

Toelichting bestemmingsplan ‘Margrietstraat 4-6 Heinenoord’ gemeente Hoeksche Waard



28 maart 2023

Bestemmingsplan

‘Margrietstraat 4-6 Heinenoord’

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum vaststelling

28 maart 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPMargrstr4HND22-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beoogde ontwikkeling	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Nieuwe situatie	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Geen Milieurapportageplicht	21
4.7 Waterhuishouding	21
4.8 Flora en fauna	22
4.9 Geur	23
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	23
4.11 Verkeer en vervoer	23
4.12 Kabels en leidingen	25
5. Juridische toelichting	26
5.1 Juridische planopzet	26
5.2 Bestemmingswijzer	26
5.3 Handhaving	26
6. Uitvoerbaarheid	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	28
7.1 Vooroverleg	28
7.2 Zienswijzen	28

Bijlagen

- **verkenkend bodemonderzoek** (DS Milieu-Consult, 10 december 2021, nr. 21.11.186)
- **geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï** (Kraaij akoestisch advies, 22 december 2021, nr. VL.2177.R01)
- **quick scan ecologie** (Breur Ecologie&Onderzoek, 24 januari 2022, nr. QS21070v1)
- **Archeologisch bureau- en veldonderzoek**(SOB Research, januari 2022, nr. 2897-2111)
- **Aerius berekening** (Ad Fontem, 6 februari 2023, 21AF269)
- **Beeldkwaliteitsplan** (Roest Architectuur, 17 mei 2022, gew. maart 2023, nr. 01 47)
- **Nota van wijzigingen**

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het plangebied ligt aan de Margrietstraat 4-6 te Heinenoord, gemeente Hoeksche Waard. De locatie ligt in het centrum van de bebouwde kern van Heinenoord.

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de bebouwing op het perceel af te breken en hiervoor in de plaats vijf geschakelde woningen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.



Figuur 1.1: omgeving plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het perceel heeft de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Op gronden met deze bestemming is het toegestaan om twee woningen te realiseren. Het plan om vijf woningen te bouwen stemt hier niet mee overeen. De gemeente Hoeksche Waard heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan dit gebruik.

1.3 Het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Planregels.

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 van deze toelichting 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 (Bro) beschreven.

2. Beoogde ontwikkeling

2.1 Huidige situatie

Op dit moment is er op het plangebied bebouwing aanwezig in de vorm van twee woningen. Deze woningen zijn al langere tijd feitelijk in gebruik als kantoor.

Hierna zijn foto's opgenomen van de bebouwing.



Figuur 2.1 foto bebouwing Margrietstraat 6



Figuur 2.2 foto woning Margrietstraat 4

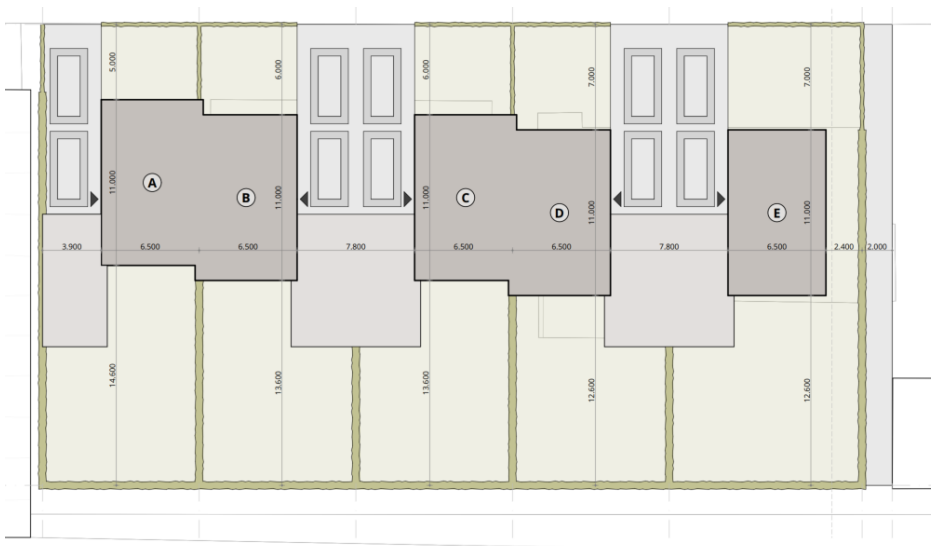


Figuur 2.3 luchtfoto perceel met kadastrale nummers

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend Heinenoord sectie F. nrs. 110, 111 en 531 met een gezamenlijke oppervlakte van 1.731m².

