

BESTEMMINGSPLAN NIEUWSTRAAT 3, WESTMAAS



BESTEMMINGSPLAN NIEUWSTRAAT 3, WESTMAAS GEMEENTE HOEKSCHE WAARD

Planstatus	Vastgesteld
Datum	04 - 08 - 2020
Plan identificatie	NL.IMRO.1963.BPNieuwstr3WMS20-VG01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	4
2.	Planopzet	5
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Stedenbouwkundige plan	8
3.	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	19
4.	Onderzoek	22
4.1	Inleiding	22
4.2	Bodemkwaliteit	22
4.3	Water	23
4.4	Luchtkwaliteit	27
4.5	Geluid	28
4.6	Bedrijven en milieuzonering	29
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Flora en fauna	34
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	36
4.10	M.e.r.-beoordeling	39
5.	Juridische aspecten	40
5.1	Verbeelding	40
5.2	Planregels	40
5.3	Toelichting op de bestemmingen	40
6.	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de voorgenomen realisatie van woningen in de gemeente Hoeksche Waard. Het plan betreft de herontwikkeling van de voormalige horeca gelegenheid "Het Wapen van Westmaas" aan de Nieuwstraat 3 in Westmaas naar een woningbouwlocatie. De bestaande opstallen van het horecabedrijf zullen gesloopt worden. Hiervoor in de plaats zullen 10 appartementen gebouwd worden. Verder wordt het terrein heringericht ten behoeve van parkeren en groenvoorzieningen.

Het realiseren van woningen op deze locatie past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Mijnsheerenland/Westmaas". Middels een bestemmingsplanprocedure wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De ontwikkeling ligt in het dorp Westmaas in de provincie Zuid-Holland. Westmaas ligt in de voormalige gemeente Binnenmaas, die op 1 januari 2019 met Oud-Beijerland, Korendijk, Strijen, en Cromstrijen zijn opgegaan in de gemeente Hoeksche Waard. Het plan is gesitueerd in het centrum van Westmaas, aan de Nieuwstraat 3. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Smidsweg en ligt de woning Smidsweg 1a, die buiten het plangebied valt. Ten zuiden van het plangebied ligt het woonperceel Nieuwstraat 1. Het plangebied betreft het kadastrale perceelnummer 896 en heeft een oppervlakte van ca. 1.000m².



Afbeelding 1: Ligging en begrenzing plangebied in Westmaas.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Mijnsheerenland / Westmaas, vastgesteld op 10-12-2009.

Voor Nieuwstraat 3, de locatie van de voormalige horecagelegenheid “Het Wapen van Westmaas”, geldt de bestemming Horeca. Daarbij is een functieaanduiding opgenomen voor de horeca die geldt tot en met horecacategorie 5. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming zijn diverse horecabedrijven mogelijk, zoals een hotel, restaurant, café, discotheek of partycentrum. Verder geldt op het perceel de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”, de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”, de gebiedsaanduiding “Wro-zone - Molenbiotop”, en de gebiedsaanduiding “Wro-zone – Ontheffingsgebied 1”.



Afbeelding 2: Vigerend bestemmingsplan Nieuwstraat 3, Westmaas

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingsplannen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/ of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.
- Bijlagen:
De uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de planopzet omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke opbouw en de nieuwe situatie. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere bodem- en luchtkwaliteiten verstaan. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. PLANOPZET

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Westmaas is ontstaan na afdamming van een Maasarm. Westmaas ligt voor de helft in Het Munnikenland van Westmaas, een beschermde polder met grote landschappelijke, natuurlijke en wetenschappelijke waarde. Het ligt rondom de westelijke kop van de Binnenbedijkte Maas. Het dorp loopt ruimtelijk gezien door in Mijnsheerenland. De kern Westmaas is ontstaan in de 15de eeuw, na de afdamming van een Maasarm. De historische structuur van het dorp kan gekarakteriseerd worden als een T-vorm. Deze vorm is ontstaan door de dijken die om de Binnenbedijkte Maas heen liggen, de Munnikendijk en de Maasdijk en de Munnikenweg/Smidsweg.

Een groot gedeelte van de bebouwing ten oosten van de dijk heeft een directe relatie met het water. In de oksel van de twee dijken is er een kleine haven ontstaan. De planmatige uitbreidingen hebben vooral plaatsgevonden in zuidoostelijke richting. De bebouwing aan de noord-zuid georiënteerde dijk is grotendeels aan de westkant gesitueerd. De oost-west georiënteerde dijk heeft aan beide zijden bebouwing met als oriëntatiepunt de kerk. In het verlengde van deze dijk, voorbij de kruising met de noordzuid dijk, ligt de molen als herkenningspunt in het dorp. Rond de kerk zijn een aantal statige vrijstaande panden gesitueerd. De overige dijkebebouwing bestaat grotendeels uit gesloten bouwblokken. De bebouwingslinten die vanaf de historische kern het landschap in lopen worden begeleid door vrijstaande lintbebouwing.

2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie was op de locatie Nieuwstraat 3 een horecagelegenheid gevestigd. Op de bovenverdiepingen is de bedrijfswoning aanwezig. De bestaande opstallen van het horecabedrijf zullen gesloopt worden. Het gebouw staat aan de zijde van de Nieuwstraat direct aan de straat. Aan de zijde van de Smidsweg staat het gebouw op ca. 1 meter vanaf de straat, in dezelfde rooilijn als de naastgelegen woning Smidsweg 1.



Afbeelding 3: huidige situatie Nieuwstraat 3, Westmaas

Het zuidelijke gedeelte van het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een kap. De goothoogte (gerekend vanaf de Nieuwstraat) bedraagt ca. 6 meter en de bouwhoogte ca. 10,70 meter. Aan de noordzijde is op de hoek Nieuwstraat / Smidsweg een lager gedeelte met plat dak aanwezig met een bouwhoogte van ca. 3,5 meter.

Aan de achterzijde van het pand ligt een parkeerterrein, dat ontsloten wordt vanaf de Smidsweg. Door de huidige indeling kunnen circa 15 auto's geparkeerd worden.

Het huidige horecapand heeft de bestemming Horeca, waarbinnen horeca tot en met horecacategorie 5 mogelijk is. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Binnen deze bestemming zijn diverse horecabedrijven mogelijk, zoals een hotel, restaurant, café, discotheek of partycentrum. Ook het achtergelegen parkeerterrein heeft de bestemming Horeca.

Rondom het bestaande gebouw is een bouwvlak aanwezig, dat volledig bebouwd mag worden. De maximale goothoogte voor het gehele bouwvlak is 6 meter. Dit betekent dat op basis van het huidige bestemmingsplan ook ter plaatse van het lagere bouwdeel op de hoek Nieuwstraat / Smidsweg bebouwing van twee bouwlagen met een kap toegestaan is.

In het bestemmingsplan is geen maximale bouwhoogte opgenomen. Wel is een maximale dakhelling van 60 graden opgenomen. Uitgaande van de breedte van het bouwvlak van 15 meter is een theoretische bouwhoogte van 13 meter gerekend vanaf de Nieuwstraat mogelijk.

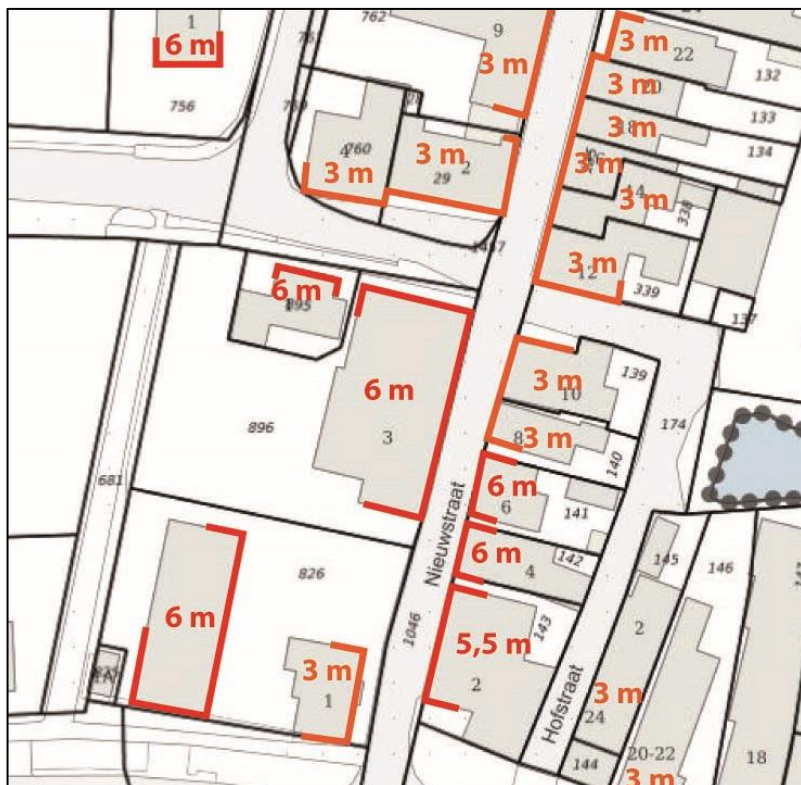


Afbeelding 4: Huidige planologische mogelijkheden Nieuwstraat 3 in blauw, Westmaas

Vigerende bouw mogelijkheden in de omgeving

De omliggende bebouwing aan de Nieuwstraat en Smidsweg staat overwegend direct aan de straat of op zeer korte afstand. Hierdoor is een besloten en intiem bebouwingsbeeld aanwezig. De panden zijn aaneengebouwd of staan op korte afstand van elkaar.

In het grootste deel van de rooilijn in het gedeelte van de Nieuwstraat tussen de Smidsweg en Breestraat is een bouwhoogte van 5,5/6 meter toegestaan. De te bebouwen rooilijn in dit gedeelte van de Nieuwstraat bedraagt ca. 80 meter. Hiervan mag 70% bebouwd worden met panden van 5,5/6 meter bouwhoogte, dus twee bouwlagen met een kap. Het bebouwingsbeeld in dit gedeelte van Nieuwstraat past bij de centrale ligging in het centrumgebied van Westmaas.



