

Toelichting Bestemmingsplan 'Margrietstraat 2/ Graaf van Egmondstraat 46-48 Oud-Beijerland' Gemeente Hoeksche Waard



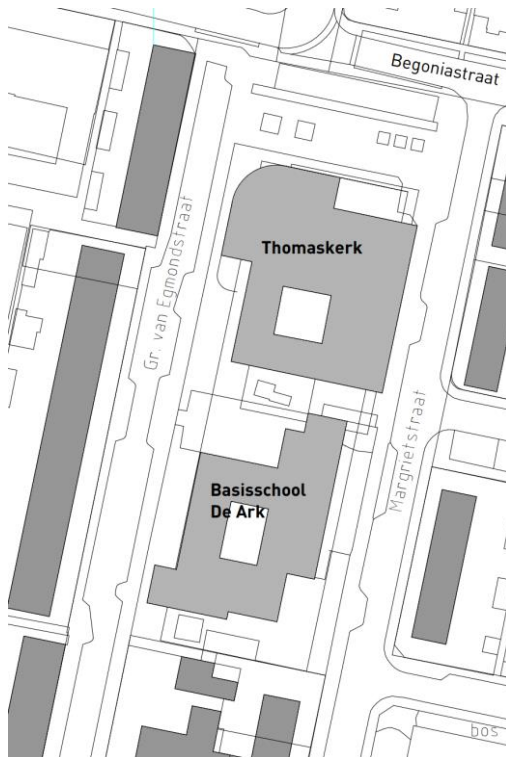
NL.IMRO.1963.BPMargrstr2OBL23.VG01
september 2024

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	8
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling / stedenbouwkundige motivatie	9
3. Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer/parkeren	20
4.3 Flora en fauna	22
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	23
4.5 Waterhuishouding	24
4.6 Milieuzonering	25
4.7 Geluid	26
4.8 Bodem	28
4.9 Geur	29
4.10 Luchtkwaliteit	29
4.11 Externe veiligheid	30
4.12 Kabels en leidingen	31
4.13 Vormvrije Mer	31
5. Juridische toelichting	33
5.1 Juridische planopzet	33
5.2 Bestemmingswijzer	33
5.3 Plantoetsing en handhaving	33
6. Uitvoering	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Planschade	34
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	35
7.1 Vooroverleg	35
7.2 Zienswijzen	35
Bijlagen:	
Verkennd bodemonderzoek Thomaskerk (DS Milieu Consult, 18 juli 2023, nr. 22.04.0662.V2)	
Verkennd bodemonderzoek locatie Ark (DS Milieu Consult, augustus 2023)	
Quick scan Wet natuurbescherming (Blom Ecologie, 2021)	
Aanvullend ecologisch onderzoek (Blom Ecologie, 30 november 2021, nr. 21-397)	
Aanvullend inspectierapport vleermuizen (Blom Ecologie, 12 februari 2024, nr. 2023-1335)	
Archeologisch onderzoek (Transect, 16 januari 2023, nr. 22100004)	
Akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 8 februari 2023, nr. VL.2266.R01)	
AERIUS berekening stikstof (Ad Fontem, 10 oktober 2023, nr. 22AF192)	
Uitkomst omgevingsdialoog (verslagen informatiebijeenkomsten 19.10.2022 en 01.02.2023)	
Besluit Hogere Waarde Geluid	
Bezonningsstudie	
Zienswijzennota en overlegreacties	

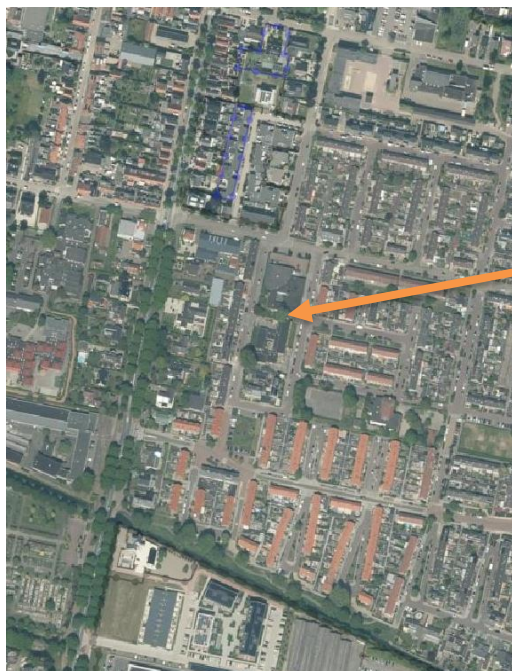
1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft de gronden aan de Margrietstraat 2/Graaf van Egmondstraat 46-48 te Oud-Beijerland. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Oud-Beijerland. Op het perceel is op dit moment een kerkgebouw (Thomaskerk) en een schoolgebouw (De Ark) aanwezig.



