

Toelichting Gemeenlandsedijk Noord te Abbenbroek gemeente Nissewaard

Voorontwerp: 10 mei 2023

Ontwerp: 6 oktober 2023

Vastgesteld:

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	3
1.2 Vigerend bestemmingsplan	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	13
3. Ruimtelijke & functionele analyse	17
3.1 Ruimtelijke analyse	17
3.2 Functionele analyse	18
4. Algemene realiserings- en uitvoeringsaspecten	20
4.1 Geluid	20
4.2 Verkeer	27
4.3 Luchtkwaliteit	28
4.4 Bodem	29
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Bedrijven en milieuzonering	31
4.7 Water	32
4.8 Flora en Fauna	36
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	39
4.10 Geur	39
4.11 Kabels en leidingen	40
4.12 Molenbiotoop	40
4.13 Milieueffectrapportage	42
5. Juridische planbeschrijving	44
5.1 Inleiding	44
5.2 Juridische vormgeving	44
6. Economische uitvoerbaarheid	47
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	48
8. Inspraak en zienswijze	49

Bijlagen:

- Bijlage 1: Verkennend bodem- asbestonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2a: Aanvulling akoestisch onderzoek
- Bijlage 2b: Ontwerpbesluit vaststelling hogere waarde wet geluidshinder
- Bijlage 3: Vormvrije Mer
- Bijlage 3a: Vormvrije Mer-besluit
- Bijlage 4: Ecologische Quicksan
- Bijlage 5: Stikstofberekening
- Bijlage 6: overzicht bewonersparticipatie
- Bijlage 7: Memo parkeren
- Bijlage 8: Sanering
- Bijlage 9: zonnestudie
- Bijlage 10: Nota van inspraak en vooroverleg
- Bijlage 11: Plankaart
- Bijlage 12: Regels bestemmingsplan
- Bijlage 13: Voorgestelde woningen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

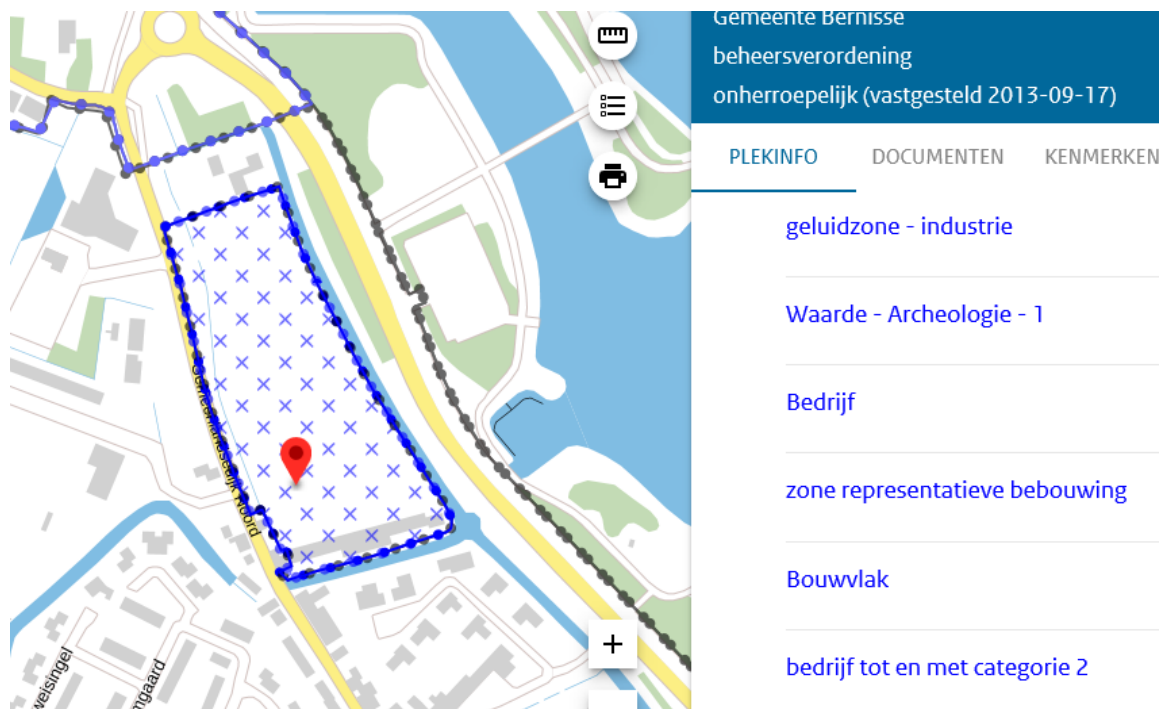
Initiatiefnemer heeft vanuit een burgerparticipatie het initiatief genomen om de ontwikkeling van de Gemeenlandsedijk Noord te Abbenbroek (hierna: ‘Van Hamburg-terrein’) nieuw leven in te blazen. Initiatiefnemer wenst hier 46 woningen te bouwen. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de bebouwde kom van Abbenbroek. Ter plaatse worden gestapelde (starters)woningen, startersappartementen, senioren/patiowoningen, familiewoningen en vrije sector woningen gerealiseerd.



Figuur 1.1: Luchtfoto met globaal ingetekend plangebied

1.2 Vigerende verordening

De geldende beheersverordening ‘Gemeenlandsedijk Noord 23, 25 en 31 te Abbenbroek’ van de voormalige gemeente Bernisse, thans gemeente Nissewaard, staat de realisering van het plan niet toe. Ter plaatse van het terrein is alleen een bedrijfsmatig gebruik toegestaan.



Figuur 1.2: deel verbeelding geldende beheersverordening.

1.3 Leeswijzer

Deze onderbouwing is als volgt opgezet:

- Hoofdstuk 2: Beleidskader van rijk, regio, provincie en gemeente
- Hoofdstuk 3: Ruimtelijke & functionele analyse
- Hoofdstuk 4: Algemene realiserings- en uitvoeringsaspecten (omgevingsaspecten)
- Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving
- Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 7: Overleg ex artikel 3.1.1. Bro
- Hoofdstuk 8: Inspraak en zienswijze

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuwe strategisch beleid. De grote en complexe opgave zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met ambities van het rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat er zowel maatregelen op korte termijn als maatregelen op lange termijn nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal zowel de boven- als de ondergrond. Het plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Beoordeling.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling:
ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Stedelijke ontwikkeling.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van 46 woningen. Dit wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De ladder dient daarom afgelopen te worden.

Nieuwe ontwikkeling.

De ontwikkeling betreft een nieuwe ontwikkeling. Het bestaande terrein dat geschikt was voor een bedrijf maximaal in de categorie 2 wordt vervangen door een woonbestemming met 46 woningen.

Kwalitatieve behoefte.

Woningbouwprogrammering Van Hamburg-terrein Abbenbroek

Abbenbroek is met 521 woningen een van de kleinere kernen in de gemeente Nissewaard. De woningvoorraad is vrij eenzijdig. In de jaren '60 en '70 zijn er veel betaalbare rijwoningen gebouwd, de rest van de koopwoningvoorraad bestaat voornamelijk uit dure vrijstaande woningen en 2-onder-1-kappers in het buitengebied en monumentale woningen in de historische kern. Het middensegment in de koopsector ontbreekt. Ongeveer 20% van de woningen is in eigendom van woningcorporatie De Zes Kernen.

Het inkomenspeil in Abbenbroek is beduidend hoger dan in de gemeente Nissewaard als geheel. Er is verder sprake van een afwijkende leeftijdsopbouw: er wonen relatief veel oudere gezinnen of stellen (45-65 jaar) met een hoog inkomen in Abbenbroek en weinig jongeren of jonge gezinnen met een middeninkomen. Er bestaat verder een duidelijke relatie qua verhuisbewegingen met Heenvliet en de gemeente Voorne aan Zee. Vestigers in Abbenbroek komen doorgaans uit de kern zelf of uit Heenvliet en Voorne aan Zee. Men vertrekt veelal naar Heenvliet of Voorne aan Zee. De samenstelling van de bevolking en het hoge inkomenspeil in Abbenbroek is op dit moment gezond te noemen, maar brengt een risico met zich mee. Op den duur slaat de vergrijzing toe en dit zal consequenties hebben voor de vitaliteit van deze kern, voor wat betreft het in stand houden van het huidige voorzieningenniveau. Dit wordt deels veroorzaakt door de eenzijdige woningvoorraad en de geconstateerde verhuisbewegingen vormen hiervan een reflectie.

Jonge alleenstaanden, stellen en gezinnen met een middeninkomen vertrekken uit Abbenbroek, deels vanuit positieve overwegingen zoals studie, werk of gezinsvorming, maar ook vanuit negatieve overwegingen omdat zij geen betaalbare woning kunnen vinden. Gezinnen in een iets latere levensfase die nu woonachtig zijn in een betaalbare rijwoning vertrekken, omdat er voor hen geen mogelijkheid is een volgende stap in hun wooncarrière te zetten. Ouderen die nu in een betaalbare rijwoning zitten, willen best verhuizen naar een meer passende woonvorm, maar er is geen geschikt aanbod. En sommige ouderen die nu in een duurdere, vrijstaande of 2-onder-1-kapper wonen, willen wellicht ook de stap terug zetten naar een meer passende woonvorm.

In de gemeentelijke woonvisie 2020-2030 "Nissewaard, een plek voor iedereen!" en het Ontwikkelperspectief vitale kernen zijn de verwachte demografische ontwikkelingen afgezet tegen de huidige samenstelling van de bevolking en woningvoorraad in Abbenbroek en in het verlengde hiervan Heenvliet. De conclusie luidt dat bij iedere nieuwe woningbouwontwikkeling in deze kernen de volgende uitgangspunten dienen te gelden:

- Bouw ten behoeve van een gezonde, toekomstige samenstelling van de bevolking (behoud en aantrekken van gezinnen) en een meer gebalanceerde woningvoorraad om zo een wooncarrière in de kernen mogelijk te maken en deze kernen vitaal te houden.
- Bouw levensloopbestendige woningen voor de doorstroming van ouderen uit betaalbare eengezinswoningen om zo kansen te creëren voor (lokale) starters.

