

Toelichting Bestemmingsplan ‘Beneden Oostdijk 50 Oud-Beijerland’ Gemeente Hoeksche Waard



Februari 2025

NL.IMRO.1963.BPBenO50Obl23.VG02

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	6
2. Gebiedsbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Beoogde situatie	8
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling bouwplan	9
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Kwaliteit van de leefomgeving	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur	24
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Waterhuishouding	25
4.7 Flora en fauna	27
4.8 Verkeer	29
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	34
4.10 Kabels en leidingen	36
4.11 Milieueffectrapportage	36
5. Juridische plantoelichting	38
6. Uitvoerbaarheid	39
6.1 Economische uitvoerbaarheid	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39

Bijlagen:

- **akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch adviesbureau, 23 oktober 2023, nr.VL.2219.R0. rev.1)
- **quick scan Flora & Fauna** (Breur Ecologie&Onderzoek, 08-04-2022, nr. QS22018v1)
- **Soortgericht onderzoek** (Breur Ecologie&Onderzoek, 29-11-2022, nr. SO22023v02)
- **stikstof (AERIUS) berekening** (Ad Fontem, 17 oktober 2023 nr. 22AF060)
- **archeologisch onderzoek** (SOB Research, 09-2022, kenmerk 2934-2203)
- **verkennd bodem(asbest)onderzoek** (Inventerra, 17-05-2022, kenmerk 22-2078-R01JV)
- **verkeersonderzoek** (IV Infra, 7 november 2023, kenmerk INFR230617, versie C)
- **beeldkwaliteitsplan** (RoosRos, 23 november 2023)
- **bouwhistorische verkenning en waardestelling** (Erfgoedhuis Zuid-Holland, november 2022)
- **participatieverslag**
- **nota beantwoording zienswijzen**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Beneden Oostdijk 50 in Oud-Beijerland. Binnen het plangebied is de monumentale boerderij ‘Even Buiten’ aanwezig. De boerderij is in bouwkundig slechte staat en dient te worden gerestaureerd.

Er is daarbij gezocht naar een goede nieuwe gebruiksfunctie van het gebouw. Het plan is opgevat om de locatie geschikt te maken voor huisvesting en dagbesteding van mensen met een verstandelijke beperking. Tevens wordt bebouwing gerealiseerd voor starters en senioren.

De boerderij wordt gerestaureerd en krijgt diverse functies. In de woning wordt ruimte gemaakt voor twee pension-kamers, in de schuur komt ruimte voor dagbesteding, een landwinkel en een theehuis.

Ten oosten van de boerderij worden twee woongebouwen gerealiseerd. In het woongebouw direct naast de boerderij worden 14 zorgappartementen voor mensen met een verstandelijke beperking gemaakt. In het meest oostelijke woongebouw komen 12 boven- en benedenwoningen. Dit worden zes levensloopbestendige woningen voor senioren op de begane grond en zes starterswoningen op de verdieping.

Deze verandering en vergroting van het gebouw en het gebruik, stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’. Om die reden is een herziening van het bestemmingsplan vereist.

Het plangebied is kadastraal bekend Oud-Beijerland, sectie B nr. 1767. Het plangebied heeft een oppervlakte van 6.957 m².





Figuur 1.2: situering plangebied in Oud-Beijerland

1.2 De (vigerende) bestemmingsplannen

Bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen'

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen' is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Oud-Beijerland vastgesteld op 8 juli 2014.

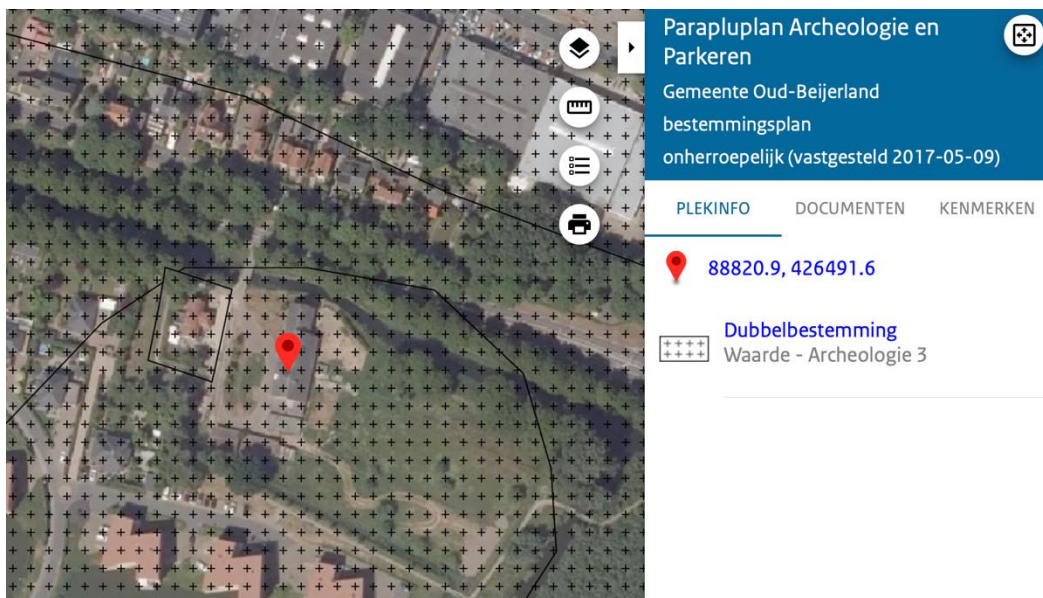


Figuur 1.3: verbeelding bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’

De planlocatie heeft de enkelbestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming zijn alleen het bestaand aantal woningen toegestaan. Het plan om 14 studio’s en 12 boven- en beneden woningen te realiseren in het gebouw en op het achtererf stemt daar niet mee overeen.

Bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

Op 9 mei 2017 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Oud-Beijerland het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ vastgesteld. Het plangebied heeft daarbij de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ gekregen.



Figuur 1.4: verbeelding ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

In hoofdstuk 4 wordt op de aspecten ‘archeologie’ en ‘parkeren’ ingegaan.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten. In hoofdstuk 2 vindt de gebiedsbeschrijving plaats. Hoofdstuk 3 bevat de voor het bestemmingsplan relevante beleidskaders van rijk, provincie regio en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden beschreven waarbinnen de planrealisatie tot stand kan komen.

De planbeschrijving, oftewel de wijze waarop de gemeente haar eigen beleid en dat van hogere overheden, en de randvoorwaarden heeft vertaald naar een juridische regeling komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond waarbij ook wordt ingegaan op het vooroverleg- en inspraaktraject.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1559 werd het dorp Beijerland gesticht. Het dorp ontwikkelde zich tot de belangrijkste handelsplaats in de Hoeksche Waard. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp van circa 7.000 inwoners naar ruim 23.500. In eerste instantie werden nieuwe woonstraten aangelegd tussen de bestaande oude lintstructuren, zoals de Zinkweg, de route Molendijk, Oud-Beijerlandse dijk, de Oost-Voorstraat, de Koninginneweg, de Stougjesdijk en de Oostdijk. De Beneden Oostdijk ligt aan de rand van het centrum van Oud-Beijerland.

2.3 Huidige situatie

Zoals hiervoor al aangegeven, bestaat het plangebied uit de monumentale boerderij ‘Even Buiten’.