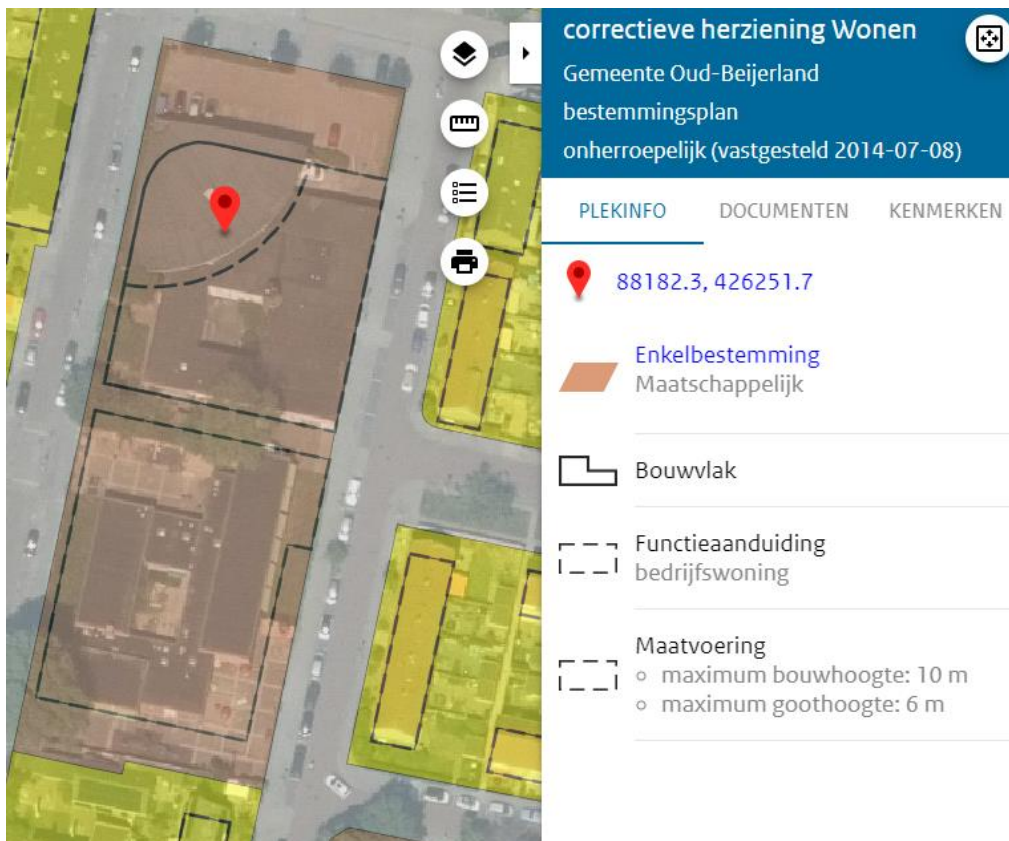
Figuur 1.1: tekening met plangebied.



plangebied

Figuur 1.2 luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied is met de bestemming ‘Maatschappelijk’ opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’.



Figuur 1.3: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’

1.2 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer wil het plangebied her ontwikkelen. Het betreft de afbraak van de aanwezige bebouwing in de vorm van een kerkgebouw en school. Daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan ‘Correctieve Herziening Wonen’ van de voormalige gemeente Oud-Beijerland, thans gemeente Hoeksche Waard, vermeldt voor de gronden de bestemming ‘Maatschappelijk’ en staat de realisering van de woningen niet toe.

Hierna is een situering van de voorgenomen woonbebouwing weergegeven.



Figuur 1.4: tekening impressie woonontwikkeling

Nu het geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’ het realiseren van dit plan niet toestaat, is voorliggend bestemmingsplan ‘Margrietstraat 2/Graaf van Egmondstraat 46-48 Oud-Beijerland’ gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Margrietstraat 2/Graaf van Egmondstraat 46-48 Oud-Beijerland’ maakt het mogelijk om 50 woningen te realiseren in het plangebied. 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 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 in de kern van Oud-Beijerland. Het plangebied ligt in de wijk 'Croonenburgh', tussen de Margrietstraat, Graaf van Egmondstraat en de Begoniastraat.

2.3 Huidige situatie

Op het perceel is bebouwing aanwezig. Dit betreft een kerkgebouw en een schoolgebouw.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied



Figuur 2.2 foto huidige situatie

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie D nrs. 6605, 6606, 6608 en 6949 (ged/) en heeft een oppervlakte van ongeveer 4.700 m².



Figuur 2.3 kadastrale tekening

2.4 Plan

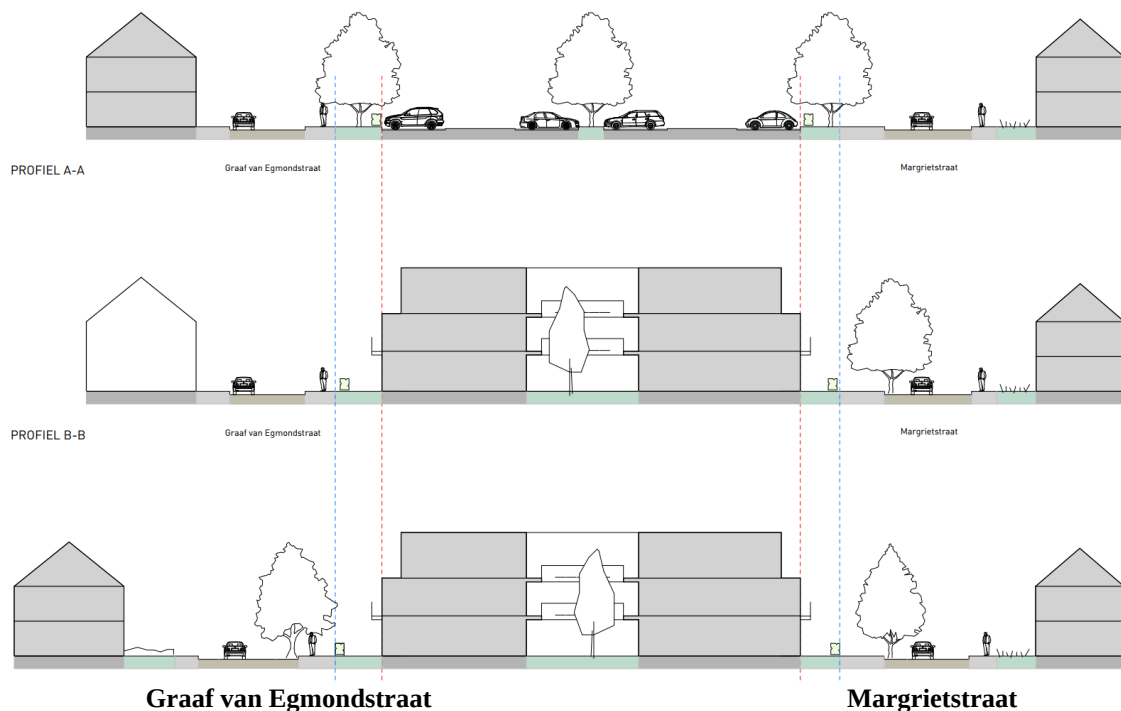
In het nieuwe plan wordt een woongebouw gerealiseerd, aan de zijde van de Margrietstraat huurappartementen in het segment 'midden'. Aan de zijde van de Graaf van Egmondstraat sociale huurappartementen. In het woongebouw komt ook een ruimte met een maatschappelijke functie, te weten een 'huiskamer voor de buurt'. De bestaande bebouwing wordt afgebroken.



Figuur 2.3 vogelvlucht impressie toekomstig woongebouw



Figuur 2.4 impressie toekomstig woongebouw



Figuur 2.4 dwarsprofielen nieuwbouw en bestaande bebouwing

2.5 Stedenbouwkundige beoordeling / stedenbouwkundige motivatie

De bouwopgave omvat sociale huur en middeldure huur appartementen. Met de sociale huurappartementen wordt gericht op ouderen of zgn. 'empty-nesters' en met name ingezetenen van Oud-Beijerland. Voor de middeldure huur is de doelgroep wat breder en kan dezelfde doelgroep gelden, maar wordt ook ingezet op starters die nog niet willen/kunnen kopen. Naast de doelstelling om levensloop bestendige woningen te realiseren heeft de doelgroep gezien de leeftijd behoefte aan rolstoel toegankelijke woningen zonder niveauverschillen binnen de woning. Om deze reden is gekozen voor de realisatie van appartementen.

De stedenbouwkundige structuur van de omliggende wijk bestaat uit overwegend stroken bebouwing. De ontwikkeling is opgezet in de vorm van een lineair bouwblok dat aansluit op de strokenbebouwing van de wijk.

De ontwikkeling wordt verder ingepast in een omgeving die overwegend bestaat uit grondgebonden woningen van twee bouwlagen en een kapverdieping. Teneinde stedenbouwkundig aan te sluiten op deze bestaande woonomgeving is gekozen voor een bebouwing van twee bouwlagen in de rooilijnen, waarboven een terugliggende bouwlaag. De tweelaagse bebouwingsstructuur in de rooilijn wordt architectonisch ondersteund door deze in metselwerk uit te voeren en de terugliggende gevel in een afwijkende materialisatie.

De ontsluiting van de woningen vindt plaats vanuit de twee hoofdentrees die gelegen zijn aan de beide parkeerplaatsen die de woningen ter beschikking komen te staan. Vanuit de beide entrees zijn een afgesloten hof met toegangen tot de begane grond woningen en de galerijen van de op de verdiepingen gelegen woningen bereikbaar.

Daarmee beschikken de woningen over veilige en beschutte woningentrees. De centrale hof is geschikt voor collectief gebruik van de bewoners en geeft aanleiding tot ontmoeting en gezamenlijke activiteiten.

De bestaande opstallen hebben een losse positie op het plangebied met wisselende rooilijnen. Voor de nieuwbouw is gekozen voor nieuwe ten opzichte van de trottoirs terugliggende rooilijnen ten behoeve van de realisatie van voortuinen. Daarmee wordt aangesloten op de structuur van de bestaande woningbouw, waar de woningen over het algemeen beschikken over een voortuin. De positie van de nieuwe rooilijn borgt daarnaast een voldoende breed straatprofiel.

De gekozen opzet van het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer aanvaardbaar.

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 het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 50 extra woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen in de bebouwde kern van Oud-Beijerland en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

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

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

Het plan voldoet daarmee aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

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

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het plangebied ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

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

Woningbouwprogrammering 2019-2030

In de Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt. In paragraaf 3.4.2 wordt nader op het aspect ‘Wonen’ ingegaan.

Klimaatadaptie

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

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

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 te zien als locatie waar geen wateroverlast is te verwachten. Het plan heeft 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 een beperkte kans is op overstroming.

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. Het plangebied blijkt 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 het plangebied 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 ervoor 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 het plan tot het realiseren van het bouwplan aan de Margrietstraat 2/Graaf van Egmondstraat 46-48 aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

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

Energieneutraal: HW Wonen wil als eigenaar zo energievriendelijk mogelijk bouwen: dat scheelt de toekomstige bewoners aan woonlasten en daarmee wordt bijgedragen aan een duurzame en toekomstgerichte vastgoedportefeuille. Voor de sociale huurwoningen wordt EPV 2.0 als eis gesteld. Daarmee wordt op punten verder gegaan dan het bouwbesluit eist. De middenhuurwoningen voldoen aan dezelfde kwaliteit, alleen zullen wat minder zonnepanelen hebben, door het gebrek aan meer dakoppervlak. Met EPV 2.0 wordt de warmtebehoefte tot een minimum teruggebracht. Dat wordt gedaan door goed geïsoleerde en kierdichte woningen te bouwen en de installaties ‘slank’ te dimensioneren, zodat er weinig energie nodig is om te verwarmen en dus kan volstaan met een kleinere, energiezuinigere installatie. De locatie zal 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’. In het nieuwe plan is het deel onverhard groter dan in de huidige situatie. En het deel bebouwd kleiner dan huidig. Dit onverharde deel gaan we zodanig vormgeven dat het een klimaat adaptieve bijdrage levert aan de omgeving. Dit wordt gedaan door het inrichtingsplan door een landschapsontwerper op te stellen, in samenwerking met de omwonenden.

Biodiversiteit: In het plangebied wordt de oppervlakte aan groen vergroot. In samenspraak met de buurt wordt dit groen zo ecologisch en inheems mogelijk uitgevoerd, waardoor ruimte wordt gecreëerd voor biodiversiteit. Dit wordt gedaan onder leiding van een landschapsontwerper met dit onderwerp als expertise.

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

Circulariteit: De ontwerpstrategieën worden gehanteerd die zijn opgesteld door het Platform CB’23:

- Ontwerpen voor preventie
- Ontwerpen voor reductie van levenscyclusimpact
- Ontwerpen voor toekomstbestendigheid
- Ontwerpen met hergebruikte objecten

- Ontwerpen met secundaire grondstoffen
- Ontwerpen met hernieuwbare grondstoffen

Hierbij wel de opmerking dat er ook wordt gestuurd op een financieel haalbaar plan, waardoor een interessant spanningsveld ontstaat. Dit wordt in het ontwerpproces verder opgepakt.

- **Vitale dorpen en actieve samenleving.**

Het realiseren van de woningen betekent ten eerste het saneren een kerkgebouw en een schoolgebouw die beiden niet meer als zodanig in gebruik waren. Het vernieuwen van de bebouwing op deze locatie in de bebouwde kern van Oud-Beijerland komt de leefbaarheid ten goede. Daarnaast geeft de intensivering van woonbebouwing in de kern van Oud-Beijerland ook een positief effect op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern. In het woongebouw wordt ook een ‘huiskamer voor de buurt’ opgenomen. Dit biedt de mogelijkheid om de sociale structuur in de woonomgeving te activeren.

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 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, 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 en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Wonen

a. Toelichting ontwikkelingsplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van 50 huurappartementen. Daarvan valt de helft ervan in het segment ‘sociaal/goedkoop’ en de overige in het segment ‘midden’. In onderstaande tabel zijn de woningen nader gecategoriseerd.

Huurcategorie	aantal	opmerking
Middenhuur	25	
Sociale huur	25	Een verdere differentiatie binnen de sociale aftoppingsgrenzen volgt bij de planuitwerking
Maatschappelijk Onroerend Goed	1	Maatschappelijke functie van en voor de wijk. Geen commerciële verhuur

Figuur 3.1: tabel met huurcategorie woningen in plangebied

De doelgroep van de woningen is voor de woningen primair starters en/of senioren.

De woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Het bouwplan voor de 50 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 2019-2030.

De gemeente heeft voor haar woningbouwprogrammering eerst in 2019 een Woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In 2021 is aanvullend onderzoek gedaan door Springco. Daarbij is onderzocht wat de huidige woningvoorraad is en wat de woningbehoefte tot 2030 is voor de gemeente Hoeksche Waard en zijn dorpen. Uit cijfers blijkt dat er grote tekorten zijn ontstaan in de sociale sector. Ook de vraag naar middeldure (huur en koop) appartementen is groot.

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 het voor de woonkern van Oud-Beijerland van belang is om doorstroming te bevorderen. In dat kader is het verstandig om naast grondgebonden woningen ook te focussen op sociale en middeldure/dure huur- en koopappartementen. Zo kan de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gehouden.

In het bouwplan worden zowel sociale huurwoningen, als middeldure huurappartementen gerealiseerd. Dit sluit aan bij de woningbehoefte.

d. Toelichting aanbod

In de provinciale Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het gemeentelijk beleid concretiseert dit, met behulp van de uitkomsten van het al genoemde onderzoek van Springco.

Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt.

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

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

e. Conclusie

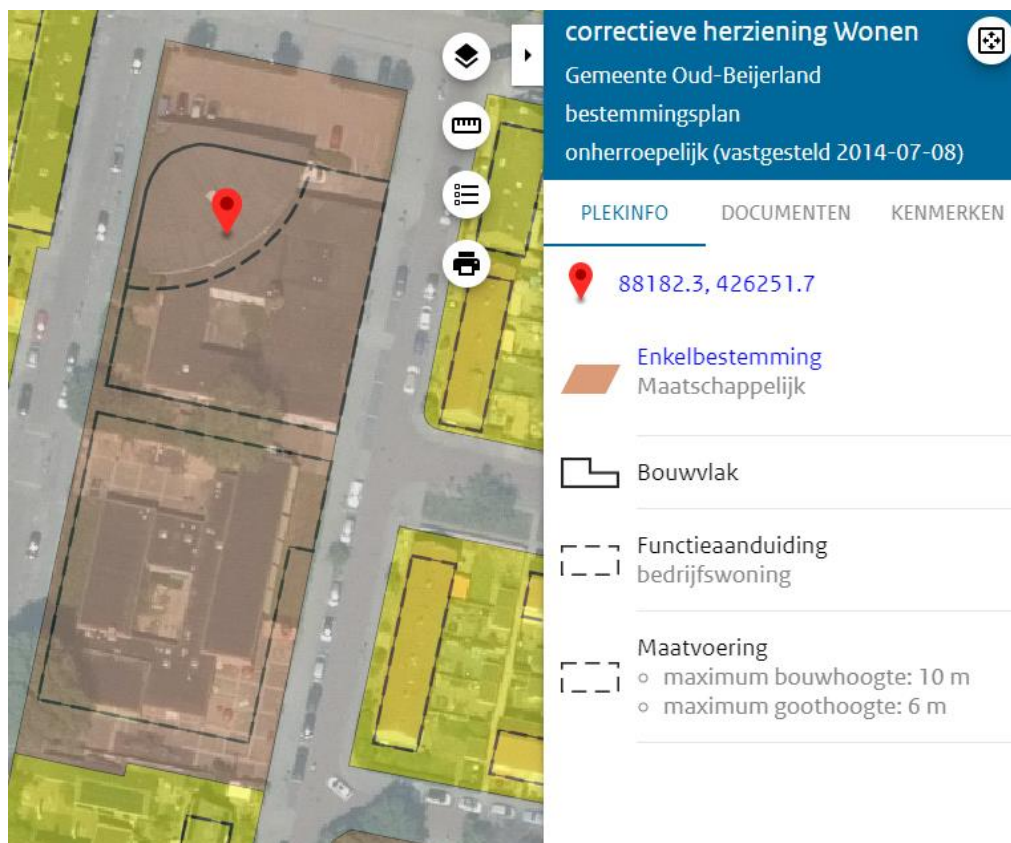
Op basis van het woningbehoefteonderzoek, als ervaringen uit de woningmarkt, blijkt dat er vraag is naar de te realiseren huurappartementen. Het initiatief sluit hier goed op aan. Met het plan is rekening om die reden gehouden met de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan voorziet in de aanwezige woningbehoefte.

Daarmee draagt het plannen bij aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting

3.4.3 Bestemmingsplannen

‘Correctieve herziening Wonen’

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’.

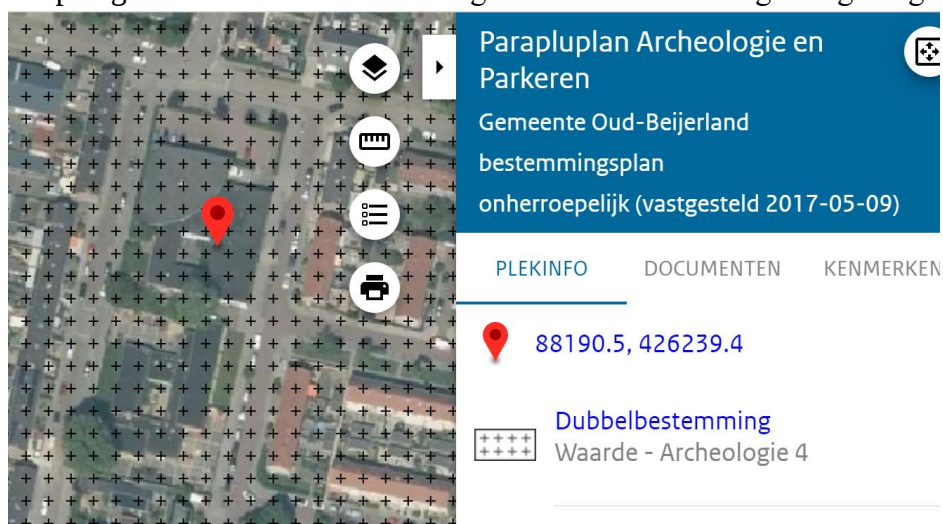


Figuur 3.2: verbeelding bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’

Op het plangebied ligt de bestemming ‘Maatschappelijk’. Deze bestemming ‘Maatschappelijk’ staat de realisering van het woningbouwplan niet toe.

‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

Daarnaast geldt het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’. In dat plan heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ gekregen.



Figuur 3.3: verbeelding bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

3.4.4 Toetsing en conclusie

In paragraaf 2.4 is ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Het plan past goed in de bestaande bebouwde omgeving in de wijk ‘Croonenburgh’.

Daarnaast is het bouwplan een goede aanvulling op de woningvoorraad in de bebouwde kern van Oud-Beijerland. Het bouwplan en de woningprogrammering is in intensief overleg met de gemeente vastgesteld.

Het plan past binnen het Rijks- en provinciaal beleid. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen, het plan past daarbinnen. Ook op gemeentelijk beleidsniveau zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

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

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 dezelfde uitgangspunten als gehanteerd bij het vaststellen van de parkeernormen (weinig stedelijk, rest bebouwde kom).

In figuur 4.1 zijn de kencijfers voor de verkeersgeneratie van de verschillende typen woningen weergegeven.

Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	per woning	3,7	4,5
--	------------	-----	-----

Figuur 4.1 Gegevens verkeersgeneratie uit CROW-publicatie 381

De verkeersgeneratie van de te realiseren woningen bedraagt tussen de 3,7 en 4,5 verplaatsingen per etmaal. De 50 te realiseren woningen zorgen samen voor 192,4 tot 234 verplaatsingen per etmaal, derhalve gemiddeld 213. De intensiteit op het drukste uur van een dag bedraagt circa 10% van de etmaalintensiteit. Dit betekent dat de woningen in het drukste uur ongeveer 21,3 voertuigen genereren. Dit komt overeen met gemiddeld 1 auto per 3 minuut.

De voormalige gebruiksfuncties (kerk en school) genereerden eveneens verkeer.

De wegen rondom het plangebied zijn aangewezen en ingericht als erftoegangsweg. Op een erftoegangsweg staat de verblijfsfunctie centraal en is de verkeersfunctie in principe ondergeschikt. Dit betekent dat een gebied op een veilige wijze bereikbaar moet zijn, maar dat enige vertraging in de verkeersafwikkeling acceptabel is.

Uiteraard mag dit laatste niet leiden tot ongewenst gedrag, zoals het overtreden van verkeersregels. Aan de intensiteiten op erftoegangswegen is geen maximum gesteld. De gemeente Hoeksche Waard gaat uit van een gewenste maximale intensiteit van ca. 4.000 motorvoertuigen bij erftoegangswegen. De intensiteiten op de wegen rondom het plangebied zullen aanzienlijk lager zijn dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal.

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

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’.

Berekening parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is als volgt. In de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsregels is de volgende normering opgenomen voor huurappartementen in de klasse ‘midden / goedkoop’. Dit is van toepassing op de te realiseren appartementen.

Tabel 2 Oud-Beijerland	centrum- gebied	overige bebouw- de kom	buiten be- bouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie					
huur, appartement, mid- den/goedkoop (incl. sociale huur)	1,1	1,4	1,4	0,3	pp per woning

Figuur 4.2 gegevens parkeernorm

In de beleidsregel is tevens bepaald, dat daar waar ter hoogte van OV halteplaatsen extra parkeervoorzieningen zijn gerealiseerd, afgeweken kan worden van de geldende parkeercijfers voor het te realiseren initiatief. Binnen een straal van 750 meter wordt rondom HOV- en R-net haltes de stedelijke zone aangemerkt als ‘Centrum’ met de daarbij behorende lagere parkeercijfers dan de overige stedelijke zones. Dit betekent dat in overleg met de gemeente is bepaald, dat voor het parkeren in het plangebied uitgegaan kan worden van de norm van 1,1 parkeerplaats per woning.

Dit betekent, dat de parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen $50 \times 1,1 \text{ pp} = 55$ parkeerplaatsen. De ‘woonkamer voor de buurt’ zal geen extra parkeerbehoefte vragen, juist omdat deze bedoeld is om gebruikt te worden door bewoners uit de buurt. Desondanks is rekening gehouden met 1 parkeerplaats voor deze functie. De totale parkeervraag vanuit het bouwplan is daarmee 56 parkeerplaatsen.

In de beleidsregel wordt ten aanzien van bestaande situaties het volgende aangehouden.

‘Bij het berekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen mag rekening 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 en te vervallen functies wordt bepaald volgens de parkeernormen in bijlage 2. Deze parkeerbehoefte mag men van de parkeerbehoefte van de nieuw- bouw 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.’

Uit onderzoek/berekening blijkt, dat de bestaande parkeervraag in de openbare ruimte vanwege de voorheen aanwezige functies in het gebied 27 parkeerplaatsen betreft. Hierdoor dienen er $56 \text{ minus } 27 = 29$ parkeerplaatsen extra te worden gerealiseerd.

Er worden 32 extra parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd, waardoor er in de nieuwe situatie 59 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn. Dit is ruim voldoende om aan de vraag vanuit de nieuw te realiseren woningen te voldoen.

Uit oogpunt van de relevante verkeersaspecten is het plan uitvoerbaar.

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.

Er is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (Blom Ecologie, 2021). Op basis van die quickscan Wnb kon de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen niet worden uitgesloten. Om vast te stellen of het plangebied daadwerkelijk een functie heeft voor genoemde soorten is aanvullend onderzoek noodzakelijk.

Om die reden is aanvullend onderzoek ingesteld (Blom Ecologie, 30 november 2021, nr. 2021-397 en 12 februari 2024, nr. 2023-1335). Als gevolg van de beoogde werkzaamheden gaan er geen vleermuisverblijfplaatsen in het plangebied verloren. De beoogde ingreep leidt derhalve niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wnb. Het is om die reden niet noodzakelijk om een ontheffing van de Wnb aan te vragen voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden.

In het kader van de algemene zorgplicht uit de Wnb worden bij de uitvoering van de werkzaamheden de volgende maatregelen in acht genomen:

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig gehandeld worden met alle voorkomende flora en fauna.
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Indien van toepassing al het losliggend materiaal in het werkgebied gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn. E.e.a. op aanwijzing van deskundige.
- Werkzaamheden dienen tussen zonopkomst en zonsondergang uitgevoerd te worden of een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze dient toegepast te worden teneinde verstoring van vleermuizen in directe omgeving te voorkomen. Hieronder kan onder ander worden verstaan; beperkte hoogte van lichtmasten, verlichting naar beneden richten en convergeren, toepassing van UV-vrije verlichting, gebruik van sterk bundellicht vermijden et cetera

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 een stikstof (AERIUS-)berekening gemaakt (Ad Fontem, 10 oktober 2023, nr. 21AF192). Er is onderzocht wat de bijdrage aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden is voor de aanleg- en de gebruiksfase. De uitkomst laat zien dat de totale stikstofdepositie nergens hoger is dan 0,0 mol/ha/jaar.

Uit de berekening blijkt dat dat er geen meetbare verhoging is en dat er derhalve geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Het initiatief is derhalve in overeenstemming met het aspect stikstof.

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 archeologisch onderzoek ingesteld (Transect, 16 januari 2023, nr. 22100004).

De uitkomst van het onderzoek is in het rapport als volgt samengevat:

• Op basis van het bureauonderzoek is in het plangebied sprake van een lage archeologische verwachting voor resten uit de periode IJzertijd – Nieuwe tijd. Of en in hoeverre resten uit het Neolithicum en Bronstijd aanwezig zijn is niet bekend. Gezien de verwachting op de ligging in een waddengebied hier is de aanwezigheid van resten echter niet heel waarschijnlijk. Resten uit de IJzertijd en Romeinse tijd bevinden zich theoretisch gezien in de top van het veen en een oude kleilaag (als onderdeel van de Duinkerke-I afzettingen). Op basis van de opbouw van de ondergrond in het plangebied op basis van milieuboringen en archeologisch onderzoek in de directe omgeving, is sprake van een dikke zandlaag in het plangebied. Dit betreffen vermoedelijk getijdeafzettingen uit de Late Middeleeuwen/Nieuwe tijd. De aanwezigheid van een zandpakket wijst op snelle stroomsnelheden, die mogelijk voor een erosie van de top van het veen hebben gezorgd. Om deze reden is sprake van een lage archeologische verwachting voor de periode IJzertijd – Late Middeleeuwen. Het plangebied bevindt zich in de Oud-Beijerlandse polder ten zuiden van de historische kern van Oud-Beijerland. Het plangebied bevindt zich in het agrarische buitengebied, buiten bekende bewoningskernen en -linten, waardoor een lage archeologische verwachting geldt voor deze periode.

• Op basis van het veldonderzoek is de lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. In het plangebied zijn getijdegeulafzettingen van het Laagpakket van Walcheren aanwezig. Deze getijdeafzettingen zijn tijdens en na de Sint Elisabethsvloed uit de 15^{de} eeuw afgezet. Er is een zandpakket met hierop klei aanwezig. De top van het veen is niet bereikt en bevindt zich dus dieper dan 3,0 m – Mv. Dit bevestigt de verwachting uit het bureauonderzoek dat de top van er een getijdegeul in het plangebied gelegen is.

Advies

Voor het plangebied zijn in het kader van de voorgenomen nieuwbouw geen aanvullende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt het plangebied voor wat betreft archeologie vrij te geven. Op het moment dat onverhoopt toch archeologische zaken worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11, deze vondsten te melden bij de bevoegde overheid (gemeente Hoeksche Waard).'

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden.

Het plangebied ligt ook niet in een molenbiotoop.

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.

In het hierna opgenomen overzicht is de verhardingssituatie in de bestaande en de nieuwe situatie in beeld gebracht.

	Huidig (m2)	Ontwerp (m2)
Groen	795	1060
Bebouwing	2025	1545
Verharding	1830	2045
Totaal	4650	4650

Figuur 4.3 Oppervlakte verharding en bebouwing bestaand en nieuw

In de nieuwe situatie is de omvang van de verharding en bebouwing 265 m2 kleiner dan in de bestaande situatie. Er is om die reden geen eis tot het aanleggen van compenserend oppervlaktewater.

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Om die reden is voor deze ontwikkeling geen watervergunning van het waterschap Hollandse Delta vereist. Het plan is in overeenstemming met het aspect water.

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 ‘Oud-Beijerland’ 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.

In de directe omgeving bevinden zich de volgende milieubelastende functies. Deze zijn hierna in figuur 4.2 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
autobedrijf	Pad van Jongejan 2a	2	30 m	30 m
bedrijfsbestemming	Gr. v. Egmondstr. 43A	2	30 m	38 m
Speelterrein	Jasmijnstraat ong.	2	30 m	40 m

Figuur 4.4 tabel richtafstanden milieuzonering



Figuur 4.5 plangebied en omliggende milieubelastende functies

Het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen zal vanuit oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar zijn.

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering om die reden realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

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

Wegverkeerslawaai

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, 8 februari 2023, nr. VL.2266.R01). In het geluidsrapport is de volgende samenvatting met advies opgenomen:

- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Koninginneweg, Pad van Jongejan, Begoniastraat, Lisstraat, Orchideestraat, Jasmijnstraat, Violierengang niet meer dan 48 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh.
- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Graaf van Egmondstraat ten hoogste 50 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 1 – 2 dB en alleen plaatsvindt aan de westgevel van de nieuwbouw.
- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Margrietstraat ten hoogste 52 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De overschrijding bedraagt 2 – 4 dB en vindt alleen op de oostgevel van de nieuwbouw plaats.
- de maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (63 dB) niet wordt overschreden.
- vanwege het grootschalig karakter van de ontwikkeling (>10 woningen) is bron- en overdrachtsmaatregelenonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend zijn en/of stuiten op overwegende bezwaren.
- er geen of slechts in beperkte mate sprake is van een toename in geluid na cumulatie van alle bronnen, de geluidbelasting vanwege de Margrietstraat en de Graaf van Egmondstraat zijn het meest maatgevend bij de nieuwbouw.
- het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw aan de zuid- en zuidwestzijde als ‘goed tot redelijk’ kan worden beoordeeld en aan de overige zijden als ‘goed tot matig’.
- er bij de vier appartementen die aan de noordgevel van het gebouw grenzen gevelmaatregelen moeten worden toegepast om een geluidluwe gevel en/of buitenruimte te creëren, waardoor wel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dus een goede ruimtelijke ordening.
- bij de gemeente Hoeksche Waard voor de nieuwbouw een hogere waarde van 50 dB dient te worden aangevraagd vanwege de Graaf van Egmondstraat en een hogere waarde van 52 dB vanwege de Margrietstraat.
- In combinatie met het toepassen van gevelmaatregelen bij de appartementen en de aanvraag voor hogere waarden, dient ook de vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie minimaal 22 dB bij de appartementen aan de westzijde van het gebouw en minimaal 24 dB bij de appartementen aan de oostzijde van het gebouw te bedragen conform de eisen uit het Bouwbesluit. Echter wordt in voorliggende situatie geadviseerd om de benodigde geluidwering van alle appartementen af te stemmen op de berekende gecumuleerde geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï om in alle appartementen zondermeer een goed akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen. In dat geval is de noodzakelijke geluidwering van tenminste 24 dB aan de oostzijde ook bij de appartementen aan de westzijde wenselijk.

Ten slotte wordt in het rapport gesteld, dat bij nieuwbouw tegenwoordig, als gebruik wordt gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer van lucht, een geluidwering tot 28 dB vrij eenvoudig wordt behaald.

Daarom wordt op voorhand geen (bouwakoestisch) onderzoek noodzakelijk geacht naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie, dit is echter uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Conclusie

Het plan kan, met inachtneming van de hiervoor omschreven hogere grenswaarde, 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 zijn twee verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd, één voor de locatie Thomaskerk (DS Milieu Consult, 18 juli 2023 kenmerk 22.04.0662.V2) en één voor de locatie De Ark (DS Milieu Consult, augustus 2023) uitgevoerd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek van de locatie Thomaskerk blijkt samengevat het volgende:

‘Op basis van de beschikbare gegevens, als historische informatie, de zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de verkregen analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters, kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, minerale olie en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK);
- De diepere bodem is licht verontreinigd met kwik en lood;
- Het grondwater is niet verontreinigd met één van de stoffen uit het standaardpakket.

De hypothese dat de locatie verdacht is van het voorkomen van verontreinigingen, dient op basis van de voorliggende onderzoeksresultaten te worden bevestigd, met dien verstande dat Organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB) niet aangetoond zijn.

Een verklaring voor het aanvankelijk sterk verhoogde gehalte aan PAK in mengmonster MM1 is niet gevonden. In het onderzochte monstermateriaal zijn visueel geen afwijkende bodemkenmerken als kooltjes, sintels e.d. waargenomen.

De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor de functie wonen met tuin. Tegen de afgifte van een Omgevingsvergunning in verband met nieuwbouw bestaan onzes inziens geen milieu-hygiënische bezwaren. De conclusie is dat er uit oogpunt van bodem hygiëne geen belemmeringen aanwezig zijn voor de herontwikkeling van de planlocatie.’

In het verkennend bodemonderzoek van de locatie De Ark wordt geconcludeerd dat de grond geschikt is om te worden gebruikt voor woondoeleinden.

Op basis van de uitkomsten van beide bodemonderzoeken, kan de bestemmingsplanprocedure voor wat betreft het aspect ‘bodem’ plaatsvinden.

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 50 woningen, terwijl er nu een kerkgebouw en een schoolgebouw 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 (2020) uit de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde concentraties als volgt zijn op deze locatie:

Stikstofdioxide (NO ₂)	16,19 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijnstof PM ₁₀	16,05 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
Fijnstof Pm _{2,5}	8,63 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) en voor PM_{2,5} is dit 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). 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.

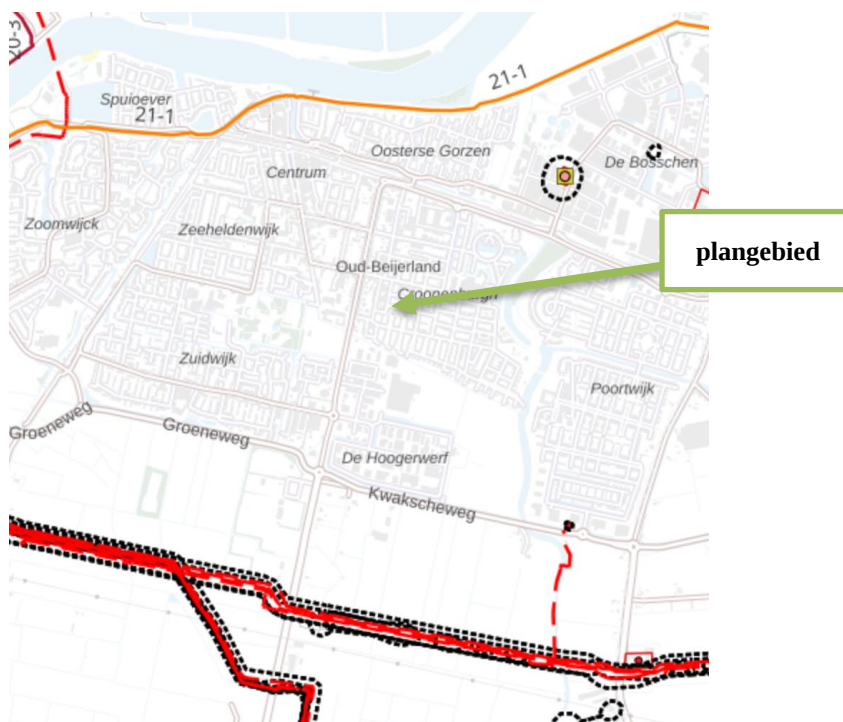
Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

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 4.6: deel risicokaart Nederland

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) adviseert gebouwen en woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie, conform artikel 4.124 van het Beluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld. Dit is noodzakelijk bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er worden voldaan aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland 2020).

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 zijn 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 kerkgebouw en een schoolgebouw en de bouw van 50 woningen;
- 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 maatschappelijke doeleinden.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering, maar heeft geen nadelige effecten 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 weten de Oude Maas, ligt op ongeveer 2 km ten noorden 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 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 ‘Correctieve herziening Wonen’.

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. In de regels is bepaald, dat het binnen de woonbestemming is toegestaan om ook een maatschappelijke functie te hebben in de bebouwing. Dit is opgenomen, vanwege het plan om in het woongebouw een ‘huiskamer voor de buurt’ te maken. Het aantal woningen bedraagt 50.

De bestemming ‘Wonen’ is van toepassing op het grootste deel van het plangebied, daar waar het woongebouw komt. Voor het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied is de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ van toepassing.

Voor het groen dat aan de randen van het plangebied komt, is de bestemming ‘Groen’ opgenomen.

Daarnaast wordt voor het perceel de bestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ opgenomen om de aanwezige archeologische waarden 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 50 woningen. 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.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vanaf najaar 2022 is over het plan voor de herontwikkeling van het plangebied is en wordt op diverse momenten overleg gevoerd met omwonenden. Deze sessies zijn als volgt te karakteriseren:

- Sessie 1: informatie ophalen van omwonenden + aangeven belangen van HW Wonen. Uitleg proces (trechteren tot DO)
- Sessie 2: workshop-achtige setting waarbij we eerst teruggeven hoe we de bewonersinfo hebben verwerkt en vervolgens kijken hoe de reactie is daarop.
- Sessie 3: workshop-achtige setting waarbij we de input uit sessie 2 vertaald hebben. We werken toe naar het afronden van het VO en presenteren dat aan de omwonenden. IN deze sessie willen we met een landschapsontworper én de omwonenden de basis leggen voor het inrichtingsplan en het openbaar gebied.
- Sessie 4: sessie waarbij we de stavaza aangeven: einde van DO: ontwerp dat min of meer in die vorm ingediend gaat worden. Laatste input van bewoners mogelijk: niet zeker is of dat nog meegenomen kan worden. Wat betreft het inrichtingsplan, geven we aan wat we uit de vorige sessie hebben meegenomen en werken, opnieuw samen met de aanwezigen, dit verder en gedetailleerder uit.

De eerste 2 sessies zijn al geweest. Een verslag ervan is opgenomen in de bijlage en is ook verstuurd aan de omwonenden. De uitkomst van volgende sessies wordt nog te zijner tijd nog toegevoegd aan deze toelichting.

De participatie heeft geleid tot het aanbrengen van diverse aanpassingen aan het woongebouw, en aan de vormgeving van het groen en het parkeerterrein bij het woongebouw.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het bevoegd gezag dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met diverse betrokken instanties. In het kader van het vooroverleg zijn geen reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 t/m 31 januari 2024 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens de bestemmingsplanprocedure is de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Er is één zienswijze ontvangen.

In de Nota beantwoording zienswijzen is op de ingediende zienswijze ingegaan. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om ambtshalve één aanpassing door te voeren. Het betreft een aanpassing in artikel 2.10 van de regels (Wijze van meten voor ondergeschikte bouwdelen).

Dit artikel geeft aan welke bouwdelen buiten beschouwing blijven bij het toetsen van het bouwplan aan bouwgrenzen en bouwhoogtes in het bestemmingsplan. Hieronder vallen o.a. balkons, overstekende daken en bouwlagen. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is 2,5 meter als overschrijdingsmogelijkheid opgenomen. De overschrijdingsgrens van 2,5 meter (o.a. voor balkons) is echter ook opgenomen in artikel 10 Algemene afwijkingsregel onder 10.1 g. Hierin is bepaald voor welke gevallen het college met een omgevingsvergunning kan afwijken van het bestemmingsplan. De voorwaarden hiervoor zijn aangegeven in artikel 10.2.

Dit zou onduidelijkheid geven of een overschrijding nog past binnen het bestemmingsplan. De bedoeling was om voor artikel 2.10 (wijze van meten) aan te laten sluiten bij het huidige bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen', waarin de toegestane overschrijding van bouwgrenzen en -hoogten maximaal 1 meter bedraagt. Hiervoor is dan geen afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan nodig. In het ontwerp bestemmingsplan is echter ten onrechte 2,5 meter als overschrijdingsmogelijkheid opgenomen.

Deze omissie is ambtshalve hersteld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is aangesloten bij het voorgaande bestemmingsplan 'Correctieve herziening Wonen', door op te nemen dat de overschrijdingsgrens ten hoogste 1 m is.