

**Toelichting
Bestemmingsplan
‘Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22
’s-Gravendeel’
Gemeente Hoeksche Waard**



NL.IMRO.1963.BPBosser11SGD23.VG01
September 2024

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	6
1.3 Het bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	8
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Plan	10
2.5 Stedenbouwkundige aspecten	10
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer/parkeren	20
4.3 Flora en fauna	23
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	26
4.5 Waterhuishouding	26
4.6 Milieuzonering	27
4.7 Geluid	29
4.8 Bodem	30
4.9 Geur	32
4.10 Luchtkwaliteit	32
4.11 Externe veiligheid	34
4.12 Kabels en leidingen	35
4.13 Vormvrije Mer	35
5. Juridische toelichting	37
5.1 Juridische planopzet	37
5.2 Bestemmingswijzer	37
5.3 Plantoetsing en handhaving	37
6. Uitvoering	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Planschade	38
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	39
7.1 Vooroverleg	39
7.2 Zienswijzen	39

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek Dr. Bossersstraat 11**
(Inventerra, 21 maart 2022, nr. 21-2378.2-R01JV)
- **Verkennd bodemonderzoek Strijensedijk 22**
(Inventerra, 5 april 2022, nr. 21-2378.1-R01JV)
- **Quick scan Wet natuurbescherming Dr. Bossersstraat 11**
(Eco Result, 18 februari 2022, nr. ER20220211v01)
- **Nader onderzoek vleermuis Dr. Bossersstraat 11**
(Ecofect, 8 december 2022, nr. NOV50034)
- **Quick scan Wet natuurbescherming Strijensedijk 22**
(Eco Result, 18 februari 2022, nr. ER20220211v01)
- **Nader onderzoek vleermuis Strijensedijk 22**
(Ecofect, 5 december 2022, nr. NOV50033)
- **Nader onderzoek huismus Strijensedijk 22**
(Ecofect, 15 mei 2022, nr. NOH50688)
- **Nader onderzoek gierzwaluw Strijensedijk 22**
(Ecofect, 17 augustus 2022, nr. 50032)
- **Archeologisch onderzoek Strijensedijk 22 en Dr. Bossersstraat 11**
(Transect, 19 mei 2022, nr. 21110058)
- **Akoestisch onderzoek Dr. Bossersstraat 11**
(Kraaij akoestisch advies, 5 april 2022, nr. VL.2186.R01)
- **AERIUS berekening stikstof Strijensedijk 22/Dr. Bossersstraat 11**
(Ad Fontem, 1 november 2023, nr. 21AF291)
- **Memo Parkeren bouwplannen 's-Gravendeel met bijlagen**
(IV Infra, 8 mei 2024, INFR230894versie E)
- **Samenvatting buurtparticipatie**
- **Beeldkwaliteitsplan Strijensedijk - Dr. Bossersstraat 's-Gravendeel**
(RoosRos Architecten, 9 november 2023)
- **Nota beantwoording zienswijzen**

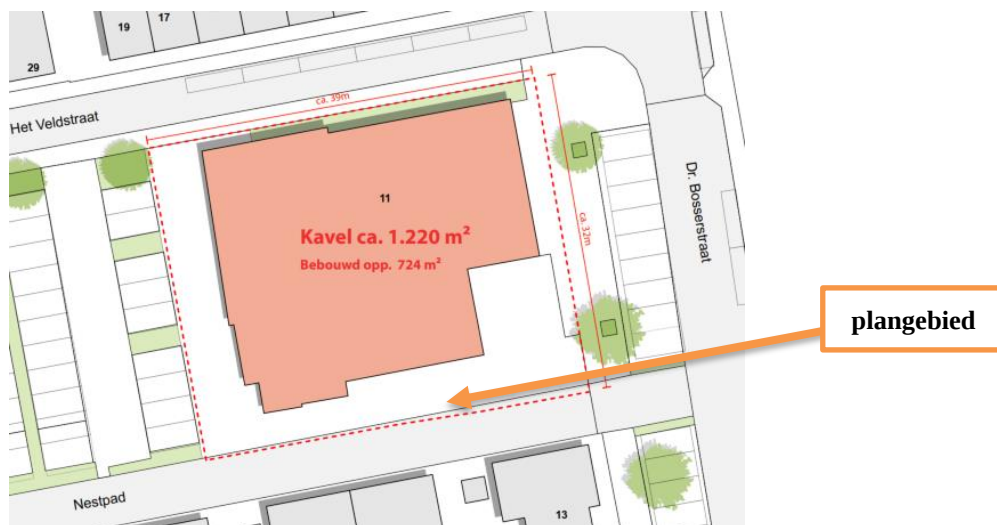
1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft de gronden aan de Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 te 's-Gravendeel. De plangebieden liggen in de bebouwde kom van 's-Gravendeel. Aan de Dr. Bossersstraat 11 is op dit moment nog een zalencentrum/verenigingsgebouw (gebouw Concordia) aanwezig en aan de Strijensedijk 22 een woning met schuur aanwezig.

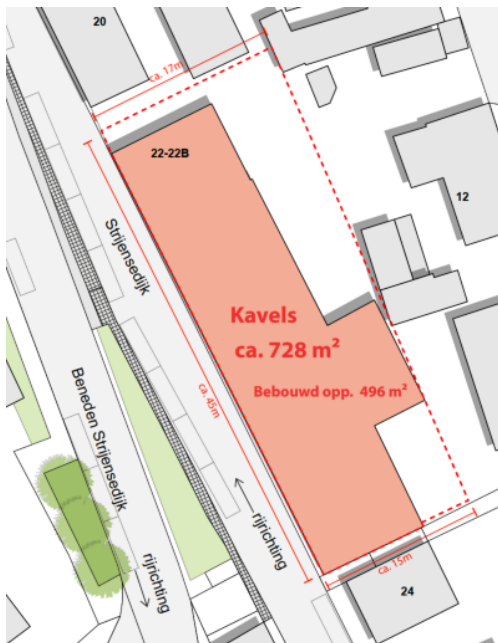


Figuur 1.1: tekening met plangebieden Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22

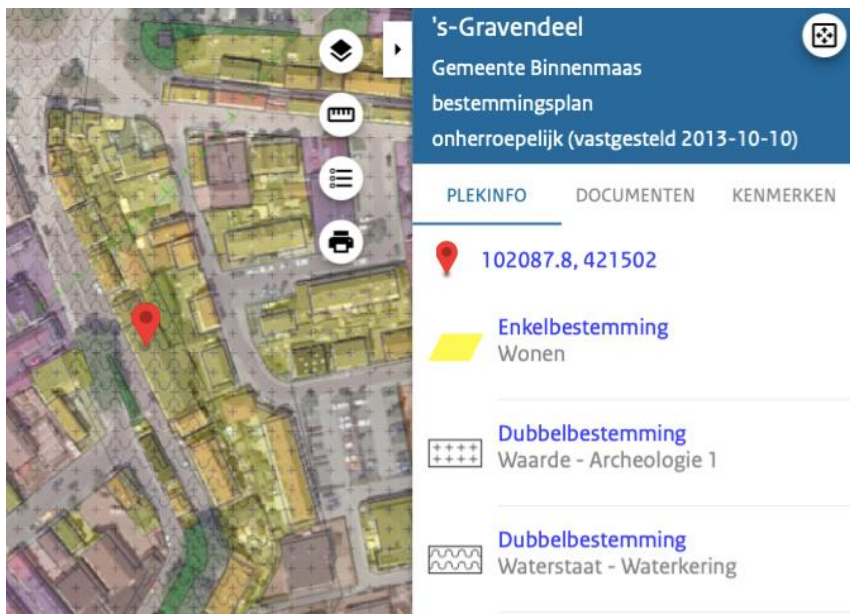


Figuur 1.2: tekening plangebied Dr. Bossersstraat 11 (rood omkaderd)

Het plangebied aan de Dr. Bossersstraat 11 is met de bestemming 'Horeca' opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 's-Gravendeel'.



Het plangebied aan de Strijensedijk 22 is met de bestemming ‘Wonen’ opgenomen in het bestemmingsplan ‘’s-Gravendeel’.



Figuur 1.5: deel verbeelding bestemmingsplan 's-Gravendeel

1.2 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om in het plangebied aan de Dr. Bossersstraat 11 een woongebouw met 20 sociale huurappartementen te realiseren en in het plangebied aan de Strijensedijk 22 een woongebouw met 8 sociale huurappartementen en daarnaast drie middeldure grondgebonden woningen. De thans aanwezige bebouwing in de plangebieden zal daartoe worden afgebroken.

Hierna is een impressie van de voorgenomen woonbebouwing weergegeven.