2.2 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in de bouw van vijf woningen. Vier woningen in de vorm van 2/1 kap woningen en één vrijstaande woning, alle geschakeld met een garage.



Figuur 2.4 tekening met footprint nieuwe woningen



Figuur 2.5: impressie nieuwe bebouwing

De woningen krijgen twee bouwlagen en daarop een schuine kap. Deze schuine kap begint op ongeveer 1 m boven de 2^e verdiepingsvloer. De goothoogte van de woningen bedraagt maximaal 6,25 m, de bouwhoogte maximaal 11,75 m. De dakhelling bedraagt ongeveer 45 á 50 graden.

Elke woning heeft een garage/berging in één bouwlaag.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

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

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

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

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

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat drie woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Het plan voorziet in vijf nieuwe woningen, thans zijn in het plangebied twee woningen aanwezig.

Deze woningen liggen in het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

Het bouwplan voor de vijf 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 deze woningen, is de ligging van de bouwlocatie in het centrum van Heinenoord ook goed. Het bouwplan versterkt het centrum van Heinenoord.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland is het omgevingsbeleid van de provincie opgenomen. Het 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 plangebied ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied. De bouw van extra woningen in stedelijk gebied past binnen het provinciaal planologisch beleid.



Figuur 3.1 deel tekening bestaand stads-en dorpsgebied provincie Zuid-Holland

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.

Ad a. Er worden twee vrijstaande woningen afgebroken waarvoor vijf aaneengeschaalde woningen worden teruggebouwd. Het plangebied met een oppervlakte van 1.731 m² is thans grotendeels verhard. In de nieuwe situatie neemt de omvang van de verharding niet toe. Er is geen vergroot risico op wateroverlast door overvloedige neerslag. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

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

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld op 17 december 2019 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie is 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.

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 erop hoe daar te komen;
- Het Omgevingsplan geeft aan binnen welke regels dit gaat gebeuren.

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

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

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het plan tot het realiseren van de woningen aan de Margrietstraat 4-6 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.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het realiseren van de woningen betekent het saneren van verouderde woningen in het centrum van Heinenoord. Het gaat om leegstaande woningen die in strijd met het geldende bestemmingsplan werden gebruikt als kantoorruimte. De realisering van woningen komt de leefbaarheid ten goede. Daarnaast heeft de intensivering van woonbebouwing in de kern van Heinenoord 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.

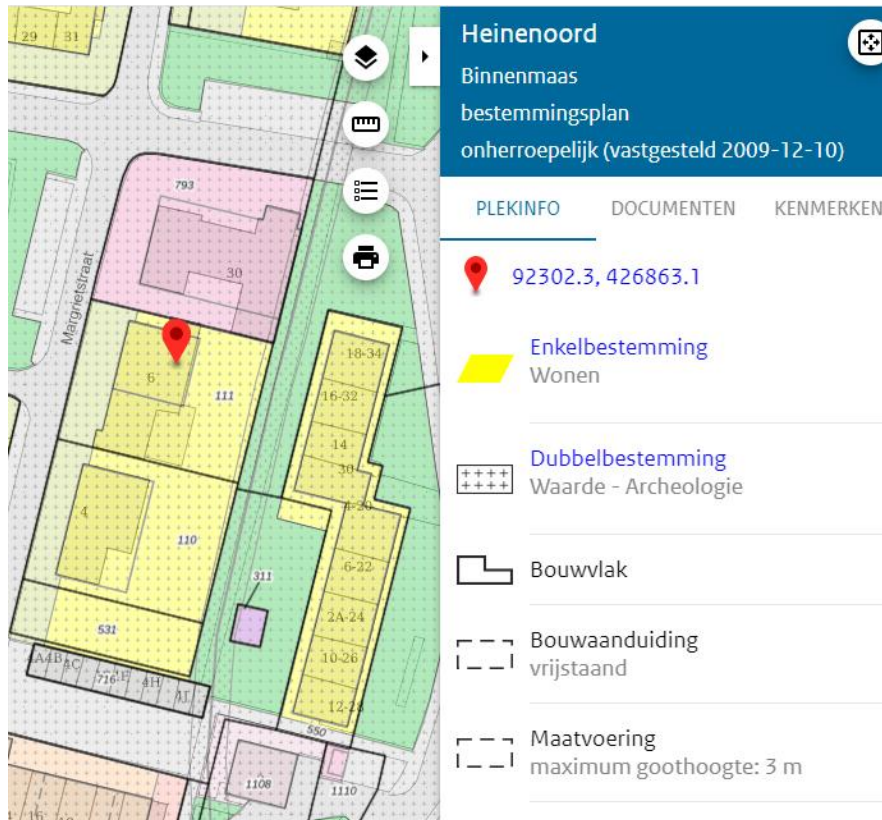
Het plan tot de bouw van de vijf woningen draagt bij aan de verbetering de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

