

Toelichting Bestemmingsplan Hofstraat Westmaas Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO.1963.BPHofWMS21.VG02
november 2024

INHOUDSOPGAVE	PAG.
Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Plan	7
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Verkeer/parkeren	14
4.3 Flora en fauna	15
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	16
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	18
4.7 Geluid	20
4.8 Bodem	21
4.9 Geur	23
4.10 Luchtkwaliteit	23
4.11 Externe veiligheid	24
4.12 Kabels en leidingen	25
4.13 Vormvrije Mer	26
5. Juridische toelichting	28
5.1 Juridische planopzet	28
5.2 Bestemmingswijzer	28
5.3 Plantoetsing en handhaving	28
6. Uitvoering	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Planschade	29
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	30

Bijlagen:

Verkennd bodemonderzoek (ATKB, 1 februari 2019, nr. 20181413/rap01)

Nader bodemonderzoek (ATKB, 18 februari 2019, 20181413/rap01)

Aanvullend bodem- en asbestonderzoek (ATKB, 4 mei 2020, nr. 20200410/rap01)

Quick scan Flora&Fauna (ATKB, 13 februari 2019, nr. 20190117/rap01)

Archeologisch onderzoek (SOB Research, januari 2020, nr. 2720-1911)

PVE archeologische begeleiding (SOB Research, nr. 200912-DEF)

Akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 11 december 2019, nr. VI.1966.R01)

Akoestisch onderzoek bedrijfsgeluid (M+P, 19 november 2020, nr. PLOMP.20.01.1, rev. 2)

Stedenbouwkundige studie (Wissing, 10 oktober 2019, nr. 1278)

Document stedenbouw/beeldkwaliteit (Roest Architectuur, februari 2021, ll gew. 16 mei 2022)

AERIUS berekening (Ad Fontem, 3 juni 2022, nr. 22AF112)

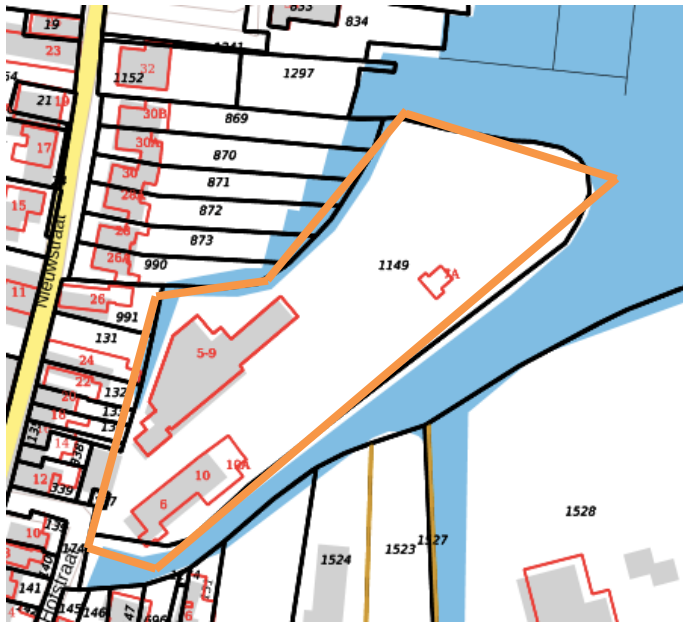
Aanmeldnotitie Mer (maart 2021)

Nota beantwoording zienswijzen (mei 2022)

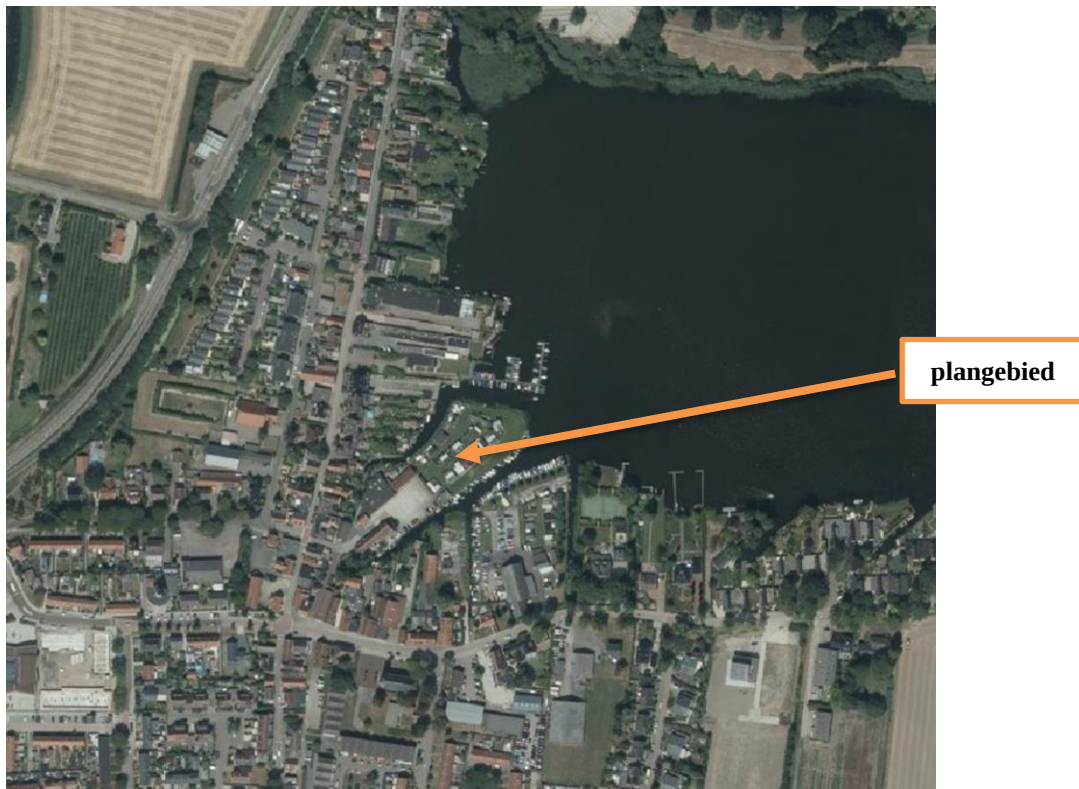
1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft het de gronden aan de Hofstraat nrs. 5 t/m 10a te Westmaas. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Westmaas. Op het perceel is op dit moment bedrijfsbebouwing (Hofstraat 5-9 en 10/10a, een bedrijfswoning (Hofstraat 6) en een camping (Hofstraat 7a) aanwezig.