Figuur 1.6: impressie toekomstige bebouwing Dr. Bossersstraat 11



Figuur 1.7: impressie toekomstige bebouwing Strijensedijk 22

Het bestemmingsplan ‘’s-Gravendeel’ staat het realiseren van deze plannen niet toe. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan ‘Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 ‘’s-Gravendeel’ gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 ‘’s-Gravendeel’ maakt het mogelijk om in totaal 31 woningen te realiseren in de plangebieden. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van de plangebieden en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor de plangebieden (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de plangebieden en de bouwplannen beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

De plangebieden liggen in de kern van 's-Gravendeel. Het plangebied Dr. Bossersstraat 11 ligt in de wijk 'De Nest', tussen de Dr. Bossersstraat, het Nestpad en de In 't Veldstraat. Het plangebied Strijensedijk 22 ligt aan de Strijensedijk. Aan de achterzijde grenst het plangebied aan woningen aan de In 't Veldstraat.

2.3 Huidige situatie

Dr. Bossersstraat 11

Hier is bebouwing aanwezig in de vorm van een zalencentrum (gebouw Concordia).



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied Dr. Bossersstraat 11



Figuur 2.2: foto huidige situatie Dr. Bossersstraat 11

Dit plangebied is kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie F nr. 2471 en heeft een oppervlakte van 1.220 m².

Strijensedijk 22

Hier is bebouwing aanwezig in de vorm van een woning met aangebouwde schuur.



Figuur 2.3: luchtfoto plangebied



Figuur 2.4: afbeelding huidige situatie

Dit plangebied is kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie F nrs. 3878 en 3877. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 718 m².

2.4 Plan

In het nieuwe plan worden aan de Dr. Bossersstraat 20 beneden-bovenwoningen gerealiseerd. De nieuwe woningen betreffen sociale huurwoningen.



Figuur 2.5: situering nieuw te bouwen woningen Dr. Bossersstraat

Aan de Strijensedijk 22 worden 11 woningen gerealiseerd. Het betreft 8 koopappartementen en 3 grondgebonden koopwoningen in de sector betaalbaar.



Figuur 2.6: situering nieuw te bouwen woningen Strijensedijk

2.5 Stedenbouwkundige aspecten

In het beeldkwaliteitsplan ‘Strijensedijk -Dr. Bossersstraat ’s-Gravendeel (RoosRos Architecten, 9 november 2023), dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is inzicht gegeven in de verschillende thema’s die bij (woningbouw) ontwikkelingen een rol spelen en hoe het plan met deze aspecten omgaat.

Dr. Bossersstraat 11

De planlocatie ‘Concordia’ ligt als een eiland tussen de omliggende straten en kent daardoor een alzijdig karakter. Alle aangrenzende bebouwing is met de voorkant gericht op dit kavel. De nieuwbouw is, in intensief overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Hoeksche Waard, zo veel mogelijk alzijdig ontworpen. Het volume sluit daarbij aan op het dorpsse karakter van de wijk.

Door de gewijzigde footprint van de nieuwbouw ten opzichte van het bestaande gebouw, ontstaat er voldoende ruimte om zowel parkeerplaatsen als openbare groenvoorzieningen te realiseren op maaiveld.

Alle appartementen worden ontsloten via een centrale hal, met de hoofdentree aan de zijde Dr. Bossersstraat. De appartementen op de begane grond hebben een terras/tuin op maaiveld. De erfafscheidingen worden mee ontworpen ter bevordering van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan.

Voor de 12 appartementen op de verdiepingen worden de buitenruimtes met name gesitueerd aan de oost- en westgevel, in de vorm van loggia’s.

Ten slotte wordt nog vermeld dat dit bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit van de locatie waarborgt, door een restrictie op te leggen van de bouwhoogte. In het geldend bestemmingsplan was geen maximale bouwhoogte opgenomen, waardoor er in theorie een veel hoger bouwplan gerealiseerd had kunnen worden.

Strijensedijk 22

De Strijensedijk is één van de historische dijklinten die door de dorpskern van ’s-Gravendeel loopt. Het vormt, samen met de Molendijk, ook de secundaire waterkering van het dorp. Langs de dijk staat veelal bebouwing van diverse korrelgroottes langs één zijde.

De planlocatie ligt nabij de voorzieningen in het dorp, zoals winkels, kerken en (sport)verenigingen. Het bestaande gebouw, bestaande uit een voorhuis en grote schuur, zijn in verval staat, maar zijn in schaal, maat en architectuur zeer kenmerkend als bebouwingseenheid in het dijklint.

De nieuwbouw gaat uit van dezelfde hoofdopzet met een voorhuis en schuurvolume. Deze verdeling wordt nog extra benadrukt door een sprong in de rooilijn tussen de ‘woning’ en de ‘schuur’. Hiermee voegt het volume zich ook in de gevellijnen van de naastliggende bebouwing. Samen met de verschillende goot- en nokhoogtes, voegt het volume zich naadloos in zijn omgeving. Aan de achterzijde van het bouwvolume, op lager gelegen niveau, worden de bergingen onder de achtergevel geplaatst.

In de ‘schuur’ worden 8 woningen voorzien, met een eerste buitenruimte aan de straatzijde. Aan de achterzijde van het kavel is ruimte om geluidsluwe buitenruimtes te maken. Het ‘voorhuis’ zal bestaan uit 3 woningen, met een tuin aan de achterzijde op het lagere niveau. Middels een souterrain wordt de verbinding tussen woning en tuin gemaakt.

De bestaande doorsteek ten zuiden van het plangebied, grenzend aan nr. 24, blijft behouden en wordt zelfs iets vergroot. Dit is een belangrijke looproute voor omwonenden én voor de nieuwbouw essentieel om gebruik te maken van de nabij gelegen openbare parkeerplaats.

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

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.

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. 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.

Binnen de plangebieden is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 30 extra woningen (31 nieuwe woningen minus één bestaande woning) aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen in het centrum 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.

De bouwplannen voor deze woningen zijn 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 ‘sociale sector’ en ‘midden’, is de ligging van de bouwlocaties nabij het centrum van ‘s-Gravendeel ook zeer aanvaardbaar.

Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

Het provinciaal omgevingsbeleid is opgenomen in de omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland. Dit 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. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het perceel Kruidhof ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

Zoals in paragraaf 3.2 aangeven zijn de bouwplannen 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. Het bouwplan voorziet in de bouw van 28 sociale huurwoningen en 3 middeldure woningen.

Klimaatadaptie

In artikel 6.35a 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.

Deze aspecten zijn beoordeeld, mede aan de hand van gemeentelijke Klimaatstresstest Hoeksche Waard.

Ad a wateroverlast

Een van de klimaateffecten is, dat korte, hevige buien naar verwachting steeds vaker zullen voorkomen. Dit klimaateffect heeft een grote impact in bewoond gebied. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn.

Op de ‘wateroverlast’ kaart van de klimaatstresstest Hoeksche Waard is het plangebied aan de Strijensedijk 22 te zien als locatie waar geen wateroverlast zal voorkomen.

Bij de Dr. Bossersstraat 11 zou wel wateroverlast kunnen voorkomen. Met name wordt dat veroorzaakt door de aanwezige grote oppervlakte aan bebouwing.

Doordat de omvang van de bebouwing in het plangebied aan de Dr. Bossersstraat 11 relatief klein is, heeft het plan geen negatief effect op het aspect ‘wateroverlast’.

Ad b overstroming

Door klimaatverandering stijgt de zeespiegel en neemt de neerslag (met name in de winter) toe. De overstromingsdieptekaart uit het Deltaprogramma geeft een goed beeld van de blootstelling bij een maximale overstroming. Omdat de kans op een dergelijke overstroming al zeer klein is, zijn deze voor de meeste planvormingstoepassingen bruikbaar. Woningbouw zal dan bij voorkeur plaatsvinden op locaties met geen of beperkte overstromingsdiepte. Uit de kaart die is opgenomen in de Klimaatstresstest Hoeksche Waard blijkt, dat er bij het plangebied aan de Dr. Bossersstraat 11 kans is op een overstromingsdiepte van tussen de 2 en 5 m. Dit is een aanvaardbaar risico voor wat betreft het aspect ‘overstroming’. Gelet op de ligging op dijkniveau is er voor de locatie Strijensedijk 22 geen wezenlijke kans op een overstroming aanwezig is.