In het kader van de wens om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren, zijn de omwonenden via een brief geïnformeerd over het bouwplan. Dat plan kan worden bekeken bij/in het kantoor van initiatiefnemer aan de Oranjestraat 30. Daarbij is ook de mogelijkheid om een reactie te geven op het bouwplan. Als er opmerkingen komen wordt gezien of daarmee rekening kan worden gehouden.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan 'Heinenoord'

Het plangebied Margrietstraat 4-6 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Heinenoord'. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 10 december 2009 vastgesteld.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan 'Heinenoord'

Uit de verbeelding blijkt dat het plangebied de bestemming 'Wonen' heeft, waarbij de twee aanwezige gebouwen zijn aangeduid als 'bouwvlak'. Daarnaast is op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' van toepassing.

3.4.3 Beoordeling bouwplan

In het Beeldkwaliteitsplan (Roest Architectuur, 17 mei 2022, nr. 0147), dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, wordt het bouwplan in het plangebied verkend.

De gewenste beeldkwaliteit van het plan en de belangrijkste overwegingen daarvoor zijn verbeeld. Er is nog geen uitgewerkt bouwplan beschikbaar. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan wordt het beeldkwaliteitsplan als referentie gebruikt.

In het beeldkwaliteitsplan is een uitgewerkte massastudie opgenomen, die de kaders van het bestemmingsplan verbeeldt. De kapriching van de woningen is wisselend, hierdoor ontstaat een aantrekkelijk straatbeeld.



Figuur 3.3 impressie op straatniveau van nieuwe woningen

Daarnaast zal er door het toepassen van verschil in kleur en materiaal ook meer geïndividualiseerde woningen ontstaan.

Het bouwplan past naar aard en schaal goed in het centrum van Heinenoord.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem.

Voor het perceel Margrietstraat 4-6 is er in verkennend bodemonderzoek ingesteld (DS Milieu-Consult, 10 december 2021, nr. 21.11.186). Uit dit onderzoek blijkt 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, is het volgende geconcludeerd:

- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, nikkel, zink en/of polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK).
- Indicatief wordt de bovengrond aangemerkt als ‘klasse wonen’.
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium. Het betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

De licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK geven geen aanleiding tot nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. De locatie wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik, wonen met tuin.

Conclusie:

Uit oogpunt van de milieu hygiënische situatie van de bodem is het plan uitvoerbaar.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Railwegverkeerslawaaï en industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een gezoneerd bedrijfsterrein.

Wegverkeerslawaaï

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Door het instellen van akoestisch onderzoek kan worden bepaald of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en van een goede ruimtelijke ordening.

Uit het ingestelde akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 22 december 2021, nr. VI. 2177.R01) blijkt, dat er in onderhavige situatie geen sprake is van relevante blootstelling aan één of meerdere geluidsbronnen zoals de Dorpsstraat, de Tienvoet, Wouter van den Walestraat, Oranjestraat en Margrietstraat. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een cumulatieberekening uitgevoerd., hieruit volgt dat het akoestisch woon- en leefklimaat als zeer aanvaardbaar kan worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Vanuit oogpunt van geluid zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