Figuur 1.1: tekening met plangebied.



Figuur 1.2 luchtfoto plangebied en omgeving



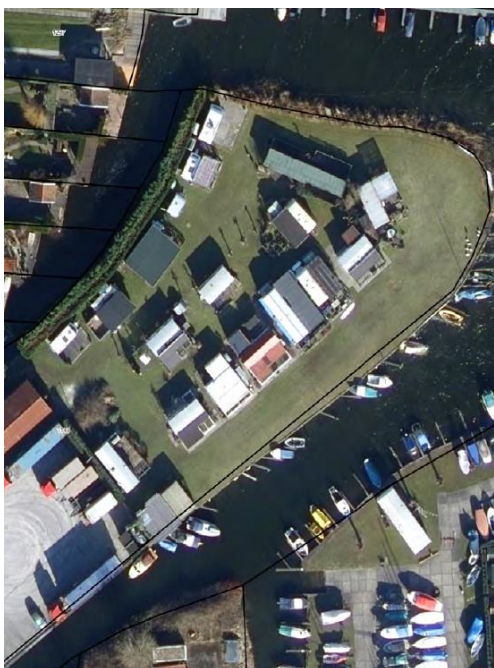
Figuur 1.3: foto bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning Hofstraat



Figuur 1.4 foto bedrijfsbebouwing Hofstraat

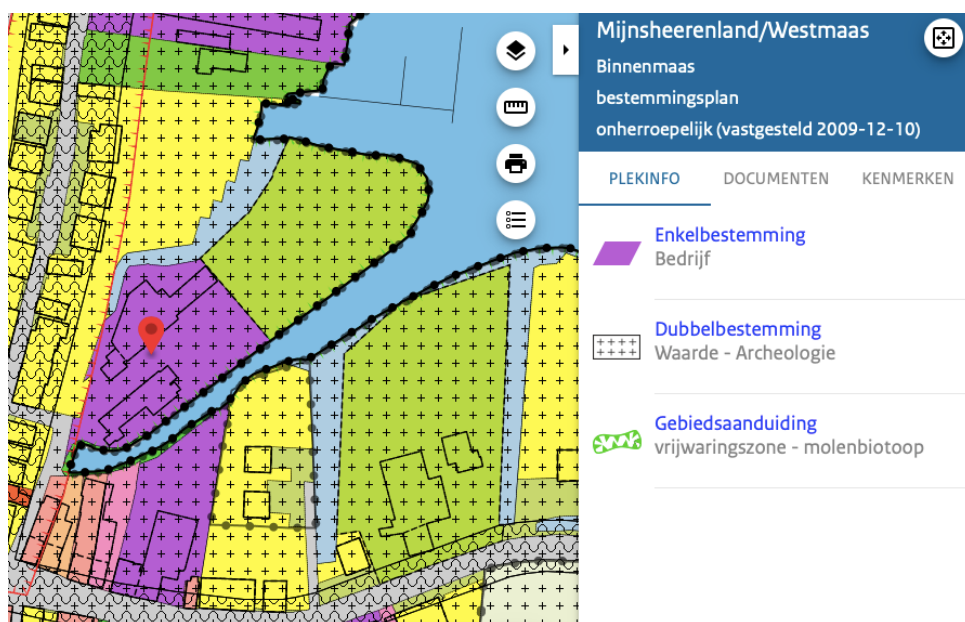


Figuur 1.5 foto achterste deel bedrijfsp perceel met entree camping



Figuur 1.6 luchtfoto camping

Het plangebied is met de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Recreatie’ met de functieaanduiding kampeerterrein opgenomen in het bestemmingsplan ‘Mijnsheerenland/Westmaas’.



Figuur 1.7: deel verbeelding bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 7075 m².

Initiatiefnemer het plan opgevat om op het perceel 5 vrijstaande eengezinswoningen te realiseren. Hierna is een situering van het voorgenomen woonbebouwing weergegeven.



Figuur 1.8: impressie toekomstige situatie

Het bestemmingsplan ‘Mijnsheerenland/Westmaas’ staat het realiseren van dit plan niet toe. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan ‘Hofstraat Westmaas’ gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Hofstraat Westmaas’ maakt het mogelijk om 5 vrijstaande woningen te bouwen op het perceel Hofstraat 6, 10, 10a, 5-9 en 7a. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (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 het plangebied en het bouwplan beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen tegen de historische kern van Westmaas. Deze kern heeft een bijzondere ligging aan de westkade van de Binnenbedijkte Maas. Dit voormalige stroomgebied van de Maas is door de bedijkingen tijdens de 15e eeuw niet dichtgeslibd en hierdoor bewaard gebleven. Tegenwoordig voorziet de Binnenbedijkte Maas in recreatiebehoefte.

Als een soort schiereiland is het plangebied gelegen tussen de kern van Westmaas en de Binnenbedijkte Maas. Vanaf hier is een uniek uitzicht over het water.