Ad c hitte

Bij de Klimaatstresstest Hoeksche Waard is een kaart toegevoegd, die aangeeft waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven ‘s nachts beduidend warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Verharding speelt hierin een belangrijke rol, hoe meer een buurt verhard is des te groter de kans op een hitte-eiland. Andersom vermindert de aanwezigheid van groen het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw. De plangebieden blijken uit die kaart gevoelig te zijn voor hittestress. In bebouwd gebied is dit een meer voorkomende situatie. Daar waar mogelijk wordt enig groen aangebracht om het hittestress-effect zoveel mogelijk te beperken. Dit maakt dat er uit oogpunt van ‘hittestress’ een aanvaardbaar risico aanwezig zal zijn.

Ad d droogte

Uit de droogtestresskaart die is gevoegd bij de Klimaateffectatlas blijkt dat er voor de plangebieden een laag risico aanwezig is op droogtestress.

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.

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 de bouwplannen aan de Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De woningen worden gasloos en zullen zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels zonnepanelen voor elektriciteit. Voor het opwekken van warmte worden warmtepompen toegepast. De locaties zullen daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

-Klimaatadaptief

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

-Biodiversiteit:

In het plangebied worden tuinen gerealiseerd die groen kunnen worden aangelegd.

-Natuurinclusief:

Er wordt gezien of er gevelstenen gebruikt kunnen worden waarin nestelgelegenheid is voor vogels.

-Circulair bouwen

Bij sloop worden de materialen hergebruikt of opgeslagen voor hergebruik elders.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het realiseren van de woningen betekent ten eerste het saneren van verouderde bebouwing in de bebouwde kern van 's-Gravendeel. Dit komt de leefbaarheid ten goede. Daarnaast is de intensivering van woonbebouwing in de kern van 's-Gravendeel ook een positief effect 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. De plangebieden 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.

De nieuwe woningen dragen bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse en de bouwplannen dragen bij aan een betere fysieke leefomgeving.

In het kader van de wens om de bouwplannen in goed overleg met omwonenden te realiseren, zijn enkele informatiebijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. Daar waar mogelijk is met de opmerkingen van omwonenden rekening gehouden. De uitkomst van deze omgevingsdialoog is op schrift gesteld (Samenvatting Buurtparticipatie) en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woningbehoefte

a. Toelichting ontwikkelingsplan

Het betreft een bouwplan van 20 sociale huurwoningen en 11 betaalbare koopwoningen.

De woningen liggen nabij het centrum van 's-Gravendeel en sluiten aan bij de vraag naar goedkopere huurwoningen. Het bouwplan voor de 31 woningen 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 2229-2031.

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.

c. Toelichting behoefte

In het al genoemde onderzoek van Springco 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 's-Gravendeel op dit moment veel bewoners wonen ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen, waardoor het doorstromen van deze doelgroep naar appartementen een positief effect zal hebben op de vitaliteit van het dorp. Advies is daarom om tot 2025 in te zetten op een gevarieerd bouwprogramma in 's-Gravendeel. De vraagdruk toont aan dat de huur- en koopappartementen steeds meer gewenst zijn in 's-Gravendeel. In het bouwplan worden veel sociale huur woningen en drie middeldure woningen gerealiseerd. Dit sluit aan bij de woningbehoefte.

d. Toelichting aanbod

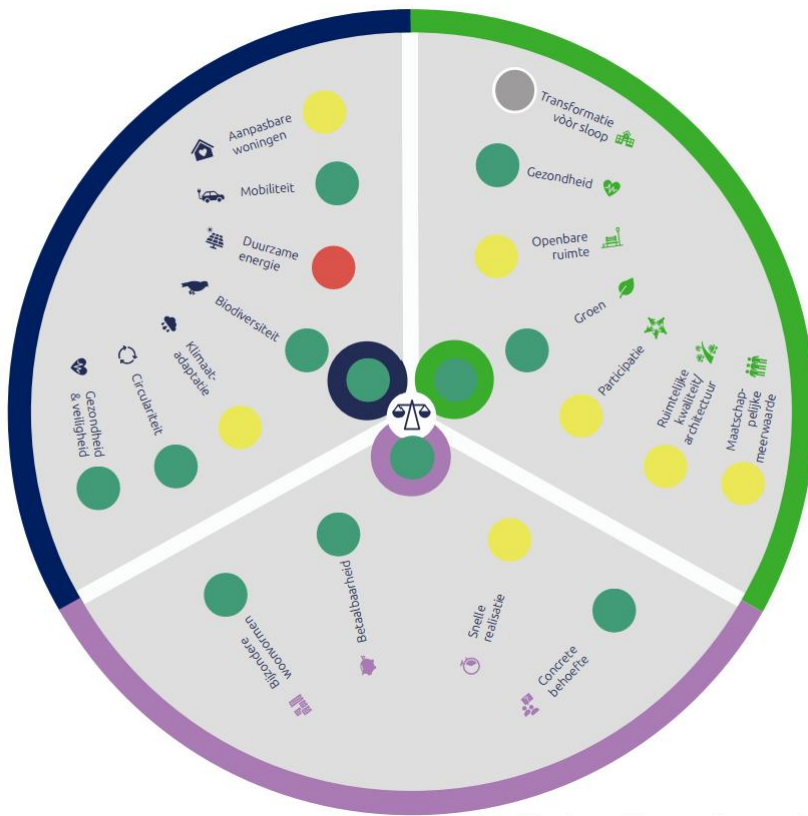
Het plan maakt onderdeel van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan is aanvullend op de overige plannen in 's-Gravendeel, omdat er veel huurappartementen in de sociale sector worden gebouwd. Daaraan is grote behoefte.

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. Woonbalans

Om plannen voor de bouw van woningen makkelijker te beoordelen heeft de gemeente Hoeksche Waard de Woonbalans ontwikkeld. Bij een plan voor woningbouw is het belangrijk dat er zo snel en concreet mogelijk duidelijk wordt, welke wensen en doelen er zijn en hoe de gemeente die ten opzichte van elkaar weegt. Het gaat dan bijvoorbeeld om wensen op het gebied van duurzaamheid, bereikbaarheid, betaalbaarheid, inrichting van de openbare ruimte, levensloopbestendigheid en bouwen voor bepaalde doelgroepen. Met het invullen van de Woonbalans wordt de gewenste duidelijkheid verkregen.

Voor het plan aan de Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 is die Woonbalans ingevuld. De uitkomst laat zien dat het hier om een wenselijk plan gaat.



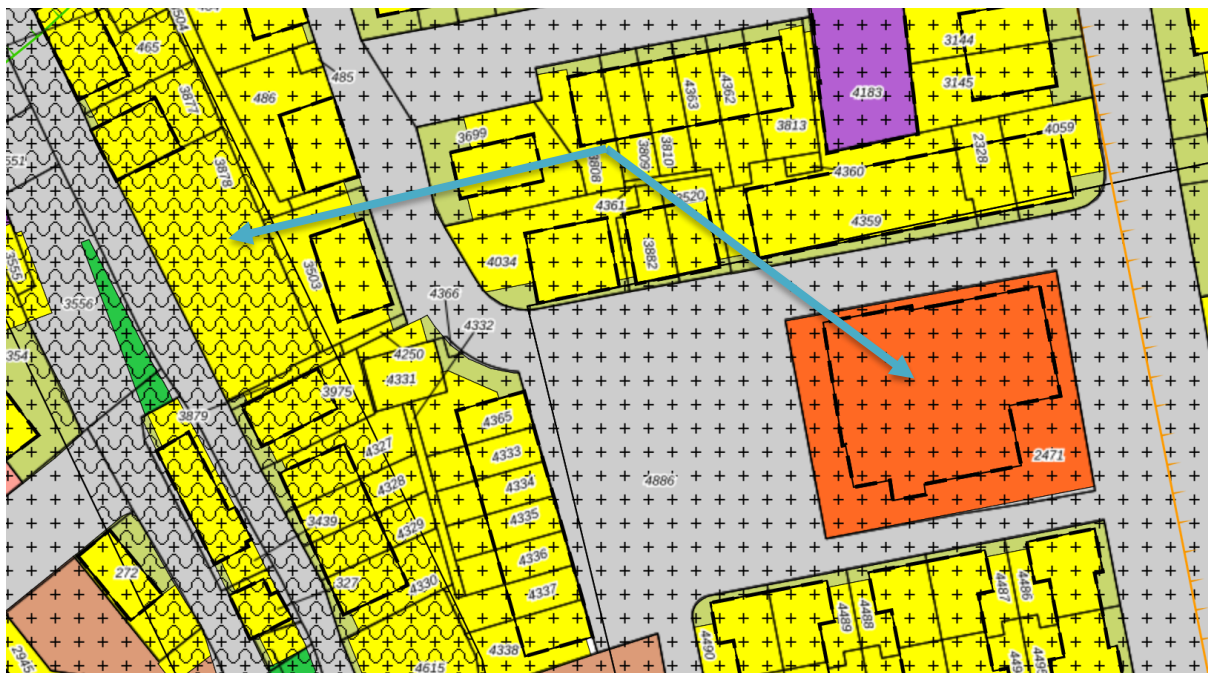
f. Conclusie

Op basis van het woningbehoefteonderzoek, als ervaringen uit de woningmarkt, blijkt dat er vraag is naar koopwoningen in de meer betaalbare klasse. Het initiatief aan het Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 sluit hier goed op aan.