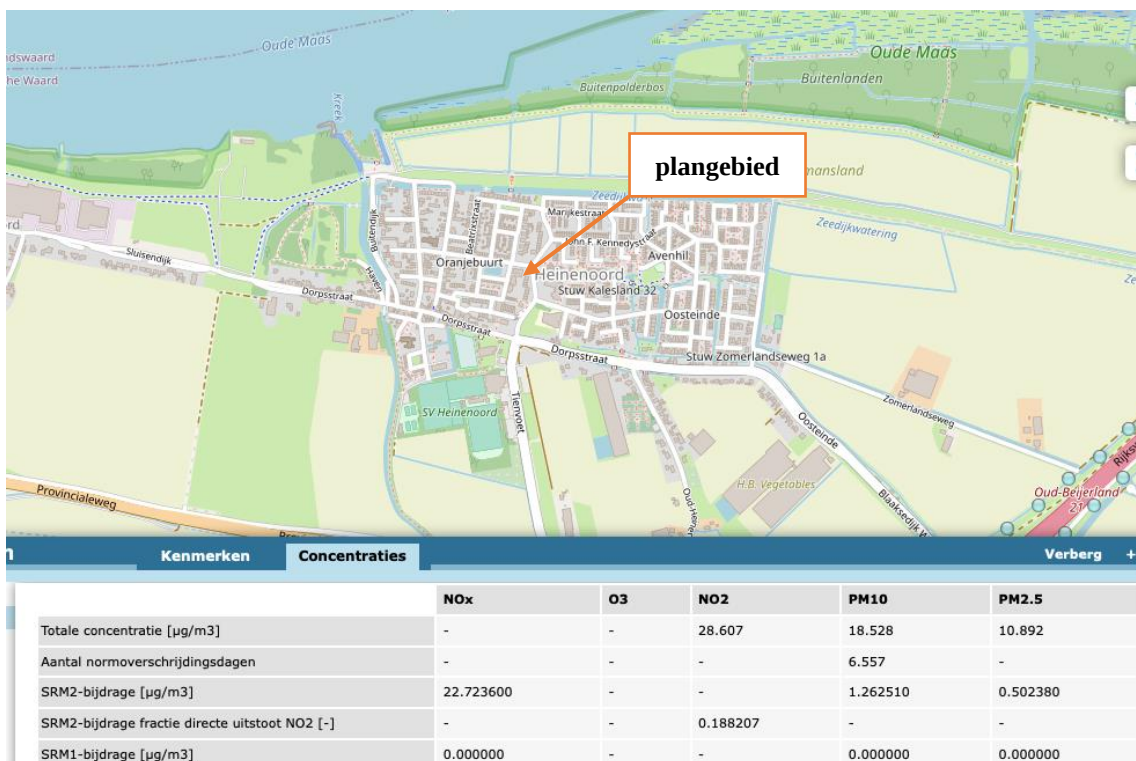
4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

Op grond van deze wet moeten plannen ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de concentratie van de stoffen in de buitenlucht. Uit uitvoeringsregels blijkt dat er geen onderzoek nodig is voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’. Het gaat hier om het toevoegen van drie woningen aan het centrum van Heinenoord. Op voorhand kan worden geconcludeerd, dat die toevoeging niet tot een onaanvaardbare verslechtering van de luchtkwaliteit zal leiden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (rekenpunt 701594) op ongeveer 1000 m van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) liggen, zie figuur 4.1.



Figuur 4.1 Concentraties luchtkwaliteit op rekenpunt 15876665

Het plan voldoet aan de normen van het aspect luchtkwaliteit

Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten 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.



Figuur 4.2 bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving

In de nabijheid van het perceel bevinden zich verschillende kantoren en winkels. Kantoren en winkels hebben een richtafstand van 10 m (milieucategorie 1). Alleen het kantoor aan de Oranjestraat 30 is op kortere afstand dan 10 m van de nieuw te bouwen woningen aanwezig. In de bestaande situatie zijn er thans al woningen aanwezig in het plangebied en de afstand van de bestaande woning Margrietstraat 6 tot de bestemmingsgrens ‘Dienstverlening’ van het perceel Oranjestraat 30 is nog iets korter dan de afstand van de nieuwe woning op die plaats tot de bestemmingsgrens. Feitelijk is er daardoor geen sprake van een verandering, waardoor er geen belemmeringen zullen ontstaan door het realiseren van het nieuwbouwproject.