2.3 Huidige situatie

Op het perceel is bebouwing aanwezig. Dit betreft bedrijfsbebouwing en een aantal recreatieve opstallen (caravans, bijgebouwtjes) op de camping.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied

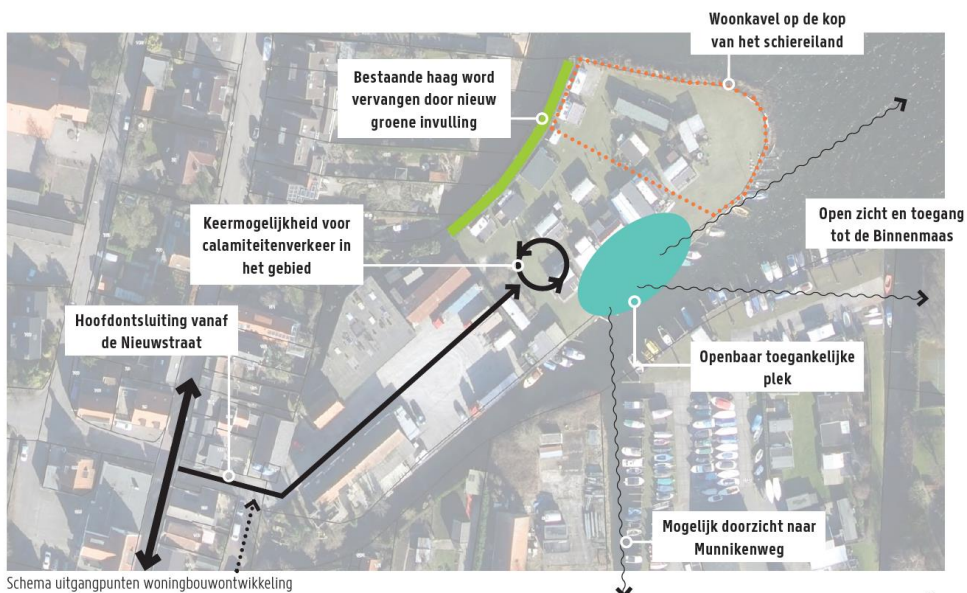
Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Westmaas, sectie c nummer 1149 heeft een totale oppervlakte van 7075 m².

2.4 Plan

In het nieuwe plan worden er 5 vrijstaande woningen gerealiseerd. De bestaande bebouwing wordt afgebroken. De woningen betreffen koopwoningen.

Voor de opzet van het plan is een stedenbouwkundige studie gemaakt, die indertijd als bijlage bij het principe verzoek was gevoegd (Wissing, 10 oktober 2019, nr. 1278).

In die studie is het plangebied en haar historie geïnventariseerd, is gekeken naar de ontsluiting en de relatie met de Binnenbedijkte Maas. Daarna zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten verwoord.



Figuren 2.2 uitgangspunten plan

Daarna is een voorzet gedaan voor de verkaveling van het perceel, waarbij tevens een voorstel is gedaan voor de sfeer van het gebied en de te realiseren bebouwing. Deze studie is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de studie is de volgende stedenbouwkundige opzet van het gebied voorgesteld.



Figuren 2.3 en 2.4 impressies woningbouwplan

Het idee is dat er een beperkt aantal van 5 woningen komt, met een adequate ontsluitingsweg en voldoende parkeerplaatsen. Daarnaast wordt de oever van de Binnenmaas toegankelijk voor alle inwoners. Dit wordt bereikt door het maken van een openbaar toegankelijke pleinruimte, die mensen uitnodigt tot verblijf. De aanlanding van het plein op het water is dan ook één van de belangrijkste onderdelen. In samenspraak met bewoners, gemeente en waterschap zal gekeken worden naar de mogelijke uitvoering.

Deze toevoeging aan het planontwerp maakt dat er sprake is van een grote meerwaarde van het ontwerp voor inwoners. Een deel van de oever van de Binnenmaas in Westmaas wordt zo openbaar toegankelijk.

Gedurende het voorbereidingsproces van dit ruimtelijke plan, zijn de plannen voor de opzet van de woningen met bijbehorende beeldkwaliteit verder uitgewerkt. Dit heeft geleid tot een document met tekeningen van de gewenste eindsituatie in het plangebied (Roest architectuur, februari 2021, ll. gew. 16 mei 2022). Dit document is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal de gemeenteraad het document ook vaststellen als basis voor de stedenbouwkundige en esthetische toets van de uiteindelijke bouwplannen voor de woningen.

Het plan zorgt er voor dat een bedrijfslocatie en een kampeerterrein in de dorpskern van Westmaas wordt gesaneerd. Daarvoor in de plaats komt een kwalitatief hoogwaardig woonwijkje, met een meerwaarde voor de gemeenschap. Er bestaat aanleiding om aan dit initiatief medewerking te verlenen.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het voorliggende plan heeft tot doel om 5 woningen te bouwen op het perceel, waar eerst een bedrijf en een camping waren gevestigd. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

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. Er is hier sprake van stedelijk gebied. Uit jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3) blijkt dat bij bouwplannen kleiner dan 11 woningen er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder. Hier betreft het de bouw van 5 woningen, waardoor er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe 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 Hofstraat ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied. De bouw van woningen in stedelijk gebied stemt overeen met het provinciaal planologisch beleid.

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 het bouwplan aan de Hofstraat 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 en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen. Er wordt nog nader onderzoek gedaan naar de mogelijkheid om de woningen nog duurzamer te maken.

De grond op de locatie is verontreinigd, door deze ontwikkeling wordt de grond op locatie gesaneerd waardoor er weer een schone locatie ontstaat.

- *Vitale dorpen en actieve samenleving.*

Het realiseren van de woningen betekent ten eerste het saneren van bedrijfsbebouwing in de bebouwde kern van Westmaas. Dit komt de leefbaarheid ten goede, terwijl ook bedrijfsgerelateerde activiteiten, zoals ook aan- en afrijden vrachtverkeer, verdwijnt. Daarnaast is de intensivering van woonbebouwing in de kern van Westmaas 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. 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 de bouw van de 5 woningen draagt bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

In het kader van de wens om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren, is er op 13 november 2019 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst zijn er diverse suggesties gedaan en wensen geuit over het bouwplan, waar daar waar mogelijk bij de verdere uitwerking van het plan rekening wordt gehouden.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan ‘Mijnsheerenland/Westmaas’

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan ‘Mijnsheerenland/Westmaas’.