Daarmee dragen de bouwplannen bij aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

3.4.3 Bestemmingsplan 's-Gravendeel'

Voor de plangebieden geldt het bestemmingsplan 's-Gravendeel'.



Figuur 3.2: verbeelding bestemmingsplan 's-Gravendeel

Op het plangebied aan de Dr. Bossersstraat 11 liggen de bestemming 'Horeca' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

Op het plangebied aan de Strijensedijk 22 ligt de bestemming 'Wonen'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat-Waterkering'.

3.4.4 Beoordeling gemeente

De gemeente Hoeksche Waard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van de woningen in het plan 'Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 's-Gravendeel'.

In paragraaf 2.4 is ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. Omtrent de opzet en uitwerking van het stedenbouwkundig plan is intensief overleg gevoerd met de gemeente Hoeksche Waard.

Het resultaat van dat overleg heeft geleid tot de gekozen stedenbouwkundige opzet. Met deze opzet kan de gemeente instemmen.

Daarnaast zijn de bouwplannen een goede aanvulling op de woningvoorraad in de bebouwde kern van 's-Gravendeel. De woningprogrammering is in goed overleg met de gemeente vastgesteld.

Voor de gemeente is het tevens de voorwaarde, dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen. Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Het parkeeraspect is in beeld gebracht in de memo ‘Parkeren bouwplannen ’s-Gravendeel’ (IV-Infra, 8 mei 2024, nr. INFR230894, versie E). In deze memo wordt de parkeerbehoefte berekend van de twee bouwplannen, terwijl in de memo ook wordt ingegaan op een uitgevoerd parkeeronderzoek naar de bezetting van openbare parkeerplaatsen in de omgeving van de plangebieden.

Parkeren

Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. De gemeente hanteert bij de beoordeling van het aspect ‘parkeren’ de uitgangspunten die zijn opgenomen in de ‘Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen’. Uit het ingestelde onderzoek blijkt het volgende:

In figuur 4.2 zijn de parkeernormen opgenomen voor de te realiseren woningen in het plangebied. Het betreft woningen met sociale huur en appartementen met sociale huur. Deze laatste categorie komt overeen met de functie ‘huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)’ in de parkeernota.

Functie	Eenheid	Norm	Aandeel bezoekers
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	per woning	1,4	0,3
Huur, huis, sociale huur	per woning	1,6	0,3

Figuur 4.2 Parkeernormen gemeente Hoeksche Waard

Voormalige functie/openbare ruimte

In de beleidsregel is opgenomen dat bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen rekening mag worden gehouden met de parkeerbehoefte van de bestaande situatie. Dit betekent dat in het geval van sloop, nieuwbouw, verbouw en/of functiewijziging de parkeerbehoefte van de bestaande, te vervallen, functies wordt bepaald volgens de gemeentelijke parkeernormen. Deze parkeerbehoefte mag men van de parkeerbehoefte van de nieuwbouw aftrekken. Uitgangspunt bij deze regel is dat de parkeerbehoefte van het meest recente legale gebruik enkel mag worden gecorrigeerd op de parkeerbehoefte van de nieuwe functie wanneer het pand (ten tijde van toetsing) niet langer dan 5 jaar leegstaat.

Daarnaast is het mogelijk om een beroep te doen op de openbare ruimte als de parkeerdruk op alle momenten in de week beneden de 80% blijft.

Dit geldt voor parkeergelegenheid op loopafstand van de ontwikkeling. In de beleidsregel is opgenomen dat voor bewoners in ’s-Gravendeel een maximaal acceptabele loopafstand geldt van 100 meter en voor bezoekers en werkers een loopafstand van 200 meter.

Parkeervraag bouwplan Concordia

Op het terrein van het voormalige Partycentrum Concordia aan de Doctor Bossersstraat is de bouw van 20 appartementen voorzien. De nieuw te realiseren woningen hebben een totale parkeervraag van 28 parkeerplaatsen.

Functie	Aantal	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	20	1,4	28,0

Figuur 4.3 Parkeervraag Concordia

Rondom het nieuwe bouwplan worden 16 parkeerplaatsen gemaakt.

De parkeerplaatsen aan beide zijden van het voormalige partycentrum zullen in het verleden deels gebruikt zijn door personeel en bezoekers van het partycentrum. Op basis van de parkeernormen kan een inschatting gemaakt worden van de parkeerbehoefte van het partycentrum. Het partycentrum had een bvo van circa 650 m². Dit betekent een parkeervraag van 20 parkeerplaatsen (bij een functie als dorps huis) tot 46 parkeerplaatsen (bij een functie als café). De parkeervraag van de voormalige functie (minimaal 20 parkeerplaatsen) mag in mindering gebracht worden op de parkeervraag van de nieuwe functie (28 parkeerplaatsen). Dit betekent dat voor de nieuwe appartementen 8 parkeerplaatsen extra beschikbaar moeten zijn. Met de aanleg van 16 extra parkeerplaatsen rondom het bouwplan wordt ruimschoots voldaan aan deze parkeerbehoefte.

Parkeervraag bouwplan Strijensedijk

Aan de Strijensedijk op nummer 22 in 's-Gravendeel worden 11 betaalbare woningen gerealiseerd, waarvan 8 'koop, appartement, midden' en 3 'koop, huis, midden/hoek'.

Tabel 3	centrumgebied	overige bebouwde kom	buiten bebouwde kom	aandeel bezoekers
Numansdorp, Middensluis, Strijen, 's-Gravendeel en Puttershoek				
Functie				
koop, huis, tussen/hoek	1,8	2	2	0,3
koop, appartement, midden	1,7	1,9	1,9	0,3

Figuur 4.4 Parknorm in relatie tot Strijensedijk 22

In de huidige situatie is sprake van een vrijstaande woning met een parkeervraag van 2,3 parkeerplaats.

Rekening houdend met de parkeervraag van de huidige situatie bedraagt de parkeereis van het nieuwe plan 18,9, afgerond 19 parkeerplaats. De parkeervraag van de nieuwe functie moet in beginsel op eigen terrein opgevangen worden. Op eigen terrein is geen ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Dit betekent dat de parkeervraag van 19 plaatsen in de directe omgeving opgevangen moet kunnen worden. Aan de Strijensedijk ter hoogte van nummer 22

kan op de rijbaan geparkeerd worden. Door het met markering aanbrengen van parkeervakken wordt het parkeren ter plaatse beter geordend. Het gaat om zes parkeervakken.

De parkeervraag van de bewoners moet volgens de beleidsregel binnen een acceptabele loopafstand van circa 100 meter opgevangen kunnen worden, zonder dat dit in de omgeving tot een te hoge parkeerdruk leidt. Voor bezoekers geldt een acceptabele loopafstand van ongeveer 200 meter. Het aandeel bezoekers in de parkeernorm bedraagt 0,3 parkeerplaats per woning, in totaal $0,3 \times 11 = 3,3$ parkeerplaatsen.

Dit betekent dat voor de bewoners maximaal 15,6 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn binnen een loopafstand van 100 meter. Volgens de gemeentelijke parkeernota moet het aantal parkeerplaatsen vanaf 0,5 parkeerplaats naar boven afgerond worden. Voor bewoners moeten derhalve 16 parkeerplaatsen beschikbaar zijn binnen ongeveer 100 meter van de woningen. In de directe nabijheid van de Strijensedijk 22 wordt het plan Concordia ontwikkeld. Dit plan bestaat uit de bouw van 20 appartementen. Bij dit bouwplan ontstaat een overschot van 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden door de bewoners van het bouwplan Strijensedijk 22.

De parkeervraag van de bewoners moet binnen een acceptabele loopafstand van circa 100 meter opgevangen kunnen worden. Voor de bewoners van het plan aan de Strijensedijk moeten 16 parkeerplaatsen beschikbaar zijn binnen 100 meter. Bij het bouwplan Concordia ontstaat een overschot van 8 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen kunnen gebruikt worden door de bewoners van het bouwplan Strijensedijk 22. Bij het bouwplan Concordia zijn 6 parkeerplaatsen nodig voor bezoekers. Als de bezoekers van deze woningen op 100 tot 200 meter gaan parkeren, neemt bij het bouwplan Concordia het overschot aan parkeerplaatsen met 6 plaatsen toe. In totaal ontstaat in eerste aaleg een overschot van 14 parkeerplaatsen. Inmiddels zijn in de plannen twee extra parkeerplaatsen toegevoegd. Deze in totaal 16 parkeerplaatsen zijn voldoende om de gehele parkeervraag van de bewoners van de nieuwe woningen aan de Strijensedijk (eveneens 16 plaatsen) op te vangen.