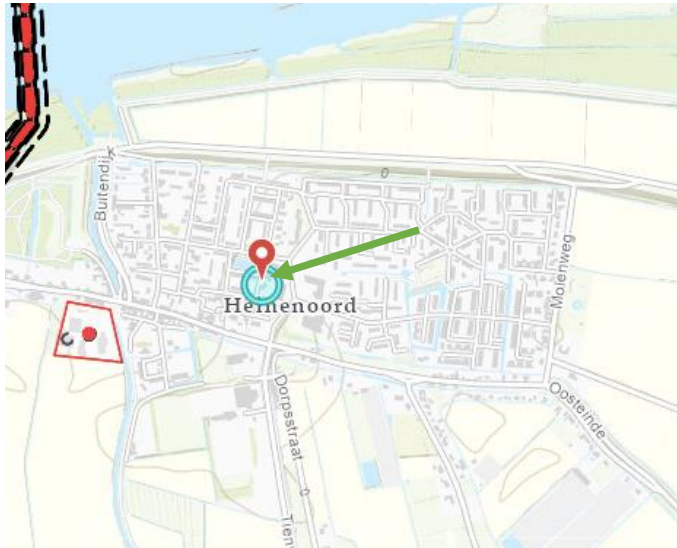
Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.5 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 in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen c.q. installaties aanwezig zijn.



Figuur 4.3: deel risicokaart Nederland

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Oude Maas. Dit op basis van het vervoer van stofcategorie GT3. Het invloedsgebied betreft 1.070 meter, gemeten vanuit de oever van de vaarweg. Het plangebied ligt wel buiten de 200 meter zone van de vaarweg.

Overeenkomstig artikel 7 Bevt wordt hierna ingegaan op:

- a. de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg, spoorweg of dat binnenwater, en
- b. de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico het volgende Het betreft het toevoegen van woningen aan de bebouwde kern van Heinenoord, op een plaats waar nu al woningen aanwezig zijn. De bewoners van de woningen zijn zelfredzaam, terwijl er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden zijn bij veiligheidsincidenten. Om deze redenen leveren deze potentiële risicobronnen geen belemmering op voor de bewoning van de woningen aan de Margrietstraat.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) heeft in dit kader geadviseerd om de woningen/gebouwen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving:

Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld 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 voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid zal daar waar dit aan de orde komt betrokken worden bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren

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

4.6 Geen Milieuraapportageplicht

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., zij het dat de drempels niet worden overschreden.

Het opstellen van een milieueffectrapport is voor deze beperkte ontwikkeling niet nodig, aangezien in de toelichting van dit bestemmingsplan de milieueffecten al in voldoende mate beschreven zijn. Het college van burgemeester en wethouders zal besluiten dat er in het kader van dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4.7 Waterhuishouding

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

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

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit. Het plan is tast niet de veiligheid van enige dijk aan. De woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Er worden twee vrijstaande woningen afgebroken waarvoor vijf aaneengeschakelde woningen worden teruggebouwd. Het plangebied met een oppervlakte van 1.731 m² is thans grotendeels verhard. In de nieuwe situatie neemt de omvang van de verharding niet toe. Er hoeven geen watercompenserende maatregelen te worden getroffen.

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

4.8 Flora en fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. In dat kader is bij wijze van quick scan ecologisch onderzoek uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, 24 januari 2022, nr. QS21070v1). Uit dit onderzoek blijkt dat de geplande ontwikkeling geen negatief effect op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten flora of fauna heeft. Een aanvullend onderzoek en/of aanvragen van een ontheffing ten aanzien van de Wet natuurbescherming is niet vereist.

In het kader van de in de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht moet overigens verder wel zorg te worden gedragen voor alle in het wild levende planten en dieren. In de quick scan is daarbij aangegeven, dat het plangebied geschikt kan zijn voor algemene broedvogels, waarvan de nesten alleen beschermd zijn wanneer zij in gebruik zijn. Hierbij valt te denken aan nesten van een kauw in de schoorsteen, of een nest van een merel in een sierheester in de tuin. Hierom wordt aanbevolen om de sloop- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit broedseizoen loopt grofweg van maart t/m half juli. Let wel: dit is geen vaste periode, afhankelijk van weersomstandigheden kunnen vroege of late broedgevallen zich voordoen. Bij twijfel over de aan- of afwezigheid van nesten dient een deskundige ingeschakeld te worden

In de quick scan worden aanbevelingen gedaan voor het toepassen van natuurinclusieve maatregelen in de nieuwbouw, zoals inbouwkasten voor vogels of vleermuizen, groene daken, en kiezen voor een gevarieerde streekeigen inheemse aanplant van bomen en struiken. De initiatiefnemer zal daar waar mogelijk deze aanbevelingen volgen.