Figuur 2.1: foto boerderij ‘Even Buiten’



Figuur 2.2 foto boerderij en zijerf



Figuur 2.3: impressie nieuwe bebouwing

2.4 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie wordt de boerderij intern verbouwd waardoor diverse functies mogelijk worden. In het daarnaast te realiseren woongebouw worden 14 studio's voor mensen met een verstandelijke beperking gerealiseerd. In het oostelijk daarvan te realiseren woongebouw worden 12 levensloopbestendige woningen voor senioren en starters gerealiseerd.

Daarnaast is er aandacht voor de openbare ruimte door het toevoegen van een wandelpad, theehuis, landwinkel moestuinen en een pluktuin.

Het plan voorziet in het geven van een nieuwe maatschappelijke functie aan de boerderij 'Even Buiten'. Om deze ontwikkeling economisch mogelijk te maken worden ook woningen gebouwd op het zijerf.

Daarmee wordt dan tegelijkertijd woonruimte gecreëerd in de prijsklasse 'midden', bestemd voor starters en senioren, hetgeen uit oogpunt van woningbehoefte goed past in het gemeentelijk woningbouwbeleid.

De 14 studio's voor mensen met een verstandelijke beperking is een initiatief van de Stichting MooiMens HW. Dit is een door ouders van (licht)verstandelijk beperkte kinderen opgerichte stichting. Deze stichting heeft tot doel om zonder winstoogmerk te voorzien in de woonbehoefte en de

verzorging van hun zoon/dochter met een verstandelijke beperking. De stichting heeft al langer het plan om een kleinschalige woonvoorziening te realiseren, die dan gehuurd gaat worden door de stichting. Bij de woonvoorziening komen enkele algemene ruimtes (denk aan: huiskamers, begeleidersruimte/slaapwacht, was-/droogruimte, 2 keukens).

2.5 Stedenbouwkundige beoordeling bouwplan

De stedenbouwkundige opzet van de gewenste bebouwing is verwoord in het Beeldkwaliteitsplan van RoosRos Architecten (23 november 2023).

Uitgangspunt voor de stedenbouwkundige inpassing is het specifieke karakter van het boerenerf. De monumentale boerderij dient zoveel als mogelijk intact te blijven, e.e.a. in nader overleg met de commissie cultureel erfgoed.

Het boerenerf-principe als leidend thema brengt met zich mee dat het hele plangebied als een erf wordt opgevat, waarbij de restanten van wat ooit boomgaard was een inspiratie vormen voor de nieuwe erfinrichting. De toe te voegen volumes dienen vanuit het archetype boerenschuur te worden ontworpen, waarbij het omringende erf groen zal worden ingericht. Bij de inrichting worden de overgebleven hoogstamfruitbomen die nog in goede conditie zijn en een levensverwachting hebben van 5+ jaar, verplaatst naar de nieuw te vormen boomgaard aan de oostzijde van het plan. De combinatie met een schapenweide aan de oostzijde van het plangebied vormt daarbij de overgang richting naastgelegen grienden.

Moestuin, pluktuin en andere boerderij-gerelateerde elementen kunnen het beeld completeren. Het parkeren wordt zoveel mogelijk geclusterd aan de randen van het erf en op het verharde deel van het erf ter plaatse van de boerderij.

De nieuwe te realiseren volumes met het archetype boerenschuur dienen eigentijds te worden vormgegeven en gematerialiseerd. Natuurlijke materialen (bij voorkeur hout) en pure, natuurlijke tinten bepalen het beeld. Naamborden e.d. kennen een bescheiden karakter. De verlichting van zowel de gebouwen als van het erf dient te worden afgestemd op de ecologische waarden van de omgeving en zoveel mogelijk de diversiteit van de flora en fauna te faciliteren.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Barro beschrijft zes onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Op 1 oktober 2012 is een eerste aanvulling op het Barro in werking getreden. Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende negen onderwerpen:

- Rijkswaardwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond rijkswaardwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

Het initiatief heeft geen relatie met het Barro. Bovendien omvat het plan geen nationaal belang. Vanuit het Barro vloeien dan ook geen specifieke randvoorwaarden voort voor dit plan.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, betreft de interne verbouwing van het huidige pand op het perceel waardoor de realisatie van 14 studio's voor mensen met een verstandelijke beperking en 12 boven- en benedenwoningen op het achtererf. De ontwikkeling betreft daarom een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 25 (26 nieuwe woningen minus 1 bestaande woning) extra woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen in de bebouwde kern van Oud-Beijerland en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

Het bouwplan voor deze woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Hoeksche Waard. In dat programma zijn die bouwplannen opgenomen, die bijdragen aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting

Naast het feit dat er behoefte bestaat aan huurwoningen in het segment 'midden', is de ligging van de bouwlocatie nabij het centrum van Oud-Beijerland ook zeer aanvaardbaar.

Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciaal ruimtelijke beleid. Het beleid 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. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het plangebied Beneden Oostdijk 50 ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

Zoals in paragraaf 3.2 aangegeven is het bouwplan opgenomen in het gemeentelijke woningbouwprogramma en voorzien de woningen in de aanwezige woningbehoefte. Mede omdat de bouw van de woningen geschiedt op deze locatie in stedelijk gebied, stemt het plan overeen met het provinciaal planologisch beleid.

Woningbouwprogrammering 2022-2031

In de Woningbouwprogrammering 2022-2031 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt. In paragraaf 3.4.2 wordt nader op het aspect ‘Wonen’ ingegaan.

Klimaatadaptie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Niet alleen de provincie vraagt om het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen, ook de gemeente Hoeksche Waard doet dat. De gemeente Hoeksche Waard heeft zich aangesloten bij het convenant 'Klimaatadaptief Bouwen'. Er wordt rekening gehouden met het veranderende klimaat door nieuwbouw en herontwikkeling van ruimte klimaatbestendig te doen. Bij klimaatadaptief bouwen wordt ingespeeld op de verwachtingen die bij veranderingen van het klimaat horen: extreme neerslag, hittestress, langere periodes van droogte en grotere kans op overstromingen. Daarnaast is er de grote bouwopgave, waarbij in korte tijd veel woningen gerealiseerd moeten worden.

Realistisch gezien, heeft dit project gezien de beperkte omvang, een geringe impact op de klimaatbestendigheid van Oud-Beijerland. Wel wordt er, waar het mogelijk is, rekening gehouden met de thema's die spelen bij klimaatadaptief bouwen.

Ad a. Het betreft een deels verhard perceel. De wijziging zit in aanpassen van de bebouwing en de verandering van gebruiksfunctie, alsmede de toevoeging van bebouwing. In de nieuwe situatie neemt daardoor de omvang van de verharding toe. Om dit te compenseren zal de bestaande sloot verbreed worden. Ook zal worden onderzocht of de hemelwaterafvoeren afgekoppeld kunnen worden van het rioolsysteem en bijvoorbeeld regenwater ingezet kan worden voor het water geven van beplanting of het wassen van auto's. De woningen worden ingericht met aandacht voor duurzaamheid, zoals biobased, circulair en biodiversiteit. In paragraaf 4.6 van deze toelichting is op het aspect 'waterkwantiteit' ingegaan, korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Op dit moment is er nog geen uitgewerkt bouwplan beschikbaar. Bij de uitwerking van het bouwplan zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren bebouwing is niet in de directe omgeving van een waterkering.

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte. Vermeldingswaardig is, dat bestaande bomen in het plangebied verplaatst of vervangen en er worden extra bomen geplant. Bomen zorgen voor schaduwwerking aan de bezonde zijdes van het plan en leveren een verkoelend effect voor de omgeving. Het gebruik van airco's wordt door de slimme installatie van warmtepomp in combinatie met goede isolatie voorkomen. Daardoor is van extra opwarming van de omgeving geen sprake.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld op 17 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is er voor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: ‘Ja mits’, in plaats van ‘Nee, tenzij’. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid.