Figuur 3.2: verbeelding bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas

Op het perceel liggen de bestemmingen ‘bedrijf’ en ‘recreatie’ met de functieaanduiding parkeerterrein. Er zijn twee bouwvlakken opgenomen waarin de huidige bedrijfsbebouwing is gesitueerd.

Voor het perceel geldt daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. geldt er ook de gebiedsaanduiding, te weten ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.

3.4.3 Beoordeling gemeente

De gemeente Hoeksche Waard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van de woningen in het plan Hofstraat. Belangrijke afweging daarbij is dat een bedrijfslocatie en een kampeerterrein in de bebouwde kern van Westmaas worden gesaneerd.

De stedenbouwkundige opzet is afgestemd tussen initiatiefnemer en gemeente, deze opzet is opgenomen in de stedenbouwkundige studie van Wissing (10 oktober 2019, nr. 1278).

Naast de opzet van de bebouwing is een belangrijk element voor de gemeente de toegankelijkheid voor alle inwoners van de oever van de Binnenmaas.

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

Ontsluiting/parkeren

Het plangebied zal worden ontsloten op de Hofstraat (vanaf de Nieuwstraat). Deze route werd al gebruikt als route voor het vrachtverkeer van het huidige bedrijf op de planlocatie en is derhalve geschikt als hoofdontsluiting van het plangebied.

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt het volgende. De meest recente parkeernormering van het CROW is de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381’. Hieronder de voor dit bestemmingsplan relevante parkeernormen. Uitgaande van de classificatie ‘weinig stedelijk’ en ‘schil centrum’ en de situatie waarin er 5 vrijstaande woningen worden gerealiseerd zijn er tussen de 1,7 en 2,5 parkeerplaatsen per woning nodig, derhalve tussen de 8,5 en 12,5 parkeerplaatsen, gemiddeld 13 parkeerplaatsen. De voormalige gemeente Binnenmaas hield als norm aan het gemiddelde + 10 %. Dat zou hier uitkomen op afgerond 12 parkeerplaatsen ($2,1 \times 5 = 10,5 + 1,05 = 11,55$).

Koop, huis, vrijstaand									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	1,1	1,9	1,3	2,1	1,6	2,4	1,9	2,7	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
Matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
Weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									

Figuur 4.1 deel CROW publicatie 381

Bij elke woning komen er 2 parkeerplaatsen, daarnaast komen er 3 parkeerplaatsen in het openbaar gebied. In totaal $5 \times 2 + 3 = 13$ parkeerplaatsen.

Er komen daardoor voldoende parkeerplaatsen bij het bouwplan Hofstraat.

Uitgaande van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning van circa 7 per etmaal, zal er sprake zijn van een toename van circa 35 verkeersbewegingen per etmaal op de Hofstraat een aansluitende straten.

Gezien het feit dat de vervoersbewegingen van het transportbedrijf, de bedrijfswoning en de camping wegvallen, zal de verkeersbelasting van de wegen niet toenemen. De straten zijn overigens voldoende gedimensioneerd om het verkeersaanbod te verwerken.

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Er is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (ATKB, 13 februari 2019, rapportnr.20190117/rap01). Uit de quick scan blijkt het volgende.

Soortenbescherming

De volgende Wnb-beschermde soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie, te weten broedvogels met jaarrond beschermde nesten (gierzwaluw), algemene broedvogels (en cat. 5) en vleermuizen. Er is aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk naar gierzwaluwen en vleermuizen.

Gebiedenbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura 2000-gebied, binnen het NNN of binnen een belangrijk weidevogelgebied.

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.

In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 12 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 13 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden. Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van niet meer dan 10 woningen, op een afstand van meer dan 5,2 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Dit blijkt ook uit de daarvoor uitgevoerde AERIUS-berekening (Ad Fontem, 3 juni 2022, nr. 22AF112). Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

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). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd en in nationale wetgeving opgenomen (Erfgoedwet). De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Er is archeologisch onderzoek ingesteld (SOB Research, januari 2020, nr. 2720-1911).

Uit het onderzoek blijkt, dat ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied mogelijk behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Om die reden is het advies om archeologisch vervolgonderzoek te doen. Dit kan door aansluiting te zoeken bij civieltechnische werkzaamheden. De ondergrondse sloopwerkzaamheden, de aanleg van de twee meest zuidelijke bouwputten en de aanleg van het zuidelijke deel van de sleuf voor de kabels en leidingen dient onder Archeologische Begeleiding te worden uitgevoerd.

Voor deze archeologische begeleidende werkzaamheden is een Programma van Eisen opgesteld (SOB Research, nr. 200912-DEF), dat is goedgekeurd door de gemeente.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing is niet aangewezen als rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument.

Molenbiotoop

Het plangebied valt binnen een molenbiotoop. En wel die van korenmolen Windlust 'Windlust' staat aan de Smidsweg te Westmaas.



In het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' is dit als volgt geregeld:

vrijwaringszone – molenbiotoop

30.1.1 Aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

30.1.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met $1/30$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

De afstand van de dichtstbijzijnde woning tot de molen is circa 150 meter. Uit lid b blijkt dat de hoogte moet worden berekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met $1/30$ van de afstand tussen de woning en de molen. De onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op 7,8 meter. Ter plaatse van de dichtstbijzijnde woning mag een bouwhoogte worden gehanteerd van maximaal 12,8 m te weten $7,8 \text{ m} + 5,0 \text{ m}$ ($150:30$).

In het bestemmingsplan is 11 meter opgenomen als maximale bouwhoogte voor de woningen. Gezien hetgeen hiervoor is opgemerkt, kan worden geconstateerd dat de vrije windvang van windmolen 'Windlust' niet nadelig wordt beïnvloed door de bouw van de woningen aan de Hofstraat.