Afbeelding 5: Huidige en planologische goothoogten in de directe omgeving Nieuwstraat 3



Afbeelding 6: De naastgelegen voormalige vlasschuur achter Nieuwstraat 1 met een goothoogte van 6 meter

2.3 Stedenbouwkundige plan

Het stedenbouwkundig plan betreft de herontwikkeling van de voormalige horecagelegenheid naar een woningbouwlocatie voor 10 appartementen. Door de herontwikkeling naar wonen verbetert het woon- en leefklimaat voor de omgeving vanwege het wegvallen van de horecafunctie. Volgens de huidige bestemming zijn naast hotels en restaurants namelijk ook cafés/bars, nachtclubs, dancings, disco's en partycentra toegestaan. De huidige parkeerdruk op het openbare gebied als gevolg van het horecabedrijf komt te vervallen bij een herontwikkeling naar wonen.

De Nieuwstraat is historisch onderdeel van de kern van Westmaas, met verschillende vormen van bedrijvigheid en voorzieningen en een afwisselend bebouwingsbeeld. De (voormalige) panden voor bedrijvigheid hebben over het algemeen een grotere maat- en schaal dan de woningen. In dit gedeelte van de Nieuwstraat hebben het pand van het horecabedrijf, de zuidelijk hiervan gelegen vlasschuur en de woon/winkelpanden Nieuwstraat 2-6 een grotere maat- en schaal die passen bij het centrumgebied van Westmaas.

In Westmaas is de aanwezigheid van appartementen beperkt. Daarom is het realiseren van levensloopbestendige appartementen met lift een gewenste toevoeging aan de lokale woningmarkt. Dit komt ten goede aan de differentiatie van de woningvoorraad en de doorstroming. Een uitgangspunt voor deze woningbouwontwikkeling is bovendien dat er duurzame, energiezuinige en hoogwaardige appartementen komen.



Afbeelding 7: impressie nieuw appartementencomplex Nieuwstraat 3 gezien vanuit het zuiden

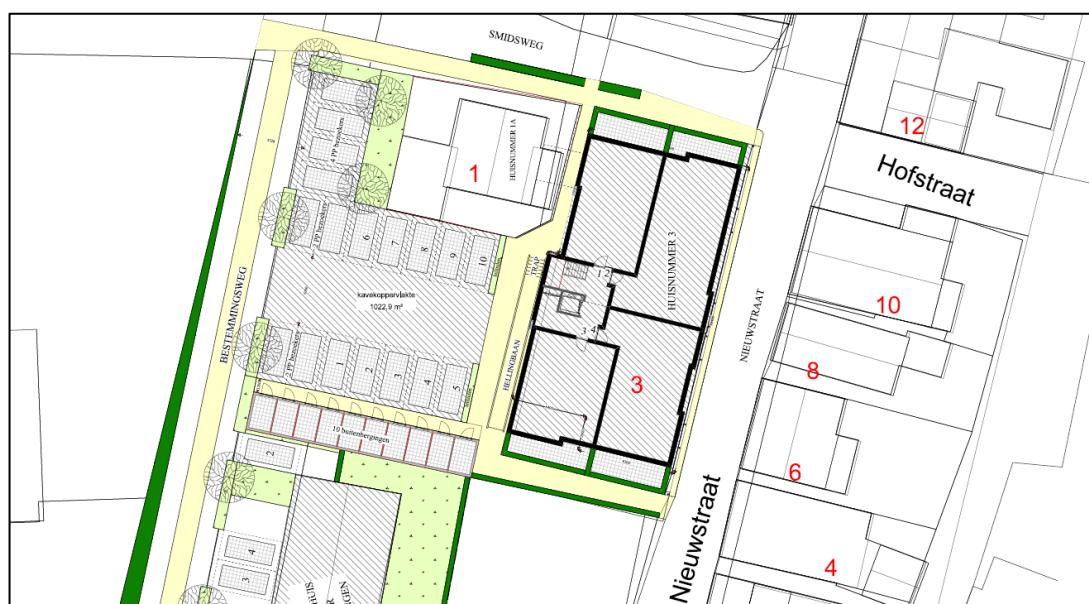
Stedenbouwkundige inpassing

Het nieuwe gebouw komt op dezelfde locatie als het huidige gebouw, waarbij aan de zijden van de Nieuwstraat en Smidsweg wel meer ruimte is gecreëerd in het straatbeeld.

De rooilijn aan de Nieuwstraat ligt ca. 0,8 meter terug ten opzichte van het huidige gebouw, om zodoende een ruimer straatprofiel te creëren. Hierdoor is er een overgangszone tussen het gebouw en de rijbaan ten behoeve van de lopende voorbijgangers en ten behoeve van de bewoners van de begane grondverdieping.

Ook aan de zijde van de Smidsweg is de rooilijn enkele decimeters naar achteren gelegd ten opzicht van het huidige gebouw ten behoeve van een overgangszone tussen het gebouw en de straat. In deze overgangszone is ruimte voor de buitenruimten van de appartementen.

In overleg met de gemeente en de Stichting Dorp, Stad & Land is het bouwplan stedenbouwkundig uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met het ritme, de maat en de schaal van de directe omgeving. In het stedenbouwkundig plan is door middel van verspringingen in de gevel, de kapvormen en afwisseling in het kleur- en materiaalgebruik aangesloten bij het kleinschalige ruimtelijke beeld van de directe omgeving.



Afbeelding 8: stedenbouwkundig plan nieuwe situatie Nieuwstraat 3 Westmaas

De woning aan de Smidsweg 1a blijft in huidige staat en met huidige bestemming behouden. De afstand tussen het nieuwe gebouw en deze woning blijft gelijk aan de huidige situatie.

Goot- en bouwhoogte

Wat betreft de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten bij de huidige planologische situatie in het bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan is een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van ruim 13 meter mogelijk. Het nieuwe gebouw krijgt aan de zijde van de Nieuwstraat een goothoogte van 5,6 meter en een bouwhoogte van 9,1 meter. De bouwhoogte van het nieuwe gebouw is hiermee lager dan het voorgaande bestemmingsplan toestaat en daarnaast lager dan het huidige gebouw dat een hoogte van 10,7 meter heeft.

Het bouwvolume van het nieuwe gebouw past goed in de omgeving. Het nieuwe bouwvolume is vergelijkbaar met het bouwvolume van de naastgelegen bestaande vlsschuur. Door een bouwhoogte te kiezen die lager is dan het huidige gebouw en lager dan het bestemmingsplan toestaat wordt goed aangesloten op het bestaande stedenbouwkundige beeld in de omgeving.

Tevens verbetert door de lagere bouwhoogte ten opzichte van het bestaande gebouw de windvang van de nabijgelegen molen. Hierover is reeds overleg gevoerd met de molenstichting en is schriftelijk medewerking verleend aan het plan.



Afbeelding 9: vergelijking bouwvolumes bestaande (geel) en nieuwe bebouwing Nieuwstraat 3

Verkeer en parkeren

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is een horecabedrijf tot en met horecacategorie 5 aanwezig met een oppervlakte van het bouwvlak van ca. 340 m² met daarboven een bedrijfswoning. Binnen deze bestemming zijn diverse horecabedrijven mogelijk, zoals een hotel, restaurant, café, discotheek of partycentrum.

In de bestaande situatie is achter het horecapand op eigen terrein een parkeerplaats aanwezig met ca. 15 parkeerplaatsen. In de onderstaande tabellen is de parkeerbehoefte van de diverse horecafuncties weergegeven, berekent met behulp van de CROW-tool 'parkeren en verkeersgeneratie' en CROW publicatie 317. Hierbij is tevens de parkeerdruk op het openbaar gebied aangegeven:

Discotheek/partycentrum

<i>Functie</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>Maximum aantal benodigde parkeerplaatsen</i>
Begane grond Discotheek/partycentrum	340 m ²	31 pp
Verdieping bedrijfswoning	1	2
Totaal		33 pp
Aantal parkeerplaatsen eigen terrein		15 pp
Parkeerdruk openbaar gebied		18 pp

Café

<i>Functie</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>Maximum aantal benodigde parkeerplaatsen</i>
Begane grond café	340 m ²	24 pp
Verdieping bedrijfswoning	1	2
Totaal		26 pp
Aantal parkeerplaatsen eigen terrein		15 pp
Parkeerdruk openbaar gebied		11 pp

Restaurant

<i>Functie</i>	<i>Oppervlakte/aantal</i>	<i>Maximum aantal benodigde parkeerplaatsen</i>
Begane grond restaurant	340 m2	41 pp
Verdieping bedrijfswoning	1	2
Totaal		43 pp
Aantal parkeerplaatsen eigen terrein		15 pp
Parkeerdruk openbaar gebied		28 pp

Afhankelijk van het type horecabedrijf ligt de parkeerbehoefte in de huidige situatie tussen de 26 en 43 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van de feitelijke situatie dat horeca alleen op de begane grond is gevestigd en een bedrijfswoning op de verdieping. Op basis van het huidige bestemmingsplan zou echter ook horeca op de verdiepingen mogelijk zijn, waardoor de parkeerbehoefte groter zou worden.

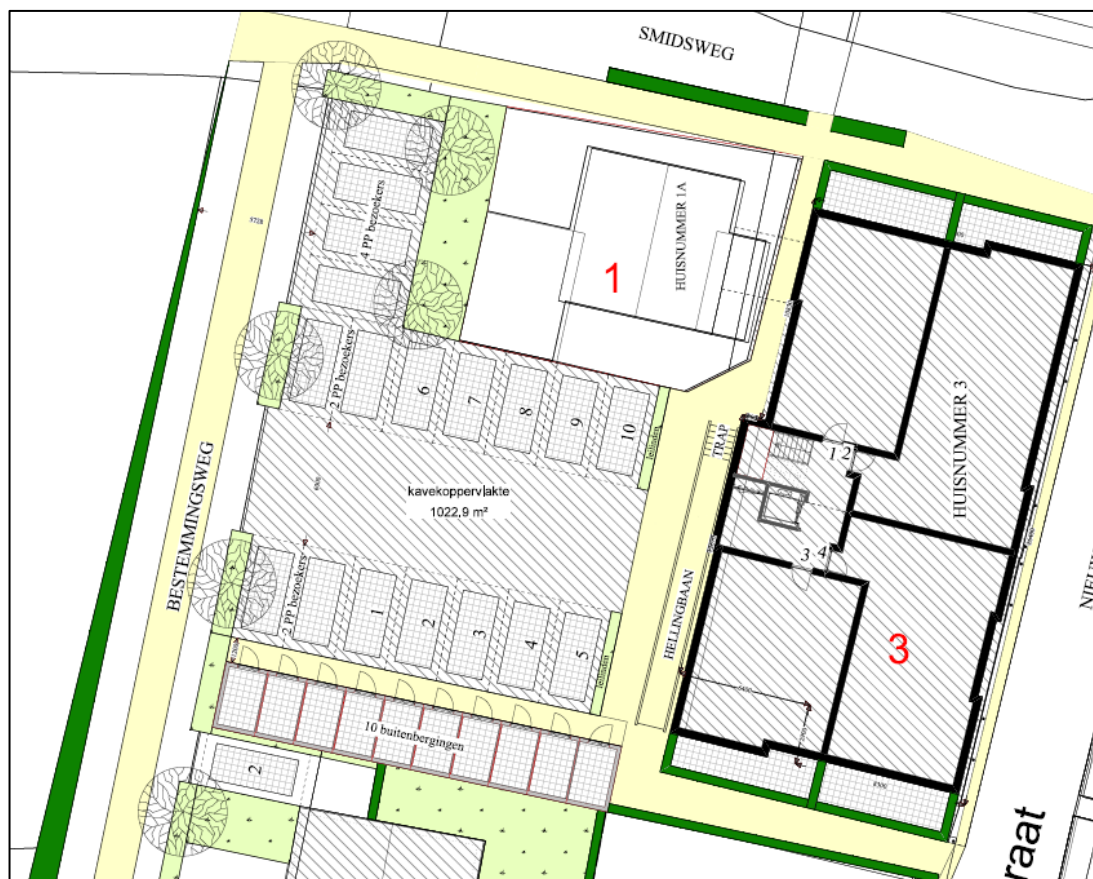
Daarnaast is ook de parkeerdruk op het openbaar gebied berekend, uitgaande van de aanwezigheid van ca. 15 parkeerplaatsen op eigen terrein. De parkeerdruk op het openbaar gebied ligt tussen de 11 en 28 parkeerplaatsen.

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden 10 appartementen gerealiseerd. Op basis van de CROW-tool 'parkeren en verkeersgeneratie' zijn hiervoor in het centrumgebied van Westmaas maximaal 18 parkeerplaatsen noodzakelijk.

De huidige parkeerplaats aan de achterzijde zal een andere inrichting krijgen. Ten westen van het perceel ligt een pad dat bij de parkeerplaats wordt getrokken. Dit pad is openbaar gebied en wordt een bestemmingsweg. Het pad heeft reeds een verkeersbestemming, waardoor er hier qua bestemming geen wijzigingen optreden. Op deze wijze is het mogelijk om 18 parkeerplaatsen, in combinatie met groenvoorzieningen, op eigen terrein aan te brengen. Ter afscherming van de parkeerplaats wordt een aantal hagen (taxus) en leibomen aangebracht. Daarnaast wordt een aantal bomen aangeplant. Deze mogen echter niet te groot worden gezien de molenbiotoop.

De parkeerbehoefte van de appartementen kan volledig op eigen terrein worden opgelost, zonder parkeerdruk in de openbare ruimte. Ten opzichte van de huidige situatie met een horecabestemming komt door de herontwikkeling de parkeerdruk van 11 tot 28 parkeerplaatsen in de openbare ruimte te vervallen.



Afbeelding 10: Herinrichting parkeerterrein aan de achterzijde met 18 parkeerplaatsen

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Beoordeling

In allebei de plangebieden zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor de plangebieden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het plangebied.

Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro)

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Indien de ladder niet van toepassing is op het plan, is een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet onder andere aandacht besteed worden aan de uitvoerbaarheid van het plan. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte aan de beoogde ontwikkeling.

Beoordeling

Het planvoornemen betreft het vervangen van de huidige horecapand door een nieuwbouwproject van 10 appartementen. De jurisprudentie in oogschouw nemende is deze ontwikkeling niet aan te merken als een 'stedelijke ontwikkeling'. Het gaat immers om een ontwikkeling van minder dan 12 woningen, waardoor de ontwikkeling niet aan te merken is als een 'stedelijke ontwikkeling'. De ladder is niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling. Hieronder wordt aandacht besteedt aan de uitvoerbaarheid van het plan. In dit geval is sprake van een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het gebied wordt aan alle kanten omsloten door stedelijke functies.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het rijksbeleid. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voldoet aan de ladder: er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een uitwerking van de bestaande behoefte vindt plaats in paragraaf 3.3 Regionaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland (april 2019)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2019 van kracht.

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Beleid ruimtelijke kwaliteit

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit'). Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk. Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk. De kwaliteitskaart en de richtpunten geven richting aan de interpretatie van ruimtelijke kwaliteit.

De gebiedsprofielen, die gezamenlijk met decentrale overheden en andere partijen in de regio zijn opgesteld, spelen een belangrijke rol bij het ontwikkelen van zo'n gedeelde opvatting. De gebiedsprofielen hebben de status van handreiking, maar nadrukkelijk niet de status van toetsingskader.

Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

Naast het generieke kwaliteitsbeleid, dat geldt voor de gehele provincie, wordt een tweetal beschermingscategorieën onderscheiden, waar onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ook ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn.

Steden en dorpen

Het plangebied is volgens de kwaliteitskaart gelegen in 'steden en dorpen'. Voor dergelijke gebieden zijn de volgende richtlijnen opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historische centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringend gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Beoordeling

De ontwikkeling bouwt voort op het bestaande dorpsgebied in Westmaas. Het eigen karakter wordt middels de ontwikkeling versterkt. Er vinden geen hoogteaccenten plaats in het plan. Het plan past daarmee binnen de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening (april 2019)

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande artikelen relevant.

De provincie Zuid-Holland wil een overheid zijn die anticipeert op veranderingen in maatschappij, economie en bestuur, en vanuit haar toegevoegde waarde bijdraagt aan maatschappelijke opgaven. De ontwikkeling die de provincie Zuid-Holland hierin doormaakt, sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet die de maatschappelijke opgave centraal stelt, en niet langer de sectorale beleidsvelden. De Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2019 van kracht.

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Met deze integratie wordt een belangrijke stap gezet in de implementatie van het organiseren van de provinciale rol rond maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Uitgangspunt is dat de integratie beleidsneutraal gebeurt, dus zonder een verandering in (rechts-)gevolgen. Separaat wordt een aantal beleidsrijke onderdelen ter besluitvorming voorgelegd, die nadien als wijziging in deze verordening worden geïntegreerd. Deze onderdelen zijn in de verordening gereserveerd.

De omgevingsvisie en de omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de omgevingsverordening. Vandaar dat de inhoud van beide kerninstrumenten gelijktijdig wordt vastgesteld.

In relatie tot onderhavig plan is artikel 6.9 'Ruimtelijke kwaliteit' van de Omgevingsverordening van toepassing. Gebiedsgericht sturen op ruimtelijke kwaliteit betekent voor de provincie richting en ruimte geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. De provincie hanteert hier het handelingskader ruimtelijke kwaliteit: een benadering die enerzijds onderscheidt maakt in drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (nieuwe bebouwing of nieuw gebruik van grond of bebouwing) naar gelang hun impact op de omgeving en anderzijds de realisatie van bepaalde soorten ruimtelijke ontwikkelingen uitsluit in gebieden met een bepaalde beschermingscategorie.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

Beoordeling

De ontwikkeling is in paragraaf 3.3 aan de hand van de Regionale Woonvisie getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) en voorziet in een regionale behoefte. Het betreft inpassing van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het plan aan de eisen die zijn gesteld in de provinciale omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard (2009)

In het ontwikkelingsbeeld 2030 is het plangebied niet specifiek aangewezen als inbreidingslocatie. Er zijn diverse inbreidingsmogelijkheden aangewezen in het document. Het gebruikmaken van herstructureringslocaties binnen het bestaand bebouwd gebied is desalniettemin in lijn met de structuurvisie en sluit aan op de beginselen van duurzaam ruimtegebruik. Het plan ligt in het centrum van Westmaas, en valt daarmee tevens binnen de rode contouren.



Afbeelding 11: uitsnede uit Structuurvisie Hoeksche Waard 2009

Regionale woonvisie Hoeksche Waard 2030 (2017)

In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030 staat de vitaliteit van de regio centraal. Om die te bewaken, zet de gemeente in op meer kwaliteit en extra woningbouw om de instroom van gezinnen te bevorderen.

Veranderingen woningmarkt

De vijf voormalige gemeenten in de Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma opgesteld. De visie kwam tot stand in samenwerking met diverse partijen. De nieuwe visie speelt in op veranderingen in de woningmarkt en kansen die er liggen om toekomstige krimp tegen te gaan. De verwachting is dat de regio na 2035 te maken krijgt met een dalend aantal huishoudens. Bijkomende uitdaging is het feit dat het aantal jongere huishoudens onder de 55 jaar tot die tijd al afneemt met bijna 20%. Die gezinnen zijn heel belangrijk voor de vitaliteit van de gemeente. Meer jongeren naar de Hoeksche Waard trekken helpt niet alleen om de voorzieningen in stand te houden, het is ook goed voor het geboortesaldo en gaat daarmee de krimp tegen.

Belangstelling Hoeksche Waard groeit

Met onder andere de bouw van extra woningen probeert de gemeente het eiland interessant te maken om te blijven, dan wel hier te komen wonen. De instroom van gezinnen is de laatste jaren al gaande en makelaars bevestigen dat de belangstelling voor de Hoeksche Waard blijft groeien. Het gaat met name om consumenten uit de regio's Rotterdam en Drechtsteden die bewust kiezen voor een betaalbaar, groen en landelijk woonmilieu in de nabijheid van de Randstad.

Niet alleen kwantiteit maar ook kwaliteit

Vitaliteit vraagt ook om een toekomstbestendige woningvoorraad. Naast meer kwantiteit besteedt de nieuwe woonvisie dan ook veel aandacht aan kwaliteit. We kijken daarbij niet alleen naar nieuwbouw maar ook naar de bestaande woningvoorraad. We zetten in op de volgende kwaliteitscriteria:

- op energie omdat we op weg zijn een energieneutrale regio te worden;
- op geschiktheid vanwege het groeiend aantal oudere huishoudens;
- op bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer;
- op de ruimtelijke kwaliteit die ons onderscheidt van de grote stad.

Woningbehoefte

Er is behoefte aan een woningvoorraad geschikt voor jonge en oude bewoners, met een goede bereikbaarheid en een hoge ruimtelijke kwaliteit. Ondanks dat de bevolking op basis van de demografie gaat dalen, neemt het aantal huishoudens tot 2030 nog toe als gevolg van gezinsverdunding. De bevolking zal dus over meer kleine (en oudere) huishoudens worden verdeeld.

In verband met afnemende mobiliteit en/of toenemende vraag naar zorg zal een deel van deze groep andere eisen stellen aan de woning. Hiermee wordt de behoefte voornamelijk geconcentreerd op:

- A. het realiseren van voldoende nieuwbouw om te kunnen voorzien in de toename van de reguliere woningbehoefte van de eigen inwoners;
- B. het realiseren van nieuwbouw om extra instroom van gezinnen te kunnen faciliteren;
- C. Een vergroting van het aantal (voor senioren) geschikte woningen.

Hieruit komt een additionele behoefte voor zowel eengezinswoningen als appartementen. Appartementen zijn in principe geschikt voor alle doelgroepen, maar met name geschikt voor mensen die compact en gelijkvloers willen wonen. Gericht wordt op het aanjagen van investeringen in de bestaande voorraad, het bevorderen van doorstroming, en het stellen van hoge eisen aan nieuwbouwwoningen. Denk aan geschikte woningen voor ouderen of mensen met een fysieke beperking.

Beoordeling

Het bouwplan omvat het realiseren van 10 appartementen in het centrum van Westmaas. Uit de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2020 komt duidelijk naar voren dat er behoefte is naar appartementen in de vorm van nieuwbouw. Zoals gesteld in de stedenbouwkundige opgave is in Westmaas is de aanwezigheid van appartementen beperkt. Het project biedt mogelijkheden voor zowel jongeren als ouderen voor het vinden van een compacte en kwalitatief hoogstaande woning in Westmaas. Hiermee wordt zowel voorzien in de reguliere woningbehoefte van de eigen inwoners als in het faciliteren van de verwachte extra instroom van woningzoekenden uit de omgeving.

Daarnaast is er sprake van een binnenstedelijke herstructurering. Dit heeft tot gevolg dat het aanwezige woon- en leefklimaat verbetert voor de omgeving van het plangebied vanwege het wegvallen van de huidige horecafunctie. Volgens de huidige bestemming zijn naast hotels en restaurants namelijk ook cafés/bars, nachtclubs, dancings, disco's en partycentra toegestaan. De huidige parkeerdruk op het openbare gebied als gevolg van het horecabedrijf komt te vervallen bij een herontwikkeling naar wonen. Niet alleen biedt de nieuwbouw kansen voor woningzoekenden, ook levert het een bijdrage voor de leefbaarheid van de buurt op zich.

Verder is het realiseren van levensloopbestendige appartementen met lift een gewenste toevoeging aan de lokale woningmarkt. Dit komt ten goede aan de differentiatie van de woningvoorraad en de doorstroming. Een uitgangspunt voor deze woningbouwontwikkeling is bovendien dat er duurzame, energiezuinige en hoogwaardige appartementen komen. Deze uitgangspunten sluiten goed aan op de ambities uit de regionale woonvisie. Het plan past dus binnen de ambities uit de Regionale Woonvisie van Hoeksche Waard en voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ruimtelijke visie heeft geen consequenties voor het plangebied.

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Hoeksche Waard (2010)

Op 19 januari 2010 stelde de Commissie Hoeksche Waard de archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard vast. Ook het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Binnenmaas heeft in haar vergadering van 25 mei 2010 deze archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. De gemeenteraad Binnenmaas heeft vervolgens op 1 juli 2010 de verwachtingen- en beleidsadvieskaart vastgesteld. Beide documenten zijn opgesteld door ADC Archeologie. De gemeenteraad heeft op 12 september 2013 het archeologiebeleid Hoeksche Waard vastgesteld.

In opdracht van de Hoeksche Waard heeft ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vervaardigd voor de Hoeksche Waard. Het doel van de archeologische beleidsadvieskaart is onder meer om de waardevolle archeologische elementen van de Hoeksche Waard te behouden en tegelijkertijd voor de noodzakelijke dynamiek te kunnen zorgen. Een archeologische verwachtingskaart is een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones.

Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting en indien van toepassing geen verwachting.

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor het opstellen van een beleidsadvieskaart, die vervolgens kan worden gebruikt door de gemeente voor toetsing van plannen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig rekening worden gehouden met de archeologie. De gemeente Binnenmaas heeft eind 2008 een Nota Cultureel Erfgoed laten opstellen door het Erfgoedhuis Zuid-Holland. Deze nota geeft een beeld van de huidige stand van zaken ten aanzien van het gemeentelijk erfgoedbeleid en bevat voorstellen voor het ontwikkelen van nieuw beleid. Naast beleidsambities en -voornemens, zijn ook concrete initiatieven en activiteiten geformuleerd.

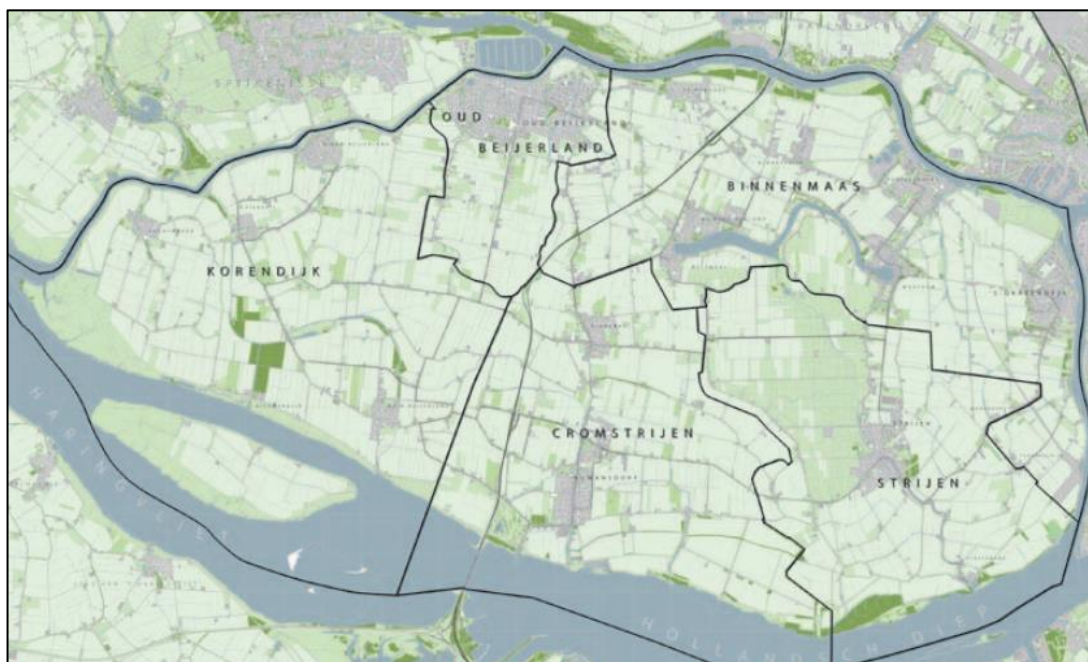
Samen moeten deze op termijn leiden tot een integraal gemeentelijk erfgoedbeleid. In de nota wordt ingegaan op verschillende vormen van cultureel erfgoed. Er is gekeken naar het cultuurlandschap van Binnenmaas, het archeologisch bodemarchief en de gebouwde en ruimtelijke monumentenzorg. Ook is aandacht besteed aan het roerende en immateriële erfgoed. Om zorg te kunnen dragen voor het bodemarchief is het noodzakelijk dat archeologische (verwachtings)waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen die grondverstoring tot gevolg hebben, al vroeg in het planproces worden betrokken. De archeologische verwachtingen beleidsadvieskaart is hierbij richtinggevend.

Beoordeling

Het plangebied valt volgens de archeologische beleidskaart in Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kernen. Als het gaat om bestaande bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zoals wonen, geldt dat vervanging, vernieuwing of verandering van deze bouwwerken is toegestaan mits de oppervlakte niet wordt uitgebreid.

3.4 Gemeentelijk beleid

Omdat de jonge gemeente Hoeksche Waard (nog) geen beleid heeft vastgesteld gedurende het opstellen van deze toelichting wordt het beleidskader van de voormalige gemeente Binnenmaas gebruikt voor de onderbouwing van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 12: de gemeenten die samen de nieuwe gemeente Hoeksche Waard vormen

Structuurvisie Binnenmaas 2020 (maart 2013)

De Structuurvisie Binnenmaas 2020 vormt het integrale ruimtelijke ontwikkelings- en toetsingskader van de gemeente Binnenmaas. De gemeente is een kwalitatief aantrekkelijke woonomgeving waar in elk dorp woningen worden gebouwd voor elke doelgroep. Gelet op de demografische ontwikkelingen en het feit dat nieuwbouw maar een heel klein percentage is van de totale woningvoorraad ligt de focus veel meer dan voorheen op de bestaande woningvoorraad. De huidige woningvoorraad voldoet door herstructurering of het opknappen van woningen aan de behoeften van verschillende doelgroepen.

Binnen de rode contouren is voldoende ruimte om in elk dorp woningen te bouwen. Woningen worden gebouwd voor een goede afronding van de dorpen, bij de herstructurering van bestaande woningen en op locaties die om een andere invulling vragen. In het laatste geval gaat het bijvoorbeeld om locaties waar nu nog solitaire bedrijven zijn gevestigd, vrijkomende agrarische bebouwing of vrijkomende locaties van voorzieningen.

De gemeente Binnenmaas zal de komende jaren met name inzetten op de bouw of renovatie van levensloopbestendige woningen. Deze woningen worden bij voorkeur rond de voorzieningen en ontmoetingsplekken in de dorpen gebouwd. Op deze manier waarborgt de gemeente dat vraag en aanbod goed op elkaar worden afgestemd. Daarnaast zorgt de gemeente ervoor dat ons woningbouwbeleid regionaal wordt afgestemd.

Beoordeling

Het plan past binnen de ambities uit de Structuurvisie Binnenmaas. Het herstructureringsplan past binnen de focus van de gemeente op herstructurering, het opknappen van woningen, en vrijkomende locaties van voorzieningen.

Welstandsnota (2004)

In de Welstandsnota zijn de samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten vertaald in objectieve beoordelingscriteria die de burger en de bouwplantoetser een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen.

Het beleid ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit en het welstandstoezicht binnen regulier welstandsgebied is gericht op het handhaven van de basiskwaliteit van de gebieden. Deze gebieden kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. De welstandscriteria beschrijven daarom de basiskwaliteiten van deze gebieden. In de Hoeksche Waard zijn dit meer de naoorlogse planmatige uitbreidingen bij de dorpen, sport- en recreatiegebieden en bedrijfsterreinen, mits deze niet grenzen aan het buitengebied of andere bijzondere welstandsgebieden. Voor deze zogenaamde randen zal welstandshalve altijd extra aandacht besteedt moeten worden aan de architectonische kwaliteit van klein- en grootschalige ontwikkelingen of toevoegingen.

Het dorp Westmaas is als knooppuntnederzetting aangewezen als bijzonder welstandsgebied. De knooppuntnederzettingen vormen een kenmerkende bebouwingstypologie binnen de Hoeksche Waard. Hier is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit wenselijk en de gemeente kan hiervoor aanvullende beleidsinstrumenten inzetten. Het is van belang de veelal karakteristieke lintbebouwing in al haar diversiteit te behouden. Aandachtspunten voor welstandstoezicht zijn o.a. cultuurhistorische herkenbaarheden, diversiteit in gevelwanden, positionering, massa en maatvoering, aandacht voor hoeksituaties, detaillering van gevel en dakvlak, materialen en kleuren en reclame-uitingen. Ook voor specifieke bouwwerken is het vaststellen van het welstandsniveau van belang. Voor monumenten en reclame-uitingen zijn uitwerkingen opgenomen.

De gebouwen en terreinen hebben met name een cultuurhistorische en/of architectuurhistorische waarde en dienen dan welstandshalve ook als zodanig behandeld te worden. Voor monumenten geldt dat bij de beoordeling van verbouwingen in beginsel de stelregel dat bescherming en instandhouding van de oorspronkelijke architectuur voorop staat. In gebieden met commerciële functies zijn reclames op zijn plaats en kunnen ze de visuele aantrekkingskracht van de omgeving verhogen, hoewel daar een kritische grens aan verbonden is.

Evenals bij een gebouw speelt ook bij een reclame de relatie met de (stedenbouwkundige) situatie waarin deze wordt geplaatst alsmede het karakter van die situatie een belangrijke rol. Een reclame is geslaagd wanneer deze een volledig geïntegreerd onderdeel van het totale architectonische concept uitmaakt. De welstandsnota is op onderdelen herzien. Deze herziening is niet ingrijpend van aard

Beoordeling

De beoordeling voor het plan aan het welstandsbeleid zal separaat gebeuren.

4. ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Binnen de procedure van een bestemmingsplan dienen de effecten van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt te worden. Voor onderhavig project betekent dit dat onderzoek dient te worden verricht naar diverse milieuaspecten. Hieronder zijn de onderzoeken uiteengezet die zijn uitgevoerd ten behoeve van het beoordelen van de milieueffecten van het nieuwe plan.

4.2 Bodemkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd.

Onderzoek

Voor de percelen Nieuwstraat 1 en Nieuwstraat 3 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM18450, 8 augustus 2019)

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium, kobalt, koper, kwik, nikkel, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10 VROM) en minerale olie en plaatselijk matig verhoogd is met lood (boring 9/ABG6) en plaatselijk sterk verhoogd is met zink (boring 6) en lood (boring 10/ABG7).

De ondergrond is licht verhoogd met molybdeen. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het matig tot sterk verhoogde gehalte aan lood ter plaatse van boring 9/ABG6 en 10/ABG7 en het sterk verhoogde gehalte aan zink ter plaatse van boring 6 aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek om de ernst en de omvang van deze verhoogde gehalten vast te stellen.

De overige aangetroffen verhoogde gehalten in de grond kunnen tevens bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocaties is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Asbest

In de bovengrond zijn plaatselijk verhoogde asbestconcentraties aangetoond. De verhoogde asbestconcentraties liggen beneden de helft van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) waardoor er geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van nader asbestonderzoek.

Asbestverontreinigingen komen heterogeen verspreid voor in de bodem. Dit wil zeggen dat de aanwezigheid van asbest per kubieke meter kan verschillen. Geadviseerd wordt daarom, bijvoorbeeld bij grondwerkzaamheden, alert te blijven op de aanwezigheid van (plaatselijke) asbestverontreinigingen.

Aanvullend onderzoek

In oktober 2019 is een aanvullend bodemonderzoek (fase 1) uitgevoerd voor de locatie (bijlage, Aeres Milieu, AM18450-2, 2 oktober 2019). Het uitgevoerde bodemonderzoek bestaat uit een afperkend grondonderzoek.

Uit de analyseresultaten blijkt dat het gehalte aan PFOS en PFOA in MM1, M2 en MM3 de toepassingsnorm voor de functieklasse landbouw/natuur overschrijdt. De geanalyseerde gehalten overschrijden niet de functieklasse Wonen.

Het gehalte aan overige PFAS (3 componenten) overschrijdt in grondmengmonster MM1 de toepassingsnorm voor de functieklasse landbouw/natuur. Bij een norm van 7 µg/kg d.s. aan PFOA en 3 µg/kg d.s. aan PFOS en andere individuele PFAS bestaan er volgens de huidige inzichten geen onaanvaardbare risico's voor mens en milieu.

Deellocatie boring 6

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van boring 6 uit het verkennend bodemonderzoek sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de verontreiniging is echter in noordelijke, oostelijke en zuidelijke richting nog onvoldoende afgeperkt. Geadviseerd wordt om in een tweede fase van onderzoek de verontreinigingslocatie nader af te perken.

Deellocatie boring 9/ABG6

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van boring 9/ABG6 uit het verkennend bodemonderzoek geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de matig tot sterk met lood verontreinigde grond bedraagt circa 19 (vaste) m³.

Deellocatie boring 10/ABG7

Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van boring 10/ABG7 uit het verkennend bodemonderzoek geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De omvang van de matig tot sterk met lood verontreinigde grond binnen de grenzen van de onderzoekslocatie bedraagt circa 4 (vaste) m³.

Conform de circulaire bodemsanering is er sprake van een geval van ernstige verontreiniging indien voor ten minste één stof het gemiddelde gemeten concentratie van minimaal 25 m³ bodemvolume in het geval van bodemverontreiniging, of 100 m³ poriënverzadigde bodemvolume in het geval van een grondwaterverontreiniging, hoger is dan de interventiewaarde. Zie bijlage 7 voor de voorlopige verontreinigingscontouren.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging. Voor het toekomstig gebruik (wonen met tuin) zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Indien vastgesteld is dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging dient volgens het saneringscriterium in de Wet bodembescherming te worden bepaald of er sprake is van onaanvaardbare risico's voor mens, ecosysteem of verspreiding in het grondwater. Op basis van de bepaalde risico's kan worden vastgesteld of een sanering al dan niet met spoed uitgevoerd dient te worden.

Voor het uitvoeren van een bodemsanering is goedkeuring van de provincie Zuid-Holland nodig. Dit gaat volgens verschillende wettelijke procedures. Voor onderhavig geval kan (na volledige afperking van de verontreiniging) gebruik worden gemaakt van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS).

Conclusie

Op de locatie zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan getroffen. Hiervoor wordt nader onderzoek uitgevoerd en zal uiteindelijk bodemsanering plaats vinden.

4.3 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de ‘Vierde Nota Waterhuishouding’. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is ervoor zorg te dragen dat de wateraspecten goed belicht en expliciet betrokken worden in de besluitvorming van een ruimtelijk plan. Gezien de omvang van de locatie en het gelijk blijven van het aandeel verhard oppervlak is een beknopte watertoets noodzakelijk. Uit de uitkomsten van de digitale watertoets blijkt of compenserende maatregelen nodig zijn. Tevens zal in de watertoets rekening worden gehouden met de ligging van het plangebied binnen de beschermingszone van de waterkering. Voor het bouwen binnen de beschermingszone van een waterkering gelden randvoorwaarden en beperkingen. Hiermee dient bij de planuitwerking rekening gehouden te worden, in overleg met het waterschap.

Watertoets

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets (opgenomen in de bijlage). Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de reguliere watertoetsprocedure is toegepast. In het kader hiervan is door het waterschap een uitgangspuntennotitie verstrekt. Op basis van de streefbeelden uit de uitgangspuntennotitie zijn de wateropgaven hieronder in beeld gebracht:

Veiligheid

Streefbeeld

Hoog water vanuit zee en de rivier vormt een reële bedreiging voor de veiligheid op de Hollandse eilanden. Waterkeringen beschermen tegen deze bedreiging. Het waterstap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

Toetsing planontwikkeling

Het plangebied ligt binnen de zone van de regionale waterkering langs de Nieuwstraat. Voor het uitvoeren van werken in de beschermingszone is een watervergunning van het waterschap Hollandse Delta vereist.



Voldoende water - wateroverlast

Streefbeeld

Een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Zo n systeem kan het water, conform de daarvoor vastgestelde normen en zonder overlast te veroorzaken, verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Voldoende water - Goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) mogelijk. Hollandse Delta streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Strategie

Het waterschap beheert het watersysteem en tracht daarbij de aan- en afvoer van water soepel te laten verlopen en ervoor te zorgen dat het water fysisch-chemisch en ecologisch goed van kwaliteit is en er geen problemen ontstaan van wateroverlast of wateronderlast.

Een van de taken is het beheer van het oppervlaktewaterpeil. Een goed peilbeheer is een middel om de bovenstaande situatie te faciliteren.

De keuze van het oppervlaktewaterpeil en het peilregime wordt in eerste instantie ingegeven door de gebruiksfunctie van het gebied.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met andere belangen in het betreffende gebied.

Alvorens tot een peilbesluit te komen worden belanghebbende in de gelegenheid gesteld om hun wensen kenbaar te maken. Indien hieraan tegemoet kan worden gekomen zonder het algemeen belang te schaden zal het waterschap de wensen proberen te honoreren. In de afweging spelen een aantal uitgangspunten een rol:

In zetting gevoelige gebieden streeft het waterschap naar vertragen van de maaiveld daling door het zo hoog mogelijk instellen van het peil.

Het waterschap probeert zoveel mogelijk om onnodige versnippering van peilgebieden te voorkomen. Waar mogelijk en wenselijk streeft het waterschap naar het zoveel mogelijk

vasthouden van het gebiedseigen water. Waar mogelijk wordt hiertoe een zo natuurlijk mogelijk flexibel peilregime gehanteerd.

Het systeem moet robuust genoeg zijn om hevige neerslag binnen het peilgebied te kunnen opvangen alvorens af te wentelen op naburig gebied.

Voor de oevers langs open water wordt gestreefd naar een onderhoudsvriendelijke inrichting (inclusief bereikbaarheid).

Randvoorwaarden

Met het oog op ongewenste kwel of inzijging dient de bodemgesteldheid bekeken te worden. In bepaalde situaties kan de goede kwaliteit van kwelwater benut worden.

Bij het ontwikkelen van een nieuw peilbesluit voor nieuw aan te leggen stedelijk gebied gelden enkele randvoorwaarden. Dit zal nog verder worden uitgewerkt.

Bij de peilstelling wordt rekening gehouden met het risico op te hoge of te lage grondwaterstanden.

Het in te stellen peil mag geen reden zijn voor problemen met de grondwaterstand.

Er vindt altijd vooraf overleg plaats tussen projectontwikkelaar en waterschap.

Gebieden die al een hoge grondwaterstand hebben moeten voor de nieuwbouw worden opgehoogd en/of gedraineerd worden. In gebieden waar op langere termijn sprake kan zijn van aanzienlijke bodemdaling moeten vooraf maatregelen worden genomen om problemen in de toekomstige situatie te voorkomen.

Toetsing planontwikkeling

Vanuit de planontwikkeling zijn geen gevolgen voor het peilregime en de grondwaterstand. Tevens is sprake van vervangende nieuwbouw waardoor het verhard oppervlakte niet toeneemt. Het hemelwater zal aangesloten worden op het bestaande rioolstelsel.

Voldoende water - anticiperen op watertekort

Streefbeeld

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel.

Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Toetsing planontwikkeling

Vanuit de planontwikkeling zijn geen gevolgen voor het robuuste watersysteem.

Schoon water - goede inrichting/structuurdiversiteit van het watersysteem

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Toetsing planontwikkeling

Vanuit de planontwikkeling zijn geen gevolgen voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied van het waterschap.

Schoon water - goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Toetsing planontwikkeling

Vanuit de planontwikkeling zijn geen gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit.

Schoon water - goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Toetsing planontwikkeling

Vanuit de planontwikkeling zijn geen gevolgen voor het afvalwater. Het afvalwater van de vervangende nieuwbouw wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Wegen

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar een afdoende bereikbaarheid van alle bestemmingen binnen het beheersgebied. Een optimale verkeersveiligheid en een goede doorstroming op de wegen die bij het waterschap in beheer en onderhoud zijn daar bij essentieel.

Toetsing planontwikkeling

Vanuit de planontwikkeling zijn geen gevolgen voor wegen die bij het waterschap in beheer en onderhoud zijn.

Conclusie

In het kader van de watertoets zal het advies van het waterschap in het plan worden verwerkt.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 10 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

Wet geluidhinder

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buiten stedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk).

Onderzoek

Geluid beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de leefomgeving. In de wet geluidhinder worden daarom eisen gesteld aan de toelaatbare geluidbelasting op de gevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de zone langs bestaande infrastructuur. Om te bepalen of voor de onderhavige locatie sprake is van een toelaatbare geluidbelasting is akoestisch onderzoek noodzakelijk voor wegverkeerslawaaï. Heel Westmaas is 30 km/uur, maar de Maasweg / N489 ligt op ca. 200 meter, waardoor het plangebied binnen de onderzoekszone is gelegen. In het akoestisch onderzoek zullen ook de omliggende 30 km/uur wegen worden meegenomen.

In het kader van de ontwikkeling aan de Nieuwstraat te Westmaas, gemeente Hoeksche Waard is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk om dat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de N489. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van deze weg maximaal 43dB is, inclusief aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Nieuwstraat, Smidsweg, Van Koetsveldlaan, Haagje, Breestraat, en Beneden Nieuwstraat opgenomen in het onderzoek. Deze wegen kennen een snelheidsregime van 30km/uur, zodat de wegen niet hoeven te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Binnen het toetsingskader van de Wet geluidhinder geven deze wegen geen restricties op het plan.

Conclusie

De Wet geluidhinder staat de uitvoering van het plan niet in de weg. De geluidbelasting voldoen aan de voorkeursgrenswaarde binnen deze wet.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd; Hierbij moet rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende omliggende bedrijven.

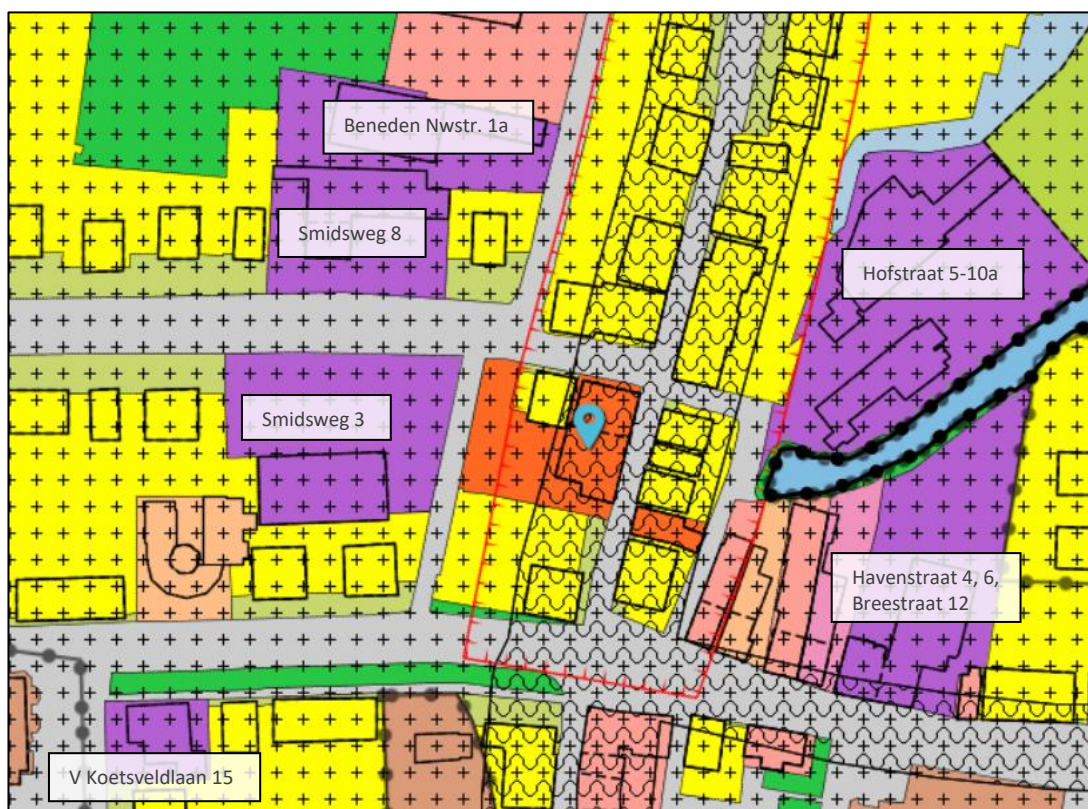
Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In "Bedrijven en Milieuzonering" van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand. Hieronder is een tabel met bedrijven in de omgeving van de deellocaties weergegeven.

Onderzoek

Voor de beoordeling is het van belang om te weten of het gebied getypeerd kan worden als een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt als volgt getypeerd: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven".

In de omgeving van het plangebied zijn woningen en andere functies gelegen zoals diverse bedrijven, winkels, en maatschappelijke functies. Gelet op de diverse functies in de directe omgeving van het plangebied kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied' waardoor met 1 afstandsstep kan worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-publicatie. In de directe omgeving van het plangebied is de volgende omliggende bedrijvigheid aanwezig.



Afbeelding 13: Uitsnede bedrijfsbestemmingen uit vigerend bestemmingsplan

Locatie	Categorie	Richtafstand	Afstand tot bouwvlak
Smidsweg 3, 3a	t/m categorie 2	10m	Ca. 27m
Smidsweg 8	t/m categorie 2	10m	Ca. 37m
Hofstraat 5, 7, 9	t/m categorie 2	10m	Ca. 35m
Hofstraat 6, 10, 10a	t/m categorie 2	10m	Ca. 35m
Beneden Nieuwstraat 1a	t/m categorie 2	10m	Ca. 44m
Havenstraat 4, 6	t/m categorie 2	10m	Ca. 60m
Breestraat 12	t/m categorie 2	10m	Ca. 60m
Van Koetsveldlaan 15	t/m categorie 2	10m	Ca. 90m

Uit de inventarisatie naar de aanwezigheid van milieuhinderlijke bedrijven in de directe omgeving van het plangebied blijkt dat er verschillende bedrijven aanwezig zijn. Deze hebben allen de enkelbestemming Bedrijf. Hiervoor geldt dat bedrijven binnen de milieucategorieën 1 t/m 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan. Volgens het bestemmingsplan is op deze locatie een bedrijf in milieucategorie 2 toegestaan met een richtafstand in een rustige woonwijk van 30 meter. Indien uitgegaan wordt van een gemengd gebied dan bedraagt de richtafstand 10 meter. De afstand betreft de afstand tussen de grens bestemming "Bedrijf" en de gevel van de nieuw te realiseren woningbouw. Uit bovenstaande tabel blijkt dat de afstand tot het plangebied voor de meeste locaties meer dan 30 meter bedraagt, dat is meer dan de aanbevolen afstand van 10 meter die geldt voor bedrijven tot en met categorie 2 in een gemengd gebied.

Hierbij heeft de eigenaar van het bedrijf gelegen aan de Hofstraat nr. 5 t/m 10a d.d. 11-04-2018 een intentieovereenkomst met de gemeente getekend om ook deze locatie te ontwikkelen tot woningbouw. Omdat ook deze locatie circa 27 meter van het plangebied verwijderd is, zal ook deze ontwikkeling voldoende afstand hebben tot het plangebied ook als hier in de toekomst sprake zal zijn van woningbouw. Daarmee wordt op de nieuwe locatie voldoende afstand in acht genomen ten opzichte van de omliggende hinderlijke functies.

Eén bedrijf ligt circa 27 meter van het plangebied verwijderd, dit is het voormalige transportbedrijf dat is gelegen aan de Smidsweg 3. Sinds 2004 zijn de originele activiteiten van het bedrijf gestopt. Het bedrijf is toentertijd verkocht aan een transportonderneming uit Oud-Beijerland. Uit een nieuwe inventarisatie blijkt dat het feitelijke gebruik op het perceel geen transportbedrijf meer betreft. De eigenaar geeft aan dat de opstallen op dit moment verhuurd worden aan dienstverlenende bedrijven en dat er geen transport plaatsvindt of enigerlei activiteiten in een hogere milieuklasse. Het terrein wordt enkel mondjesmaat gebruikt voor het stallen van vrachtwagens voor chauffeurs die woonachtig zijn in het dorp. Met deze constatering kan gesteld worden dat er op het perceel geen hinderlijke milieu-activiteiten in de directe omgeving van het plangebied plaatsvinden. Een goed woon- en leefmilieu is hiermee geborgd. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.7 Externe veiligheid

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

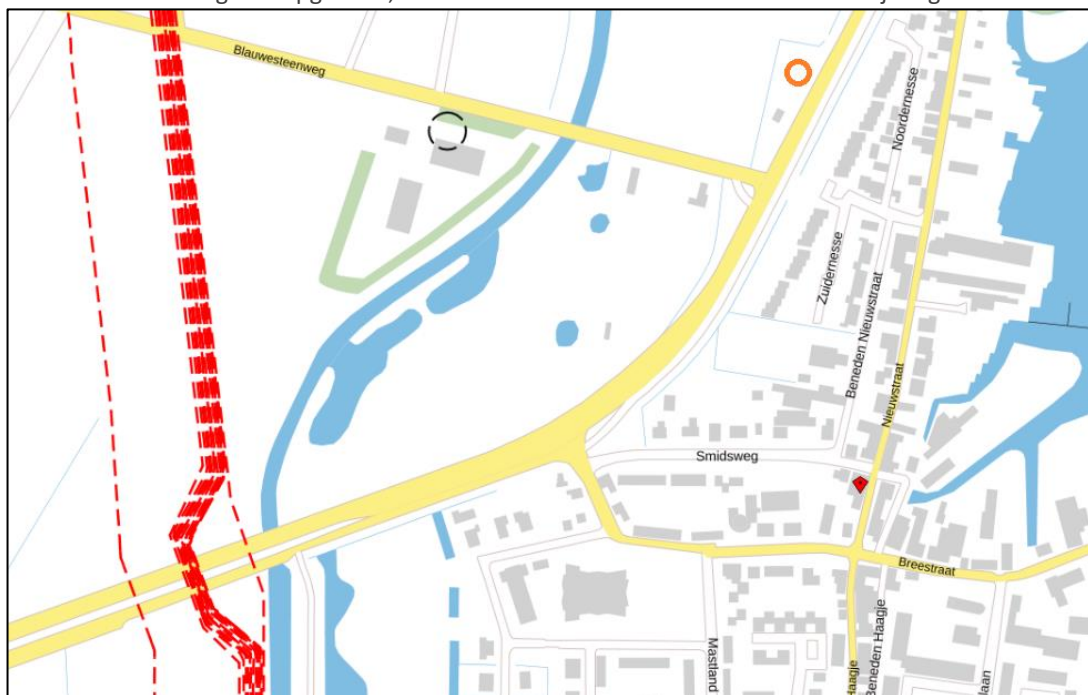
Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Middels bureauonderzoek en de gegevens die beschikbaar zijn via risicokaart.nl is een inventarisatie gedaan ten behoeve van externe veiligheid. Hiervoor zijn zowel de risicovolle inrichtingen als vervoer van gevaarlijke stoffen in kaart gebracht. Op basis van deze gegevens is een beoordeling van de externe veiligheid opgesteld, zoals in het Bevb en Bevi beschreven wettelijk regime.



Afbeelding 14: risicovolle inrichtingen en vervoer gevaarlijke stoffen

Risicovolle inrichtingen

Uit de inventarisatie blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn in de directe omgeving van het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft een bovengrondse propaantank van aan de Blauwesteenweg 5-5a welke een risicocontour (PR 10^{-6}) heeft van 15 meter.

Verder is een LPG-tankstation aanwezig (Firezone) gelegen aan de Provincialeweg 42 in Westmaas. Het invloedsgebied dat volgt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is 150 meter. De doorzet van LPG bedraagt 1000 m³ per jaar. De 10^{-6} contour (PR) is gelegen op een afstand van 45 meter (bron: risicokaart provincie Zuid-Holland). Gelet op de afstand van de risicovolle inrichtingen zal er sprake zijn van een niet significant groepsrisico ter plaatse van het plangebied. Een risicoanalyse en een verantwoording van dit groepsrisico zijn derhalve niet noodzakelijk.

De beide locaties liggen meer dan 300 meter verwijderd van het plangebied en vormen dan ook geen belemmering voor wat betreft externe veiligheid. Risicovolle inrichtingen vormen daarmee geen bedreiging voor de ontwikkeling van woningbouw op de voorziene locatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Bevb is van toepassing voor de buisleidingen met brandbare vloeistoffen en hogedruk aardgasleidingen. Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de beoogde locatie is gelegen in de nabijheid van een landelijke leidingenstraat ten westen van Westmaas. Uit de inventarisatie is een tabel opgesteld die inzichtelijk geeft welke leidingen tot welke PR afstand leiden.

Exploitant	Leidingnaam	PR 10 ⁻⁶ afstand
Leiding Zeeland Refinery	Total Opslag en Pijpleiding Nederland B.V.	25
Air Liquide	Leiding Air Liquide	0
NAM	Leiding NAM	0
DPO	P32_2	0
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-120	20
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-210	12
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-220	11
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-100	30
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-110	30
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-160	15
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-170	9
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-150	5
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-140	5
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-330	6
Shell Nederland Raffinaderij	PMK-320	6

De leidingen hebben een PR contour van maximaal 30 meter. Bovendien liggen de leidingen niet binnen de inventarisatieafstand van 200 meter. De afstand tot de leidingenstaat is namelijk meer dan 400 meter van het plangebied. Daarmee vormt de Bevb geen belemmeringen voor de ontwikkeling in onderhavig plangebied.

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

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

- Er in de toekomstige situatie geen 10⁻⁶ per jaar plaatsgebonden risico contour buiten de weg is gelegen. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die vanuit wet- en regelgeving aan het plaatsgebonden risico worden gesteld.
- Er geen verschil bestaat tussen het groepsrisico van de toekomstige situatie. Voor de toekomstige variant geldt een groepsrisico kleiner dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde.

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

Conclusie

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid Buisleidingen staan de uitvoering van het plan niet in de weg. Op het gebied van externe veiligheid vormt het plan dus geen belemmeringen.

4.8 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn.

Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 van de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

De quickscan Wet natuurbescherming geeft een overzicht van alle natuurwet- en regelgeving die voor de locatie relevant is. Op basis van een veldbezoek door een ecooloog worden de actuele natuurwaarden en de ecologische potenties van de locaties benoemd. De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een door ecologisch adviesbureau opgestelde quickscan natuurwetgeving (bijlage, Watersnip advies, augustus 2019).

Uit de quick scan komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura2000, NNN-gebieden of ecologische verbindingszones). Het plangebied, in de dorpskern van Westmaas is niet geschikt als foerageergebied voor de doelsoorten van de nabij gelegen Natura2000-gebieden. Schade aan Natura2000-doelsoorten is derhalve niet aan de orde.
- Voor een deel van de beschermde soorten (Bastaard kikker, Bruine kikker, Gewone pad en Kleine watersalamander, Aardmuis, Bosmuis, Bunzing, Dwergmuis, Dwergspitsmuis, Egel, Haas, Hermelijn, Huisspitsmuis, Konijn, Ree, Rosse woelmuis, Veldmuis, Wezel, Woelrat en Vos) geldt een algemene vrijstelling in het kader van de Wet Natuurbescherming door de provincie Zuid-Holland. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.
- Er zijn binnen het plangebied geen broedende vogels aangetroffen. Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Wnb hanteert echter geen standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.
- Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Wnb, zijn niet aangetroffen of te verwachten binnen het plangebied. De vlakke dakpannen om het dak van de bovenwoning zijn niet geschikt als broedlocaties voor de Gierzwaluw en Huismus. Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van deze vogelsoorten kan worden uitgesloten. Het plangebied is niet geschikt als leefgebied en/of broedlocatie voor uilen en roofvogels.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de beschermde soort Grote modderkruiper (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'kwetsbaar') voorkomt in de omgeving van het plangebied (1-5km). Vanwege de afwezigheid van sloten binnen het plangebied kan de aanwezigheid van de Grote modderkruiper worden uitgesloten.
- Op basis van de geraadpleegde verspreidingskaarten worden binnen het plangebied geen beschermde amfibieën verwacht.
- Uit de bureaustudie is gebleken dat binnen het plangebied geen beschermde reptielen voorkomen. Het plangebied is ook niet geschikt als leefgebied voor reptielen die specifieke eisen stellen aan hun leefgebied.
- Uit de bureaustudie blijkt dat de Noordse woelmuis (wnb-hrl / Rode lijst status 'kwetsbaar') voor kan komen in de directe omgeving van het plangebied (0-1km). Het Damhert (wnb-andere soorten / Rode lijst status 'thans niet bedreigd') en de Bever (wnb-hrl, Rode lijst status 'gevoelig') kunnen voor komen in de omgeving van het plangebied (1-5km). Het plangebied voldoet echter niet aan de specifieke eisen die deze soorten stellen aan hun leefgebied. De aanwezigheid van Noordse woelmuis, Damhert en Bever binnen het plangebied kan worden uitgesloten.
- Uit de bureaustudie blijkt dat verschillende beschermde vleermuissoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone dwergvleermuis en Ruige dwergvleermuis (0-1km) en in de omgeving van het plangebied, zoals Gewone grootoorvleermuis, Laatzvlieger en Meervleermuis (1-5km). Het gebouw is niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende soorten. Er zijn geen invliegopeningen waargenomen en sporen aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kan worden uitgesloten. In de bomen van de aanwezige houtwal zijn geen scheuren of kieren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen. Deze houtwal kan ook geschikt zijn als foerageergebied voor verschillende soorten vleermuizen.

Deze houtwal blijft in tact. Hierdoor zal er geen schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van de populaties vleermuizen.

Stikstof / PAS

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt op circa 1,4 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied Oude Land van Strijen. Binnen dit gebied zijn geen stikstofgevoelige habitattypen aanwezig. Ook bij de andere omliggende Natura 2000-gebieden rondom het plangebied binnen een straal van ca. 10 kilometer (Oude Maas, Hollands Diep en Haringvliet) zijn geen stikstofgevoelige habitattypen aanwezig.

Het plan betreft de realisatie van 10/11 woningen in de plaats van een voormalig horecapand. Het feit dat nieuwbouwwoningen vanaf 1 juli 2018 niet meer aangesloten mogen worden op het gasnet zorgt niet voor een toename van stikstofdepositie. Door de functiewijziging van horeca naar wonen zal het aantal verkeersbewegingen afnemen en zal het project gezien de grote afstand tot stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden (op meer dan 10 kilometer) waarschijnlijk geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden hebben.

Voor de volledigheid is met Aerius Calculator 2019 een berekening (bijlage, Ordito) uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase van het project. Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot de 10 nieuwbouw appartementen aan de Nieuwstraat te Westmaas zowel in de gebruiksfase als de bouwfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden zijn berekend.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het natuurbeleid van de provincie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch erfgoed: Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Archeologisch onderzoek

De onderzoekslocatie ligt op de Archeologische Beleidsadvieskaart van de voormalige gemeente Binnenmaas (gemeente Hoeksche Waard) in een zone met een hoge archeologische verwachting (historische kern). Voor deze Beleidscategorie geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 30 m².

Op 14 juni en 1 juli 2019 is door een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM18450, 23 juli 2019) uitgevoerd voor de locaties Nieuwstraat 1 en Nieuwstraat 3 te Westmaas (gemeente Hoeksche Waard). Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens adviezen over de aanwezige archeologische resten, of een vervolgetraject worden opgesteld.

Op basis van het uitgevoerd verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied bestaat uit een archeologisch gezien in ieder geval deels intacte bodem. Deze bestaat uit een natuurlijke bodem met daarop een dijklichaam in het oostelijke deel en oude omgewerkte lagen en ophogingslagen die een 'stadsgrond' vormen. De moderne omwerking reikt plaatselijk echter diep, met name in het westelijke deel. Als 'middeleeuws' herkende lagen zijn niet aangetroffen. De dijk lijkt van na de middeleeuwen te zijn, hoewel bekend is dat deze in oorsprong in de eerste helft van de 15e eeuw werd aangelegd, maar in latere eeuwen zal zijn verhoogd. De top van de bodem wordt gevormd door modern en recent omgewerkte of opgebrachte lagen.

In het oostelijke deel van het plangebied worden intact aanwezige archeologische resten verwacht vanaf de top van het dijklichaam, op een diepte vanaf 30 tot circa 80 cm -mv (boringen 1 tot en met 4). De voorgenomen graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw van het appartementengebouw (verstoringdiepte 1,0- 1,12 meter -mv) binnen dit deel van het plangebied vormen een bedreiging voor mogelijk aanwezige archeologische resten. Voor dit deel van het plangebied wordt een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd op basis van een nog op te stellen en door de bevoegde overheid (gemeente Hoeksche Waard) goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

In het westelijke deel van het plangebied (boringen 5 tot en met 8) worden mogelijk aanwezige archeologische resten verwacht onder de modern omgewerkte pakketten, op een diepte vanaf 80 tot 135 cm -mv.

Indien ter plaatse graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 60 cm -mv (inclusief een buffer van 20 cm), dieper dan deze niveaus verstoringen plaatsvinden, dan worden deze lagen bedreigd en dient ook voor dit deel van het plangebied een proefsleuvenonderzoek plaats te vinden.



LEGENDA

Groen : Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven
 Blauw : Vervolgonderzoek indien verstoringen dieper dan 60 cm -mv

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Hoeksche Waard), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen.

Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Binnenmaas is vastgelegd in de nota Cultuurhistorisch beleid 2009-2012. Er is nog geen vernieuwd beleid voorhanden. De nota geeft een beeld van de stand van zaken ten aanzien van het gemeentelijke erfgoedbeleid en bevat voorstellen voor het ontwikkelen van nieuw beleid. Naast beleidsambities en beleidvoornemens, zijn ook concrete initiatieven of activiteiten geformuleerd. Samen moeten deze op termijn leiden tot een integraal gemeentelijk erfgoedbeleid. De belangrijkste thema's in de nota zijn cultuurlandschap, archeologie, monumenten en molens.

Naast het gemeentelijke beleid ten aanzien van erfgoed zijn er ook erfgoedwaarden van provinciaal, nationaal of internationaal belang. Dit zijn werelderfgoederen, gebouwde rijksmonumenten, archeologische rijksmonumenten en beschermde stads- en dorpsgezichten. Sommige van deze erfgoedwaarden zijn al beschermd via de Erfgoedwet zoals de gebouwde en archeologische rijksmonumenten. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen rijksmonumenten of gemeentelijke monumenten aanwezig, met uitzondering van de molen Windlust.

Molenbiotoop

De gronden rondom molens vallen binnen een zogenaamde molenbiotoop. Een molenbiotoop heeft als doel de bescherming van de functie van de molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element. De vrije windvang en het zicht op de molen mogen binnen deze zone niet worden beperkt.

Het plangebied ligt in de molenbiotoop van de molen Windlust (koetsveldlaan naast 2). De gemeente ziet binnen het ruimtelijke beleid toe op het in stand houden van de molenbiotopen.

In het kader van de molenbiotoop wordt gekeken naar de effecten van de nieuwe situatie op de windvang van de molen. Het plan voorgelegd aan de Stichting Molens Hoeksche Waard. De stichting heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijke ontwikkeling' opgenomen. Dit betreft 'de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip de bouw van winkelcentra of parkeerterrein.'

De drempelwaarden voor de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit bedraagt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Gelet op de kenmerken van het plan (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden), de locatie en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken naar de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de plantoelichting kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is als een afzonderlijk besispunt in het collegevoorstel opgenomen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste eindbeeld. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBO2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bouwhoogte bepaald. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen (W)

De gronden in het plangebied zijn bestemd voor de woongebouwen en hebben derhalve de bestemming "Wonen" gekregen. Voor het hoofdgebouw is een bouwvlak opgenomen. De gronden binnen de bestemming "Wonen" en buiten het bouwvlak van het hoofdgebouw zijn onder andere bijbehorende bouwwerken toegestaan binnen bepaalde maatvoeringen.

Artikel 4 dubbelbestemming Waarde - Archeologie -2

Dit bestemmingsplan hanteert voor een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie -2". Voor het plangebied betekent dit dat uitsluitend bouwwerken mogen worden gebouwd die voor archeologische onderzoek noodzakelijk zijn. Als het gaat om bestaande bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen zoals wonen, geldt dat vervanging, vernieuwing of verandering van deze bouwwerken is toegestaan mits de oppervlakte niet wordt uitgebreid. Voor nieuwe bouwwerken ten behoeve van andere bestemmingen geldt dat deze toegestaan zijn met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² of als deze zonder graaf- of heiwerkzaamheden worden geplaatst. Een en ander uiteraard met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van deze bouwregels. De aanvrager draagt zorg voor de archeologische onderzoeken die nodig zijn voor een goede boordeling van het verzoek om afwijking. Naast bouwregels is in deze bestemming een vergunningstelsel opgenomen met een regeling voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als grondbewerkingen, wijziging van waterlopen en waterpeil en aanleg van leidingen.

Artikel 5 dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering

Voor het behoud van de waterkering van de grotere waterlopen in het plangebied geldt dat in het bestemmingsplan hiervoor een beschermende regeling is opgenomen. In principe mogen alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogte. Voor het realiseren van gebouwen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij vooraf instemming van de waterbeheerder noodzakelijk is. Tevens is een vergunningstelsel opgenomen om de waterkering te beschermen tegen de verschillende werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het bouwen.

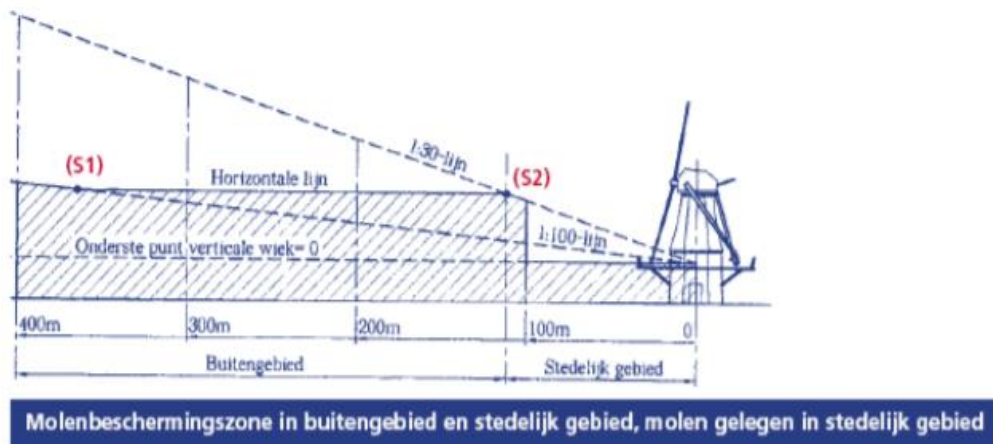
Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik en ten aanzien van het parkeren.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

gebiedsaanduiding vrijwaringszone – molenbiotoop

Een molenbiotoop kan gedefinieerd worden als het gebied rondom de molen dat van essentieel belang is voor de vrije windvang en het zicht op de molen. Bomen of struiken, gebouwen of andere obstakels beperken niet alleen het optimaal functioneren, het rendement, maar ook de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van een molen. Om dit gebied te begrenzen is een "vrijwaringszone - molenbiotoop" in het bestemmingsplan opgenomen. Hieraan zijn regels verbonden omtrent de maximaal toelaatbare bouwhoogte. Tevens is een aanlegvergunningstelsel opgenomen welke regels bevat omtrent opgaande beplanting en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Uitgangspunt voor de bestemmingsregeling zijn de provinciale regels: binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wijk. Binnen de straal van 100 tot 400 meter gerekend vanuit het middelpunt van de molen, geldt voor het plangebied dat de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger mag zijn dan de hoogte binnen 100 meter van de molen vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.



Afbeelding 15: Molenbiotoop

In situaties waarin vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van bovengenoemd criterium mogelijk, mits de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijking.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot wijziging.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 13 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Bestemmingsplan "Nieuwstraat 3 Westmaas".

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept ontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 14 maart 2020 tot en met 24 april 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen binnengekomen. In de Nota van zienswijzen zijn de zienswijzen toegelicht en beantwoord. De Nota van zienswijzen is als bijlage bij de toelichting opgenomen.