Het is niet nodig gevonden om nu al alle aspecten die in het Omgevingsplan worden uitgewerkt te benoemen. Alle beleidsaspecten opnemen, zou ten koste gaan van het karakter van de visie: gericht op inspireren en uitnodigen.

- De Omgevingsvisie richt zich op de gewenste koers van de gemeente.
- De Programmaplannen richten zich er op hoe daar te komen.
- Het Omgevingsplan geeft aan binnen welke regels dit gaat gebeuren.

In de Omgevingsvisie is o.a. aangegeven dat er gestreefd wordt naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt. Inzet is dat er voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen.

Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. Hier zijn de Hoeksche Waarden van belang, die met het initiatief behouden of versterkt worden.

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het plan tot het realiseren van de 14 studio's en 12 boven- en benedenwoningen aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam (energieneutraal, klimaatadaptief, biodiversiteit, natuurinclusief en circulair bouwen)

-Energieneutraal

Passend bij de landelijke energietransitie, worden de woningen van dit project gasloos en (bijna)energieneutraal. Onder energieneutraal wordt verstaan dat de woningen een neutraal ‘gebouw-gebonden’ energieverbruik hebben. De benodigde elektriciteit voor de installaties ten behoeve van verwarming, koeling, tapwater wordt lokaal opgewekt met pv-panelen.

De systemen voor ruimteverwarming en -koeling moeten nog worden geëngineerd, maar het gebruik van buitenunits voor warmtepompen wordt zo veel mogelijk voorkomen. Naar alle waarschijnlijkheid wordt een warmtepomp toegepast op basis van de ventilatiebalans waarbij geen buitenunit nodig is.

-Klimaatadaptief

In paragraaf 3.3 is bij het provinciaal beleid al ingegaan op het aspect 'klimaatadaptie'. De gemeente Hoeksche Waard zet in op het realiseren van duurzame projecten, waarin aan diverse aspecten aandacht wordt besteed en rekening wordt gehouden.

-Biodiversiteit:

Ontwerpen van gebouwen gebeurt niet alleen maar voor mensen, maar ook voor dieren. Vogels en insecten zijn belangrijk voor het instandhouden van de lokale natuur. Er zullen maatregelen genomen worden om de biodiversiteit van de huidige situatie in stand te houden en deze nog meer te verbeteren.

Het inrichtingsplan voorziet in veel verschillend groen. Het plan heeft op een aantal plekken een groene omlijsting van hagen, waar insecten en vogels zich kunnen nestelen. Er is veel aandacht voor de beplanting, opdat er voedsel voor de beoogde diersoorten aanwezig is en de diersoorten niet gehinderd worden

-Natuurinclusief:

Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met huisvesting voor zowel mensen als dieren, zodat mensen én dieren prettig samen leven. In het ontwerp van het bouwplan zijn al diverse elementen verwerkt, met zowel materiaalgebruik als ook het creëren van verblijfplaatsen voor dieren (nestkasten voor vogels, vleermuiskasten en bijvoorbeeld beebriks.).

-Circulair Bouwen

Gezien de huidige marktsituatie en beoogde marktsegment, is het financieel gezien niet realistisch om volledig circulair te bouwen. Daarom is focus nodig om concrete onderdelen circulair uit te voeren - bij voorkeur van gebouwdelen die sowieso al een kortere levensduur hebben.

Een aantal concrete circulaire maatregelen die worden uitgevoerd zijn:

- Gevels zo veel mogelijk circulair & losmaakbaar uitvoeren.
- Onderzoeken of de constructie (vloeren en woningscheidende wanden) in CLT uitgevoerd kan worden.
- Materialenpaspoort maken
- Voor diverse constructie- en timmerhout doen wij de inspanning geogste materialen in te zetten.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het realiseren van de voorziening voor mensen met een verstandelijke beperking in de bestaande boerderij en het realiseren van de nieuwe woningen betekent dat er woonruimte beschikbaar komt voor mensen met een zorgbehoefte.

Tevens komen er woningen voor senioren en starters nabij het centrum van Oud-Beijerland. Daarnaast zal de intensivering van woonbebouwing in de bebouwde kern van Oud-Beijerland ook een positief effect hebben op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het plangebied ligt in het gebied ‘Dorpse Trots’.

Een belangrijk uitgangspunt bij ‘Dorpse Trots’ is dat voor wat betreft de verdere ontwikkeling van de woonbebouwing in woonkernen, eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Het plan tot het intern verbouwen van de huidige bebouwing op het perceel Beneden Oostdijk 50 draagt bij aan de vraag naar woningen en ruimte voor maatschappelijke doeleinden in de kern van Oud-Beijerland. Daarnaast verbetert de omgevingskwaliteit ter plaatse, omdat leegstand op die manier wordt voorkomen en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Wonen

a. Toelichting ontwikkelingsplan

Het bouwplan voorziet in het realiseren van 14 zorgwoningen voor mensen met een verstandelijke beperking. Daarnaast worden 12 boven/benedenwoningen gebouwd voor starters en senioren. Deze laatste woningen komen in het segment ‘midden’.

De doelgroep van de woningen is voor de woningen starters en/of senioren. De woningen liggen nabij het centrum van Oud-Beijerland en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Het bouwplan is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Hoeksche Waard.

b. Toelichting beleid

Hiervoor is al kort ingegaan op het beleid van het Rijk en de provincie, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale Woningbouwprogrammering 2022-2031. De gemeente heeft voor haar woningbouwprogrammering eerst in 2019 een Woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In 2021 is aanvullend onderzoek gedaan door Springco. Daarbij is onderzocht wat de huidige woningvoorraad is en wat de woningbehoefte tot 2030 is voor de gemeente Hoeksche Waard en zijn dorpen. Uit cijfers blijkt dat er grote tekorten zijn ontstaan in de sociale sector. Ook de vraag naar middeldure (huur en koop) woningen is groot.

c. Toelichting behoefte

In het al genoemde onderzoek van Springco uit 2021 is onderzocht wat de woningbehoefte per dorp is en hoe deze zich ontwikkelt in de toekomst (tot 2040). Het ging daarbij o.a. om aantallen woningen, typen, huur of koop, prijsklassen en voor welke doelgroepen, terwijl ook is onderzocht wat de behoeften zijn op het gebied van wonen en zorg, speciale woonvormen of wonen voor speciale doelgroepen. Het onderzoek geeft richting aan de Woningbouwprogrammering. De gemeente Hoeksche Waard wil komen tot een integraal gemeentelijk woonbeleid, met een op de individuele dorpen afgestemde woningbouwprogrammering die recht doet aan de verschillen tussen de dorpen. Er is een actualisering uitgevoerd van de eerder uitgevoerde woningmarktanalyse. Aanvullend daarop is de woonbehoefte in beeld gebracht van ouderen met een zorgvraag en andere kwetsbare groepen, en van enkele bijzondere doelgroepen binnen de gemeente.

Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat er in de woonkern van Oud-Beijerland veel bewoners ouder dan 55 jaar wonen. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen. Om doorstroming te bevorderen is het verstandig om naast grondgebonden woningen ook te focussen op sociale en middeldure/dure huur- en koopappartementen. Zo kan de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gehouden. De te realiseren boven/benedenwoningen zijn appartementen die voldoen aan hetgeen in het onderzoek van Springco naar voren komt.

d. Toelichting aanbod

In de provinciale Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het gemeentelijk beleid concretiseert dit, met behulp van de uitkomsten van het al genoemde onderzoek van Springco. Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt.

Het plan maakt onderdeel van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan is aanvullend op de overige plannen in Oud-Beijerland, omdat er appartementen in de goedkope en middeldure sector worden gebouwd. Daaraan is grote behoefte.

In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en de wijze waarop de omgevingsdialoog met omwonenden/belanghebbenden is gevoerd. Bij de planuitwerking is zoveel mogelijk rekening gehouden met de daar gemaakte opmerkingen.

e. Conclusie

Op basis van het woningbehoefteonderzoek, als ervaringen uit de woningmarkt, blijkt dat er vraag is naar de te realiseren woningen. Daarnaast wordt een maatschappelijk project gerealiseerd met woongelegenheden voor mensen met een verstandelijke beperking.

Met het plan is rekening om die reden gehouden met de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan voorziet in de aanwezige woningbehoefte. Daarmee draagt het plannen bij aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting

Conclusie

De ontwikkeling is conform het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Daarmee gelden er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en het te realiseren woongebied.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1. Bodem

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.

Onderzoek

Er is een verkennend bodem(asbest) onderzoek uitgevoerd (Inventerra, 17 mei 2022, nr. 22-2078-R01JV).

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken wordt het volgende geconcludeerd:

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

- De puin- en baksteenhoudende bovengrond (0 – 0,5 m-mv, MM1 – MM3) en de puinhoudende ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv, MM4) op het westelijke terreindeel rondom de boerderij en de schuren zijn ten hoogste licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK.
- De puin- en koolashoudende bovengrond ter plaatse van boring 109 (0,35 – 0,5 m-mv, M10) is ten hoogste licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK en minerale olie.
- De zintuiglijk onverdachte laag ophoozand onder de tegelverharding bij de bovengrondse dieseltank (0,05 – 0,1 m-mv, boring 101) en bij de stellingkast met opslag van olie en smeermiddelen (0,05 – 0,1 m-mv, boring 116) is niet verontreinigd met de kritische parameter minerale olie.
- De puin- en baksteenhoudende ondergrond in het tracé van de twee slootdempingen op het westelijke terreindeel (0,5 – 2,0 m-mv, MM8 en M9) is ten hoogste licht verontreinigd met enkele zware metalen.
- De zintuiglijk onverdachte boven- en ondergrond ter plaatse van het grasland op het oostelijke deel van de locatie (0 – 1,0 m-mv, MM5 – MM7) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen. De toplaag ter plaatse (0 – 0,25 m-mv, MMA – MMC) is eveneens niet verontreinigd met organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).
- Het grondwater ter plaatse van het erf en de schuur met bovengrondse dieseltank en stellingkast met opslag van olie en smeermiddelen (peilbuis 101) is alleen licht verontreinigd met barium en is niet verontreinigd met de overige onderzochte (kritische) parameters. Het grondwater ter plaatse van het grasland (peilbuis 137) is licht verontreinigd met barium en 1,2-Dichlooretheen (afbraakproduct van VOCl). De aangetoonde concentraties barium in het grondwater worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondconcentraties.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de voor het westelijke terreindeel gestelde hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en minerale olie ter plaatse.

De voor het oostelijke terreindeel gestelde hypothese ‘onverdacht voor verontreiniging’ (voor de reguliere parameters) dient verworpen te worden, vanwege de aangetoonde lichte verontreiniging met 1,2-Dichlooretheen. De voor het oostelijk terreindeel gestelde hypothese ‘verdacht voor een verontreiniging met OCB’ kan op basis van het uitgevoerde onderzoek worden verworpen, omdat de grond ter plaatse van de voormalige boomgaard niet verontreinigd is met OCB.

Verkendend asbestonderzoek NEN 5707 / NEN 5897

In de opgegraven en opgeboorde grond en puin is visueel geen asbest aangetoond. In twee mengmonsters is analytisch asbest aangetoond, waardoor de verdenking op een verontreiniging met asbest daarmee plaatselijk bevestigd is. Omdat de betreffende mengmonsters beiden grond bevatten die opgegraven en opgeboord is in de druppelzone van de schuur waarin de dieseltank staat, wordt ervanuit gegaan dat alleen bij die schuur de grond verontreinigd is met asbest. Voor de grond en het puin op het overige terrein kan de verdenking op een verontreiniging met asbest naar onze mening worden opgeheven.

Resumé

De tijdens het verkennend bodemonderzoek NEN 5740 aangetoonde verhoogde gehalten in de grond zijn verklaarbaar vanuit de bodemkwaliteitskaart en het historisch gebruik als boerenerv van het betreffende terreindeel. Voor de marginaal verhoogde concentratie 1,2-Dichlooretheen in het grondwater is geen direct aanwijsbare oorzaak aan te geven. Alle in de grond en in het grondwater aangetoonde gehalten zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen onzes inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Het tijdens het verkennend asbestonderzoek NEN 5707 aangetoonde gehalte aan asbest in mengmonster AMM02 overschrijdt de waarde voor nader onderzoek, waardoor er formeel gezien een reden is voor het uitvoeren van een nader asbestonderzoek (eveneens conform de NEN 5707). Het nader asbestonderzoek heeft dan tot doel het vaststellen van het gemiddeld gewogen asbestgehalte binnen het verdachte terreindeel. Overschrijdt dat gemiddeld gewogen asbestgehalte de interventiewaarde (100 mg/kgds), dan is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en geldt er een saneringsplicht. Wordt de interventiewaarde niet overschreden, dan mag worden geconcludeerd dat de bodem niet verontreinigd is met asbest en zullen de uitkomsten van het verkennend en nader (asbest)bodemonderzoek onzes inziens geen belemmering opleveren voor de voorgenomen plannen met de locatie.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder.

Industrielawaai/spoorweglawaai

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

Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan de geluidssituatie te worden gezien. Het gaat daarbij om de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige bestemmingen, voor zover deze binnen de geluidszone van een weg vallen. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een minimumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur.

Onderzoek

Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 23 oktober 2023, projectnummer VL.2219.R0 rev. 1). In onderzoeksrapport is de volgende samenvatting met advies opgenomen:

‘Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van het nieuw- en verbouwplan aan de Beneden Oostdijk 50 in Oud-Beijerland kan gesteld worden dat:

- de geluidbelasting vanwege de geluidgezoneerde Jan van der Heijdenstraat ten hoogste 43 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.
- de geluidbelasting vanwege de geluidgezoneerde Beneden Oostdijk ten hoogste 56 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt ten hoogste 8 dB en vindt met name op de noordgevels plaats, maar daarnaast ook aan de west- en oostgevels.
- de maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (63 dB) niet wordt overschreden.
- Vanwege het grootschalig karakter van de ontwikkeling (>10 woningen) is bron- en overdrachtsmaatregelenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen in de vorm van een scherm niet doeltreffend zijn en/of stuiten op overwegende bezwaren. Door het plaatsen van een geluidscherm aan de noordzijde, tussen beide gebouwen wordt een geluidluwe, gezamenlijke buitenruimte gecreëerd, waarmee invulling wordt gegeven aan het gemeentelijk geluidbeleid;
- Er geen sprake is van een toename in geluid na cumulatie van beide bronnen, omdat de geluidbelasting vanwege de Beneden Oostdijk veel hoger is dan de geluidbelasting vanwege de Jan van der Heijdenstraat en deze laatste weg in het geheel geen invloed uitoefent op de ontwikkeling.
- het akoestisch woon- en leefklimaat aan de noordzijde als ‘tamelijk slecht’ wordt beoordeeld en aan de zuidzijde als ‘zeer goed’. De beoordeling van de oost- en westzijde ligt ertussenin.
- bij de gemeente Hoeksche Waard voor de nieuwbouw een hogere waarde van **56 dB** dient te worden aangevraagd vanwege de Beneden Oostdijk.

- de vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie minimaal 28 dB dient te bedragen;

Bij nieuwbouw wordt tegenwoordig, als gebruik wordt gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer van lucht, een geluidwering tot 28 dB vrij eenvoudig behaald. Het systeem beschikt over zowel een verwarmings- als koelfunctie, waardoor in de woning een optimaal woon- en leefklimaat kan worden behaald

Conclusie

Uit oogpunt van geluid is het plan uitvoerbaar, mits een geluidscherm aan de noordzijde, tussen beide gebouwen wordt geplaatst waardoor een geluidluwe, gezamenlijke buitenruimte wordt gecreëerd. In de regels wordt deze eis met een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Overigens met dien verstande dat er voor de nieuwbouw van alle woningen een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd van maximaal 56 dB.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hierna Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wm bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming, is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer.

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- 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 volgens 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’.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 26 woningen. Daarnaast komt er een theehuis en een landwinkel in de huidige boerderijschuur.

Uit de uitkomst van de hierna met behulp van de Nibm-tool uitgevoerde berekening van het aantal verkeersbewegingen (voor berekening zie paragraaf 4.8: afgerond 150 vervoersbewegingen), blijkt dat wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	150
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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 4.1: Nibm tool

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2020) uit de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde concentraties als volgt zijn op deze locatie:

Stikstofdioxide (NO₂) 16,19 µg/m³

Fijnstof PM₁₀ 16,05 µg/m³

Fijnstof Pm_{2,5} 8,63 µg/m³.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering uit de Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Ten aanzien van het plan zelf kan worden gesteld dat in de te ontwikkelen gebieden overal wordt voldoen aan de normen voor luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

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 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 onaantoonbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met een milieuzone die zich uitstrekt tot over het plangebied.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen ondervonden vanuit het oogpunt van milieuzonering.

4.5 Externe veiligheid

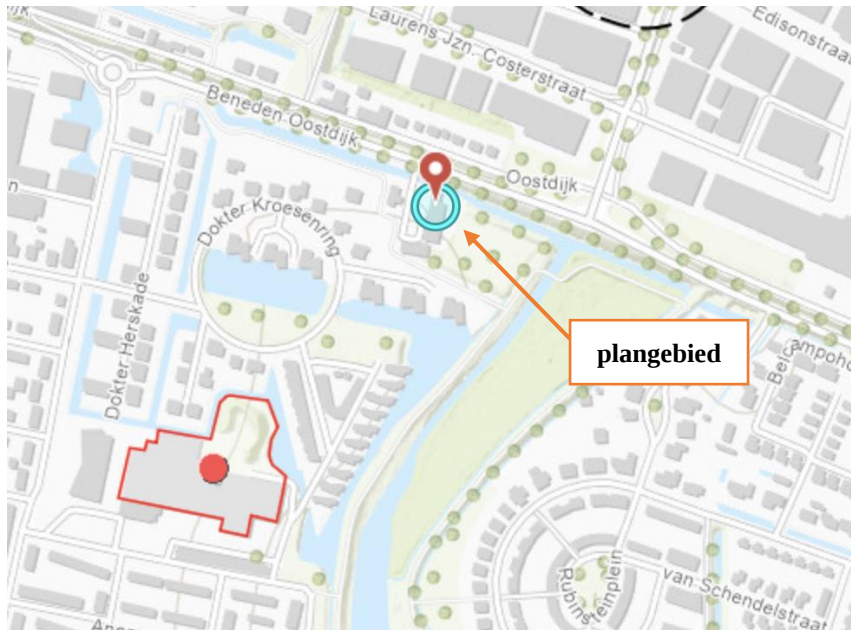
Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) en enkele andere regelingen dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Zo dienen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit de diverse besluiten na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen. Ook houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het daarom 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.

Nabij het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Ook is er geen route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen langs het plangebied.



Figuur 4.2: Risicokaart Nederland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027. Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie 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, wordt door het waterschap rekening gehouden 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 vuiluitwerp 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.

In de huidige situatie is er sprake van een perceel van ongeveer 6.957 m² dat deels is verhard met bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie zal de omvang van de verharding toenemen (zie figuren 4.3 en 4.4).



BESTAAND (m2)	
verharding	678 m ²
tuin	347 m ²
bebouwing	832 m ²
groen	5275 m ²
totaal	7132 m²
NIEUW (m2)	
verharding	1333 m ²
tuin	1163 m ²
bebouwing	1553 m ²
groen	2341 m ²
halfverharding	522 m ²
water	220 m ²
totaal	7132 m²
TOENAME (m2)	
verharding	655 m ²
tuin (50%)	816 m ²
bebouwing	721 m ²
halfverharding (50%)	522 m ²
totaal	2045 m²
10% compensatie	204 m ²

Figuur 4.3 tekening bestaande verhardingssituatie



BESTAAND (m2)	
verharding	678 m ²
tuin	347 m ²
bebouwing	832 m ²
groen	5275 m ²
totaal	7132 m²
NIEUW (m2)	
verharding	1333 m ²
tuin	1163 m ²
bebouwing	1553 m ²
groen	2341 m ²
halfverharding	522 m ²
water	220 m ²
totaal	7132 m²
TOENAME (m2)	
verharding	655 m ²
tuin (50%)	816 m ²
bebouwing	721 m ²
halfverharding (50%)	522 m ²
totaal	2045 m²
10% compensatie	204 m ²

Figuur 4.4 tekening nieuwe verhardingssituatie

Uit de berekening blijkt, dat er sprake is van een toename van verharding van 2.045 m².

Van deze toename moet 10 % worden gecompenseerd in de vorm van open water. Dit gebeurt door de zuidelijke watergang te verbreden met 204 m².

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Schoon inrichten

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Hemelwater van de woningen en de terreinverharding wordt afgevoerd naar de nabij gelegen watergang.

Veilig inrichten

De bebouwing is niet aanwezig in of nabij een waterkering.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

Op basis Wet natuurbeschermingswet 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.

Er is een quick scan Ecologie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de vraag of er beschermde flora of fauna binnen het plangebied aanwezig is. Uit de rapportage (Breur Ecologie & Onderzoek, 8 april 2022, nr. QS2218v1) die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, blijkt het volgende.

De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden. Het plangebied biedt potentie voor aanwezigheid van verschillende beschermde soorten. Er is dan ook een aanvullend onderzoek nodig naar:

- huismussen
- gierzwaluwen
- vleermuizen
- steenmarters

Er is aanvullend soortgericht onderzoek ingesteld (Breur Ecologie & Onderzoek, 29 november 2022, SO22023v02). De conclusies in de rapportage van dat soortgericht onderzoek zijn als volgt:

De geplande ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurwaarden. Een ontheffing voor de Wet natuurbescherming is daarom niet nodig.

De werkzaamheden hebben groen licht. Standaard maatregelen uit de quickscan in het kader van de Zorgplicht en algemene broedvogels blijven echter onverminderd van kracht:

- Het plangebied blijft geschikt als nesthabitat voor algemene broedvogels. Een nest van bijvoorbeeld een winterkoning in een nisje in een schuur, of een broedende Turkse tortel in een fruitboom is nooit uitgesloten. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de sloop- en kapwerkzaamheden wordt daarom aangeraden om rekening te houden met het vogel broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.
- In het kader van de zorgplicht dient men zorg te dragen voor alle in het wild levende planten en dieren. Onnodige schade dient te allen tijde te worden voorkomen. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat wanneer er zich een egel of een pad in het werkveld bevindt dat deze verplaatst wordt, dan wel de gelegenheid dient te krijgen om het werkgebied op eigen kracht te verlaten.

In de quick scan is een aantal natuurinclusieve maatregelen genoemd, zoals de inbouw van neststenen voor huismussen, en de aanplant van diverse soorten inheems groen. Deze maatregelen zijn niet wettelijk verplicht, maar kunnen positief bijdragen aan een gezonde groene leefomgeving en een verhoging van de lokale biodiversiteit. Bij de verdere uitwerking worden zo veel mogelijk van de aanbevelingen in de plannen verwerkt.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of er bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Er is om die reden een AERIUS berekening naar de bijdrage aan stikstofdepositie in omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden uitgevoerd (Ad Fontem, 17 oktober 2023, nr. 22AF060). Door uitvoering van de voorliggende AERIUS berekening is aangetoond dat dit met inachtneming van de in voorliggend rapport beschreven uitgangspunten niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x of NH₃ in Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In zowel de aanleg- als gebruiksfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NO_x of NH₃ plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Wet natuurbescherming.

4.8 Verkeer

Parkeren

Het bouwplan voor de 14 studio's en 12 boven- en benedenwoningen en ruimte voor dagbesteding, landwinkel, twee pensionkamers en theehuis dient te worden getoetst aan de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen'.

In het verkeersadvies van IV Infra (7 november, nr. INFR230617, versie C) wordt ingegaan op de hanteren parkeernormen voor het bouwplan. Uitgangspunt is dat de toekomstige bewoners van de zorgappartementen niet over een eigen auto beschikken. Gezien de doelgroep sluit de functie van 'Verpleeg-/verzorgingstehuis' uit nota 'Parkeernormering gemeente Hoeksche Waard' daarom het beste aan bij deze appartementen. De starterswoningen en de seniorenwoningen zijn te zien als huurappartementen met sociale huur ('huur, appartement, midden/goedkoop'). De twee pensionkamers zijn eveneens te zien als huurappartementen met sociale huur. Voor het theehuis wordt de functie 'café/bar/cafetaria gehanteerd'. De landwinkel heeft een winkelfunctie. Hierbij hoort de parkeernorm voor 'binnenstad, wijk- en dorpscentrum'.

Functie	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Verpleeg-/verzorgingstehuis	per woning	0,6	60%
Huur, appartement, midden/goedkoop	per woning	1,4	0,3
Binnenstad, wijk- en dorpscentrum	per 100 m ² bvo	3,7	72%
Café/bar/cafetaria	per 100 m ² bvo	6,0	90%

Figuur 4.5 parkeernorm gemeentelijke beleidsnota

Berekening

Volgens de parkeernormen van de gemeente Hoeksche Waard heeft de ontwikkeling aan de Beneden Oostdijk 50 een totale parkeervraag van 37,3 (afgerond 37) parkeerplaatsen (zie figuur 4.6).

Programma	Functie	Omvang	Parkeernorm	Plaatsen
Zorgappartementen	Verpleeg-/verzorgingstehuis	14	0,6 per woning	8,4
Seniorenwoningen	Huur, appartement, midden/goedkoop	6	1,4 per woning	8,4
Starterswoningen	Huur, appartement, midden/goedkoop	6	1,4 per woning	8,4
Theehuis	Café/bar/cafetaria	100 m ²	6,0 per 100 m ² bvo	6,0
pensionkamers	Huur, appartement, midden/goedkoop	2	1,4 per woning	2,8
Landwinkel	Binnenstad, wijk- en dorpscentrum	90 m ²	3,7 per 100 m ² bvo	3,3
Totaal				37,3

Figuur 4.6 Parkeervraag

In de parkeernota is opgenomen dat “daar waar ter hoogte van OV halteplaatsen extra parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd kan in overleg afgeweken worden van de geldende parkeercijfers voor de te realiseren initiatief. Indien de HOV- of R-net halte zich in het ‘Centrum’ bevindt mag een extra aftrek van 0,2 plaatsvinden op het gemiddelde van de te hanteren parkeercijfers”. Het plan ligt binnen de invloedsfeer van het toekomstig aan te leggen R-Net, waardoor een reductie op het parkeercijfer mogelijk is. De halte Sportlaan ligt op 400 meter, de halte Poortwijk Noord ligt op 700 meter. Beide haltes worden omgevormd tot een R-nethalte wanneer het R-net gerealiseerd wordt. Dit is op dit moment nog niet helemaal zeker, want eerst moet het bestemmingsplan voor de nieuwe Stougjeswijk onherroepelijk worden.

Indien het R-net gerealiseerd is, mag een reductie van 0,2 parkeerplaats toegepast worden op de parkeercijfers. In dat geval bedraagt de parkeervraag van het plan afgerond 31 parkeerplaatsen

Programma	Functie	Omvang	Parkeernorm	Plaatsen
Zorgappartementen	Verpleeg-/verzorgingstehuis	14	0,4 per woning	5,6
Seniorenwoningen	Huur, appartement, midden/goedkoop	6	1,2 per woning	7,2
Starterswoningen	Huur, appartement, midden/goedkoop	6	1,2 per woning	7,2
Theehuis	Café/bar/cafetaria	100 m ²	5,8 per 100 m ² bvo	5,8
pensionkamers	Huur, appartement, midden/goedkoop	2	1,2 per woning	2,4
Landwinkel	Binnenstad, wijk- en dorpscentrum	90 m ²	3,5 per 100 m ² bvo	3,15
Totaal				31,35

Figuur 4.6 Parkeervraag m.i.v. R-net

Aantal te realiseren parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen dat uit de parkeereis volgt, moet volgens het gemeentelijk parkeerbeleid in principe in het plangebied beschikbaar zijn. Op de inrichtingsschets van de parkeervoorzieningen blijkt dat er in het plangebied 40 plaatsen voor het parkeren van auto's worden aangelegd.



Figuur 4.7 Inrichtingsschets met parkeerplaatsen

Conclusie

Het plan heeft volgens de gemeentelijke parkeernormen een parkeereis van 37 parkeerplaatsen. In het plangebied is de aanleg van 40 parkeerplaatsen voorzien. Daarmee wordt op eigen terrein voldaan aan de parkeereis.

Verkeersgeneratie

Uit het al genoemde verkeersadvies van IV Infra blijkt, dat het CROW kencijfers heeft ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen. De meest recente richtlijnen liggen vast in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale kencijfers. De te hanteren kencijfers zijn afhankelijk van de kenmerken van de locatie. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als gehanteerd bij het vaststellen van de parkeernormen (matig stedelijk, rest bebouwde kom). In figuur 4.8 zijn de kencijfers voor de verkeersgeneratie van de appartementen in het plan 'Even buiten' weergegeven.

Functie	Eenheid	Minimum	Maximum
Huur, appartement, midden/goedkoop	per woning	5,2	6,0
Buurt- en dorpscentrum	per 100 m ² bvo	42,6	73,8

Figuur 4.8 CROW-norm verkeersgeneratie

In de CROW-publicatie zijn geen kencijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie van een verpleeg- /verzorgingstehuis en een café/bar/cafetaria. Om een inschatting te maken van de verkeersgeneratie wordt aangenomen dat iedere parkeerplaats voor de betreffende functie per dag door twee verschillende voertuigen gebruikt wordt.

Berekening

De ontwikkeling van het plan 'Even buiten' zorgt in de toekomst naar verwachting voor maximaal 210 verplaatsingen door motorvoertuigen per dag. Dit aantal is gebaseerd op de maximale kencijfers voor de appartementen en landwinkel, en de aanname dat iedere parkeerplaats bij de andere functies maximaal twee keer per dag gebruikt wordt. Aangezien van de maximale kencijfers uitgegaan wordt, zal dit voor reguliere dag een overschatting van de intensiteiten betekenen.

Programma	Functie	Eenheden	Verkeersgeneratie	
			Per eenheid	Totaal
Zorgappartementen	Verpleeg-/verzorgingstehuis	9 parkeerplaatsen	4,0	36
Seniorenwoningen	Huur, appartement, midden/goedkoop	6 woningen	6,0	36
Starterswoningen	Huur, appartement, midden/goedkoop	6 woningen	6,0	36
Theehuis	Café/bar/cafetaria	6 parkeerplaatsen	4,0	24
pensionkamers	Huur, appartement, midden/goedkoop	2 woningen	6,0	12
Landwinkel	Binnenstad, wijk- en dorpscentrum	90 m ² bvo	73,8	66
Totaal				210

Figuur 4.9 berekening verkeersgeneratie

Het drukste spitsuur bedraagt over het algemeen circa 8 tot 10% van de etmaalintensiteit. Dit betekent dat het plan in het drukste uur 19 tot 24 verplaatsingen zal genereren. Dit komt overeen met één voertuig per 2 tot 3 minuten in het drukste uur.

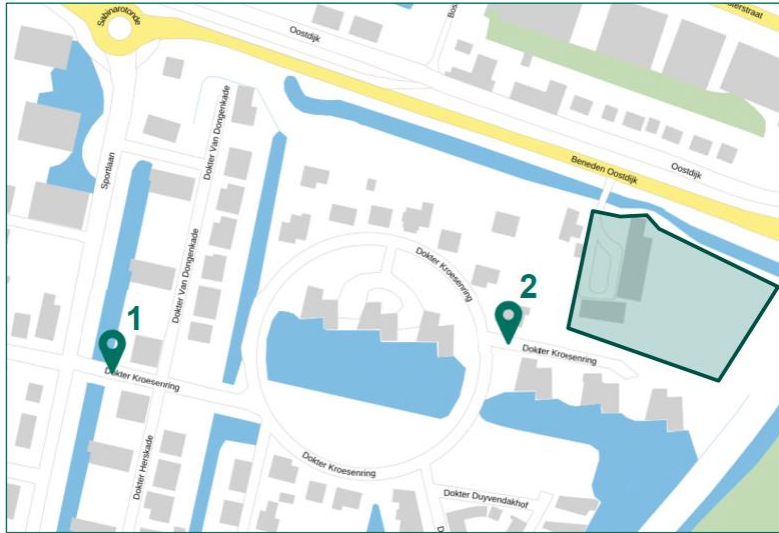
Ontsluiting plangebied

Ten slotte wordt in het verkeersadvies van IF Infra ingegaan op de ontsluiting van het plangebied.

In de huidige situatie ontsluit het terrein via de Beneden Oostdijk. De Beneden Oostdijk is aangewezen en ingericht als gebiedsontsluitingsweg. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid en doorstroming is volgens de richtlijnen ongewenst dat erven rechtstreeks ontsluiten via een gebiedsontsluitingsweg. In de toekomst zal het terrein ontsloten worden via de Dokter Kroesenring. Aan de Beneden Oostdijk komt alleen een calamiteitenontsluiting.

De route vanaf het plangebied naar de hoofdstructuur (Beneden Oostdijk) loopt via de Dokter Kroesenring en de Sportlaan. De Dokter Kroesenring en de Sportlaan zijn aangewezen en ingericht als erftoegangsweg. Op een erftoegangsweg staat de verblijfsfunctie centraal en is de verkeersfunctie in principe ondergeschikt. Dit betekent dat een gebied op een veilige wijze bereikbaar moet zijn, maar dat enige vertraging in de verkeersafwikkeling acceptabel is.

Om een goed beeld te krijgen van de huidige verkeerssituatie in de Dokter Kroesenring zijn van 16 juni t/m 3 juli 2023 op twee locaties mechanische verkeerstellingen verricht: tussen Sportlaan Dokter Herskade (locatie 1) en direct ten oosten van de 'ring' (locatie 2). De resultaten van de verkeerstellingen zijn opgenomen in het hiervoor genoemde verkeersrapport van IV Infra.



Figuur 4.10 locaties verkeerstellingen

De etmaalintensiteit aan de westzijde van de Dokter Kroesenring (locatie 1) bedraagt op een gemiddelde werkdag 780 motorvoertuigen en 811 fietsers. De gemiddelde snelheid van de motorvoertuigen ter plaatse is 21 km/h. De V85-snelheid bedraagt 27 km/h. V85 is de snelheid die 85% van de geregistreerde voertuigen maximaal rijdt en geeft een goede indicatie van de snelheid die voor het overgrote deel van het verkeer als natuurlijk gezien wordt.

De etmaalintensiteit aan de oostzijde van de Dokter Kroesenring (locatie 2) bedraagt op een gemiddelde werkdag 69 motorvoertuigen en 29 fietsers. De V85-snelheid ter plaatse bedraagt 20 km/h. Als gevolg van het bouwplan aan de Beneden Oostdijk 50 zal intensiteit op de Dokter Kroesenring toenemen. Met de toename zal de totale intensiteit op de Dokter Kroesenring onder 1.000 motorvoertuigen per etmaal blijven. Deze intensiteit is passend bij een erftoegangsweg. De gemeente Hoeksche Waard gaat uit van een gewenste maximale intensiteit van ca. 4.000 motorvoertuigen bij erftoegangswegen.

Conclusie

De ontwikkeling van het plan 'Even buiten' zorgt in de toekomst naar verwachting voor maximaal 210 verplaatsingen door motorvoertuigen per dag. Dit komt overeen met één voertuig per 3 tot 4 minuten in het drukste uur. In de toekomst zal het terrein ontsloten worden via de Dokter Kroesenring. Met de toename zal de totale intensiteit op de Dokter Kroesenring onder 1.000 motorvoertuigen per etmaal blijven. Deze intensiteit is passend bij een erftoegangsweg. De gemeente Hoeksche Waard gaat uit van een gewenste maximale intensiteit van ca. 4.000 motorvoertuigen bij erftoegangswegen.

Uit oogpunt van het aspect 'verkeer' is het plan uitvoerbaar.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Wet- en regelgeving

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ geeft aan het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Uit die dubbelbestemming vloeit voort dat er bij planontwikkelingen groter dan 100 m² archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het plangebied is groter dan die 100 m².

Archeologie

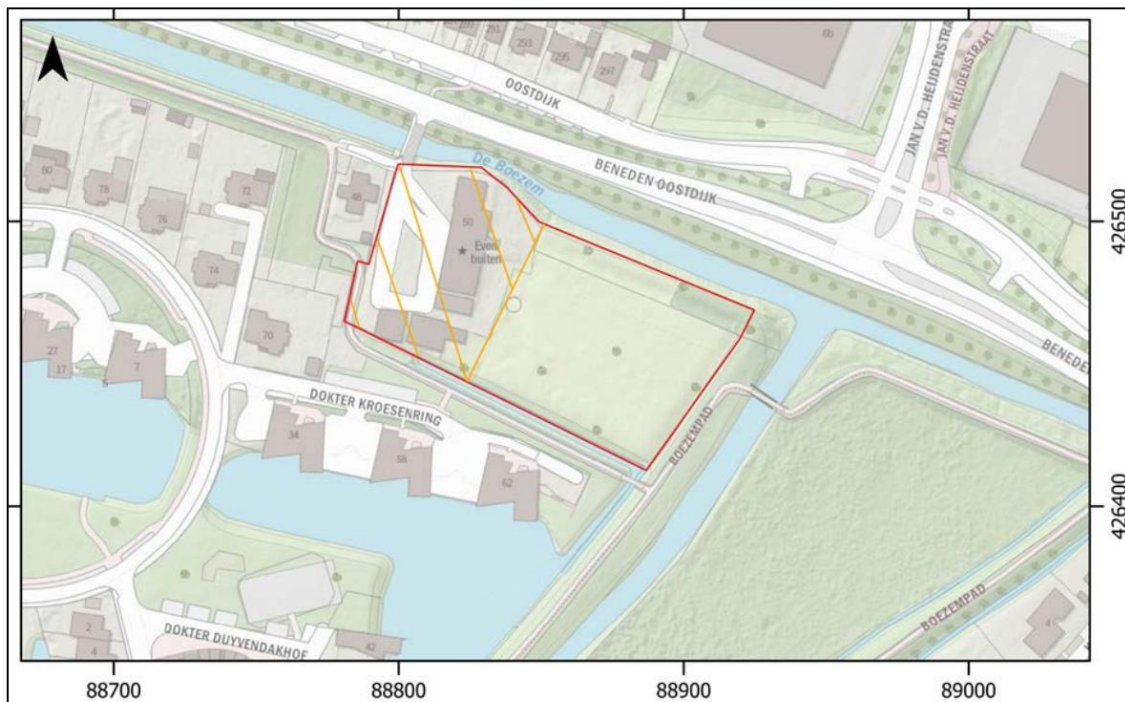
Er is archeologisch onderzoek uitgevoerd (SOB Research, september 2022, nr. 2934-2203). In het onderzoeksrapport zijn de volgende conclusie/aanbevelingen opgenomen:

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-Overig) wordt geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie ter plaatse van het oostelijke deel van het plangebied (onder meer de realisatie van de twee nieuwe gebouwen) hoogstwaarschijnlijk niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daar niet noodzakelijk geacht.

Hoewel gedetailleerde plannen voor wat betreft de funderingsdiepte van de (grotendeels interne) nieuwbouw ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied nog niet beschikbaar zijn mag worden aangenomen dat er een kans bestaat dat daar graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd in het kader van ondergrondse sloop, de aanleg van funderingen en riool- en leidingsleuven. Wanneer dat het geval is bestaat de kans dat de ophooglagen uit de periode van de 15^{de} t/m de 19^{de} eeuw, gerelateerd aan de verhoogde boerderijplaats en daarin aanwezige (behoudenswaardige) archeologische resten uit die periode zullen worden verstoord.

Wanneer binnen de op Afbeelding 20 weergegeven gearceerde zone ter plaatse van het westelijke deel van het plangebied bodemverstoringen worden voorzien wordt dan ook geadviseerd om die graafwerkzaamheden (of ondergrondse sloopwerkzaamheden) onder Archeologische Begeleiding te doen uitvoeren.

Figuur 4.11: tekst paragraaf 5.4 archeologisch onderzoek



Afbeelding 20. De ligging van het plangebied (rood omkaderd), geprojecteerd op een uitsnede van de GBKN. De bestaande bebouwing is grijs gemarkeerd. De zone waar sprake is van de aanwezigheid van een verhoogde huisplaats uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd is oranje gearceerd. Bron GBKN: Kadaster Geo-Informatie, 2022. Schaal 1: 2.500.

Figuur 4.12: afbeelding 20 uit archeologisch onderzoek

Als blijkt dat in het aangegeven westelijke deel bodemverstoringen aan de orde zullen zijn, zullen deze onder archeologische begeleiding plaatsvinden. Voor die archeologische begeleiding zal dan eerst een Programma van Eisen worden opgesteld, dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.

Cultuurhistorie

De boerderij aan de Beneden Oostdijk 50 is aangewezen als gemeentelijk monument. Het pand heeft cultuurhistorische waarden, die gerespecteerd moeten worden bij de uitvoering van de bouwplannen.

Over de cultuurhistorische waarde van de boerderij en bijbehorend erf is een bouwhistorische verkenning en waardestelling uitgevoerd door het Erfgoedhuis Zuid-Holland. Uit dit rapport (Erfgoedhuis Zuid-Holland, november 2022) blijkt, dat het hoofdgebouw op het perceel (de oorspronkelijke boerderij) een hoge monumentwaarde heeft. Behoud van het gebouw is vanuit cultuurhistorisch oogpunt noodzakelijk. Historische elementen dienen zoveel mogelijk hersteld te worden en het historische materiaal dient behouden te worden. Als uit technisch oogpunt vervanging noodzakelijk is, dan kan dat door een vervanging door een identiek onderdeel, wat betreft materiaal en detaillering.

Om deze reden zal het hoofdgebouw behouden blijven en worden gerestaureerd.

Het bouwplan voor de verbouwing van de boerderij wordt voorgelegd aan de gemeentelijke Erfgoedcommissie. Pas na verkregen omgevingsvergunning voor het aanpassen van dit karakteristieke gebouw zal tot uitvoering van het bouwplan worden overgegaan.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen beschermingszones aanwezig in het geldende bestemmingsplan.

4.11 Milieueffectrapportage

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 dit plan 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 de realisering van 14 studio's voor mensen met een verstandelijke beperking en 12 boven- en benedenwoningen voor starters en senioren. Daarnaast wordt een ruimte voor dagbesteding, een landwinkel, twee pensionkamers en een theehuis gerealiseerd.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen 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. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt 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 bestond uit een gebruik voor agrarische doeleinden.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Oude Maas' ligt op ongeveer 1,3 km afstand van het gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

Op basis van de bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit:

- Toelichting;
- Regels;
- Verbeelding.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan zijn de bestemmingen 'Gemengd' en Wonen' opgenomen. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen ter bescherming van archeologische waarden.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat het intern verbouwen en aanpassen van de boerderij tot maatschappelijke bebouwing op het perceel en het toevoegen van 14 zorgappartementen en 12 boven- en benedenwoningen voor starters en senioren op het zijerf. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 omgevingsdialoog

Op diverse momenten zijn er bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden over het voorgenomen bouwplan. Tevens is een klankbordgroep gevormd, waarin de planvorming uitvoering is besproken. Dit heeft geleid tot het doorvoeren van diverse aanpassingen in het bouwplan.

In het participatieverslag is één en ander nader uiteen gezet.

6.2.2 vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening

Tijdens de vooroverlegfase is dit bestemmingsplan naar de diverse vooroverlegpartners gezonden. Er is één vooroverlegreacties ontvangen, te weten van de provincie Zuid-Holland. Deze is behandeld in de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. Conform verzoek van de provincie is de definitie van het begrip ‘landwinkel’ in de regels aangepast.

6.2.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Er zijn 29 zienswijzen ontvangen. Deze zijn behandeld in de Nota beantwoording zienswijzen. Op onderdelen hebben de zienswijzen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Daarnaast is er nog een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Korthedshalve wordt daartoe verwezen naar de inhoud van de Nota beantwoording zienswijzen.