De parkeervraag van de bezoekers aan de woningen van bouwplan Strijensedijk (4 plaatsen) en bouwplan Concordia (6 plaatsen) moet binnen een acceptabele loopafstand van circa 200 meter opgevangen kunnen worden. Met behulp van een parkeeronderzoek is aangetoond dat de bezetting van de openbare parkeercapaciteit op 100 tot 200 meter op het drukste moment 70% is. Het aantal geparkeerde voertuigen mag op dat moment nog toenemen met 18 voordat de bezettingsgraad 80% wordt. Voor bezoekers is derhalve voldoende restcapaciteit aanwezig binnen 200 meter. Voor het bouwplan aan de Strijensedijk is uitgegaan van 11 grondgebonden woningen met sociale huur. Het is mogelijk dat het type woning in dit plan nog wijzigt. Bij een wijziging zal de samenstelling van het type woningen zodanig zijn dat de parkeervraag niet hoger is dan de parkeervraag van 11 grondgebonden woningen met sociale huur

Verkeersgeneratie

Het CROW heeft kencijfers 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 voor de plangebieden dezelfde uitgangspunten als gehanteerd bij het vaststellen van de parkeernormen (weinig stedelijk, rest bebouwde kom).

Dr. Bossersstraat 11

De kencijfers voor de verkeersgeneratie van de verschillende typen woningen die worden gerealiseerd zijn:

Huur appartementen midden/goedkoop	Tussen 3,7 en 4,5 verplaatsingen per etmaal
Huur, huis, sociale huur	Tussen 5,2 en 6,0 verplaatsingen per etmaal.

De woningen aan de Dr. Bossersstraat (20 huurappartementen) zorgen in de toekomst voor een verkeersgeneratie van minimaal 74 en maximaal 90 verplaatsingen per etmaal. Het gemiddeld is 82 verplaatsingen per etmaal.

De woningen genereren volgens de kencijfers van het CROW maximaal 90 verplaatsingen. Dit wil echter niet zeggen dat er een toename gaat zijn van dit aantal verplaatsingen, aangezien de huidige functies in het plangebied eveneens verkeer genereren. In het drukste uur levert het bouwplan circa negen verplaatsingen op. Dit komt overeen met gemiddeld iets minder dan één voertuig per zes minuten. De gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van dit verkeer is zeer beperkt. De gevolgen van het bouwplan voor verkeer zijn daarmee acceptabel.

Strijensedijk 22

De kencijfers voor de verkeersgeneratie van de verschillende typen woningen die worden gerealiseerd zijn:

Koop appartement midden	Tussen 5,6 en 6,4 verplaatsingen per etmaal
Koop, huis, tussen/hoek	Tussen 7,0 en 7,8 verplaatsingen per etmaal.

De 11 koopwoningen zorgen in de toekomst voor een verkeersgeneratie van minimaal 65,8 en maximaal 74,6 verplaatsingen per etmaal. Het gemiddeld is 70,2 verplaatsingen per etmaal.

Dit komt overeen met gemiddeld één voertuig per 8,5 minuten. De gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van dit verkeer is zeer beperkt. De gevolgen van het bouwplan voor verkeer zijn daarmee acceptabel.

Uit oogpunt van het aspect ‘verkeersgeneratie’ is het plan uitvoerbaar.

De algehele conclusie is dat het plan uit oogpunt van de relevante verkeersaspecten uitvoerbaar is.

4.3 Flora en fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Dr. Bossersstraat 11

Er is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (Ecoresult, 18 februari 2022, rapportnr. ER20220211v01).

Uit het onderzoek blijkt, dat vanwege de grote afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Biesbosch op ruim 4,5 km) er geen negatieve effecten zijn op natuurgebieden.

Daarnaast is de conclusie, dat er, behoudens vleermuizen, geen verstoring zal plaatsvinden van beschermde soorten. Ten aanzien van vleermuizen is de aanwezigheid daarvan in de bebouwing (gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis) niet uit te sluiten. Deze soorten kunnen zomer-, paar- of winterverblijfplaatsen achter boeiboorden hebben.

De sloop kan invloed hebben op de mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Nader onderzoek naar vaste rust- of verblijfplaatsen is noodzakelijk.

Om die reden is nader onderzoek ingesteld (Ecofact, 8 december 2022, nr. NOV50034). De uitkomsten van dat nader onderzoek zijn als volgt:

- Er zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te slopen) bebouwing. Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.
- Elke inventarisatie is een steekproef gebaseerd op momentopnamen.

Hierdoor is niet uitgesloten dat soorten en functies die tijdens de inventarisatie niet waargenomen zijn, op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is acceptabel omdat met het volgen van de inventarisatieprotocollen gedaan is ‘wat redelijkerwijs verwacht kan worden’. Hiermee is voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (Zorgplicht) van de Wet natuurbescherming

Strijensedijk 22

Er is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (Eco Result, 18 februari 2022, rapportnr. ER20220211v01).

Uit het onderzoek blijkt, dat vanwege de grote afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Biesbosch op ruim 4 km) er geen negatieve effecten zijn op natuurgebieden.

Daarnaast is de conclusie dat er, behoudens huismus, gierzwaluw en vleermuis, er geen verstoring zal plaatsvinden van beschermde soorten. Ten aanzien van vleermuizen is de aanwezigheid daarvan in de bebouwing (gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis en laatvlieger) niet uit te sluiten.

Deze soorten kunnen zomer-, paar- of winterverblijfplaatsen achter boeiboorden hebben. De sloop kan invloed hebben op de mogelijk aanwezige verblijfplaatsen. Nader onderzoek naar vaste rust- of verblijfplaatsen is noodzakelijk. Daarnaast is nader onderzoek nodig naar de mogelijke aanwezigheid van gierzwaluwen en huismussen.

Om die reden zijn er nadere onderzoeken ingesteld naar vleermuizen (Ecofact, 5 december 2022, nr. NOV50033), huismussen (Ecofact, 15 mei 2022, nr. NOH50688) en gierzwaluwen (Ecofact, 17 augustus 2022, nr. 50032). De uitkomst van deze onderzoeken is als volgt:

Vleermuizen

- Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te slopen) bebouwing.
- Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.
- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.
- Elke inventarisatie is een steekproef gebaseerd op momentopnamen. Er is voldaan aan de onderzoekstijden en perioden zoals gesteld wordt in het vleermuisprotocol 2021. Alle functies zijn onderzocht voor de genoemde soorten.
- Het gehele plangebied is in beeld gebracht door het onderzoek uit te voeren met twee waarnemers.

Hierdoor is niet uitgesloten dat soorten en functies die tijdens de inventarisatie niet waargenomen zijn, op een ander tijdstip wel aanwezig zijn. Dit is acceptabel omdat met het volgen van de inventarisatieprotocollen gedaan is ‘wat redelijkerwijs verwacht kan worden’.

Huismussen

De ingreep heeft geen negatief effect op de gunstige staat van instandhouding van de huismus. Op termijn zal het effect zo mogelijk zelfs positief zijn, indien de bewoners van de planlocatie begroeiing aanplanten die geschikt zijn voor rust- en verblijfplaatsen dan wel voedsel- en dekkingsmogelijkheden bieden.

Op basis van de conclusies zijn er geen wettelijke verplichtingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming dan wel de huismus.

Gierzwaluwen

Bij de sloop van de opstallen wordt verbodsbepaling Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming niet overtreden ten aanzien van de gierzwaluw. Er gaan namelijk geen nesten verloren. Door de ingreep blijft de functie van het leefgebied behouden. Hiermee is voldoende invulling gegeven aan artikel 1.11 (Zorgplicht) van de Wet natuurbescherming.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er is voor beide locaties een stikstof (AERIUS-)berekening gemaakt (Ad Fontem, 1 november 2023, nr. 21AF291). Er is onderzocht wat de bijdrage aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden is voor de aanleg- en de gebruiksfase.

Uit de berekeningen blijkt dat tijdens de bouw- en de gebruiksfase de emissie niet hoger ligt dan 0,00 mol/ha/j en dat er daarnaast geen meetbare verhoging van de depositie van NOx of NH plaatsvindt in Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

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. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Er is om die reden archeologisch onderzoek ingesteld.