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.

Er is een AERIUS-berekening gemaakt ter bepaling van de stikstofuitstoot in het plangebied en de mogelijke vergroting van stikstofdepositie in een gevoelig Natura 2000-gebied (Ad Fontem, 6 februari 2023, nr. 21AF269). Hieruit blijkt dat in de gebruiksfase de emissie niet hoger ligt dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er heeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

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

4.9 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 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. De bescherming van het archeologische erfgoed is als uitvloeisel daaruit een taak van de gemeente. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

In het bestemmingsplan 'Heinenoord' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op grond van die dubbelbestemming moet erbij ingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 50 m² eerst archeologisch vooronderzoek worden verricht.

In dat kader is archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd (SOB Research, januari 2022, nr. 2897-2111). Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd, dat de voorgenomen planrealisatie niet zal leiden tot een significante aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. De uitvoering van een archeologisch vervolgonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Op het perceel Margrietstraat 4-6 te Heinenoord zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en vervoer

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'.

Voor de bebouwde kern van Heinenoord worden de volgende parkeernormen aangehouden voor koopwoningen.

Tabel 4 Nieuw-Beijerland, Piershil, Goudswaard, Mijnsheerenland, Westmaas, Heinenoord, Zuid- Beijerland, Klaaswaal en Maas- dam	binnen be- bouwde kom	buiten be- bouwde kom	aandeel be- zoekers	eenheid
Functie				
koop, huis, vrijstaand	2,3	2,4	0,3	pp per woning
koop, huis, twee-onder-een-kap	2,2	2,2	0,3	pp per woning
koop, huis, tussen/hoek	2	2	0,3	pp per woning

Dit betekent dat bij de 2/1 kapwoningen er 2,2 parkeerplaatsen moet zijn en bij de vrijstaande koopwoning 2,3 parkeerplaatsen. In totaal 11,1, afgerond 11 parkeerplaatsen.



Figuur 4.4 parkeerplaatsen bij woningen

Bij elke woning zal op eigen terrein een garage aanwezig zijn, alsmede opstelplaats voor twee auto's voor die garage. Daarmee wordt in voldoende mate voorzien in de parkeerbehoefte die de woningen genereren.

Overigens is tegenover het plangebied ook een aantal insteek parkeerplaatsen beschikbaar die nu nog mede gebruikt worden door bezoekers aan de kantoren die op dit moment in de bestaande twee woningen gevestigd zijn. Die parkeerplaatsen kunnen ook gebruikt worden door de toekomstige bewoners.



Figuur 4.5 parkeervakken tegenover Margrietstraat 6



Figuur 4.6 parkeervakken tegenover Margrietstraat 2

Verkeersgeneratie

In de genoemde CROW publicatie 381 zijn ook kentallen opgenomen van de verkeersgeneratie bij o.a. woningen. Volgens deze publicatie bedragen het aantal verkeersbewegingen in ‘weinig stedelijk gebied’ en ‘centrum’ per woning:

Koop vrijstaand	7,5 tot 8,3: gemiddeld 7,9
Koop 2/1 kap	7,2 tot 8,0: gemiddeld 7,6.

Dit komt neer op $7,9 + (4 \times 7,6 =) 30,4 = 38,3$ verkeersbewegingen.

De Margrietstraat en aansluitende wegen kunnen dit aanbod eenvoudig verwerken.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ opgenomen. Daarnaast is ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ van toepassing.

5.2.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

5.2.4 Overgangs- en slotregel

De laatste artikelen van het bestemmingsplan betreffen de overgangsbepalingen en de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

5.3 Handhaving

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan ‘Heinenoord’ in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan voor het realiseren van vijf woningen omvat de herinrichting van gronden met de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’. Het plangebied ligt in de bebouwde kern van Heinenoord (gemeente Hoeksche Waard).

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan diverse vooroverlegpartners, zoals Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta. Er zijn geen overlegreacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 1 september 2022 tot en met 12 oktober 2022, derhalve gedurende zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode kon door een ieder een zienswijze worden ingediend.

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt, er zijn geen zienswijzen ontvangen.

7.3 Ambtshalve wijzigingen

Er is aanleiding gevonden door de gemeenteraad om het bestemmingsplan ambtshalve op vier onderdelen aan te passen. Deze onderdelen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.