- Bouw middeldure eengezinswoningen voor de doorstroming van gezinnen uit betaalbare eengezinswoningen in een iets latere levensfase of met een iets hoger inkomen om zo kansen te creëren voor (lokale) starters.
- Bouw goedkope woningen ten behoeve van alleenstaanden, oud en jong, die gezien hun inkomen geen toegang hebben tot de sociale huur, maar evenmin in staat zijn een betaalbare rijwoning te betrekken.
- Bouw enkele sociale huurwoningen, om inwoners uit de kernen met een laag inkomen te bedienen.

Hier wordt in de woningbouwprogrammering voorzien in:

- de uitbreidingsbehoefte die vanuit de Trendraming 2019 van PZh leeft en de verwachte ophoging ervan op grond van de nieuwe huishoudensprognoses;
- de uitgangspunten van de Woonvisie 2020-2030 "Nissewaard, een plek voor iedereen!" en het Ontwikkelperspectief vitale kernen, waarin doorstroming bij nieuwbouwplannen centraal staat. Dit betreft de senioren/patiowoningen tbv ouderen en middeldure eengezinswoningen van gezinnen, alsmede het creëren van woningmarktkansen voor startende huishoudens;
- facilitering van doorstroming vanuit Abbenbroek en Heenvliet voor bovengenoemde doelgroepen;
- toetsing aan de ladder van duurzame verstedelijking. Het plangebied valt binnen de BSD-grenzen en er spelen op dit moment geen andere woningbouwontwikkelingen in Abbenbroek.

Ligging in bestaand stedelijk gebied.

De ontwikkeling ligt in het bestaand stedelijk gebied. Wij verwijzen naar figuur 2.1

2.2 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-bevatten het provinciale omgevingsbeleid. Dat omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder 'Ambities en sturing'. Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

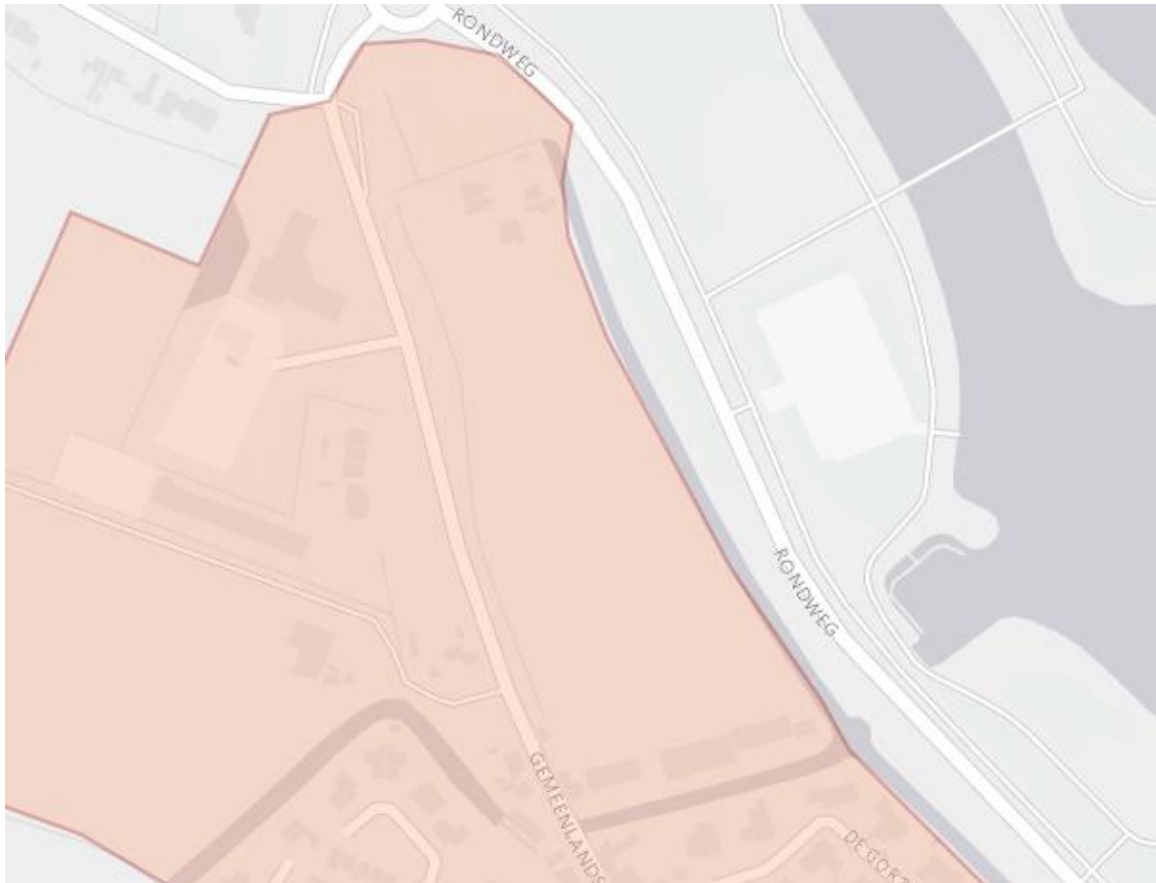
De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen.

Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Bestaand stads-en dorpsgebied.

In figuur 2.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt binnen dit gebied.



Figuur 2.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied behorende bij Verordening ruimte.

Stedelijke ontwikkelingen

In paragraaf 6.2.3 van de Omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voldoet aan de volgende eisen:

- a. De toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6 tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
- b. Indien de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van locaties die zijn opgenomen in het Programma ruimte.

Het plan valt binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In hoofdstuk 2.1 is uitvoerig in gegaan op de ladder van duurzame verstedelijking. Hieraan wordt voldaan.

Gebiedskwaliteit.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op

de omgeving. De bouwlocatie ligt in een gebied zonder een bijzondere kwaliteit.

Ontwikkeling.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang.

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende plan valt in categorie 2 (aanpassing) en ligt niet in een gebied met een bijzondere beschermingscategorie. De planologische uitbreiding met 46 woningen betreft, gezien de ligging van het gebied aan de rand van het dorp, een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap.

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de ‘Visie op Zuid-Holland’ is voor een “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit” opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De

gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan.

Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit het gebiedsprofiel Voorne-Putten blijkt het volgende:

Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Voor Voorne-Putten kan dit algemene doel worden geconcretiseerd in de volgende ambities, waarbij we de drie ruimtelijke landschappelijke thema's als basis gebruiken.

Weg door stad en land

Kenmerken

Het eiland heeft geen autosnelweg en is voor de ontsluiting grotendeels afhankelijk van de A15/N15 die door het havengebied loopt. In weg door stad en land wordt het wegensysteem van Voorne-Putten ruimtelijk uiteengelegd. Hieronder worden behandeld: de autoweg (N57), de entrees waar men het eiland op komt, de weg door stad en dorp (N218/N493), de Parkroute (Krabbeweg), de Kanaalweg, dijkwegen en polderwegen.

Ontwikkelingen

- Mogelijke opwaardering van de N57 naar A57 ten behoeve van de ontsluiting van Voorne-Putten en de zuidelijke delta.
- Mogelijke doortrekking van A4 ten oosten van Spijkenisse. De doorgetrokken A4 doorsnijdt een klein deel van Voorne-Putten en voegt een nieuwe entree aan het gebied toe.
- Mogelijke aanleg van een tweede oeververbinding onder de Nieuwe Waterweg.

Naast het plangebied loopt een dijkweg. Deze blijft in tact.

Linten blijven linten

Kenmerken

De bebouwingslinten van Voorne-Putten kunnen worden onderverdeeld in dijklinten, polderlinten, ervenlinten en linten in de binnenduinrand. Een belangrijke kwaliteit van de linten is de sterke relatie met het omliggende landschap. Een deel van de dijklinten is gelegen binnen de kern van steden en dorpen.

Ontwikkelingen

Veranderingen binnen de linten vinden plaats door behoefte aan extra ruimte voor wonen, recreatie, bedrijvigheid of agrarische activiteiten. Een lint kan hierdoor verdichten, verbreed of verlengd worden of de maat van de bebouwing verandert. Doorzichten naar het achterland worden versmald en beperkt door toevoeging van nieuwe bebouwing en opstallen.

Langs het plangebied ligt een dijklint (in een kern). Deze blijft in tact.

Kwaliteit van stads en dorpsrand

Kenmerken

Op Voorne-Putten zijn vijf typen stads- of dorpsranden gedefinieerd; gebaseerd op de ligging in het landschap. Het zijn randen grenzend aan de duinen, de polders, groenstructuren, water of de dijk. De bebouwingsranden langs het water en de polders zijn vanaf grote afstand zichtbaar. De bebouwingsranden langs de duinen en de groenstructuren hebben een meer introvert en gelaagd karakter. Het is van belang dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van kwaliteit in de overgang tussen stad/dorp en land op basis van de landschappelijke kwaliteiten.

Ontwikkelingen

Natuurontwikkeling (inclusief water) in de stadsrand (zuidoostzijde Spijkenisse, zuidoostzijde Hellevoetsluis).

In de binnenduintrand wordt de oorspronkelijke bebouwing vervangen door grotere bouwvolumes. Er worden waterfronten ontwikkeld bij Spijkenisse.

Langs de planlocatie loopt een groenrand, een polderrand en een stad- en landverbinding. Deze blijven in tact.

Kwaliteit in stad en dorpsgebied

Kenmerken

Op Voorne-Putten zijn vijf typen stads- of dorpsranden gedefinieerd; gebaseerd op de ligging in het landschap. Het zijn randen grenzend aan de duinen, de polders, groenstructuren, water of de dijk. De bebouwingsranden langs het water en de polders zijn vanaf grote afstand zichtbaar. De bebouwingsranden langs de duinen en de groenstructuren hebben een meer introvert en gelaagd karakter. Het is van belang dat ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand bijdragen aan het realiseren van kwaliteit in de overgang tussen stad/dorp en land op basis van de landschappelijke kwaliteiten.

Ontwikkelingen

Natuurontwikkeling (inclusief water) in de stadsrand (zuidoostzijde Spijkenisse, zuidoostzijde Hellevoetsluis).

In de binnenduintrand wordt de oorspronkelijke bebouwing vervangen door grotere bouwvolumes. Er worden waterfronten ontwikkeld bij Spijkenisse

De planlocatie is aangeduid als 'kreekdorp'.

De ontwikkeling tast het landschap niet aan en geeft gezien de opzet een kwalitatieve meerwaarde aan het gebied. Doordat de bedrijfsbestemming wordt opgeheven en in het plan wordt voorzien in kwalitatief groen.

Molenbiotoop

In artikel 6.25 van de omgevingsverordening is de bescherming van de molenbiotoop opgenomen. Dit artikel luidt als volgt:

1. Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 15 in bijlage II, garandeert in voldoende mate de vrije windvang en het zicht op de molen en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, wordt geen nieuwe bebouwing opgericht of beplanting aangebracht, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, gelden de volgende hoogtebeperkingen voor bebouwing en beplanting:
 - 1° voor zover dit gebied is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek;
 - 2° voor zover dit gebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied bedraagt de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

Eenzelfde regeling is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Het plan past binnen de regels van het plan. Een beschrijving met toets is in paragraaf 4.12 nader opgenomen.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

2.3 Gemeentelijk beleid

Ontwikkelperspectief voormalige groeikern Spijkenisse Nissewaard naar 2040

Nissewaard heeft te maken met een aantal vraagstukken van sociaal economische, maatschappelijke en ruimtelijke aard. Daarbij komt de urgente grexproblematiek. Voor nieuwe verstedelijking ligt een sterke basis in de bestaande structuur. Dit biedt verschillende mogelijkheden, zoals de grote woningbouwopgave in heel Zuid-Holland die voor een deel in de voormalige groeikern Spijkenisse kan worden opgelost, de onderzoeken naar een robuuste ontsluiting op het grote wegennet voor heel Voorne-Putten en de zoektocht naar strategische oplossingen voor onderwijs en werkgelegenheid. Om de genoemde opgaven het hoofd te bieden is dit ontwikkelperspectief opgesteld, in nauwe afstemming met de Provincie, waarin voor de korte en lange termijn een visie en kansen worden geformuleerd voor een aantrekkelijke, vitale, toekomstbestendige woon- en werkgemeente in 2040. Het differentiëren van de woningvoorraad zorgt ervoor dat er voor jong en oud een woning is, maakt een wooncarrière binnen de eigen buurt of wijk mogelijk: zo neemt de diversiteit aan inwoners toe.

Beoordeling

Het bestemmingsplan voorziet in de bestemmingswijziging van een bedrijfsbestemming naar de bestemming wonen. Dit past binnen de uitgangspunten van het Ontwikkelperspectief.

Ontwikkelperspectief vitale kernen

De kernen van Nissewaard – Abbenbroek, Geervliet, Heenvliet, Hekelingen, Simonshaven (waaronder Biert) en Zuidland – liggen op de overgang van de metropool Rotterdam-Den Haag naar de rust en ontspanning van de Zuid-Hollandse delta. Ze worden gekenmerkt door hun kleinschalige opzet, hechte gemeenschappen, sterke lokale identiteiten, cultureel erfgoed, groene karakter en ligging in het open landschap. Dat betekent niet dat de wereld in en rond de kernen stilstaat. Om die reden is het van belang om te blijven werken aan de vitaliteit van de kernen. Met dit ontwikkelperspectief wil Nissewaard bewoners, ondernemers en ontwikkelaars uitnodigen hieraan bij te dragen. Er is gekeken naar de actuele opgaven, de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de samenhang tussen de kernen met de regio. Het geeft een duidelijk beeld van de gewenste ontwikkelrichting van de kernen en de bijdrage die de stad Spijkenisse en het buitengebied hier aan kunnen leveren.

Voor de planlocatie is het volgende opgenomen:

Abbenbroek – Gemeenlandsedijk Noord – is een kansrijke ontwikkellocatie.

De ontwikkeling van het ‘Van Hamburg-terrein’ betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de entree tot Abbenbroek en draagt bij aan het evenwicht van de woningvoorraad in de kern. Daarnaast is er de kans om een extra voetgangersverbinding met het recreatiegebied te leggen, mits dit financieel en technisch haalbaar is. Op deze manier ontstaat de mogelijkheid om een ommetje te maken.

Het onderhavige plan geeft invulling aan deze opgave.

Gemeentelijk Watertakenplan 2021-2025

Het gemeentelijk Watertakenplan vervangt het VGRP dat gold tot 2021.

Hierin is weergegeven hoe de gemeente haar rioleringstaak vorm wil geven. Het watertakenplan heeft de volgende ambitie:

Riolering zorgt ervoor dat we **droge voeten** en een **hoogwaardige leefomgeving** hebben én draagt bij aan **schoon en helder water**. De komende jaren komt er veel op ons af, zoals het inspelen op **klimaatverandering** (klimaatadaptatie), **digitalisering** van allerlei informatie, aandacht voor **duurzaamheid**, **integraal werken** en verdergaand samenwerken met waterschap en buurgemeenten en het verder terugdringen van overstortingen.

Het plan wordt aangesloten op de bestaande riolering en er wordt aan watercompensatie gedaan. Zie hoofdstuk 4.7

Verkeer: beleidsnota, wegcategoryeringsplan

Mobiliteitsagenda 2020+

De gemeente Nissewaard heeft een Mobiliteitsagenda 2020 + vastgesteld. In dit rapport wordt de visie op verkeer en vervoer gegeven voor de middellange termijn met een doorkijk voor de periode na 2020.

Parkeernormering Nissewaard

In de parkeernormennota Nissewaard 2022 heeft de gemeente haar beleid neer gelegd met betrekking tot parkeren.

Onder 4.2 wordt aandacht besteed aan het parkeren.

Ontwerp bestemmingsplan Parkeren & Laden en Lossen

Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. Hierdoor zijn de stedenbouwkundige bepalingen - waaronder de parkeernormbepaling en de regeling over het laden en lossen van het bepaalde in artikel 2.5.3.0 van de Bouwverordening - komen te vervallen. Dit heeft tot gevolg dat het aspect 'parkeren' en 'laden en lossen' al bij de vaststelling van bestemmingsplannen moeten worden geborgd en niet meer in het kader van de beoordeling van een aanvraag van een omgevingsvergunning. Er geldt een overgangperiode tot 1 juli 2018. In deze termijn zorgt het overgangsrecht ervoor dat de parkeernormen uit de Bouwverordening van toepassing blijven voor alle plannen die zijn vastgesteld vòòr 29 november 2014. Bij plannen die vastgesteld zijn na 29 november 2014, dienen de genoemde stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen te worden in het bestemmingsplan. In bijna alle bestemmingsplannen van de gemeente Nissewaard die na 29 november 2014 zijn vastgesteld zijn regels ten aanzien van het aspect 'parkeren' opgenomen. In de bestemmingsplannen die voor deze datum zijn vastgesteld, is nauwelijks sprake van een dergelijke regeling. Daarnaast is in de bestemmingsplannen die na deze datum zijn vastgesteld geen eenduidige regeling ten aanzien van het aspect 'parkeren' opgenomen. Er ontbreken normen of wordt er verwezen naar verouderd beleid. Vandaar dat is besloten om voor het gehele gemeentelijke grondgebied de parkeernormen met deze parapluperziening vast te leggen. Naast de parkeernormen wordt het aspect 'laden en lossen' ook door middel van deze parapluperziening geborgd.

Om veranderingen in het lokale parkeerbeleid goed te kunnen faciliteren is artikel 3.1.2, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro) aangepast. Op grond van dit artikel is het mogelijk om ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een planregel op te nemen, waarbij de uitoefening van een daarbij gegeven bevoegdheid afhankelijk wordt gesteld van beleidsregels. Hierdoor is het mogelijk om in de planregel te verwijzen naar gemeentelijke beleidsregels over parkeernormen. Wanneer nieuwe beleidsregels over parkeernormen worden vastgesteld, treden deze in de plaats van de beleidsregels, zoals nu opgenomen.

Om ervoor te zorgen dat de regels over parkeernormen in álle betreffende ruimtelijke plannen van de gemeente Nissewaard wordt opgenomen, is de voorliggende parapluperziening opgesteld, alsmede een parapluperziening voor de beheersverordeningen.

In onderhavig bestemmingsplan zijn regels over parkeren opgenomen.

Woonvisie

In de woonvisie 2020-2030 'Nissewaard een plek voor iedereen!' zijn de volgende punten voor onderhavig plan van belang:

Gemeentebreed zijn de volgende punten van belang:

- Behouden en verbeteren van het woonklimaat voor alle inwoners van gemeente Nissewaard;
- Toevoegen van woningen voor doelgroepen vanuit de regio en verder, die complementair zijn aan de huidige bevolking. Dit zijn onder andere hoger opgeleiden met een toegevoegde waarde voor de Nissewaardse economie, aansluitend bij de ambities uit Nissewaard naar 2040;
- Toevoegen woningen voor de oudere doelgroepen: de gemeente zet in op het realiseren van levensloopbestendige woningen op locaties nabij voorzieningen;
- Toevoegen van middeldure en duurdere koopwoningen om stellen en gezinnen met lokale binding de kans te geven binnen de eigen omgeving hun wooncarrière voort te zetten;
- Toevoegen van (meergezins)woningen door bestaande panden te transformeren, indien ruimtelijk wenselijk en passend. Hierbij valt te denken aan boerderijen, kantoren en winkels;
- Functionele noodzaak, oftewel: is er in de gemeente als geheel en in de betreffende kern daadwerkelijk behoefte aan nieuwbouw?
- Waar sprake is van het (deels) ontbreken van een bepaald koop- of huurprijssegment zal hier extra op worden ingezet;
- Conform wetgeving is nieuwbouw aardgasvrij, vanaf 1 januari 2021 minimaal bijna energieneutraal (BENG), en is de milieuprestatie (MPG) maximaal 1,0. De bouw van woningen doen we daarbij zoveel mogelijk circulair en we hebben aandacht voor groene woonmilieus.

De bouw van de woningen passen binnen de bovengenoemde richtpunten. Het betreft hier een herinrichting binnen bestaand stedelijk gebied die een kwalitatieve meerwaarde van het gebied oplevert door in een grotendeels woongebied een bedrijfsbestemming te saneren.

3. Ruimtelijke en functionele analyse

3.1 Ruimtelijke analyse.

Het her in te richten gebied is gelegen tussen de Gemeenlandsedijk Noord en de Rondweg en daar achter het natuurgebied 'De Bernisse'.

Inleiding

Abbenbroek is met 542 woningen één van de kleinste kernen van Nissewaard. Alleen Simonshaven is kleiner. De woningvoorraad is eenzijdig en bestaat grofweg uit twee segmenten: goedkope eengezinswoningen en dure woningen. De dure woningen bevinden zich met name in de historische kern en langs de Oudelandsedijk. Het tussensegment van middeldure, moderne een-gezinswoningen is schaars. Sociale huur is geconcentreerd in een aantal clusters in de uitbreidingswijken uit de jaren '60 en '70.

Vanwege de eenzijdige woningvoorraad zijn de doorstroommogelijkheden voor gezinnen in een latere levensfase dat gegroeid is in inkomen en vermogen (overwaarde) en ouderen beperkt. Hierdoor is er ook geen/beperkte ruimte voor starters op de woningmarkt. Door de vergrijzing en ouderen die langer thuis blijven wonen worden de doorstroom-mogelijkheden verder beperkt. Uit een analyse van verhuisbewegingen van en naar Abbenbroek blijkt dat er een sterke relatie bestaat met Heenvliet en andere kernen op Voorne.

Voorzieningen

Het dorp kent een beperkt aantal voorzieningen: een supermarkt, dorpshuis, kerk en wat horeca. Aan de noordzijde bevinden zich een voetbalvereniging, tennisvereniging en schietbaan. De belangrijkste kwaliteiten van het dorp zijn de kleinschaligheid, de historische dorpskern en de ligging aan het recreatiegebied De Bernisse. De kern is beperkt (op één punt) verbonden met het recreatiegebied (ter hoogte van het Bleekveld).

Ligging

Het Van Hamburg-terrein bevindt zich aan de entree van het dorp tussen het recreatiegebied en de bewoning in.

Programma

Het voorgestelde programma bestaat uit 14 gestapelde starterswoningen, 12 vrijstaande

Senioren/ patiowoningen, 4 vrijstaande vrije sector woningen, 8 (starters)appartementen en 8 geschakelde familiewoningen.

Ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Abbenbroek en bevindt zich op een afgebakend stuk grond tussen de entreeweg tot het dorp en de Rondweg. De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie gelegen op het voormalige Van Hamburg-terrein. Met de herinrichting wordt dit voormalige bedrijfsterrein in het weefsel en de contour van Abbenbroek opgenomen. De planlocatie is direct gelegen aan het recreatiegebied Bernisse. Enkel de relatief drukke Rondweg scheidt beide gebieden van elkaar. De mogelijkheid bestaat om in de toekomst een sterkere binding met dit natuurgebied te maken via een voetgangersverbinding vanuit het plangebied

waarmee voor geheel Abbenbroek deze relatie wordt versterkt. Met deze ingreep wordt het plangebied in de bestaande infrastructuur van het dorp betrokken.

Verankering in het landschap.

Langs de Rondweg loopt een watergang met repeterende wateruitlopen richting het dorp. Dit slagenlandschap is historisch bepaald en heeft haar oorsprong vanuit de Bernisse, met de voormalige haven aan de Ring en de Scheedelf, welke langs de zuidzijde van de ontwikkellocatie loopt. Vanaf de Gemeenlandsedijk zijn deze waterlopen op diverse locaties duidelijk zichtbaar. Binnen het plangebied vormt de nieuwe waterloop een markant element, waarin zichtlijnen doordringen tot het natuurgebied aan de Bernisse. Het creëren van de waterloop binnen het plangebied levert een meerwaarde voor zowel de locatie zelf als ook voor de aangrenzende locaties.

Zonnestudie.

Voor het plan is een zonnestudie uitgevoerd, welke als bijlage bij dit bestemmingsplan wordt gevoegd. In de zonnestudie is er een vergelijking gemaakt van het effect van de maximale bebouwing toegestaan in het huidige vigerende bestemmingsplan en de bebouwing zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan. Uit deze studie blijkt dat de bebouwing zoals voorgesteld in dit bestemmingsplan over het algemeen een positiever effect heeft op de belendende bebouwing dan wat binnen het vigerende bestemmingsplan maximaal toelaatbaar is.

Het Van Hamburg- terrein biedt plaats voor 46 woningen. De verkaveling is luchtig opgezet in een open landschappelijk karakter dat aansluit bij de bestaande opzet van het dorp Abbenbroek.

3.2 Functionele analyse.

Het voorgestelde programma bestaat uit 14 gestapelde starterswoningen, 12 vrijstaande

Senioren/ patiowoningen, 4 vrijstaande vrije sector woningen, 8 (starters)appartementen en 8 geschakelde familiewoningen. Vooruitlopend op de ontwikkeling is de vervuilde bodem gesaneerd.

Het college heeft op basis van een integrale en gebiedsgerichte afweging, besloten in principe te willen meewerken aan dit initiatief omdat de ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betekent van de entree tot Abbenbroek en draagt bij aan de woningbehoefte in het dorp. Daarnaast biedt de ontwikkeling de mogelijkheid om een nieuwe voetgangersverbinding met het recreatiegebied te leggen. Binnen het plan is ruimte gelaten om dit in de toekomst mogelijk door derden/gemeente te realiseren maar maakt geen deel uit van het huidige plan. Daarmee sluit de ontwikkeling aan op de ambities van de gemeente uit het ontwikkelperspectief Nissewaard naar 2040 en de Woonvisie (2020).

4. Algemene realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.1 Geluid.

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaaï

Het perceel ligt binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder (Wgh) geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

Op 31 januari 2023 heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek uit gevoerd (bijlage). De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

5.1 Algemeen

In opdracht van HDK Architecten en in samenwerking met Juridisch Planologisch Adviesbureau R3 is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting vanwege verkeerslawaaï en industrielawaai op een ontwikkeling aan de Gemeenlandsedijk Noord in Abbenbroek.

Op het plangebied, gelegen tussen de Gemeenlandsedijk Noord en de Rondweg aan de noordzijde van Abbenbroek, rust op dit moment een bedrijfs- en groenbestemming. Het voornemen is om het plangebied te her ontwikkelen voor de bouw van 46

woonvoorzieningen, bestaande uit 14 beneden/bovenwoningen, 12 patiowoningen, 8 gezinswoningen, een appartementengebouw voor 8 wooneenheden en 4 vrijstaande woningen.

De herontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken dient daarom het huidig bestemmingsplan te worden gewijzigd. Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) is het verplicht bij wijziging van een bestemmingsplan, waarbij nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt die zijn gelegen binnen een geluidzone, de geluidbelasting middels een akoestisch onderzoek vast te stellen. Een woning of een appartement wordt in de Wgh aangemerkt als een geluidgevoelig object.

In onderhavige situatie is de planlocatie voor wat betreft wegverkeerslawaaï gelegen binnen de geluidzone van het traject Gemeenlandsedijk Noord/Rondweg (ten noorden en zuidoosten van de rotonde), de Gemeenlandsedijk Noord (ten zuidwesten van de rotonde) en de Oudelandsedijk. Deze wegen zijn daarom meegenomen in het onderzoek.

De planlocatie ligt bovendien binnen de geluidzone van industrieterrein 'Botlek-Vondelingenplaat' ten noorden van het plan.

Het plan ligt direct aan de Gemeenlandsedijk Noord. Deze weg gaat in de bebouwde kom over in een 30 km/ uur weg. Wegen met een maximum snelheid van 30 km/ uur hebben geen zone op grond van de Wet geluidhinder en hoeven dus niet getoetst te worden aan de geluidnormen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het wel wenselijk om de geluidbelasting van 30 km/ uur wegen te beschouwen. Daarom wordt deze weg wel in het akoestisch onderzoek betrokken.

Samenvattend maakt het akoestisch onderzoek onderdeel uit van de ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingsplanprocedure en heeft tot doel de geluidbelasting vanwege industrie- en wegverkeerslawaaï op de herontwikkeling te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder (voor wat betreft de wegen en industrieterrein met een geluidzone) en de geluidbelasting na cumulatie van geluid te beoordelen op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

5.2 Toets aan de Wet geluidhinder

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

Gemeenlandsedijk Noord/ Rondweg (beiden geluidgezoneerd, 80 km/u regime)
Vanwege het traject Gemeenlandsedijk Noord/Rondweg bedraagt de geluidbelasting op de planontwikkeling ten hoogste 60 dB (inclusief 2 dB aftrek conform artikel 110g Wgh). Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is noodzakelijk.
Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 6.

Oudelandsedijk

Vanwege de Oudelandsedijk bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 33 dB (inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g Wgh). Daarmee wordt bij alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen om de

geluidbelasting te reduceren zijn dus niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere waarde vanwege deze weg.

Gemeenlandsedijk Noord (gezoneerd gedeelte; 60 km/u regime)

Vanwege dit deel van de Gemeenlandsedijk Noord bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 33 dB (inclusief 5 dB aftrekconform artikel 110g Wgh). Daarmee wordt bij alle woningen voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn dus niet noodzakelijk, evenals het aanvragen van een hogere waarde vanwege deze weg.

Gemeenlandsedijk Noord (niet gezoneerd gedeelte; 30 km/ uur regime)

Vanwege dit deel van de Gemeenlandsedijk Noord bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 41 dB (inclusief 5 dB aftrek in lijn met artikel 110g Wgh). Daarmee wordt bij alle woningen voldaan aan de richtwaarde van 48 dB in lijn met de Wet geluidhinder. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn niet noodzakelijk.

5.2.2 Industrielawaai

De geluidbelasting vanwege het industrieterrein “Botlek-Vondelingenplaat” bedraagt 51 dB(A). Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) met 1 dB(A) overschreden. Omdat de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) niet wordt overschreden, kan hiervoor een hogere waarde worden verleend.

5.3 Cumulatie van geluid

Omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege twee geluidgezoneerde bronnen wordt overschreden, is een cumulatieberekening op grond van het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012 uitgevoerd. De kwalificatie van het woon- en leefklimaat loopt uiteen van “zeer goed” tot “tamelijk slecht”. Uit de rekenresultaten blijkt dat het woon- en leefklimaat overwegend “goed tot redelijk” is, hetgeen in een binnenstedelijke situatie aanvaardbaar wordt geacht.

6 MAATREGELENONDERZOEK

Om de geluidbelasting vanwege de geluidbronnen te verlagen, dient onderzoek plaats te vinden naar:

- bronmaatregelen;*
- maatregelen in de overdrachtssfeer;*
- maatregelen bij de ontvanger.*

6.1 Bronmaatregelen

6.1.1 Wegverkeerslawaai

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarm wegdektype of het beperken van de rijsnelheid of verkeersintensiteit bij wegverkeerslawaai.

Voor de Rondweg zou een geluidsarm asfalt kunnen worden toegepast, zoals bijvoorbeeld dubbellaags ZOAB. Dit asfalt kan niet worden toegepast nabij de rotonde, vanwege het optrekkend en afremmend verkeer. Dit zou tot snelle slijtage en dus

hoge onderhoudskosten leiden. Het toepassen van ZOAB leidt tot een ca. 1 dB(A) lagere geluidbelasting. Hierdoor wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds overschreden. Bovendien is een 1 dB(A) lagere geluidbelasting niet of nauwelijks waarneembaar. Het toepassen van dubbellaags ZOAB leidt tot een 3 à 4

dB(A) lagere geluidbelasting. Hoewel bij toepassing van dubbellaags ZOAB de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds wordt overschreden, is een verlaging van 3 á 4 dB(A) waarneembaar en van positieve invloed op het woon- en leefklimaat. Het toepassen van fijn dubbellaags ZOAB leidt tot een 6 dB(A) lagere geluidbelasting. Hoewel bij toepassing van fijn dubbellaags ZOAB de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nog steeds wordt overschreden, is een verlaging van 6 dB(A) zeergoed waarneembaar en van zeer positieve invloed op het woon- en leefklimaat.

6.1.2 Industrielawaai

Het industrieterrein “Botlek-Vondelingenplaat” is geluidgezoneerd. Dit betekent dat de bedrijven die zich op de industrieterreinen hebben gevestigd het recht hebben om een bepaalde hoeveelheid geluid te produceren. Voor het industrieterrein geldt dat het recht om een hoeveelheid geluid te produceren voortvloeit uit de geluidzonering zelf (planologisch aspect) en uit de milieuvergunningen c.q. meldingen van de bedrijven. Door het treffen van bronmaatregelen om de geluidbelasting te verlagen, worden de bedrijven in dit recht aangetast. Bovendien zal het treffen van bronmaatregelen en de daarmee gepaard gaande geluidreductie altijd gekoppeld moeten worden aan een bestemmingsplanprocedure om de geluidzone te verkleinen. Als dit niet gebeurt, wordt de bereikte geluidreductie immers weer ‘ingenomen’ door een ander bedrijf. Het treffen van bronmaatregelen wordt niet als een haalbare optie beschouwd.

6.2 Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de gebouwen, zodat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Voor het anders positioneren van de woningen, zodat aan de voorkeursgrenswaarden vanwege wegverkeers- of Industrielawaai kan worden voldaan, kan op voorhand worden gesteld dat het plangebied hiervoor geen ruimte biedt. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vindt met name op de hogere bouwlagen van het plan plaats. Om die reden zal een hoog scherm nabij het plan noodzakelijk zijn om de geluidbelasting op de gevels voldoende te reduceren. Dit is gelet op de hoogte van de woningen geen reële optie. Een andere optie is om een geluidscherm kort bij de bron te plaatsen. Om effect te bereiken, dient een geluidscherm zichtlijn doorbreking te bewerkstelligen. Vanwege de hoge gebouwen, moet een dergelijk geluidscherm ook extreem hoog worden. Dit is geen reële optie en stedenbouwkundig ongewenst

6.3 Maatregelen bij de ontvanger

Omdat het akoestisch onderzoek heeft aangetoond dat maatregelen aan de bron- en in de overdrachtssfeer, buiten het treffen van bronmaatregelen aan de Rondweg, niet mogelijk zijn om de geluidbelasting naar de voorkeursgrenswaarde terug te brengen, wordt geadviseerd de hoge geluidbelasting op de gevels van de woningen te compenseren door het treffen van maatregelen bij de ontvanger, dus aan de woningen zelf. Om te kunnen bepalen welke maatregelen genomen moeten worden, is het noodzakelijk de geluidwering van de gevels te berekenen en deze te toetsen aan het Bouwbesluit. De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van woningen is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de

karacteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Omdat op dit moment de indeling van de gebouwen nog niet vast staat, kan nog geen exact beeld worden gegeven van de benodigde geluidwering en op welke wijze deze dient te worden bepaald. Bij de aanvraag om een Wabo-vergunning 'Bouwen' zal de benodigde geluidwering berekend moeten worden. Globaal kan worden gesteld dat er zowel voor de geluidbelasting vanwege de Rondweg als vanwege industrielawaai een hogere waarde dient te worden aangevraagd. De aan te vragen hogere waarde vanwege de Rondweg is het hoogste van beide en bedraagt ten hoogste 60 dB. Op basis van het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie bij de nieuwbouw met de hoogste geluidbelasting op de gevels (appartementengebouw, gebied D) tenminste te voldoen aan $GA,k = 29 \text{ dB(A)}$ ($60 \text{ dB} + 2 \text{ dB aftrek} - 33 \text{ dB}$) voor een verblijfsgebied en 27 dB(A) voor een verblijfsruimte.

Aangezien de geluidbelasting na cumulatie van geluid niet meer bedraagt dan 62 dB, wordt met een dergelijke geluidwering zondermeer overal in de woningen een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Omdat alle andere woningen binnen het plan een lagere geluidbelasting op de gevels hebben, wordt geadviseerd de benodigde geluidwering per woning of wooneenheid te dimensioneren op de berekende gecumuleerde geluidbelasting, zoals aangegeven in bijlage VIII van dit rapport.

Gezien het bovenstaande is het noodzakelijk dat een hogere waarde wordt vastgesteld. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarde moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Nestgeluid

Het hogere waarde beleid van de gemeente Nissewaard gaat uit van een geluidwering die gebaseerd is op het cumulatieve geluidniveau per bronsoort. De gemeente Nissewaard betreft nestgeluid voornamelijk niet bij de bepaling van het geluidniveau van het industrielawaai. Wel betreft de gemeente Nissewaard nestgeluid bij het bepalen van de benodigde geluidwering van de gevels van de woningen met betrekking tot het industrielawaai. Mocht nestgeluid in de toekomst alsnog bij de zones van de industrieterreinen betrokken worden, is in ieder geval voldaan aan de eis voor het binnenniveau van 35 dB(A) uit het Bouwbesluit 2012.

Wanneer het nestgeluid bij het industrielawaai wordt opgeteld, is de cumulatieve geluidbelasting vanwege het wegverkeer voor de woningen nabij het traject Stationsweg/Rondweg bepalend voor de benodigde geluidwering. Er zijn voor deze woningen vanwege het nestgeluid dus geen extra geluidwerende maatregelen nodig. Hierbij gaat de gemeente Nissewaard ervan uit dat wanneer het extra geluid (vanwege nestgeluid bij het industrielawaai) wordt toegevoegd, de geluidbelasting ten alle tijde onder de eerder genoemde maximale binnenwaarde van het Bouwbesluit blijft.

Het nestgeluid zal voor deze plannen niet leiden tot extra geluidwerende maatregelen bij de woningen.

Resumerend betekent dit: De toepassing van dubbellaags ZOAB is ongewenst vanuit wegbeheer in verband met de kosten en onderhoud. Daarnaast is een geluidsscherm vanuit stedenbouwkundig opzicht onwenselijk en te duur. Dit betekent dat de oplossingen om te voldoen moeten worden gevonden in maatregelen bij de ontvanger.

Aanvullend akoestisch onderzoek

Voor de bedrijfsbestemming aan de Gemeenlandsedijk Noord 23, ten zuiden van het plangebied, geldt op grond van de beheersverordening dat vestiging van een bedrijf in ten hoogste milieucategorie 3.1 mogelijk is. Aangetoond dient te worden dat een bedrijf in milieucategorie 3.1 door de ontwikkeling niet in zijn bedrijfsvoering wordt belemmerd en dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiertoe heeft Kraaij Akoestisch Adviesbureau op 19 juli 2023 een onderzoek uitgevoerd. De conclusies luiden als volgt:

4 BEOORDELING WOON- EN LEEFKLIMAAT

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat wordt er van uitgegaan dat zich elk willekeurig milieucategorie 2 bedrijf hier kan vestigen in een “planologisch maximaal scenario”.

4.1 Uitgangspunten

Voor het bepalen van de geluidsuitstraling van een milieucategorie 3.1 bedrijf is uitgegaan van richtafstanden voor geluid, zoals opgenomen in de VNG-publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’. Deze richtafstanden zijn omgezet naar een geluidsemissie per vierkante meter (kental). Deze kengetallen zijn ontleend aan een studie die is uitgevoerd door DGMR1. De bronvermogens, gerelateerd aan het perceelsoppervlakte. De bedrijfsbestemming aan de Gemeenlandsedijk Noord 23-25 heeft een oppervlakte van 2000 m². Het bijbehorend bronvermogen bedraagt 59 dB(A) per vierkante meter.

4.2 Modellerings

In een kopie van het wegverkeerslawaaï model is de bebouwing op het perceel verwijderd en op het perceel een oppervlaktebron met een bronvermogen van 59 dB(A) per vierkante meter gemodelleerd. Het onderliggend bodemvlak is als harde bodem gemodelleerd. Hiermee wordt de geluidbelasting in het maximaal planologisch scenario berekend. Verder zijn als aanvulling toetspunten gemodelleerd op de bestaande woningen aan de Gemeenlandsedijk Noord 17, 29 en 29a alsmede de Gorzen 3 tot en met 5.

4.3 Rekenresultaten en conclusie

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de geluidbelasting ten hoogste 54 dB(A) etmaalwaarde bedraagt op de zuidgevel van blok D. De richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde wordt hier met 9 dB(A) overschreden.

De richtwaarde van 45 dB(A) wordt ook overschreden op de zuidgevel van de blokken C1 en C2. De geluidbelasting bedraagt hier ten hoogste 52 dB(A) waarmee de richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde met 7 dB(A) wordt overschreden. Ter plaatse van de bestaande woningen bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 58 dB(A) op de woning aan de Gemeenlandsedijk Noord 29. Hoewel het hier een bestaande woning betreft, die niet hoeft te worden getoetst aan een aanvaardbaar woon- en

leefklimaat, wordt hier in de maximaal planologische situatie wel de geluidnorm van 50 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer overschreden. Omdat ten alle tijden voldaan moet worden aan de geluidnorm uit het Activiteitenbesluit milieubeheer, is het bronvermogen per vierkante meter in het maximaal planologisch scenario dus 8 dB(A) lager. Dit betekent dat ter plaatse van de zijgevel van blok D de geluidbelasting ten hoogste 46 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Hier wordt de richtwaarde met 1 dB(A) overschreden. Dit wordt, gezien het feit dat het een zijgevel betreft, die doof wordt uitgevoerd, aanvaardbaar geacht. In de rest van het plan is de geluidbelasting lager dan 45 dB(A) etmaalwaarde, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5. ACTIVITEITENBESLUIT MILIEUBEHEER

De geluidbelasting van het bedrijf dat er nu gevestigd is, wordt uitsluitend veroorzaakt door voertuigbewegingen over het buitenterrein naar de Gemeenlandsedijk Noord. De bestaande woningen aan de Gemeenlandsedijk 17 en 29 liggen daar dermate kort bij, dat deze bepalend zijn voor de geluidruimte van het bedrijf.

Daar komt bij dat de huidige bedrijfsbebouwing een afschermende functie vertolkt richting de planlocatie, waardoor het geluid vanaf het buitenterrein volledig wordt afgeschermd.

De bedrijfsactiviteiten van het huidige bedrijf zullen niet worden belemmerd door het nieuwbouwplan.

Airco-units.

In opdracht van HDK Architecten is door Kraaij Akoestisch Adviesbureau aanvullend onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege airco-units die aanwezig zijn op de gevel van een bedrijfshal van Imholz Zonnepanelen ten zuiden van de planlocatie. Imholz Zonnepanelen maakt gebruik van het pand aan de Gemeenlandsedijk Noord 23. In het pand worden zonnepanelen in opslag gehouden ten behoeve van de verkoop. Op 20 meter ten noorden van het bedrijfspand zijn de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd.

Aan de noordzijde van het pand hangen drie airco units. Van deze airco units is het bronvermogen van de buitenunit opgezocht op internet. In onderstaande tabel zijn de bronvermogens weergegeven, evenals het equivalent geluidniveau op 20 meter afstand, dus ter plaatse van de gevel.

Merknaam	L_w in dB(A)	L_{Aeq} op de gevel in dB(A).
Mitsubishi	64	27
LG	59	22
Midea (Aircool)	66	29

Het equivalent geluidniveau als alle drie de airco's in werking zijn bedraagt 32 dB(A). Bij deze berekening is geen rekening gehouden met de afschermende werking van de te plaatsen schuurtjes en het feit dat de kans erg klein is dat alle drie de airco's tegelijkertijd en gedurende een hele dag-, avond- of nachtperiode continu draaien. De werkelijke geluidbelasting op de gevel zal dus lager zijn. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de geluidnorm van 50 dB(A) in de dag-, 45 dB(A) in de avond- en 40 dB(A) in de nachtperiode. Het bedrijf wordt niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd door de komst van de woningen.

Conclusie

Het bouwplan voor de 46 woningen kan met het vaststellen van een hogere waarde uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.2 Verkeer.

Verkeer, ontsluiting en parkeren

Voor Abbenbroek zijn er verschillende mogelijkheden om te komen tot een passende parkeernorm. De vastgestelde parkeernormennota (parkeernormennota Nissewaard 2022) geeft een parkeerbehoefte van 91 parkeerplaatsen. In het plan zijn er 86 parkeerplaatsen voorzien. Dit geeft daarmee het tekort van 5 parkeerplaatsen. Voor verschillende typologieën worden hoge parkeernormen gehanteerd die in vergelijking niet reëel zijn met het bekende autobezit.

De norm autobezit ligt voor Abbenbroek en vergelijkbare nieuwbouw op 1,5. Dit geeft in combinatie met de norm bezoekers van 0,3 een totaal van 1,8. Het is verantwoord om akkoord te gaan met een aangepaste parkeernorm gebaseerd op de norm autobezit, behalve voor de vrije kavels waar grotere woningen op worden gerealiseerd. Zo ontstaat onderstaande tabel en dit geeft een parkeerbehoefte van 85 parkeerplaatsen. De 86 parkeerplaatsen die nu in het plan zijn opgenomen zijn voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van het plan.

Woningtypologieën	Hoofdcategorie	Norm per woning	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
Beneden-/bovenwoningen	Koop etage goedkoop	1,8	14	25,2
Patiowoningen	Koop vrijstaand	1,8	12	21,6
Vrije kavels	Koop vrijstaand	2,2	4	8,8
Rijwoningen	Koop tussen/hoek	1,8	8	14,4
Appartementen	Koop etage midden	1,8	8	14,4
Totaal benodigd				84,4

Figuur 4.1 berekening aantallen parkeerplaatsen



Figuur 4.2 Overzichtstekening parkeerplaatsen.

Dit betekent dat er 86 parkeerplaatsen binnen het plan worden gerealiseerd dit ruim voldoende is om aan de parkeervraag te voldoen.

4.3 Luchtkwaliteit.

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Er worden in onderhavig plan 46 woningen toegevoegd. Volgens de CROW is de verkeersgeneratie bij woningen in het meest ongunstigste geval 8,6 verkeersbewegingen. Deze meest ongunstige norm hebben we voor alle woningen genomen. Dit betekent dat er voor 46 woningen 396 verkeersbewegingen zijn. In de Nibm tool ziet de berekening er als volgt uit:

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer
als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022**

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	396
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,64
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.3: Nibm tool

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 22,0 (2015, gebaseerd op gegevens gcn 2013) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 22,8 (2015, gebaseerd op gcn 2013) microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011).

Conclusie:

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bodem.

In het kader van de voorbereiding van het bouwplan is de bodem gesaneerd. Er is een beschikking van de evaluatie van de sanering ontvangen van de DCMR. Een evaluatieverslag is bijgevoegd. De conclusie is:

Ter plaatse van de perceelsgrens is een foliescherm geplaatst, een en ander conform het

saneringsplan. Betreffende scherm dient ter afscherming van de olieverontreiniging, aanwezig op het naastgelegen perceel. Dit scherm dient in stand te blijven.

Bij de sanering van de oliespot is het saneringsresultaat bereikt, te weten geschikt voor

wonen. De vrijgekomen grond is afgevoerd naar ATM en de plas van Heenvliet. Een deel

van de grond is/wordt herschikt buiten de woonpercelen onder infrastructuur.

Conclusie:

Dit betekent dat uit het onderzoek blijkt dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn tegen het beoogde gebruik van de grond (wonen). Het evaluatieverslag is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Externe veiligheid.

Normstelling en beleid

Alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen. De toetsing aan het externe veiligheidsbeleid moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron. Wanneer dit het geval is moet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de grens c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van deze risicobron. Verder zal in dat geval het groepsrisico verantwoord moeten zijn.

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft op verzoek van de gemeente een inventarisatie gemaakt van alle risicovolle inrichtingen en transportroutes die invloed kunnen hebben op het gemeentelijk grondgebied. Deze inventarisatie heeft de basis gevormd voor de opgestelde signaalkaart NissewaardKernpunt in dit beleid is dat de gemeente bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening houdt met de door de veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond aangehouden effectzones bij ongevallen. Voor bestaande situaties is in de visie als uitgangsprincipe aangegeven dat er geen maatregelen op het gebied van externe veiligheid worden opgelegd.

Het plangebied.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel Lpg-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De herinrichting van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 4.4: Risicokaart provincie Zuid-Holland met pijl bij planlocatie

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat de gemeente Nissewaard haar bewoners actief informeert op het gebied van rampenbestrijding en crisisbeheersing. Door middel van de campagne Denk Vooruit ('Rampen vallen niet te plannen, voorbereidingen wel') worden burgers geïnformeerd hoe men zich kan voorbereiden op een eventuele calamiteit.

Conclusie:

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in het onderhavige plan voldaan wordt aan de wettelijke eisen en het geldende beleid op het gebied van externe veiligheid.

4.6 Bedrijven en milieuzonering.

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB) opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Ten noordwesten van het plangebied ligt een maatschappelijke bestemming aan de Gemeenlandsedijk Noord 26 te Abbenbroek. Hier was het voormalige gemeentehuis in gevestigd. Thans wordt deze locatie verhuurd. Binnen de maatschappelijke bestemming mogen maatschappelijke en culturele voorzieningen. Dit zijn educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijsvoorzieningen, sportvoorzieningen, recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, alsmede

ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen. De grootste richtafstand is bij deze voorzieningen maximaal 30 meter . De nieuw te bouwen woningen liggen op circa 52 meter van het bebouwingvlak van deze bestemming, zodat deze buiten de richtafstand liggen.

Aan de zuidkant van de planlocatie blijft een strook met de bestemming bedrijf tot en met de categorie 2 aanwezig. Bij deze bedrijven is de grootste richtafstand 30 meter. De afstand tot de nieuwbouw bedraagt circa 20 meter. Dat is binnen deze richtafstand. Echter de bedrijfsbebouwing is aan twee zijden al omgeven door woningen. Op de Gemeenlandsedijk Zuid 29 te Abbenbroek is op kortere afstand dan 20 meter al een woning aanwezig en aan de Gorzen zijn op een afstand van 20 meter ook al woningen aanwezig. Dit betekent dat de nieuwbouw geen verdere beperking brengt in de bestaande bedrijfspanden

Conclusie:

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.7 Water.

Beleidskader

De beleidscontext voor de visie op de ontwikkeling van het plangebied wordt gevormd door een aantal landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk zijn de meest relevante gemeentelijke beleidsaspecten op het gebied van riolering en waterhuishouding beknopt samengevat.

Beleidskader Europees en Rijksniveau

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een wettelijke richtlijn die tot doel heeft de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de EU-lidstaten te beschermen en te verbeteren.

Nationaal Bestuursakkoord Water

Met het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben de overheden (Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten) in 2003 afspraken gemaakt om gezamenlijk het watersysteem in Nederland op orde te brengen en te houden. De focus lag daarbij sterk op waterkwantiteit (wateroverlast).

Waterschap Hollandse Delta

In het Waterbeheerprogramma 2022-2027 staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op 3 kerntaken

- veilige dijken en duinen
- voldoende en schoon water
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, houden we rekening met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Watercompensatie.

De berekening voor de watercompensatie is als volgt:

BEREKENING

Totaal terrein oppervlak: 18.121,7 m²

ONVERHARD

Totaal als onverhard te rekenen: 8.675,1 m²

VERHARD

Totaal te rekenen verhard oppervlak: 9.446,6 m²

WATERCOMPENSATIE

Water compensatie in open water is
(10% verhard oppervlak) : 944,7m²

AANWEZIG OPEN WATER

Aanwezig open water binnen plan: 1.261,7 m²

Reeds aanwezig te behouden: 200,0 m²

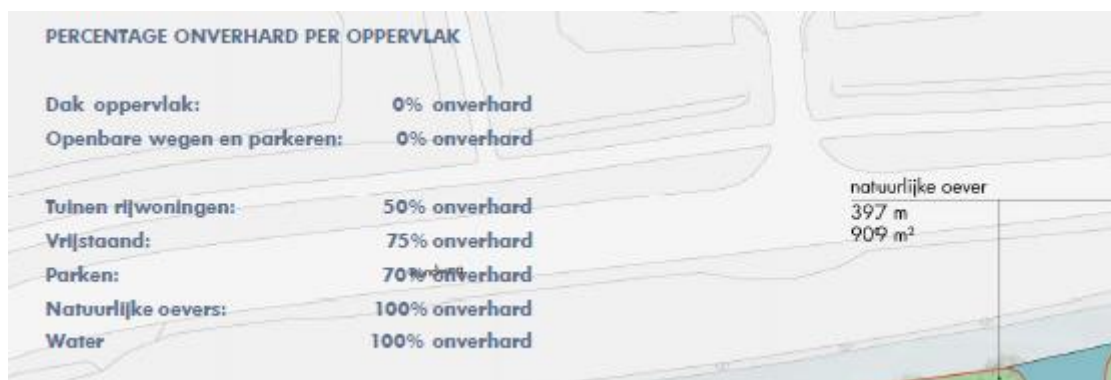
Reeds aanwezig te dempen: 90,0 m²

Te rekenen voor compensatie: 971,7 m²

Overcapaciteit open water: 27,0 m²



Figuur 4.5: berekening verhard oppervlak met uitvergroting cijfers



Figuur 4.6: berekening onverhard oppervlak met uitvergroting cijfers



Figuur 4.7: watercompensatie met uitvergroting cijfers

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding via een bestaand hemelwaterafvoerriool op een aangrenzende watergang geloosd worden.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt in een beschermingszone van de waterkering. Ter bescherming van de belangen ter plaatse is de bestemming Waterstaat- Waterkering opgenomen.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan

4.8 Flora en Fauna.

De Wet natuurbescherming (Wnb) is per 1 januari 2017 in werking getreden. Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Het plangebied ligt aan de Gemeenlandsedijk Noord in Abbenbroek en ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Haringvliet) ligt op een afstand van circa 5,8 km van het plangebied. Een ander Natura 2000-gebied (Oude Maas) ligt op een afstand van circa 6,7 km van het plangebied. Verder zijn er ook andere Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (o.a. Voornes Duin, Voordelta, Grevelingen, Oudeland van Strijen etc.). Deze liggen op een afstand van minimaal 13 km van het plangebied.

Op 1 februari 2023 heeft Bureau Stadsnatuur een quick scan uit gevoerd. De conclusies van deze scan luiden als volgt:

Op basis van de quick scan is voldoende inzichtelijk gemaakt welke soorten afhankelijk zijn van het plangebied. De opdrachtgever is voornemens woningen te bouwen op het braakliggende terrein. De volgende (volgens de Wnb) beschermde soorten en functies zijn te verwachten in en rond het plangebied:

Tabel 1. Potentie voor (beschermde) soorten in het plangebied met beschreven vervolgstappen.

Te verwachten soorten	Potentie gebied	Vervolgstappen
Algemeen voorkomende kleine zoogdieren (Egel en muizen)	Verblijfplaats onder struiken en onder de bomenrij aan de randen plangebied	Zorgplicht (art. 1.11 Wnb)
Algemeen voorkomende amfibieën	Overwintering in strooisellaag onder bomen en voortplanting in water aan de randen plangebied	Zorgplicht (art. 1.11 Wnb)
Algemeen voorkomende broedvogels	Nestgelegenheid op de grond, in talud en in Klimop	Werkzaamheden uitvoeren buiten het broedseizoen of voorkomen van vestiging

De aanwezigheid van andere beschermde soorten of functies kan uitgesloten worden op basis van verspreidingsgegevens en habitatvoorkeuren.

Een stikstofdepositieberekening (voor de aanlegfase en gebruiksfase) met het rekenmodel Aeries is noodzakelijk om na te gaan of het nieuwbouwproject geen negatieve invloed heeft op nabijgelegen Natura 2000-gebieden.

Aanbevelingen

Broedvogels

☐ Voorkom vestiging van Oeverzwaluw in zandhopen met steile wanden of gronddepots door flauw aflopende hellingen te maken. Of dek de steile wanden buiten

de werktijden af met bijvoorbeeld doeken of steigergaas. Deze maatregelen moeten wel genomen worden vóór het broedseizoen start.

☐ *Voorkom een broedgeval van een zangvogel in de Klimop door deze plant buiten het broedseizoen te verwijderen.*

Zorgplicht

In het plangebied kunnen kleine zoogdieren en algemeen voorkomende amfibieën voorkomen die onder bescherming van art. 3.10 van de Wet natuurbescherming vallen, maar waarvoor in de provincie Zuid-Holland een vrijstelling van ontheffing geldt (Provinciale Staten van Zuid-Holland 2016). Voor deze soorten geldt de Zorgplicht en moet het onnodig doden of verwonden van dieren voorkomen worden. Wanneer bij de aanlegwerkzaamheden dieren worden aangetroffen of plotseling verschijnen dan moeten ze de kans krijgen om het werkterrein te verlaten. Indien dit niet mogelijk is dan moet het dier voorzichtig verplaatst worden naar een geschikte plek in de omgeving buiten de invloedsfeer van de werkzaamheden.

Laat de stikstofdepositie berekenen. Om het externe effect op Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied nauwkeurig te bepalen is een berekening van de stikstofdepositie middels het rekenmodel Aeries nodig. Hierbij moet de stikstofuitstoot tijdens de aanleg- en gebruiksfase berekend worden. Wanneer de drempelwaarde overschreden wordt dan zijn maatregelen nodig om de uitstoot te verminderen of te compenseren.

Natuurinclusief bouwen

De ruimtelijke ontwikkeling biedt niet alleen mogelijkheden voor een herinrichting van het plangebied, maar ook om meerwaarde te creëren voor de biodiversiteit (Vink, Vollaard & de Zwarte, 2017).

Door in de ontwerpfase al te kijken naar mogelijkheden voor het creëren van nest- en verblijfplaatsen kan de nieuwbouw mogelijkheden bieden om ook voor dieren het terrein aantrekkelijk te maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het toegankelijk maken van de daken van de toekomstige woningen voor Huismussen. Door extra broedgelegenheid te creëren wordt de lokale populatie van deze bedreigde vogel ondersteund. Hetzelfde geldt voor de inrichting van de tuinen en de keuze voor het type beplanting. Dergelijke maatregelen zijn geen wettelijke verplichting, maar dragen bij aan een vergroting van de biodiversiteit. De aanwezigheid van planten en dieren in de woonomgeving vergroten bovendien het woongenot.

Aan de aanbevelingen en de zorgplicht zal worden voldaan. Bij de uitwerking zal worden bekeken of er elementen van natuurinclusief bouwen kunnen worden opgenomen. De nieuwe Aeriesberekening is hier onder opgenomen.

Gebiedsbescherming/ stikstof

In het kader van de Wnb dient de stikstofdepositie vanwege de betreffende ontwikkeling op nabijgelegen Natura 2000-gebieden inzichtelijk te worden gemaakt. Het plangebied ligt aan de Gemeenlandsedijk Noord in Abbenbroek en ligt niet binnen een Natura

2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Haringvliet) ligt op een afstand van circa 5,8 km van het plangebied. Een ander Natura 2000-gebied (Oude Maas) ligt op een afstand van circa 6,7 km van het plangebied. Verder zijn er ook

andere Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (o.a. Voornes Duin, Voordelta, Grevelingen, Oudeland van Strijen etc.). Deze liggen op een afstand van minimaal 13 km van het plangebied.

Uit het uitgevoerde onderzoek (bijlage) blijkt uit de berekeningen geen bijzonderheden, in zowel de gebruiksfase als de bouwfase is de uitkomst een depositie niet groter dan 0,00 mol/ha/jaar.

Conclusie:

Dit betekent dat voor dit onderdeel aan de wettelijke eisen wordt voldaan.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Beleidskader

De gemeente Nissewaard heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld, waarmee een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen is gewaarborgd.

Ook worden bestemmingsplannen voorzien van een archeologiestatistiek. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De ter plaatse geldende beheersverordening vermeldt de aanduidingen 'Waarde - Archeologie - 1' en 'Waarde - Archeologie - 2', dit ter behoud van de aan de gronden eigen zijnde archeologische waarden. Archeologisch onderzoek zou nodig zijn bij ingrepen die groter zijn dan 100 m² respectievelijk 200 m². Deze waarden zijn in het huidige bestemmingsplan overgenomen ter bescherming van de Archeologische Waarden

4.10 Geur.

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.11 Kabels en leidingen.

De kabels en leidingen in de omgeving staan de voorgestane ontwikkeling niet in de weg. Bij de uitvoering van de (grond)werkzaamheden zal uiteraard rekening worden gehouden met de aanwezige ondergrondse infrastructuur.

4.12 Molenbiotoop.

Een groot deel van Abbenbroek valt binnen de molenbiotoop van molen De Hoop. Deze

zogenaamde grondzeiler bevindt zich aan de Gemeenlandsedijk Zuid 25. Om de windvang van de molen te beschermen, is in het bestemmingsplan een molenbeschermingszone opgenomen. Binnen deze beschermingszone gelden beperkingen aan de hoogte van bebouwing en mag geen hoge beplanting aanwezig zijn.

Deze zogenaamde molenbiotoop duidt maximaal toegestane bouwhoogten (ten opzichte van NAP) aan binnen een straal van 400 meter, waarmee het windrecht is gewaarborgd. Een klein deel van het plangebied valt binnen de molenbiotoop. Ter bescherming zijn regels in dit bestemmingsplan opgenomen.

De essentie van de molenbiotoop is dat de vrije windvang van de molen niet wordt beperkt door de hoogte van bebouwing binnen een afstand van 400 meter tot de molen. De hoogte wordt berekend aan de hand van het volgende:

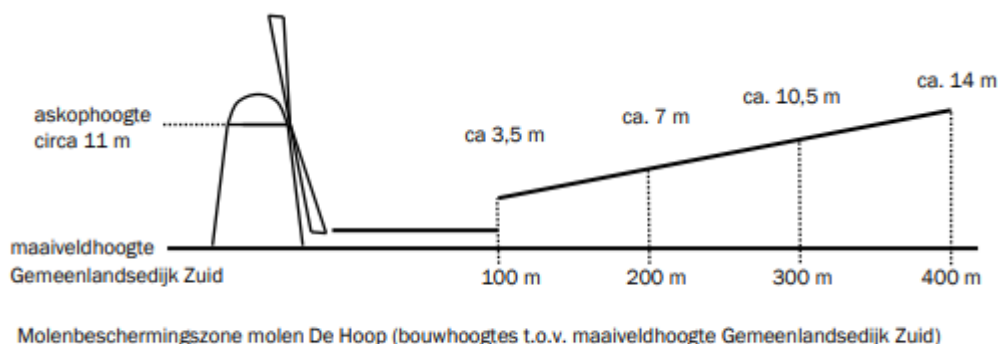
- *binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;*
- *binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;*

In onderstaand figuur is de molenbiotoop opgenomen. De planlocatie is hierop globaal ingetekend.



Figuur 4.8 uitsnede molenbiotoop met globale intekening plangebied

Een heel klein gedeelte van het plangebied ligt binnen de molenbiotoop. De molen is een grondzeiler, daarom is de afstand tussen het maaiveld (Gemeenlandsedijk Zuid) en de onderste punt van de verticaal staande wiek zeer klein: minder dan 1 meter. Dit leidt tot forse beperkingen voor de realisering van bebouwing in de kern. In figuur 4.6 is de beschermingszone van de molen opgenomen. Daar het dichtstbijzijnde bouwblok op circa 380 meter ligt mag de bebouwing circa 13.70 hoog zijn. De bebouwing gelegen in de molenbiotoop is maximaal 9 meter hoog. Derhalve is er geen belemmering voor de windvang.



Figuur 4.9 molenbeschermingszone

Conclusie: Dit betekent dat dit onderdeel voldoet aan de wettelijke eisen.

4.13 Milieueffectrapportage.

Vormvrije mer.

Op basis van het hierna volgende zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In de ruimtelijke onderbouwing is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft een uitbreiding van bestaand stedelijk gebied met in planologische zin 46 woningen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater door een hemelwaterafvoerleiding via een bestaand hemelwaterafvoerriool op een aangrenzende watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.

- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsmatig gebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied maar betreft vervangende nieuwbouw met een toevoeging van 46 woningen, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.9.
- Het plangebied ligt aan de Gemeenlandsedijk Noord in Abbenbroek en ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Haringvliet) ligt op een afstand van circa 5,8 km van het plangebied. Een ander Natura 2000-gebied (Oude Maas) ligt op een afstand van circa 6,7 km van het plangebied. Verder zijn er ook andere Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (o.a. Voornes Duin, Voordelta, Grevelingen, Oudeland van Strijen etc.). Deze liggen op een afstand van minimaal 13 km van het plangebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden de regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

5.2 Juridische vormgeving.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels
- bestemmingsregels
- algemene regels
- overgangs- en slotregels

Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. In het plan zijn de

bestemming en ‘Groen’, ‘Verkeer’, ‘Water’ en ‘Woongebied’ opgenomen, de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1 en 2’ en tevens de aanduiding ‘geluidzone – industrie’.

Op de bestemming ‘Groen’ mogen groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer, in- en uitritten, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen gerealiseerd worden.

Op de bestemming ‘Verkeer’ mogen voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen gerealiseerd worden.

Op de bestemming ‘Water’ mag water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen en voorzieningen voor verkeer en verblijf, waaronder bruggen, duikers, steigers en gelijksoortige voorzieningen gerealiseerd worden.

Op de bestemming ‘Woongebied’ mag gewoond worden en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, tuinmuren, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, toegangswegen, fietspaden, voetpaden, water, groen, nutsvoorzieningen, balkons, terrassen, toegangswegen gerealiseerd worden.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 1 en 2’ is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden ter plaatse.

De aanduiding ‘Geluidzone industrie’ is opgenomen ter bescherming van de industrie ter plaatse.

Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelbepaling

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene gebruiksregels

Dit artikel bevat een regeling voor wat in ieder geval onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat een regeling voor de aanduiding Molenbotoop.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden het plan wijzigen voor het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregels

In het afsluitend onderdeel komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

6. Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de realisering van maximaal 46 woningen. Het betreft een sanering van een bedrijfsbestemming naar een woongebied. De percelen zijn op dit moment in eigendom van de heer K. Hogenboom. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer de heer J. Corpeleijn ontwikkeld. De gemeentelijke kosten worden via een anterieure overeenkomst doorberekend.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverlegpartners.

In de bijgevoegde nota inspraak zijn deze vooroverlegreacties opgenomen.

In het kader van bewonersparticipatie zijn door de ontwikkelaar als diverse acties uitgevoerd. Een overzicht hiervan is bijgevoegd als bijlage 6.

8. Inspraak en zienswijze

8.1 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan “Gemeenlandsedijk Noord” heeft van 5 juni 2023 tot en met 13 juli 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen voor inspraak. Tevens is het plan in vooroverleg gezonden aan diverse instanties. Tijdens de termijn zijn drie inspraakreacties en twee vooroverlegreacties ingediend

In de bijgevoegde nota van inspraak en vooroverleg is deze inspraak opgenomen.

8.2 Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad worden ingediend.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er x schriftelijke zienswijze ingediend