Dr. Bossersstraat 11

Uit onderzoek (Transect, 19 mei 2022, nr. 21110058). blijkt dat de archeologische verwachtingswaarde voor het perceel bij kan worden gesteld naar 'laag'. Nu er voor het perceel derhalve een lage archeologische verwachting geldt, is er geen vervolgonderzoek aanbevolen. Wel geldt dat indien er tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische resten aan het licht komen, deze op grond van de Erfgoedwet artikel 5.10 bij de gemeente Hoeksche Waard dienen te worden gemeld.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het aspect archeologie.

Strijensedijk 22

Uit hetzelfde onderzoek (Transect, 19 mei 2022, nr. 21110058) is gebleken, dat er voor het perceel een hoge archeologische verwachting geldt. Aanbevolen wordt om de sloop van ondergrondse funderingen van de huidige bebouwing archeologisch te begeleiden, gelijktijdig met het bouwrijp maken van het terrein.

Daar dient een Programma van Eisen (PVE) voor op te worden gesteld. Dit document bevat de wijze van onderzoek en documentatie tijdens de werkzaamheden en hoe deze worden vastgelegd.

Het PVE zal op voorhand aan de gemeente Hoeksche Waard worden voorgelegd ter goedkeuring.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Tevens ligt het plangebied niet binnen een molenbiotop.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

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.

Voor zover voor dit bouwplan relevant wordt ten aanzien van wateraspecten het volgende vermeld.

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.

De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering.

Uit de Beleidsregel:BL-11 ‘Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak’ d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Waterkwantiteit

Op dit moment is het plangebied aan de Dr. Bossersstraat voor circa 1.800 m² verhard met bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie is de omvang van de verharding vergelijkbaar. Er is geen eis tot het aanleggen van compenserend oppervlaktewater.

Het plangebied aan de Strijensedijk 22 is op dit moment voor circa 500 m² verhard met bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie is de omvang van de verharding vergelijkbaar. Er is ook hier geen eis tot het aanleggen van compenserend oppervlaktewater.

Waterveiligheid

Het plangebied aan de Dr. Bossersstraat 11 ligt niet, maar het plangebied aan de Strijensedijk 22 ligt wel binnen de beschermingszone van een waterkering. Om die reden is er contact gezocht met het Waterschap Hollandse Delta en zal er ook een watervergunning worden gevraagd aan dat waterschap. Op die wijze wordt geborgd dat met de eisen vanuit het waterschap en daarmee met de belangen van de waterkering, rekening wordt gehouden.

Waterkwaliteit

De woningen worden aangesloten op de bestaande waterafvoerleidingen.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 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 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. In het bestemmingsplan ‘’s-Gravendeel’ is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

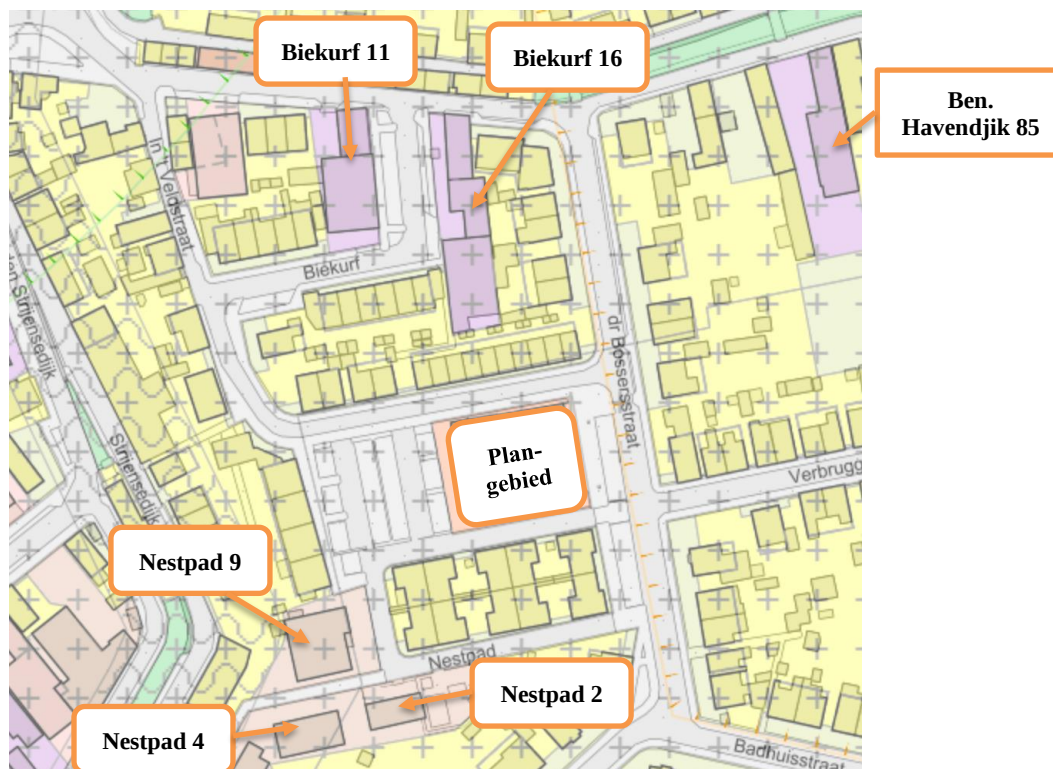
In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen ‘gemengd gebied’ en ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’. De omgeving van het plangebied is op dit moment te karakteriseren als ‘gemengd gebied’ vanwege de aanwezigheid van het zalencentrum, een kerkgebouw en een verenigingsgebouw in de directe omgeving. Na het realiseren van de woningen past de karakteristiek ‘rustige woonwijk’ meer bij de omgeving van het plangebied.

Dr. Bossersstraat 11

In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies. Deze zijn hierna in figuur 4.5 genoemd met vermelding van de milieucategorie, de richtafstand en de feitelijke afstand van de grens van de bestemmingsfunctie tot de gevels van de te bouwen woningen.

Functie	Adres	Milieucat.	Richtafstand rustige woonwijk	Feitelijke afstand
Loodgieter	Biekurf 11	2	30 m	50 m
Loodgieter	Biekurf 16	2	30 m	26 m
Kerkgebouw	Nestpad 9	2	30 m	40 m
Vereniging	Nestpad 2	2	30 m	60 m
Vereniging	Nestpad 4	2	30 m	65 m
bedrijfsbestemming	Ben Havendijk 85	2	30 m	75 m

Figuur 4.5: tabel richtafstanden milieuzonering



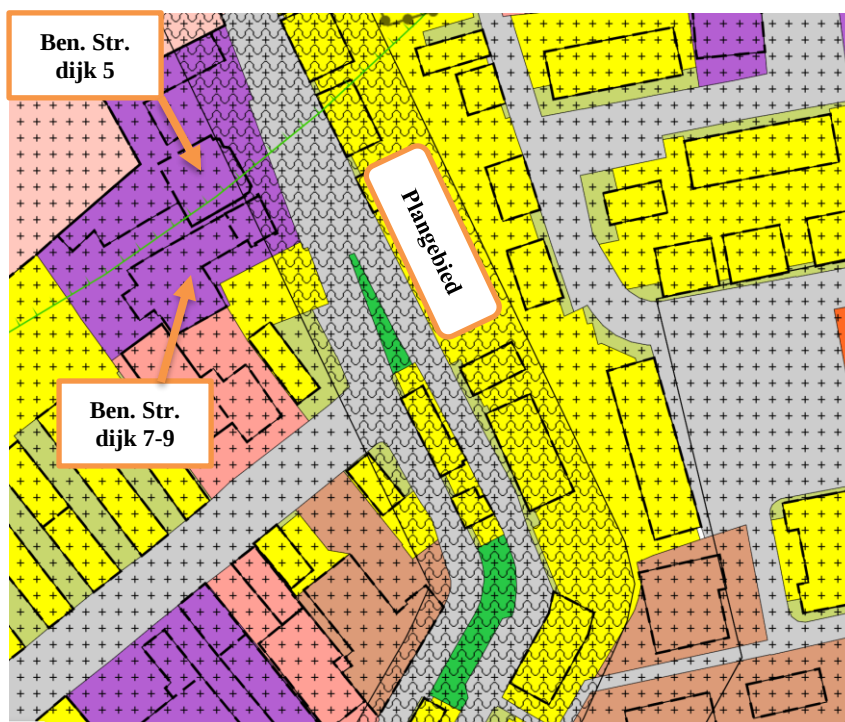
Figuur 4.6: plangebied en omliggende milieubelastende functies

Alleen de bedrijfsfunctie op het perceel Biekurf 16 heeft een milieuzone die zich juist uitstrekt tot de gevels van de nieuwe woningen. Dit vraagt om een nadere beschouwing van de mogelijke milieu-effecten.