Conclusie

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

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve van 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.

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 m^2 in stedelijk gebied vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Het plangebied is thans voor circa de helft verhard met bedrijfsbebouwing en bijbehorende terreinverharding. Daarnaast zijn er kampeermiddelen (stacaravans, schuurtjes e.d.) aanwezig. In totaal is er circa 3.600 m^2 aan verharding in het plangebied aanwezig.

In de nieuwe situatie zijn er 5 woningen en de toegangsweg aanwezig. De omvang van de verharding is daarmee kleiner dan de huidige omvang van de verharding.

De woningen worden niet binnen de beschermingszone van de boezemwaterkering gebouwd. 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 ‘Mijnsheerenland/Westmaas’ is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In de directe omgeving bevinden zich enkele bedrijfsbestemmingen, in planologische zin zijn de bestemmingen op de percelen Nieuwstraat 38 en 42 en Munnikenweg 3 relevant.

Op de percelen Nieuwstraat 38 en 42 zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 t/m 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten toe. De richtafstand bij een dergelijke inrichting is 30 m. De nieuwe woningen worden op meer dan 30 m van deze bedrijven gerealiseerd.

Aan de Munnikenweg 3 is een recreatief bedrijf gevestigd in de vorm van een camping/jachthaven. Dit is een categorie 3.1 inrichting met een milieuzone van 50 m. Aan de richtafstand wordt niet voldaan omdat de nieuwe woningen op een afstand van 20 meter zijn gelegen.

De maatgevende milieufactor bij de camping/jachthaven is het aspect ‘geluid’. Om die reden is geluidsonderzoek ingesteld naar de activiteiten bij de camping/jachthaven (M+P Raadgevende ingenieurs, 19 november 2020, nr. M+P.PLOMP.20.01.1, rev. 2).

Op de jachthaven vindt onderhoud plaats van de boten, voornamelijk uitgevoerd door de eigenaren. Deze onderhoudswerkzaamheden worden met (elektrisch) handgereedschap uitgevoerd zoals schuurmachines en boormachines. Verder zijn er werkzaamheden met de vorkheftruck en het uitvoeren van groenonderhoud. Deze vinden voornamelijk in de dagperiode plaats. In de avond- en nachtperiode zijn de enige activiteiten het aankomen en vertrekken van motorbootjes en personenwagens. De activiteiten zoals vertrekkende boten vinden niet gedurende het hele jaar plaats.

Er zijn berekeningen uitgevoerd naar de nieuwbouwlocatie. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bij de nieuwbouwlocatie bedraagt $L_{Ar,LT} = 55/42/33$ dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Het maximaal optredende geluidsniveau bedraagt bij de nieuwbouwlocatie $L_{Amax} = 71/63/63$ dB(A).

Bij de nieuwbouwlocatie worden de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau in de dagperiode en voor het maximaal optredende geluidsniveau in de dag- en nachtperiode overschreden .

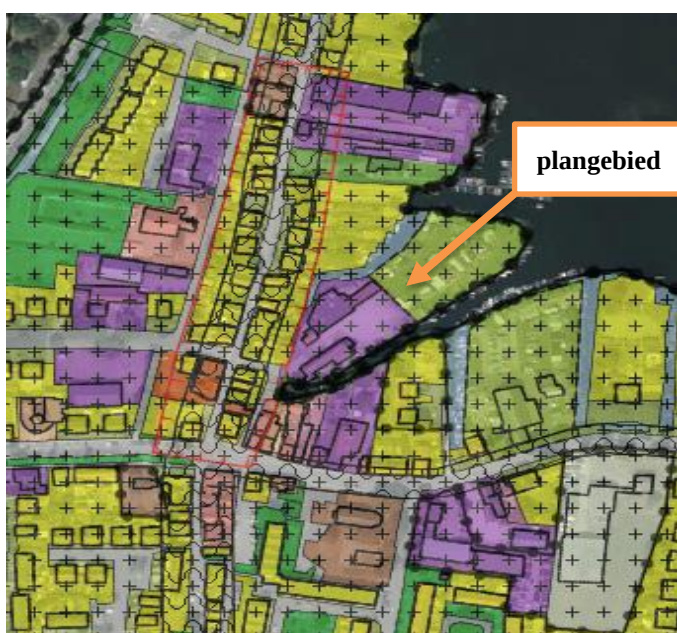
Om deze overschrijding teniet te doen of te reduceren zijn er berekeningen uitgevoerd met een geluidsscherm van 2 en 3,5 meter hoog en circa 35 meter lang. Uit de berekeningen blijkt dat aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt bij de nieuwbouwlocatie maximaal $L_{Ar,LT} = 50/42/33$ dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode met een 2 meter hoog scherm. Het maximaal optredende geluidsniveau bij de nieuwbouwlocatie bedraagt maximaal $L_{Amax} = 66/59/59$ dB(A) met een 3,5 meter hoog scherm.

Het plaatsen van geluidsschermen bij de bron is niet goed mogelijk omdat alleen de stationaire bronnen hiermee afgeschermd kunnen worden. De mobiele bronnen veroorzaken dan nog steeds een overschrijding.

Het plaatsen van een geluidsscherm zal bij de nieuwe bewoners een stuk woonplezier wegnemen omdat ze dan minder zon hebben in de tuin, ze niet meer direct aan het water kunnen zitten en geen gebruik kunnen maken van de waterkant voor een bootje.

Met het oog op de geluidsnormen en vanwege het feit dat de activiteiten die een overschrijding van deze normen geven slechts kortstondig en seizoensgebonden plaatsvinden worden maatwerkvoorschriften opgesteld in het kader van het Activiteitenbesluit. Het ontwerpbesluit maatwerkvoorschriften Activiteitenbesluit wordt tezamen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Daarnaast vindt ten aanzien van het maaien van het gras een aanpassing plaats in de bedrijfsvoering, waarbij het maaien in het vervolg met een elektrische grasmaaier zal geschieden.

Lettende op het voorgaande is in voldoende mate rekening gehouden met het bedrijf en de invloed hiervan op de beoogde nieuwe woningen. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.2 ligging plangebied en omliggende bedrijven

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.

Wegverkeerslawaaai

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, 11 december 2019, nr. VL-1966-R01). Uit de uitkomst van het onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting vanwege het geluidgezoneerd deel van de Smidsweg en de N489 ten hoogste 33 dB bedraagt op de maximale bouwvlakgrenzen voor de nieuwbouwwoningen van het plan.

Deze geluidbelasting wordt op slechts één rekenpunt op de meest westelijke woning van het plan berekend. Op de overige woningen wordt een geluidbelasting van ten hoogste 31 dB berekend.

Voor de nieuwbouwwoningen geldt daarmee dat overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voortvloeiend hieruit kan geconcludeerd worden dat de blootstelling aan geluid vanwege deze weg(en) akoestisch niet relevant is.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek (ATKB, 1 februari 2019, nr. kenmerk 20181413/rap01) uitgevoerd. Tevens is nader bodemonderzoek (ATKB, 18 februari 2019, nr. kenmerk 20181413/rap01) De aanleiding voor het nader bodemonderzoek zijn de tijdens het verkennend bodemonderzoek vastgestelde sterke verontreinigingen op de locatie. Het doel van het nader bodemonderzoek is het vaststellen van de omvang van de sterk verontreinigde grondlagen binnen de grenzen van het perceel, waarbij dient te worden vastgesteld of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

In het verkennend bodemonderzoek zijn de volgende conclusies opgenomen;

**De bodem gelegen op de westzijde van de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit een zanderige bovengrond en een kleiige ondergrond. Aan de oostzijde is een kleiige boven- en ondergrond waargenomen met in de ondergrond plaatselijk een aanwezige veenlaag. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op gemiddeld 0,5 m-mv. In de zandig grondlagen, gelegen op de westelijke locatiedelen, is plaatselijk sprake van bijmenging met baksteen en kolengruis. Dit is waarschijnlijk een historische ophooglaag.*

**Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Plaatselijk is wel sprake van bodemvreemd materiaal. Dit betreft baksteen en kolengruis die niet direct als asbestverdacht worden beschouwd. Om aan- of afwezigheid van asbest in grond met enige zekerheid vast te stellen, is een onderzoek conform NEN 5707 altijd noodzakelijk. Op basis van de waarnemingen is hiervoor niet direct een aanleiding.*

**De zandige bovengrond aan de westzijde van de onderzoekslocatie met bijmenging van baksteen en kolengruis is sterk verontreinigd met minerale olie en PAK. Na aanvullende analyses is gebleken dat de sterke verontreiniging gelegen is in de bovengrond, aan de oostzijde van het perceel tussen de twee gebouwen. De sterke verontreiniging is mogelijk te relateren aan de bijmenging met kolengruis in de grond. Om de exacte omvang van de verontreiniging te bepalen is een nader onderzoek noodzakelijk.*

**In de kleiige bovengrond aan de oostzijde van de locatie is sprake van sterke verontreiniging met lood en zink in de bovengrond. Om de exacte omvang van de verontreiniging te bepalen is een nader onderzoek noodzakelijk.*

**In de zintuiglijk schone ondergrond zijn vooralsnog alleen lichte verontreinigingen met minerale olie, zware metalen en/of PAK vastgesteld.*

**Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De herkomst van de verontreiniging is waarschijnlijk niet te relateren aan antropogene handelen.*

**De gehanteerde onderzoekshypothese “De grond en het grondwater aan de westzijde van de locatie zijn licht tot matig verontreinigd met parameters uit het standaardpakket (NEN 5740) is niet bevestigd. Er is sprake van lichte tot sterke verontreiniging in de grond.*

**De gehanteerde onderzoekshypothese “De grond en het grondwater aan de oostzijde van de locatie zijn niet tot licht verontreinigd met parameters uit het standaardpakket (NEN 5740)” is eveneens niet bevestigd. Er zijn op het oostelijk gelegen deel naast lichte verontreiniging ook sterke verontreinigingen in de bovengrond aangetroffen met lood en zink.*

**Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek noodzakelijk geacht. Het nader onderzoek dient inzicht te geven in de omvang (ernst) en mate (risico's) van de sterke verontreinigingen. Dit geldt zowel voor de verontreinigingen aan de westzijde met PAK en minerale olie in grond als de sterke verontreiniging aan de oostzijde met lood en zink in grond.*

In de conclusies van het nader bodemonderzoek is het volgende vermeld:

** Het doel van het onderzoek was het in beeld brengen van de omvang van eerder vastgestelde sterke verontreiniging in grond op de locatie Hofstraat 5-10 te Westmaas. De verontreinigingen betreffen PAK en minerale olie aan de zuidwestzijde van het perceel en lood en zink aan de noordoostzijde van het perceel. Dit onderzoek is uitgevoerd zodat in het kader van de Wet bodembescherming voldoende inzicht werd verkregen of sprake is van één of meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging.*

**De bodem gelegen op de zuidwestzijde van de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit een zanderige bovengrond en een kleiige ondergrond. Op de noordoostzijde is sprake van een kleiige boven- en ondergrond met in de ondergrond plaatselijk een aanwezige veenlaag. In de zandige grondlagen, gelegen op de westelijke locatiedelen, is plaatselijk sprake van bijmenging met baksteen en kolengruis. Dit is waarschijnlijk een historische ophooglaag (fundatielaag voor*

verkeer). Tevens is plaatselijk onder verhardingslagen menggranulaat als fundatielaag aangetroffen. Deze fundatielaag is vooralsnog niet onderzocht.

**De verontreiniging met PAK en minerale olie, gelegen op het bedrijventerrein, is waarschijnlijk te relateren aan de aanwezige bijmenging van bodemvreemd materiaal en/of voormalig teerhoudend asfalt. De aanwezige bebouwing dateert van voor 1987. Van uitgaande dat de aanwezige verhardingslagen voor het grootste deel ook geplaatst zijn voor 1987, wordt gesteld dat sprake is van een historische verontreinigingssituatie.*

**De aangetroffen verontreiniging met betrekking op lood en zink op het onverharde campingterrein is waarschijnlijk gerelateerd aan opgebrachte baggerspecie. Baggerspecie is waarschijnlijk gebruikt voor de realisatie van het schiereiland rond 1940. Hiermee wordt verondersteld dat het hier een historische verontreinigingssituatie betreft.*

**De sterke verontreiniging op het bedrijventerrein met PAK en minerale olie beslaat een oppervlakte van ca. 154 m² en is in de grond aanwezig tot een diepte van maximaal 0,5 m-mv. De verwachte omvang bedraagt ca. 77 m³. Hiermee wordt gesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.*

**Op het campingdeel is sprake van twee te onderscheiden spots met sterk (met lood en zink) verontreinigde grond. De sterke verontreiniging zijn tot 0,5 m-mv in de grond aanwezig. Omdat de twee verontreinigingssspots vergelijkbaar van aard en herkomst zijn, worden ze beschouwd als één verontreinigingssituatie. De totale verontreiniging heeft een volume van ca. 40,5 m³. Hiermee wordt gesteld dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.*

**Voor de voorgenomen werkzaamheden (herontwikkeling) in relatie tot de verontreinigingssituaties dient onder een saneringsprocedure te worden gewerkt. Hierbij dient een afweging te worden gemaakt tussen verwijdering en/of isolatie van sterk verontreinigde grond. Dit kan door een melding onder het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) of onder een saneringsplan. Een saneringsplan heeft hierbij de voorkeur. Hierbij dient rekening te worden gehouden met een proceduretermijn van 5 (BUS) tot 15 werkweken (saneringsplan).*

**Vooralsnog heeft geen verkennend asbest in bodemonderzoek plaatsgevonden. Hier is ook geen directe aanleiding voor. In alle geplaatste boringen is geen bouw- en sloopafval in grondlagen aangetroffen. Plaatselijk is wel sprake van bijmenging met baksteen maar dit leidt volgens de vigerende wet- en regelgeving niet tot een verdenking op asbest. Voor vrijkomende fundatielagen bestaande uit repac (of andere bouwstoffen) dient wel rekening te worden gehouden met een verdenking op asbest. Het is vooralsnog niet goed bekend waar deze lagen wel of niet zijn gelegen. Dit kan veel beter worden beoordeeld na verwijdering van de aanwezige verhardingen (asfalt, klinkers en stelconplaten).*

Op advies van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid is nog aanvullend asbest- en bodemonderzoek ingesteld, dit vanwege de aanwezigheid van puin in de grond én vanwege de voormalige aanwezigheid van een boomgaard. Tevens is onderzoek ingesteld naar de aanwezigheid van PFAS.

De conclusies in het onderzoek zijn het volgende:

- Ter plaatse van het westelijk deel van de locatie is verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse is sprake van een repaclaag (als fundatie) en puinhoudende zandlaag. Deze lagen zijn samen circa 50 cm dik. Zowel op het maaiveld als in de inspectiegaten is geen asbesthoudend materiaal in de fractie > 20 mm vastgesteld.
- Binnen de voor asbest verdachte deellocatie zijn zowel in de grond- als in fundatielaag geen gewogen gehalten aan asbest vastgesteld die de helft van de interventiewaarde van 100 mg/kg ds. (gewogen) overschrijden. Conform de NEN 5707 / NEN 5897 is het niet noodzakelijk verder onderzoek uit te voeren. Het is statistisch aannemelijk dat de interventiewaarde ook in een nader onderzoek niet zal worden overschreden.
- Binnen de gehele locatie is daarnaast verkennend onderzoek naar OCB en PFAS in de bovengrond uitgevoerd. De bijmenging van bodemvreemd materiaal is hier beperkt tot kolengruis en baksteen en in lijn met voorgaande onderzoeken.
- De bovengrond (meest verdacht toplaag van een eventuele voormalige boomgaard) is niet verontreinigd met bestrijdingsmiddelen (OCB).
- Voor PFAS zijn zowel voor PFOS als PFOA verhoogde gehalten vastgesteld. Onder de verhardingslagen op het westelijk deel van de locatie is sprake van toepassingsklasse Achtergrondwaarde. Op de onverharde locatiedelen is sprake van een (gemiddeld) gehalte aan PFOS boven de toepassingsnorm (en tevens verhoogde gehalten aan PFOA). De vastgestelde gehalten liggen wel ruim onder de risiconormen.
- De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese “In puinlagen en grondlagen met puinbijmenging komt asbest voor” is niet bevestigd. Nader onderzoek met een gewijzigde onderzoekshypothese is niet noodzakelijk.

- De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese “*De bovengrond is niet tot licht verontreinigd met bestrijdingsmiddelen (OCB's)*” is bevestigd. De bovengrond is niet verontreinigd.
- De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese “*De bovengrond is niet tot licht verontreinigd met PFAS*” is niet bevestigd. De bovengrond op de onverharde locatiedelen bevat een gemiddeld gehalte PFOS boven de maximale waarde voor industrie, en is daarmee niet toepasbaar op een andere locatie.
- Voor PFAS is nu geen sprake van risico's. Deze worden ook niet verwacht bij een toekomstige herontwikkeling en gebruiksfunctie ‘wonen met tuin’. Het advies is om de afvoer van grond vanaf de locatie te beperken. De grond is buiten de locatie namelijk niet toepasbaar en dient daardoor te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Dit leidt tot hoge kosten.

Samenvattend is de conclusie dat de grond -na sanering van de 2 in het verkennend en nader onderzoek genoemde spots (olie en lood/zink) geschikt is voor het gebruik voor woon- en tuindoeleinden. De wijze van sanering wordt nog nader bepaald.

4.9 Geur

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

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 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 een bouwplan voor 5 woningen, terwijl er nu in planologische zin al één woning en een aantal bedrijfsloodsen aanwezig zijn.

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 ogenschouw te nemen. Gegevens (2018) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 16,9 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 18,2 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 11,2 µg/m³. 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 PM_{2,5} 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.

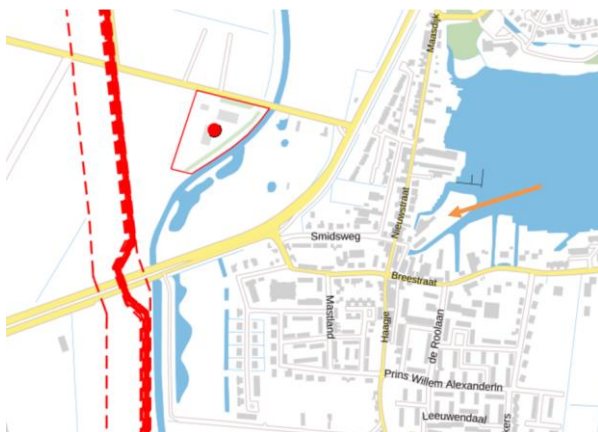
Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

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.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden die relevant zijn voor het aspect ‘externe veiligheid’.



Figuur 4.3: deel risicokaart Nederland

De planlocatie ligt in de omgeving van de landelijke leidingenstraat ten westen van Westmaas. In deze leidingenstraat zijn leidingen aanwezig van Zeeland Refinery, Air Liquide, NAM, DPO en Shell Nederland Raffinaderij.

De leidingen hebben een PR contour van maximaal 30 meter. Bovendien liggen de leidingen niet binnen de inventarisatieafstand van 200 meter. De afstand tot de leidingenstaat is namelijk meer dan 450 meter van het plangebied. Daarmee vormt de Bevb geen belemmeringen voor de ontwikkeling in onderhavig plangebied.

De binnen de gemeente gelegen N217 en N489 zijn aangewezen als wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plangebied bevindt zich buiten de invloedssfeer van de N217, maar binnen de invloedssfeer van de N489. Indien binnen een zone van 200 meter gemeten vanuit de weg in de toekomst ontwikkelingen gaan plaatsvinden, zal onderzoek gedaan moeten worden naar het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plangebied ligt op iets meer dan 200 m van de N489.

In dit kader wordt voor de volledigheid nog er op gewezen, dat in oktober 2014 door Royal HaskoningDHV een externe veiligheidsonderzoek is uitgevoerd en bekeken of de verandering van de N489 én het groot onderhoud leiden tot een risico in het kader van externe veiligheid. Hierin is de externe veiligheidssituatie getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uit de beoordeling van de toekomstige situatie blijkt dat:

- Er in de toekomstige situatie geen 10-6 per jaar plaatsgebonden risico contour buiten de weg is gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die vanuit wet- en regelgeving aan het plaatsgebonden risico worden gesteld.

- Er geen verschil bestaat tussen het groepsrisico van de toekomstige situatie. Voor de toekomstige variant geldt een groepsrisico kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het groot onderhoud en de herinrichting van de N489 (de toekomstige situatie) geen (significante) invloed heeft op de externe veiligheidssituatie. Alle situaties scoren daarom een "0". Zowel de PR als de GR van de N489 heeft daarmee geen invloed op het plangebied. Hiermee kan worden gesteld dat aanvullend onderzoek naar de externe veiligheidssituatie achterwege kan worden gelaten.

Ten aanzien van het groepsrisico kan worden vermeld, dat de woningen die worden gebouwd naar wordt aangenomen zullen worden bewoond door mensen die zelfredzaam zijn. De woningen hebben voldoende vluchtgelegenheid, ook van de risicobron af.

Nu de woningen ook buiten de veiligheidscontour van de genoemde risicobronnen worden gebouwd, is het bouwplan uit oogpunt van externe veiligheid realiseerbaar.

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 bedrijfsgebouwen en een woning en de bouw van een 5 woningen.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlopende 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 bedrijfsmatig en deels recreatief.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.

- Het gebied heeft archeologisch gezien alleen voor het zuidelijk deel een verwachtingswaarde. De uitvoering van grondroerende werkzaamheden zal onder archeologische begeleiding plaatsvinden. De archeologische belangen zijn hiermee goed geborgd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten het Oudeland van Strijen, ligt op ruim 1,5 km ten zuidoosten van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied 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 de bovenstaande zal de gemeenteraad 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 Mijnsheerenland/Westmaas.

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 de woonpercelen wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. In de regels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die toezien op de afbraak van de bestaande bebouwing, de bebouwingsmogelijkheden langs de oeverzone en voor de inrichting van de erven bij de woningen. Voor de infrastructurele delen van het gebied is de bestemming ‘Verkeer’ van toepassing.

Daarnaast is voor de voortuinen bij de woningen de bestemming ‘Tuin’ opgenomen. Op het gehele plangebied is de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ van toepassing. Dit is gedaan om de aanwezige archeologische waarden te beschermen.

Ten slotte is de gebiedsaanduiding opgenomen, te weten ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’. In deze toelichting zijn de belangen beschreven die deze gebiedsaanduiding beoogd te beschermen.

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 5 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 ‘Hofstraat Westmaas’ heeft vanaf 3 april 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Een ieder is gedurende deze termijn in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. Het ontwerp was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn 13 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de Nota beantwoording zienswijzen is uitgebreid ingegaan op de ingediende zienswijzen. Deze Nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De zienswijzen geven *gedeeltelijk* aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De aanpassingen hebben betrekking op de goot- en bouwhoogten van de te realiseren woningen, de bebouwingsmogelijkheden van de oeverzone en de inrichting van de erven bij de woningen. Verwezen wordt naar de inhoud van de Nota beantwoording zienswijzen.