Tussen het plangebied en het bedrijfsp perceel, derhalve dichter dan de genoemde 26 m, bevinden zich nu al diverse woningen (In 't Veldstraat oneven nrs. Biekurf 12, Dr. Bossersstraat 1 t/m 9). Bij de bedrijfsvoering aan de Biekurf 16 moet nu al rekening worden gehouden met woningen op korte afstand van het bedrijf. De bouw van de woningen in het plangebied brengt geen verandering in de milieu-eisen die (zullen) gelden voor het bedrijf aan de Biekurf 16. Daarnaast zal het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen dientengevolge ook niet verstoord worden door de bedrijfsvoering aan de Biekurf 16.

Strijensedijk 22

In de directe omgeving van het plangebied is een aantal bedrijven of bedrijfsbestemmingen gelegen. Daarbij zijn de drukkerij aan de Beneden-Strijensedijk 7-9 en de brood- en banketbakkerij aan de Beneden-Strijensedijk 5 planologisch gezien relevant.



Figuur 4.7: plangebied en omliggende milieubelastende functies

De afstand van het perceel Strijensedijk 22 tot de drukkerij bedraagt 15 meter, de afstand tot de brood- en banketbakkerij bedraagt 40 meter. Daarmee is voldaan aan de richtafstand van 10 meter welke geldt binnen 'gemengd gebied', daarnaast ligt de planlocatie binnen een woonwijk, waar door de genoemde bedrijven reeds rekening wordt gehouden met omliggende woningen.

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein.

Wegverkeerslawaaï

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch advies, 5 april 2022, nr. VL.2186.R01). Uit de uitkomst van het onderzoek blijkt, het volgende.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting bij de nieuwbouwwoningen van planlocatie aan de Strijensedijk 22 vanwege geluidgezoneerde wegen ten hoogste 54 dB bedraagt. De geluidbelasting aan de Dr. Bossersstraat 11 bedraagt ten hoogste 27 dB.

Er is ook gekeken naar de geluidbelasting van wegverkeer op de niet geluidgezoneerde wegen (30 km/u wegen). Uit de rekenresultaten blijkt dat de hoogste geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoningen bij beide planlocaties ten hoogste 48 dB bedraagt. De blootstelling aan geluid vanwege de 30 km/u wegen nabij de planlocaties is daarmee niet relevant voor de nieuwbouwplannen.

Zoals aangegeven is er wel een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de nieuwe woningen aan de Strijensedijk. Uit de uitkomst van het onderzoek blijkt dat de berekende geluidbelasting vanwege de Strijensedijk, Rijkestraat en Achterdijk op de gevels van de nieuwbouwwoningen ten hoogste 54 Db bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt daarmee overschreden met 3-6 dB en vindt uitsluitend op de voorgevels van de nieuwbouw plaats. Een nader bouwakoestisch onderzoek wordt in onderhavige situatie echter op voorhand niet noodzakelijk geacht. Mede omdat de maatregelen niet doelmatig zijn of stuiten op overwegende bezwaren. Derhalve dient een hogere waarde te worden toegekend door de gemeente Hoeksche Waard. Een goede ruimtelijke ordening dient in ieder geval te worden gegarandeerd bij de nieuwbouw.

Dit kan worden bereikt door de aanwezigheid van een geluidluwe gevelzijde bij elke woning en een geluidluwe buitenruimte aan de achterzijde te realiseren. Daar is in onderhavig plan rekening mee gehouden, waardoor gesproken kan worden van een goede ruimtelijke ordening en een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het plan kan, met inachtneming van de hiervoor omschreven hogere grenswaarde voor een deel van de bebouwing in het plangebied, uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en de bouwplannen voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Dr. Bossersstraat 11

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (Inventerra, 21 maart 2022 kenmerk 21-2378.2-R01JV) wordt het volgende geconcludeerd:

- De plaatselijk grindhoudende bovengrond rondom de bebouwing (0 – 0,5 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met lood.
- Het zintuiglijk onverdachte ophoogzand onder de aanwezige verhardingen (0,05 – 0,5 m-mv, MM3) is licht verontreinigd met PCB.
- De zintuiglijk onverdachte ondergrond op de locatie (0,5 – 2,0 m-mv, MM4) is licht verontreinigd met lood en zink.
- Het vermoedelijke dempingsmateriaal in het tracé van de slootdemping onder de bebouwing (1,2 – 1,5 m-mv, MM5) is licht verontreinigd met zink. De kleilaag met baksteenpuin en koolas in het tracé van de slootdemping (0,5 – 1,0 m-mv, MM1) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Geen van de op OCB geanalyseerde mengmonsters blijkt verontreinigd te zijn hiermee.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 105) is licht verontreinigd met barium; de gemeten concentratie wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en PCB in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn verklaarbaar vanuit de ligging in een zone met een zeer heterogene bodemkwaliteit en zijn 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 de locatie geschikt geacht voor de beoogde herontwikkeling en de toekomstige woonbestemming.

Strijensedijk 22

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek (Inventerra, 5 april 2022 kenmerk 21-2378.1-R01JV) wordt het volgende geconcludeerd:

- Het zintuiglijk onverdachte zandpakket onder de betonvloer van de loods (0,09 – 0,5 m-mv, MM1) is licht verontreinigd met enkele zware metalen.
- De kleiige ondergrond ter plaatse van boring 101 in de loods, met daarin een bijmenging met koolas en baksteenpuin (0,7 – 1,5 m-mv, MM4), was aanvankelijk matig verontreinigd met lood en zink en licht verontreinigd met enkele andere zware metalen. Na separate analyses bleek de bodemlaag van 0,7 – 1,0 m-mv licht verontreinigd met lood en zink en bleek de bodemlaag van 1,0 – 1,5 m-mv sterk verontreinigd met lood en zink.
- Het ophoogzand onder de verharding ten noorden en oosten van de bebouwing, met daarin een bijmenging met koolas en baksteenpuin (0,2 – 0,5 m-mv, MM2), is licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK.
- De puinhoudende klei ter plaatse van boring 107 in het gazon achter de loods (0 – 1,0 m-mv, MM3) was aanvankelijk matig verontreinigd met lood en licht verontreinigd met enkele andere zware metalen en PAK. Na separate analyses bleek de bovengrond van 0 – 0,5 m-mv sterk verontreinigd met lood en bleek de bodemlaag van 0,5 – 1,0 m-mv licht verontreinigd met lood.
- De zintuiglijk onverdachte, kleiige ondergrond op de gehele locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM5) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 107) is licht verontreinigd met barium.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond. De aangetoonde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrond- concentratie.

Door het aanwezige geval van ernstige bodemverontreiniging met lood en zin is een deel van de ontwikkelingslocatie vanuit milieu hygiënisch oogpunt momenteel nog niet geschikt voor de toekomstige bestemming. Om de locatie geschikt te maken is een bodemsanering nodig, welke gecombineerd zou kunnen worden met de werkzaamheden voor de nieuwbouw en het inrichten van het overige terrein.

Derhalve is geadviseerd een BUS-melding of deelsaneringsplan in te dienen bij de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In deze melding worden de saneringsmaatregelen verder uitgewerkt in relatie tot de voorgenomen herontwikkeling.

De conclusie is dat er uit oogpunt van bodem hygiëne op dit moment voor de locatie Strijensedijk 22 belemmeringen aanwezig zijn voor de herontwikkeling van de planlocatie. Er zal een BUS-melding of deelsaneringsplan worden opgesteld waardoor de gronden geschikt kunnen worden gemaakt voor het voorgenomen gebruik.

Voor de locatie Dr. Bossersstraat 11 zij er uit oogpunt van bodem hygiëne geen belemmeringen aanwezig voor de herontwikkeling van de planlocatie.

4.9 Geur

Het aspect geur/stank vormt geen belemmeringen voor de realisering van de bouwplannen.

4.10 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:

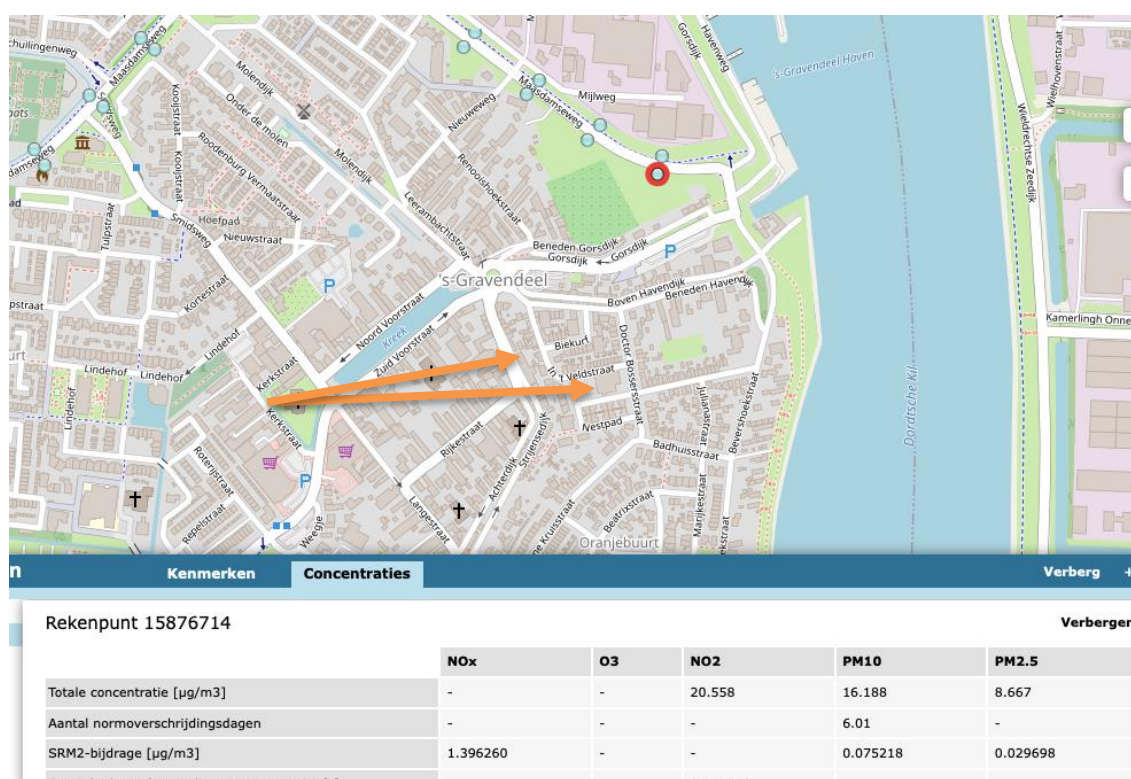
- a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;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

Het bestemmingsplan voorziet in bouwplannen van in totaal 31 woningen. Er was een partycentrum aanwezig en een woning met schuur. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen hoogstens beperkt toe. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in oenschouw te nemen. Gegevens (2021) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde concentraties op rekenpunt 15876714 (circa 240 m van de plangebieden) voldoen aan de gestelde voorwaarden.



Figuur 4.8: NSL-monitoringstool

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM10 bedragen 40 µg/m³) en voor PM2,5 is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

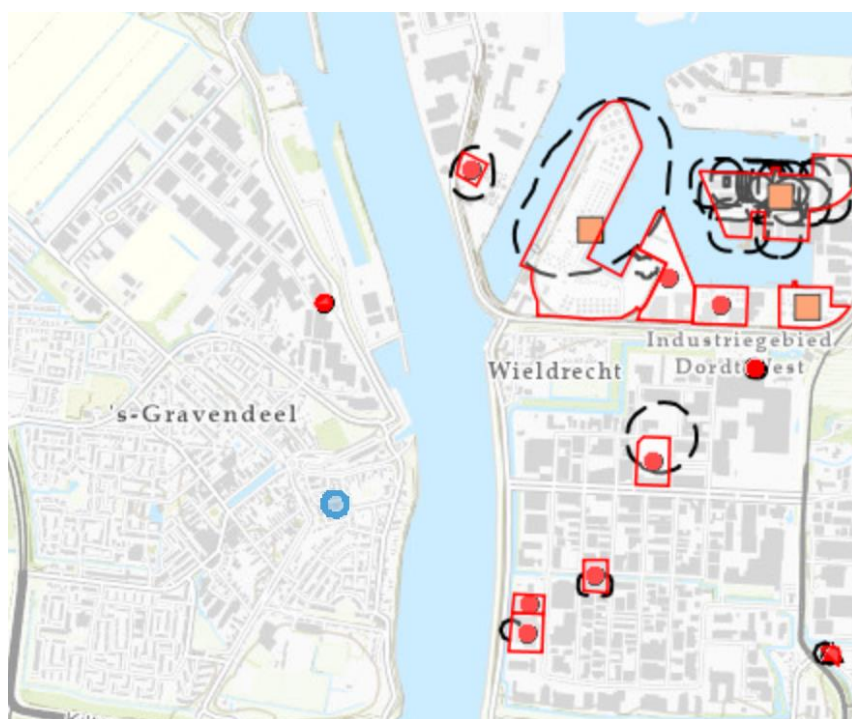
Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. Tevens dienen de risicocontour 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. In de directe nabijheid liggen geen risicobronnen waarvan de invloedssfeer zich uitstrekt over het plangebied.



Figuur 4.9: deel risicokaart Nederland

De planlocaties liggen wel in het invloedsgebied van de Dordtse Kil, het bedrijf Standic uit Dordrecht en Afvalstoffen Terminal Moerdijk (verder: ATM). De afstand tot de Dordtse Kil is ruim 240 tot 280 m, de afstand tot het bedrijf Standic is ruim 800 m en de afstand tot ATM is ruim 9,5 km.

Daarnaast liggen beide locaties binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) van de vaarweg Dordtsche Kil en Hollandsch Diep (oversteek naar havens Moerdijk). Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen zou een kwantitatieve verantwoording van het groepsrisico (QRA) kunnen worden uitgevoerd, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi). De ligging van beide planlocaties binnen de bebouwde kern van 's-Gravendeel maakt dat de toevoeging van de woningen slechts een uiterst beperkte invloed heeft op het aantal bewoners nabij die risicovolle inrichtingen. Om die reden heeft het uitvoeren van een QRA geen toegevoegde waarde.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico, dit op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (hierna; Bevt), het volgende:
het betreft het toevoegen van woningen aan de bebouwde kern van 's-Gravendeel, op een plaats waar nu nog een zalencentrum en een woning met schuuraanwezig is. De bewoners van de woningen zijn zelfredzaam, terwijl er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden zijn bij veiligheidsincidenten. Om deze redenen leveren deze potentiële risicobronnen geen belemmering op voor de bewoning van de woningen aan de Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt, dat er geen onderzoek naar aanwezigheid van niet gesprongen explosieven hoeft te worden uitgevoerd. Het plangebied aan de Dr. Bossersstraat 11 is in de 50-er jaren bebouwd op vrijwel het gehele perceel, er zijn toen geen explosieven aangetroffen. Ook het plan gebied aan de Strijensedijk 22 is ook grotendeels bebouwd, aanwezigheid van explosieven in de onderdijkse achtertuin ligt ook niet voor de hand.

Ten slotte wordt nog opgemerkt dat de gemeente Hoeksche Waard haar bewoners actief informeert op het gebied van rampenbestrijding en crisisbeheersing.

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.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze planologisch gezien niet relevant.

4.13 Vormvrije Mer

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd 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 afbraak van een zalencentrum en een woning met schuur, om daarvoor in de plaats 31 woningen te bouwen;
- 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 4.6.;
- Er is geen onaanvaardbaar risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.;
- Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

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 enerzijds horeca en anderzijds wonen.
- Het gebied ligt deels in een beschermingszone van een waterkering, maar zal geen nadelige effecten hebben op de stabiliteit van die waterkering. Daarnaast ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied, het betreft een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te wetende De Biesbosch, ligt op meer dan 3,5 km ten zuidoosten van de plangebieden. De herontwikkeling van de plangebieden heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000-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 bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan s'-Gravendeel.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het deel van het plangebied waar het woongebouw wordt gerealiseerd wordt de bestemming 'Wonen' gelegd. Via aanduidingen wordt de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. Via aanduidingen worden nadere kaders gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van het maximaal aantal woningen in het plangebied.

De bestemming 'Wonen' is van toepassing op het grootste deel van de woonbebouwing in het plangebied. Voor het overige is de bestemming 'Verkeer' van toepassing.

Daarnaast worden de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen om de aanwezige archeologische waarden te beschermen. Tevens wordt voor het plangebied Strijensedijk 22 de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen, ter bescherming van de belangen van de aanwezige waterkering.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat het leggen van een woonbestemming voor in totaal 31 woningen. De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan.

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

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 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Dr. Bossersstraat 11 en Strijensedijk 22 ’s-Gravendeel’ heeft van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn 18 zienswijzen ontvangen. In de Nota beantwoording zienswijzen is een reactie gegeven op de ontvangen zienswijzen.

De zienswijzen zijn in de Nota beantwoording samengevat en beantwoord. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Deze aanpassingen zijn verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan.