



Gemeente Hoeksche Waard
Bestemmingsplan “Scheepmakershaven 1,
Oud-Beijerland”

ONTWERP

620.134.90
KUIPERCOMPAGNONS

Datum: 14 juni 2023

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving.....	7
2.1	Inleiding	7
2.2	Bestaande situatie.....	7
2.3	Ontwikkelingen.....	9
Hoofdstuk 3	Ruimtelijk beleidskader	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid.....	16
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	16
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	17
3.2.3	Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	18
3.3	Provinciaal en regionaal beleid	19
3.3.1	Omgevingsbeleid Zuid-Holland	19
3.4	Gemeentelijk beleid.....	24
3.4.1	Omgevingsvisie Hoeksche Waard.....	24
3.4.2	Welstandsnota.....	26
3.4.3	Regionale woonvisie Hoeksche Waard	28
3.4.4	Woningmarktanalyse Gemeente Hoeksche Waard	28
3.4.5	Detailhandelsvisie Hoeksche Waard	30
3.5	Toetsing en conclusie.....	30
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	31
4.1	Inleiding	31
4.2	M.e.r.-beoordeling	31
4.3	Water.....	31
4.3.1	Kader	31
4.3.2	Onderzoek.....	32
4.3.3	Conclusie	33
4.4	Bedrijven en milieuzonering.....	34
4.4.1	Kader	34
4.4.2	Onderzoek.....	34
4.4.3	Conclusie	35
4.5	Akoestische aspecten.....	35
4.5.1	Kader	35
4.5.2	Onderzoek.....	36

4.5.3	Conclusie	39
4.6	Verkeer en parkeren.....	39
4.6.1	Kader	39
4.6.2	Onderzoek.....	40
4.6.3	Conclusie	43
4.7	Bodem	44
4.7.1	Kader	44
4.7.2	Onderzoek.....	44
4.7.3	Conclusie	44
4.8	Externe veiligheid	44
4.8.1	Kader	44
4.8.2	Onderzoek.....	46
4.8.3	Conclusie	47
4.9	Kabels en leidingen	48
4.10	Luchtkwaliteit	48
4.10.1	Kader	48
4.10.2	Onderzoek.....	48
4.10.3	Conclusie	50
4.11	Flora en fauna.....	50
4.11.1	Kader	50
4.11.2	Onderzoek.....	50
4.11.3	Conclusie	52
4.12	Archeologie	52
4.12.1	Kader	52
4.12.2	Onderzoek.....	53
4.12.3	Conclusie	54
4.13	Cultuurhistorie	54
4.13.1	Kader	54
4.13.2	Onderzoek.....	54
4.13.3	Conclusie	55
4.14	Duurzaamheid.....	55
4.14.1	Kader	55
4.14.2	Onderzoek.....	56
4.14.3	Conclusie	57
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	58
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	58
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	58
Hoofdstuk 6	Juridische plantoelichting.....	60
6.1	Verantwoording planvorm.....	60
6.2	Opbouw regels	60

6.3	De bestemmingen	60
6.4	Hoofdstuk 'Algemene regels'	61
6.5	Hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels'	62
6.6	Verbeelding	62

Bijlagen bij de toelichting

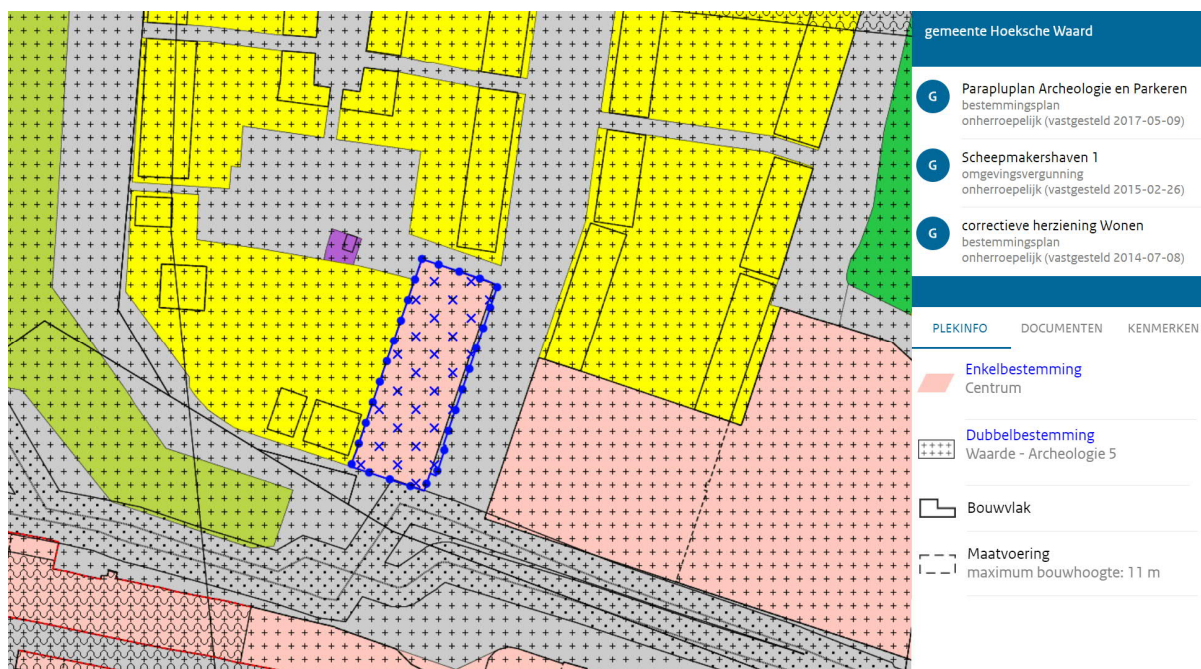
Bijlage 1	Stedenbouwkundige uitgangspunten en ontwerp, RoosRos architecten
Bijlage 2	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, KuiperCompagnons, d.d. 10 mei 2023
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek, KuiperCompagnons, d.d. 22 april 2022
Bijlage 4	Verkenkend bodem- en asbestonderzoek, BK Ingenieurs B.V., d.d. 5 augustus 2020
Bijlage 5	Quick scan flora en fauna, NWC Advies, d.d. april 2022
Bijlage 6	Onderzoek naar vleermuisverblijf, EcoNatura, d.d. 27 september 2022
Bijlage 7	Onderzoek naar het voorkomen van huismus, EcoNatura, d.d. 30 mei 2022
Bijlage 8	Stikstofonderzoek, KuiperCompagnons, d.d. 8 februari 2023
Bijlage 9	Archeologisch bureauonderzoek, Vestigia, d.d. 4 november 2021
Bijlage 10	Verslag communicatie bewoners, versie Q2 2023
Bijlage 11	Nota zienswijzen PM

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is geheel gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'correctieve herziening Wonen', vastgesteld door de gemeente Oud-Beijerland op 8 juli 2014. Het perceel kent de enkelbestemming 'Centrum' en bevat over het gehele perceel een bouwvlak met een maximale bouwhoogte van 11 meter. Binnen de bestemming zijn detailhandel, dienstverlening, horeca van categorie 1 en bestaande woningen toegestaan. Op de etages zijn bestaande woningen toegestaan, met daarnaast eventueel detailhandel, dienstverlening en horeca van categorie 1. Per bouwperceel mag één hoofdgebouw worden gebouwd, binnen het bouwvlak. Dit bouwvlak mag voor centrumfuncties 100% worden bebouwd. Voor niet-woonfuncties geldt een bebouwingspercentage van maximaal 60%. Het hoofdgebouw moet met ten minste één zijde worden georiënteerd op het openbaar gebied en als sprake is van een parkeergarage, dan moet die onder het maaiveld worden gerealiseerd.

Binnen de bestemming is een afwijkingsbepaling opgenomen dat ook nieuwe woningen kunnen worden toegestaan binnen het huidige gebouw. Onder voorwaarden is het mogelijk om het aantal woningen met maximaal 10 te laten toenemen. In 2015 is reeds een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van 5 appartementen op de verdieping, omdat de kantoorruimte op de verdieping al geruime tijd leeg stond. Op het perceel is nu enkel detailhandel gevestigd op de begane grond. De vijf appartementen op de bovenste verdiepingen zijn uiteindelijk niet gerealiseerd.

Ook is op 9 mei 2017 het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' vastgesteld. Hiermee zijn actuele parkeernormen en archeologische dubbelbestemmingen van toepassing verklaard. De aan te houden parkeernorm voor verschillende functies en gebieden is op dit moment vastgelegd in de 'Beleidsregel gemeente Hoeksche Waard omtrent parkeernormen', met een dynamische verwijzing naar de meest recente parkeercijfers van het CROW. Verder is op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing. Binnen deze bestemming zijn werkzaamheden dieper dan 0,5 m beneden maaiveld of met een terreinoppervlakte groter dan 10 ha omgevingsvergunningplichtig.



Afbeelding 1.2: Uitsnede vigerende bestemmingsplannen ter hoogte van het plangebied

Verschil met vigerend bestemmingsplan

Het voornemen is om op het perceel de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw gebouw te realiseren. Het nieuwe gebouw zal volledig een woonfunctie krijgen en geen centrumfunctie, terwijl het bestemmingsplan alleen de bestaande woningen toelaat. Bovendien krijgt het gebouw aan de zijde van de Scheepmakershaven een bouwhoogte van circa 15,7 meter ten opzichte van het maaiveld. Dat is hoger dan het huidige bestemmingsplan toelaat.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 behandelt de ruimtelijke analyse en toelichting op de kadastrale samenvoeging en toekomstige inrichting van het plangebied. Hoofdstuk 3 van deze toelichting gaat in op de beleidskaders die op het plangebied van toepassing zijn. Hoofdstuk 4 geeft vervolgens een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. De economische uitvoerbaarheid is opgenomen in Hoofdstuk 5. Ten slotte staat in hoofdstuk 6 de juridische planbeschrijving.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie komen de ruimtelijke en functionele aspecten van de ontwikkeling aan bod.

2.2 Bestaande situatie

Gebiedskarakteristiek

Het projectgebied is gelegen in het historische centrum van Oud-Beijerland, dat zich kenmerkt door het cultuurhistorische karakter, de oude dorpshaven en het hoge voorzieningenniveau. In de bredere omgeving zijn voornamelijk centrumfuncties gelegen met een mix van detailhandel, horeca, (maatschappelijke) voorzieningen en woningen. Naast kleine en bijzondere winkels, is in het centrum een aantal grotere ketens gevestigd.

Het gebied rond de haven kent een rijke historie. Deels is deze historie (nog) zichtbaar en gedeeltelijk vervangen door eigentijdse invullingen. De hoek Scheepmakershaven en Bakboord was onderdeel van de bedrijvigheid aan de haven en heeft een grote staat van dienst. Historisch gezien kent het havengebied een afwisseling van grotere en kleinere panden. Dit is kenmerkend voor het gebied en geeft karakter. Door de tijd heen zijn bestaande panden gesloopt en nieuwe toegevoegd. Dit is ook van toepassing op de omgeving rond de Scheepmakershaven, voor zowel de gebouwen met de achterzijde naar de Scheepmakershaven, maar ook diegene die georiënteerd zijn naar Bierkade en Scheepmakershaven. Deze gevelwand bestaat grotendeels uit 3 lagen met kap en vierlaagse bebouwing. Een opzet die binnen de stedenbouwkundige structuur goed gedijt, gezien de ruime maat tussen de gevelwanden aan weerszijden van de Scheepmakershaven (de weg is daar breed). Het huidige pand op de hoek Scheepmakershaven en Bakboord is georiënteerd naar de Scheepmakershaven en “doet mee” in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het pand vult nagenoeg het gehele kavel. Aan de Ankerplaats blijft een klein deel onbebouwd.

Het projectgebied is gelegen op een centrale locatie nabij de dorpshaven, op de hoek van de wegen Scheepmakershaven, Oostkade, Bierkade en Bakboord (afbeelding 2.1). De huidige bebouwing is van oudsher een Sigarenfabriek uit 1911. Tot circa 1945 bleef het pand als fabriek in gebruik. Daarna werd in het pand de confectiefabriek Em. Hertzberger gevestigd, en later diverse detailhandelszaken. Momenteel staat het pand voor het grootste gedeelte leeg. De winkelruimte aan de voorzijde wordt in het kader van leegstandsbeheer tijdelijk verhuurd.

Functionele structuur

De Scheepmakershaven, die doorloopt in de Burgmeester Diepenhorstsingel, is een belangrijke verkeersader die de oostzijde van Oud-Beijerland verbindt met het centrum. Aan deze weg ligt onder meer een parkeerterrein ten behoeve van de centrumfuncties. Door deze centrale ligging heeft de bebouwing op het plangebied een beeldbepalende functie.

Aan de directe west- en noordzijde van de planlocatie zijn voornamelijk woningen gelegen. Aan de oostzijde ligt het 'Voorwindenpand': een multifunctioneel winkelpand met onder andere een kapper, parfumerie, schoonheidssalon en horeca (afbeelding 2.2). Aan de overzijde van de Scheepmakershaven is een winkelcentrum aanwezig. Verder ten zuiden, in de karakteristieke lintbebouwing langs de haven en de Oostdijk, zijn vooral kleinere winkels en horeca gevestigd.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie bebouwing op de planlocatie, gezien vanaf de Scheepmakershaven richting het noorden

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oud-Beijerland BEL01 D 05503. Dit perceel heeft een totale oppervlakte van 1.055 m². Het perceel is vrijwel volledig bebouwd. Op de begane grond is, over het totale perceel, een winkelruimte aanwezig. Aan de zijde van de Scheepmakershaven heeft de bebouwing drie bouwlagen met kap. De bovenste verdiepingen zijn ingericht als kantoorruimten, maar staan momenteel leeg.



Afbeelding 2.2: Huidige situatie bebouwing op de planlocatie, gezien vanaf de Bierkade richting het noordoosten

2.3 Ontwikkelingen

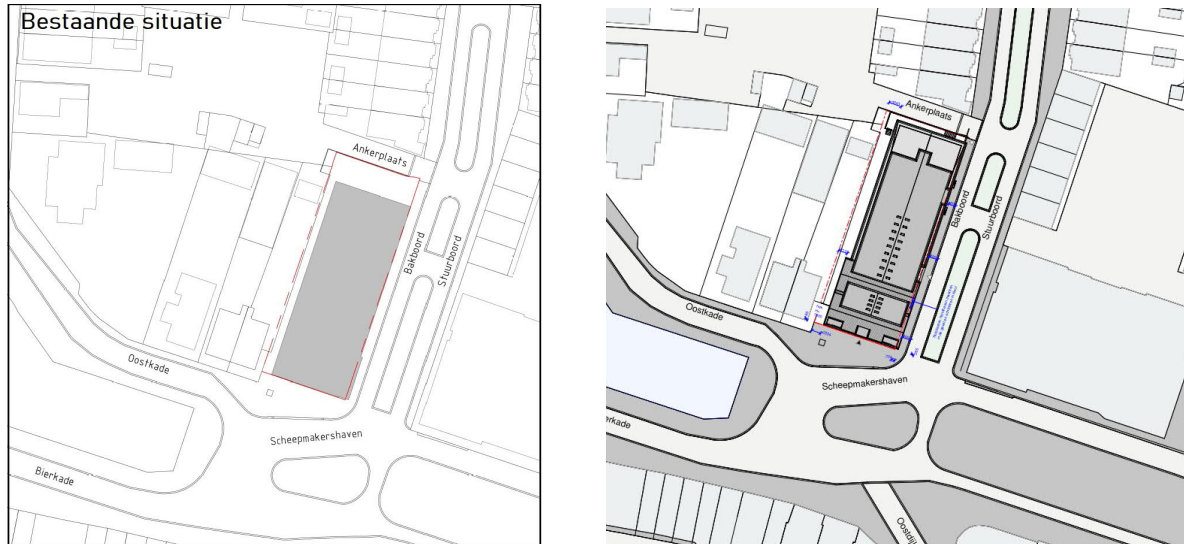
De nieuwe eigenaar van het perceel aan de Scheepmakershaven 1 heeft het voornemen om de bestaande bebouwing te slopen en een nieuw appartementengebouw te realiseren met entree aan de Scheepmakershaven. Het gebouw omvat 26 appartementen en voor de bewoners een half verdiepte stallingsgarage, die bereikbaar is via de Bakboord. Door woningen te realiseren wordt bijgedragen aan een actuele woningbehoefte en wordt bijgedragen aan de levendigheid en sociale veiligheid op de locatie, waarbij is gezocht naar een eigentijdse en passende uitstraling naar de omgeving. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 3.3 en 3.4.

Stedenbouwkundige inpassing

Om een verantwoorde stedenbouwkundige inpassing van het nieuwe appartementengebouw te verkrijgen is een stedenbouwkundige studie uitgevoerd naar de mogelijkheden op het perceel. Er is onder andere een analyse gemaakt van de bestaande bouwvolumes in de omgeving, de functionele structuur, de bouwhoogtes van de gebouwen in de omgeving, de breedte van de straatprofielen en het openbaar groen. Er zijn drie varianten van een nieuw bouwvolume nader onderzocht. Daarbij is gekeken naar de inpassing van het bouwvolume, de inpassing van de bouwhoogtes en de aanzichten vanuit verschillende posities op straat.

Vanuit de historie kent de plek een invulling met een sobere en doelmatige uitstraling, tussen industrieel en statig. Dit karakter en de industriële uitstraling hebben de basis gelegd voor het ontwerp. Scheepmakershaven is een open plek in de stedenbouwkundige structuur. De gebouwen aan weerszijden van de straat staan ruim ten opzichte van elkaar en de gevelwanden begeleiden de openbare ruimte. Deze open ruimte versmalt ter plaats van de Oostkade, waar de bebouwing dan ook in hoogte afneemt. De beleving wordt intiemer en is vooral gericht naar en op de haven en de activiteiten eromheen.

De studie heeft geresulteerd in uitwerking van variant 2. Zie bijlage 1 voor een reeks beelden van een ontwerp van een bouwvolume dat aanvaardbaar wordt geacht op deze locatie. Hierbij is bijzondere aandacht gegaan naar de hoogte van het gebouw in relatie tot de bebouwing in de omgeving en de maatvoering van de openbare ruimte in de omgeving.



Afbeelding 2.3. Plattegrond huidige en nieuwe situatie, met in rood de kavelgrens

In de architectuur en opbouw is aansluiting gezocht met de bestaande hoogtes en bebouwingskarakteristiek in de omgeving. Aan de zijde van de Bakboord zijn twee schuine kappen voorzien met de nokrichting haaks op de straat, zoals kenmerkend in het centrum van Oud-Beijerland. Voordeel van deze opbouw is dat aan de zijde van de Scheepmakershaven een goot en hellend dak aanwezig is. De hoofdentree bevindt zich aan de zijde van de Scheepmakershaven. De toegang naar de half verdiepte stallingsgarage ligt aan Bakboord. Het nieuwe appartementengebouw vormt samen met het Voorwinden-gebouw als het ware de poort naar Bakboord en Stuurboord, twee (woon)straten met een groene berm met bomen in het midden.



Afbeelding 2.4. Stedenbouwkundige inpassing hoogte van de beoogde nieuwbouw t.o.v. de omgeving

De nieuwe situatie sluit aan op de bestaande opzet van gevelwanden en oriëntatie langs de Scheepmakershaven. De oriëntatie van de voorbouw is, net als het bestaande gebouw, naar de Scheepmakershaven en de korte zijkant (hoek) markeert samen met het Voorwindengebouw, de toegang naar Bakboord en Stuurboord. De hoogte van de bebouwing loopt op vanaf de bestaande bebouwing aan de Oostkade, met als tussenmaat het nieuwe pand op de hoek met Bakboord, naar de maximalisatie van de hoogte bij het pand van Voorwinden (afbeelding 2.4). Deze leesbaarheid van afwisseling van kleinere en grotere panden is vergelijkbaar met de historische opbouw van de bebouwing rond de haven.

De levendigheid van de plint van het gebouw, als aansluiting op de openbare ruimte van de Scheepmakershaven, wordt versterkt door aanwezigheid van openingen in de gevel, waardoor er een mogelijkheid ontstaat voor interactie. Deze bouwkundige plint onder het gebouw zorgt daarnaast ook voor de 'landing' op de ondergrond en aansluiting op de openbare ruimte.

Vergelijkbaar met het bestaande pand, wordt bij de nieuwbouw het bebouwde oppervlak bijna gemaximaliseerd. Aan de Ankerplaats wordt een afstand ten opzichte van de erfgrans vrijgehouden en aan de westzijde, parallel aan het naastgelegen woonhuis aan de Oostkade, blijft een ruime strook vrij van bebouwing. Deze zones worden groen ingepast, enerzijds voor een zachte overgang naar het naastgelegen perceel, anderzijds voor de bevordering voor de natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie.

Architectonische uitwerking

De formele architectuur van de oostgevel vormt een begeleidende wand langs Bakboord en Stuurboord. De achterbouw heeft een plat dak en andere gevelopbouw, en refereert aan het verleden waarbij het achterste deel van de huidige bebouwing werd ingezet als fabrieksachtige omgeving. De hoogte van het gebouw zakt af richting het noorden, zodat deze aansluit op de naastgelegen woonvolumes aan de overzijde van de Ankerplaats. De overgang in hoogte en zakelijke baksteenarchitectuur van de achterbouw dragen bij de aansluiting op de bestaande gevelwand langs Bakboord richting het Spui. Afbeelding 2.5 en 2.6 geven een impressie van de architectonische uitwerking van het gebouw.



Afbeelding 2.5. Impressie architectonische uitwerking, gezien vanaf de Scheepmakershaven / Bierkade



Afbeelding 2.6. Impressie van de beoogde nieuwbouw vanaf ooghoogte, gezien vanaf de Bakboord/Stuurboord



Afbeelding 2.7. Doorsnede van de oostgevel, met aan de zuidzijde het aansluitend terrein op 2.249 meter +NAP en aan de noordzijde op 3.373 meter +NAP (zie bijlage 1 voor groter beeld).

Bouwhoogte nieuwbouw in relatie tot aansluitend terrein

Het huidige terrein aansluitend aan het nieuwe gebouw kent een hoogteverschil (afbeelding 2.7). Tussen de hoek van de woning Oostkade 7 en de linkerhoek van het ontwerp van het nieuwe gebouw (Scheepmakershavenzijde) kent het maaiveld een miniem hoogteverschil van 30 mm (2,188 +NAP t.o.v. 2,158 +NAP). Richting de hoek naar Bakboord neemt het verschil eerst licht toe naar 2,4 + NAP ter hoogte van de entree en vervolgens weer licht af naar 2,249 +NAP op de hoek. In de richting van Bakboord loopt het maaiveld verder op met als hoogste punt de hoek Ankerplaats met Bakboord (3,373 +NAP). Afbeelding 2.8 geeft dit weer (zie bijlage 1 voor een groter beeld).

De woning aan de Oostkade 7 heeft een hoogte van 9,60 meter +NAP (7,4 m ten opzichte van aansluitend terrein). De goot(hoogte) van de nieuwe bebouwing aan deze zijde is gelegen op 13,85 +NAP (11,45 m ten opzichte van aansluitend terrein ter hoogte van entree; 11,7 m op de hoek aan de westzijde). Daarmee is de goothoogte van de nieuwe bebouwing 4,3 meter hoger t.o.v. de voorgevel van Oostkade 7.

De achterbouw heeft een oplopende aansluiting op het openbare terrein en op de hoek met de Ankerplaats ligt de dakrand op 13,75 meter +NAP (10,4 m ten opzichte van aansluitend terrein). De bestaande woningen aan Bakboord hebben een hoogte van 12,51 meter +NAP (9,1 m ten opzichte van aansluitend terrein). Het verschil in hoogte tussen het nieuwe gebouw en de bestaande woningen is 1,24 meter.

Aan de noordzijde wordt een pergola gerealiseerd die aansluit op de hoogte van de eerste bouwlaag (7,4 +NAP; 4 m ten opzichte van aansluitend terrein).



Afbeelding 2.8. Bouwhoogten ten opzichte van het Normaal Amsterdams Peil (NAP). Op het zuidwestpunt (Scheepmakershaven) ligt het aansluitend terrein op 2,158 +NAP, op het noordoostpunt (Ankerplaats) op 3,373 +NAP.

Bouwhoogte in het bestemmingsplan

Op de verbeelding van het bestemmingsplan zijn de bouw- en goothoogtes geborgd. Deze zijn gebaseerd op het peil van het aansluitend terrein ter plaatse van de entree aan de Scheepmakershaven. Dit is 2,40 meter +NAP. De bouwhoogte is berekend door voor de verschillende gebouwdelen de bouwhoogte uitgedrukt in meter +NAP te verminderen met 2,40. Doordat het aansluitende terrein ter plaatse van de Ankerplaats meer dan een meter hoger ligt dan ter plaatse van de entree aan de Scheepmakershaven, wordt het gebouw gezien vanaf het straatniveau van de Ankerplaats ruim een meter lager dan in het bestemmingsplan als maximum is opgegeven.

Het bouwvlak kent drie verschillende maximale bouwhoogtes. Aan de kant van de Scheepmakershaven mag het gebouw het hoogste zijn en aan de kant van de Ankerplaats het laagste. Aan de kant van de Scheepmakershaven moet het gebouw voorzien zijn van een schuin dak. Verder moet de bovenste bouwlaag in het midden van het gebouw teruggetrokken liggen ten opzichte van de bouwlaag eronder. Hiermee wordt geborgd dat de bouwhoogte in harmonie is met de hoogte van de bebouwing in de directe omgeving. Dit is ook van belang voor aspecten als bezonning en privacy. Met het vastleggen van deze bouw- en goothoogtes borgt het bestemmingsplan een aanvaardbaar bouwvolume op deze locatie.

Hoofdstuk 3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Het plan moet worden getoetst aan het nu geldende relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Hieronder is dit beleid nader beschreven. Paragraaf 3.2 gaat in op het Rijksbeleid. Paragraaf 3.3 behandelt het provinciale en regionale beleid. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 3.4. Paragraaf 3.5 geeft vervolgens de conclusies.

Het Rijks- en provinciaal beleid zoals hieronder beschreven geven geen aanleiding voor specifieke keuzes of ontwikkelingen in het plangebied. Op gemeentelijk niveau wordt door middel van de structuurvisie en verschillende gemeentelijke nota's richting gegeven aan de gewenste ontwikkelingen. Dit bestemmingsplan sluit hierbij waar mogelijk aan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op 13 nationale belangen. Voor Oud-Beijerland relevante belangen zijn:

- een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
- een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
- het in stand houden van de hoofdnetwerken van weg, spoor en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor en vaarwegen;
- ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
- verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
- ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
- ruimte voor behoud en versterking van (inter-)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
- zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

Deze belangen zijn vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen, zoals dit bestemmingsplan, moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro bevat geen specifieke uitspraken met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is de Nieuwe Ladder voor Duurzame Verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid twee en drie Bro). De Laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Indien een bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden of uitwerkingsplichten bevat, kan bij het moederplan worden bepaald dat de Laddertoets zich niet richt op de toelichting bij het moederplan, maar op de toelichting bij het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Stedelijke ontwikkeling

Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt. Wanneer een plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, wordt de ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling aangemerkt.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Voorliggend plan voorziet in een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Er worden 26 woningen ontwikkeld, waardoor sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is benodigd.

Toetsing en conclusie

Uit de regionale woonvisie blijkt dat er de komende jaren sterke behoefte is aan een toekomstbestendige woningvoorraad, die bij voorkeur energieneutraal is, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en met een hoge ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt ingespeeld op de toekomstige vergrijzing. Om toekomstige krimp tegen te gaan en het draagvlak voor voorzieningen te bewaken, is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk.

Uit de woningmarktanalyse 2019 van de gemeente Hoeksche Waard blijkt tevens dat de woningbehoefte in de kern Oud-Beijerland met +550 woningen tot 2025 het hoogst ligt. Ook tussen 2025 en 2030 groeit het dorp naar verwachting nog aanzienlijk met +340 huishoudens. Dit project is nodig om gedeeltelijk te kunnen voorzien in de woningbehoefte in deze periode.

De 26 woningen zijn gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Huidige leegstand maakt plaats voor woningbouw, waarmee wordt voorzien in een actuele woonbehoefte. Hierbij worden 26 koopappartementen gebouwd, waarvan 8 in de goedkope sector en 18 in de middeldure/dure sector, in lijn met de (kwalitatieve) woningmarktanalyse. Het plan is derhalve in lijn met het regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, op onze leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet komt er één rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld op grond van de geldende regelgeving, omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

De NOVI schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. Dit toekomstperspectief voor Nederland is:

- **Een klimaatbestendige delta**, waarbij Nederland beschermd is tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, waterveiligheid (ook voor de laaggelegen gebieden in het westen) gegarandeerd is en voldoende zoetwater beschikbaar is van goede kwaliteit;
- **Duurzaam, concurrerend en circulair**: een toekomstbestendige en volledig circulaire economie zonder vervuilende manieren van produceren en consumeren, met een uitstekend vestigingsklimaat en een hoge quality of life, met een zo goed mogelijke inpassing van duurzame energie in onze leefomgeving en slimme combinaties van functies zonder de risico's en milieunadelen te vergroten. Een economie die veel maatschappelijke winst oplevert in termen van banen, innovatie en nieuwe bedrijvigheid en exportmogelijkheden;
- **Kwaliteit van leven in stad en dorp**: met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving en een goede verbondenheid van stad en land. De ontwikkelingen zijn gericht op kwaliteit, met gecontroleerde en doordachte groei waar dat nodig is, waardoor diversiteit in wonen, een stedelijk netwerk, prettige woonmilieus, met rust en ruimte maar ook vitale en leefbare regio's ontstaan.
- **Nabijheid en betrouwbare verbindingen**: een uitstekende bereikbaarheid wordt met een goede en betrouwbare infrastructuur gegarandeerd, waarbij wordt ingespeeld op locatiekeuzes voor wonen en werken (nabijheid). De infrastructuur is onderdeel van een mobiliteitssysteem dat een meer divers patroon van mobiliteit veilig, robuust en duurzaam afhandelt. Luchthavens blijven belangrijk voor een sterk internationaal netwerk voor de lange afstanden. De uitdaging is om het vliegverkeer net als het goederenvervoer op een zo veilige, efficiënte en duurzame manier vorm te geven.
- **Veilig en gezond, herkenbaar en natuurlijk**: een veilig en gezond leven voor iedereen staat voorop. De leefomgeving nodigt uit om te bewegen, elkaar te ontmoeten en te ontspannen. Daarbij horen een goede milieukwaliteit, robuuste natuur, klimaatbestendigheid en voor iedereen goede toegang tot wonen, werken en voorzieningen.

Het realiseren van een fysieke leefomgeving die dit toekomstperspectief mogelijk maakt, is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten. Deze prioriteiten vormen complexe, omvangrijke en dringende opgaven die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Deze prioriteiten zijn:

1. Naar een duurzame en concurrerende economie;
2. Naar een klimaatbestendige en klimaatneutrale samenleving;
3. Naar een toekomstbestendige en bereikbare woon- en werkomgeving;
4. Naar een waardevolle leefomgeving.

Deze vier opgaven kunnen alleen in samenhang verder worden gebracht wanneer aandacht is voor thema's die hier dwars doorheen lopen, zoals omgevingskwaliteit, gezondheid, cultuurhistorie, klimaatadaptatie, water, bodem, (nationale) veiligheid en milieukwaliteit.

Voorliggend plan voorziet draagt bij aan de bestaande ruimtelijke omgevingskwaliteit in de kern Oud-Beijerland. De bestaande bebouwing is verouderd en staat grotendeels leeg. Met de voorgenomen ontwikkeling krijgt de locatie een verbeterde uitstraling, waarbij volgens de huidige duurzaamheidseisen wordt gebouwd. Er wordt ingespeeld op een actuele woonbehoefte. Door verdichting in de bestaande kern krijgt draagt het plan bij aan levendigheid en behoud en versterking van het huidige voorzieningenniveau.

De NOVI krijgt doorwerking op lagere beleidsniveaus. De relevante beleidsstukken op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau zijn in de navolgende paragrafen getoetst. Tot slot zijn op rijksniveau geen belangen benoemd die rechtstreeks van invloed zijn op het plangebied.

3.3 Provinciaal en regionaal beleid

3.3.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 7 augustus 2021 heeft de provincie Zuid-Holland het Omgevingsbeleid vastgesteld. Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit drie instrumenten: de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening. Sindsdien zijn al gedeeltelijke herzieningen in werking getreden. De laatste wijziging van de Omgevingsvisie is vastgesteld op 15 oktober 2022; van het Omgevingsprogramma op 13 december 2022 en van de Omgevingsverordening op 12 oktober 2022.

Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Uit de provinciale opgaven worden samenhangende beleidskeuzes gemaakt, die doorwerken naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. De ruimtelijke hoofdstructuur maakt met een integraal kaartbeeld inzichtelijk hoe de strategische beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie ruimtelijk samenkomen.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken. De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een beschrijving en kaartbeelden van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- De ontwikkelrichting van het **omgevingsbeleid**: ambities en sturing
- Een beschrijving van de **omgevingskwaliteit** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De ambitie van de provincie is een slim, schoon en sterk Zuid-Holland. De provincie gaat uit van zes richtinggevende ambities, waarbinnen een aantal opgaven zijn geformuleerd:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Omgevingskwaliteit

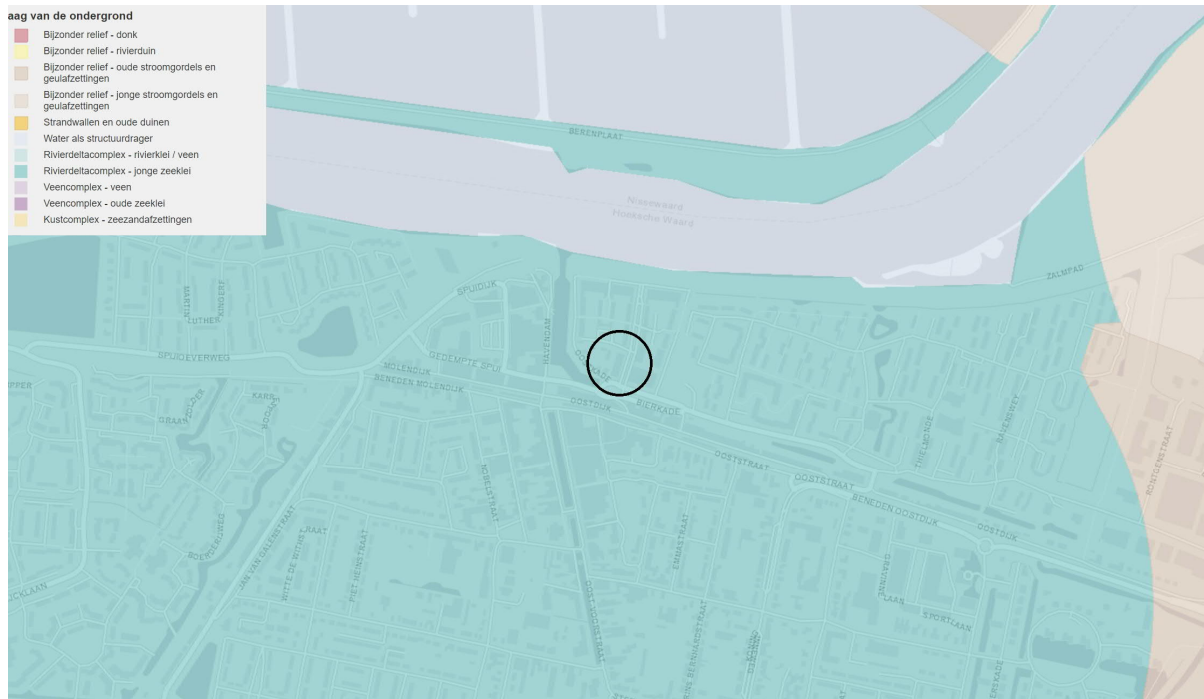
Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Ofwel een samenvoeging van ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) en milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

De omgevingskwaliteit bestaat uit de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland, het toepassen van de leefomgevingstoets (beleidscyclus en monitoring) en een nadere uitwerking van het provinciale beleid. Dit laatste gebeurt door middel van een 'kwaliteitskaart' en bijbehorende 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. 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.

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten (de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving), samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

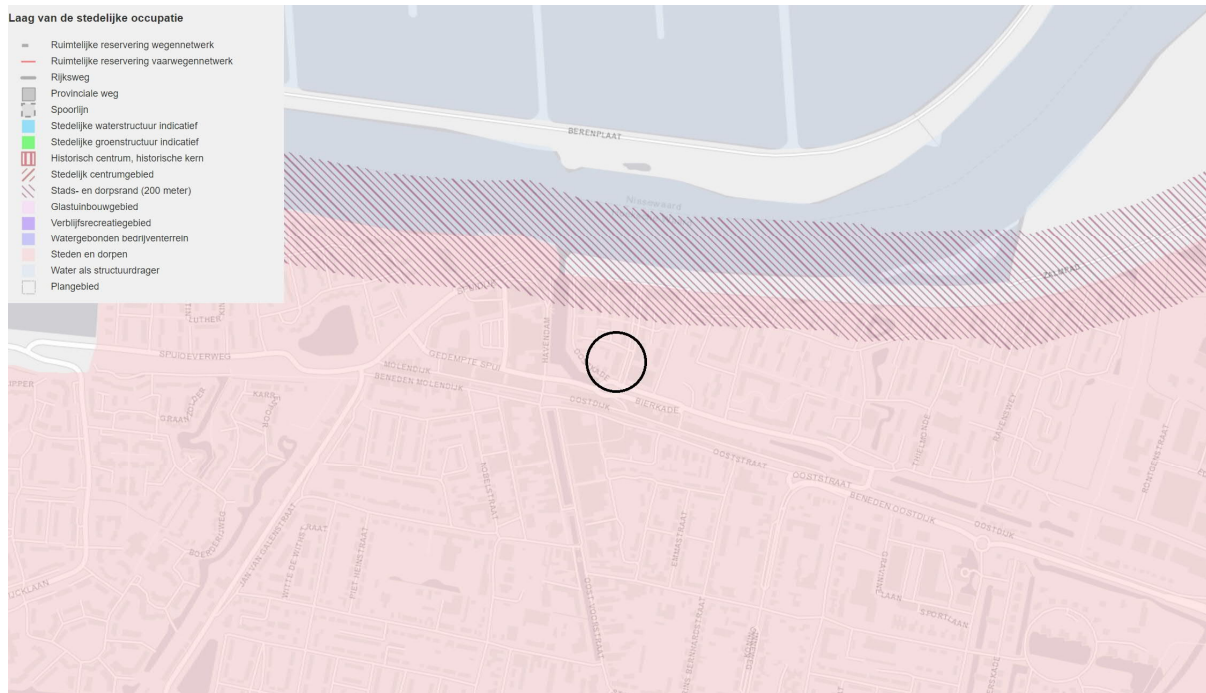


Afbeelding 3.1: uitsnede Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland, laag van de ondergrond

Het plangebied is opgenomen in drie kwaliteitskaarten. In de **'Laag van de ondergrond'** (afbeelding 3.1) is het plangebied aangeduid als 'Rivierdeltacomplex – jonge zeelei'. Richtpunt is dat ontwikkelingen in het gebied bijdragen aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de deltawateren en natuurlijke buitendijkse bieden. Op de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse.

In de **'Laag van de stedelijke occupatie'** (afbeelding 3.2) is het plangebied aangeduid als 'Steden en dorpen'. Relevante richtpunten voor voorgenomen ontwikkeling zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.



Afbeelding 3.2: uitsnede Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland, laag van de stedelijke occupatie

Aansluiting karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp en ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande kern van Oud-Beijerland. Hiermee is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. In de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking wordt aangesloten op de bestaande structuren en architectuur in de omgeving. Het gebied rond de haven kent immers een rijke historie. Deels is deze historie (nog) zichtbaar en gedeeltelijk vervangen door eigentijdse invullingen.

De hoek Scheepmakershaven en Bakboord was onderdeel van de bedrijvigheid aan de haven en had een grote staat van dienst. Langs de haven wisselden kleine en grote(re) panden en pakhuizen elkaar af en vormen de schaal en leesbaarheid van het gebied. De huidige situatie geeft een moderne(re) variant op de verscheidenheid aan volumes langs het water en deels gedempte haven.

Vanuit de historie kent de plek een invulling met een sobere en doelmatige uitstraling, tussen industrieel en statig. Dit karakter en de industriële uitstraling hebben de basis gelegd voor het ontwerp. De Scheepmakershaven vormt een open plek in de stedenbouwkundige structuur. De gebouwen aan weerszijden staan ruim ten opzichte van elkaar en de gevelwanden begeleiden de openbare ruimte. Deze open ruimte versmalt ter plaats van de Oostkade, waar de bebouwing dan ook in hoogte afneemt. De beleving wordt intiemer en is vooral gericht naar en op de haven en de activiteiten er om heen.

Het ontwerp vormt samen met het Voorwinden-gebouw de toegang naar Bakboord en Stuurboord, twee (woon)straten met een groene zoom met bomen in het midden. De formele architectuur van de voorbouw draagt bij, bij de begeleiding langs Bakboord en Stuurboord. De achterbouw is industriëler en laat zien dat in het verleden het achterste deel van de huidige bebouwing werd ingezet als fabrieksachtige omgeving. De hoogte van het gebouw zakt en heeft een 'setback' en gaat in hoogte richting het naastgelegen woonvolume. De overgang in hoogte en zakelijke baksteenarchitectuur van de achterbouw dragen bij de aansluiting op de bestaande gevelwand langs Bakboord richting het Spui.

Vanuit de historie kent het havengebied een afwisseling van grotere en kleinere panden. Dit is kenmerkend voor het gebied en geeft karakter. Door de tijd heen zijn bestaande panden gesloopt en

nieuwe toegevoegd. Dit is ook van toepassing op de omgeving rond de Scheepmakershaven, voor zowel de gebouwen met de achterzijde naar de Scheepmakershaven, maar ook diegene die georiënteerd zijn naar Bierkade en Scheepmakershaven. Deze gevelwand bestaat grotendeels uit 3 lagen met kap en vierlaagse bebouwing. Een opzet die binnen de stedenbouwkundige structuur goed gedijt, gezien de ruime maat tussen de gevelwanden aan weerszijden van de Scheepmakershaven. Het huidige pand op de hoek Scheepmakershaven en Bakboord is dan ook georiënteerd naar de Scheepmakershaven en “doet mee” in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Het pand vult nagenoeg het gehele kavel. Aan de Ankerplaats blijft een klein deel onbebouwd.

Versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur

De nieuwe situatie sluit aan op de bestaande opzet van gevelwanden en oriëntatie langs de Scheepmakershaven. De oriëntatie van de voorbouw is, net als het bestaande gebouw, naar de Scheepmakershaven en de korte zijkant (hoek) markeert samen met het Voorwindengebouw, de toegang naar Bakboord en Stuurboord. De hoogte van de bebouwing loopt op vanaf de bestaande bebouwing aan de Oostkade, met als tussenmaat het nieuwe pand op de hoek met Bakboord, naar de maximalisatie van de hoogte bij het pand van Voorwinden. Deze leesbaarheid van afwisseling van kleinere en grotere panden is vergelijkbaar met de historische opbouw van de bebouwing rond de dorpshaven.

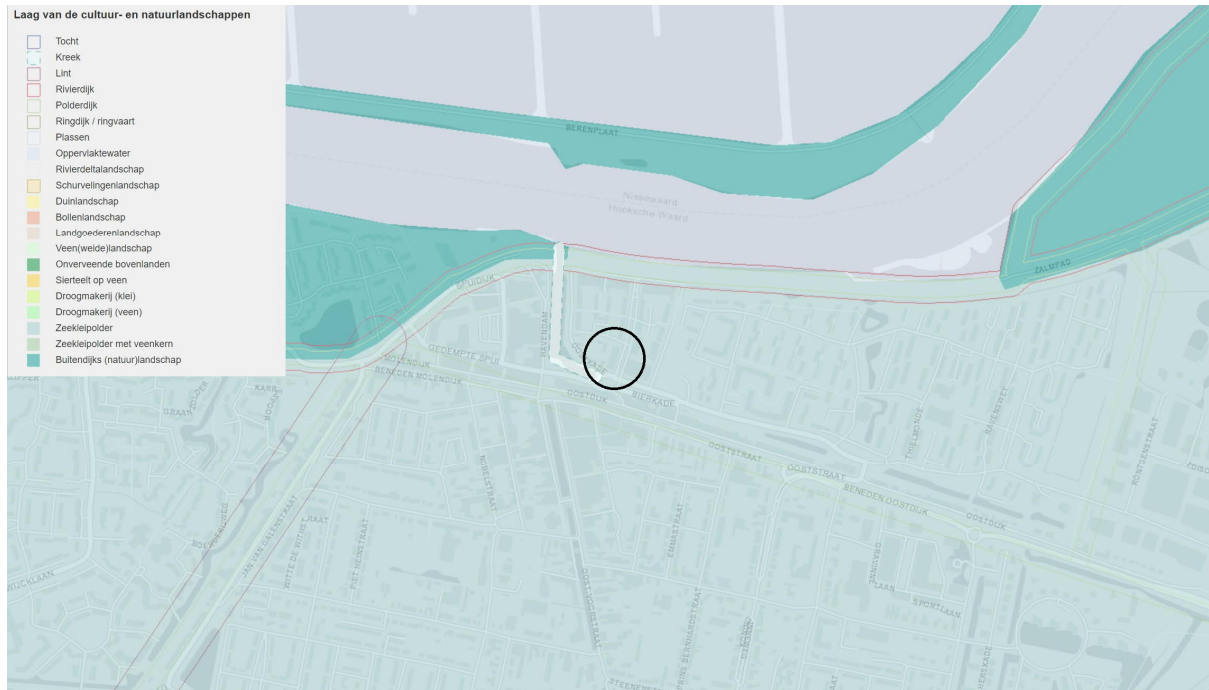
Vergelijkbaar met het bestaande pand wordt bij de nieuwbouw het bebouwd oppervlak bijna gemaximaliseerd. Aan de Ankerplaats wordt een afstand ten opzichte van de erfgrans vrijgehouden en aan de westzijde, parallel aan het naastgelegen woonhuis aan de Bierkade, blijft een ruime strook vrij. Deze zones worden groen ingepast, enerzijds voor een zachte overgang naar het naastgelegen perceel, anderzijds voor de bevordering voor de natuurinclusiviteit en klimaatadaptie. Een robuuste erfafscheiding waarborgt de privacy van bewoners van het naastgelegen perceel.

Op de **‘Laag van de cultuur- en natuurlandschappen’** (afbeelding 3.3) is het gebied aangeduid als onderdeel van de zeeleipolder. De bijbehorende relevante richtpunten zijn als volgt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.

Voorliggend plan voorziet in sloop-nieuwbouw binnen de bebouwde kern van Oud-Beijerland. Met architectonische en stedenbouwkundige aansluiting op de bestaande kern wordt de bestaande karakteristiek van de omgeving versterkt, zoals hiervoor onder *stedelijke occupatie* uitgebreid is beschreven. Hiermee voldoet het plan aan de bovenstaande richtpunten. Op de kaart **‘Laag van de beleving’** zijn voor het plangebied geen richtpunten van toepassing.

Ten aanzien van de provinciale beleidskeuzes draagt het plan bij aan de ontwikkeling van een gezonde en veilige leefomgeving en zorgvuldig ruimtegebruik.



Afbeelding 3.3: uitsnede Kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland, laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Programma Ruimte

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het is enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen, en anderzijds gericht op uitvoering. Het document is toegespitst op de thema's Bebouwde ruimte en mobiliteit, Landschap, groen en erfgoed en Water, bodem en energie. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het Programma Ruimte.

Conclusie

De ontwikkeling op de planlocatie past binnen het provinciale beleid. Het beleid van de provincie Zuid-Holland vormt zodoende geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad van Hoeksche Waard de Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie nodigt inwoners, ondernemers, investeerders, maatschappelijke organisaties en anderen uit om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de Hoeksche Waard. De omgevingsvisie helpt de gemeente om samen te blijven werken aan een aantrekkelijke Hoeksche Waard.

'Hoeksche Werken'

Binnen de visie zijn vijf maatschappelijke opgaven (de zogenaamde Hoeksche Werken) geformuleerd die specifiek vragen om gemeentelijke aandacht:

1. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

Het plan voldoet aan actuele eisen op het gebied van duurzaamheid en energie (BENG). De nieuwe woningen worden gerealiseerd zonder gasaansluiting en krijgen een laagtemperatuur verwarming en hoogtemperatuur koeling. Ook worden PV panelen geplaatst. In paragraaf 4.14 wordt het aspect 'duurzaamheid' nader toegelicht.

2. Vitaal economisch klimaat

Door het realiseren van nieuwe woningen wordt een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk woonmilieu. Daarnaast zorgt het plan voor extra inwoners, waarmee bestaande voorzieningen meer potentiële gebruikers krijgen.

3. Bereikbaar, nabij en toegankelijk

De woningen zijn door de centrale ligging goed bereikbaar voor zowel gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer als met het openbaar vervoer. Er wordt er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd conform de gemeentelijke parkeernormen.

4. Duurzame, innovatie landbouw

De ontwikkeling heeft geen relatie met landbouw, waardoor deze maatschappelijke opgave niet van toepassing is.

5. Vitale dorpen en actieve samenleving

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een ontwerp waarbij ontmoeting van de bewoners wordt gestimuleerd. De entree aan de Scheepmakershaven blijft behouden, en het gebouw krijgt een alzijdige oriëntatie. Daarnaast zorgt het plan voor extra inwoners voor Oud-Beijerland, waarmee het een bijdrage levert aan de vitaliteit van het dorp.

'Hoeksche Waarden'

Naast de 'Hoeksche Werken' zijn er ook 'Hoeksche Waarden' geformuleerd. De Hoeksche Waard is sterk verweven met de regio. Het maakt deel uit van de Delta, waarbinnen elk eiland zijn eigen kenmerken en kwaliteiten heeft. Als eiland heeft de Hoeksche Waard een directe relatie met de stedelijke agglomeratie van Rotterdam en ook Dordrecht. Omgekeerd vormt de Hoeksche Waard vanuit het stedelijk gebied ook de toegang tot de Delta. Veel recreanten en toeristen maken hier gebruik van. De verwevenheid met haar omgeving biedt de Hoeksche Waard kansen. Het eiland is dan ook ingedeeld in vijf karakteristieke deelgebieden. De planlocatie is gelegen in het deelgebied 'Dorpse Trots'.

Dit deelgebied omvat alle dorpen in de Hoeksche Waard. De Hoeksche Waard kent kleine, hechte gemeenschappen met veelal een eigen identiteit. De combinatie van ondernemerszin en de zorg voor elkaar maakt het eiland zeer aantrekkelijk voor gezinnen. Bij ontwikkelingen in de dorpen wordt niet alleen naar nieuwe functies, zoals woningen, gekeken, maar met name ook naar de gevolgen voor het sociale netwerk in het dorp. Nieuwbouw of herontwikkeling moet bijdragen aan de gemeenschapszin in het dorp.

Daarbij geldt als uitgangspunt dat eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp benut worden, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van de groene kwaliteiten in het dorp. Kort samengevat zijn de te ontwikkelen waarden als volgt:

- Versterken van de onderscheidende identiteit per dorp
- Versterken van de gemeenschapszin in het dorp
- Versterken van de vitaliteit en leefbaarheid per dorp
- Versterken van de natuurlijke overgang van het dorp naar het landelijk gebied
- Sociale cohesie onder de bevolking faciliteren én versterken

DNA

Tot slot is voor iedere kern in de gemeente het DNA bepaald. Kenmerkend voor Oud-Beijerland zijn de Oost- en West-Voorstraat ter weerszijden van een gegraven weterring. De weterring is overspannen door het raadhuis uit 1622. Door de sterke groei zijn in de loop van de tijd dijken en kreken in het dorp opgenomen. De aanwezigheid van water vergroot de woonaantrekkelijkheid. Het dorp Oud-Beijerland heeft van oudsher een regiofunctie met een hoog voorzieningenniveau met vele winkels, middelbare scholen en horecabedrijven. Er is een goede OV-verbinding naar Rotterdam en er vinden veel evenementen plaats, zoals de Spuidagen en de Roparun. De kerken zijn vaak een verbindend element. In het dorp heerst van oudsher een actieve handelsgeest.

Voor Oud-Beijerland is recent een uitgebreid DNA profiel opgesteld voor het centrum. Hierin wordt een beeld geschetst van de kracht, potentie en beperkingen van de kern. Hierin wordt onder meer benoemd dat de aantrekkelijkheid van de kern bezoekers en inwoners is afgenomen, met leegstand van winkels tot gevolg. Ook zijn het aantal bomen in het centrum sterk afgenomen en het centrum kan, en mag levendiger. Met het voorgenomen plan worden woningen toegevoegd op een leegstaande locatie. Daarmee stijgt het aantal bewoners en dus potentiële gebruikers van bestaande voorzieningen.

Conclusie

Er kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling bijdraagt aan het versterken van de in de Omgevingsvisie gestelde 'Hoeksche Waarden'. Door de stedenbouwkundige opzet wordt de sociale samenhang versterkt. Daarnaast zorgt het woningaanbod voor vitaliteit en leefbaarheid van het dorp.

3.4.2 Welstandsnota

De gemeente Hoeksche Waard toetst bouwplannen aan bepaalde criteria omtrent welstand. Bouwplannen worden voorgelegd aan de welstandscommissie, onder andere indien het bouwplan niet voldoet aan de sneltoetscriteria. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 26 appartementen op een binnenstedelijke locatie. Het ontwerp sluit stedenbouwkundig en architectonisch aan op omliggende bebouwing. Daarmee wordt een stedenbouwkundige eenheid beoogd, en krijgt de entree van het centrum een nieuwe impuls. Het bouwplan is reeds voorgelegd aan de Stichting Dorp, Stad en Land. Deze stichting beoordeelt de stedenbouwkundige kwaliteit van nieuwbouwplannen voor de gemeente Hoeksche Waard. Er is een principeakkoord gegeven tijdens het vooroverleg. Opdat het architectonisch ontwerp van het plan, binnen de gestelde bestemmingsplanregels, bijdraagt aan de omgevingskwaliteit van Oud-Beijerland, worden de volgende voorwaarden gegeven:

- het hoofdmateriaal van het complex is metselwerk;
- de gevels van het totale complex, inclusief de setback, refereren aan het karakter van de sigarenfabriek, uitgevoerd als een kloek volume met een evenwichtige gevelritmiek van verticale gevelopeningen;
- de gevels worden niet uitgevoerd met uitkragende balkons en/of galerijen;

- de architectonische uitwerking versterkt de onderverdeling in het zuidelijk deel aan de Scheepmakershaven en het noordelijk deel aan de Bakboord;
- de architectonische uitwerking draagt bij aan de gevelhiërarchie van een halfhoge plint, middenbouw van drie bouwlagen, en een beëindiging waarbij onderscheid is in:
 - o het zuidelijk gebouwdeel met:
 - een volwaardige dubbele zadeldak
 - openingen in de plint dusdanig ingepast die, in combinatie met het achtergelegen programma, zorgen voor activatie van de Scheepmakershaven;
 - een programma in de plint die voorziet in een levendige activiteit, zoals een woonruimte, een werk- of een hobbykamer; slaapkamers, badkamers en bergingen zijn hier niet gewenst;
 - o het noordelijk gebouwdeel met:
 - een setback;
 - een gevelritmiek die aansluit bij die van de belendende bebouwing aan de Bakboord;
 - de drie voorgestelde trapjes, opdat dit de kwaliteit van de publieke ruimte versterkt;
 - (eventuele) balkonranden in de setback die in één lijn- en zo ver mogelijk terug liggen;
 - o het tussenlid tussen de twee kappen van het bouwdeel aan de Scheepmakershaven wordt zoveel mogelijk teruggelegd en in materiaal, kleur en detaillering terughoudend uitgevoerd;
 - o de entree naar de fietsenkelder wordt mee ontworpen in het totaal architectonisch beeld;
 - o de erfscheiding met het aangrenzend perceel aan de noordwestzijde wordt mee ontworpen in het totaal architectonisch beeld.

Conclusie

De ontwikkeling van een nieuw appartementengebouw aan de Scheepmakershaven 1 voorziet in een verbeterde uitstraling van de locatie en haar omgeving. Het plan wordt nader afgestemd met welstand en zal voldoen aan de eisen van een goede welstand.

3.4.3 Regionale woonvisie Hoeksche Waard

In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030 is gekeken naar de vitaliteit van de regio, waarbij de toekomstige woningvoorraad kan worden ingezet als tool om onder meer krimp en vergrijzing tegen te gaan. De komende jaren is er sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking. Op middellange termijn betekent dit dat het aantal huishoudens eerst nog toeneemt als gevolg van de gezinsverdunding die gepaard gaat met de vergrijzing. De vergrijzing is aanleiding voor de gemeente om ervoor te zorgen dat meer 55+-inwoners van in een levensloopbestendige woning wonen en dat zij tijdig de maatregelen nemen die nodig zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen. Ook aan nieuwbouw worden eisen gesteld: die moeten geschikt zijn voor het oudere deel van de bevolking of eenvoudig geschikt te maken zijn. Aanpasbaar bouwen wordt het credo. Het certificaat Woonkeur is hierbij behulpzaam om te bepalen aan welke eisen de woning moet voldoen.

Om toekomstige krimp tegen te gaan en het draagvlak voor voorzieningen te bewaken, is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk. Om te kunnen voorzien in deze volkshuisvestelijke opgave moeten tot 2025 nog circa 3.000 woningen gebouwd worden, verdeeld over de verschillende dorpen van de gemeente. Naast de hoeveelheid woningen is ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de aantrekkelijkheid van het woonmilieu van invloed op de vitaliteit van de Hoeksche Waard. Een toekomstbestendige woningvoorraad is bij voorkeur energieneutraal, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en van een hoge ruimtelijke kwaliteit.

Met de ontwikkeling van 26 appartementen in het centrum van Oud-Beijerland wordt voorzien in een actuele woonbehoefte die aansluit op de regionale woonvisie. Door binnenstedelijke verdichting wordt de afzetmarkt voor bestaande voorzieningen groter, waarmee wordt bijgedragen aan de vitaliteit van het dorp.

3.4.4 Woningmarktanalyse Gemeente Hoeksche Waard

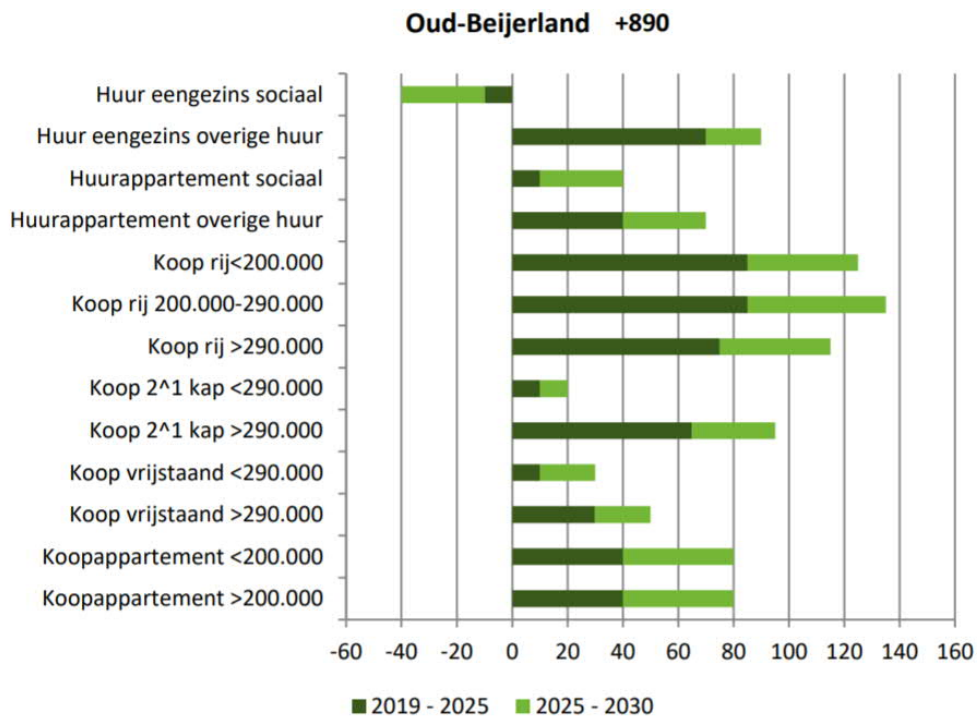
Het Woningbehoefteonderzoek uit 2019 geeft richting aan welke woningbouwprojecten de gemeente Hoeksche Waard wil opnemen in de Woningbouwprogrammering 2019-2030. In de Woningbouwprogrammering staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het zijn de afspraken tussen de gemeente en de provincie. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er zoal in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt.

Het grootste dorp in de gemeente Hoeksche Waard is Oud-Beijerland. Het dorp heeft circa 24.000 inwoners en 10.000 huishoudens. Oud-Beijerland is vooral in trek vanwege de gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam en de snelweg. Binnen de gemeente Hoeksche Waard ligt de woningbehoefte in Oud-Beijerland met +550 woningen tot 2025 het hoogst. Ook tussen 2025 en 2030 groeit het dorp naar verwachting nog aanzienlijk met +340 huishoudens.

Er zijn de komende jaren dus behoorlijke aantallen extra woningen nodig in de Hoeksche Waard. Het is daarom zaak om de komende periode te gebruiken om klaar te zijn voor de periode dat de gemeente niet meer groeit, en te sturen op een woningvoorraad die aansluit op de toekomstige behoefte van een bevolking die wat kleiner is, en een meer gelijkmatige leeftijdsopbouw kent. Dat vraagt aandacht voor levensloopbestendigheid van woningen die worden toegevoegd, de geschiktheid voor huishoudens in verschillende levensfasen.

Momenteel trekt de Hoeksche Waard veel huishoudens van buiten de gemeente. Het gaat in belangrijke mate om jonge huishoudens, die ervoor zorgen dat de gemeente minder 'ontgroent'. Om als gemeente van dit momentum te kunnen profiteren, moeten deze huishoudens een aantrekkelijke woning in de gemeente kunnen vinden. Veelal gaat het om betaalbare eengezinswoningen in de koopsector. Bouw van deze woningen voorziet in een actuele behoefte. Maar, door te sturen op doorstroming draagt het toevoegen van een nieuwbouwwoning bij aan het invullen van de woonbehoefte van twee of meer huishoudens. Dat vraagt een ander bouwprogramma, met bijvoorbeeld ook 2[^]1 kapwoningen. Deze vraag is afkomstig van gezinnen die een volgende stap willen zetten in de wooncarrière, en eigen inwoners of gezinnen vanuit de Randstad die vanwege de betere prijs-kwaliteitverhouding een woning in de Hoeksche Waard zoeken.

Ook de vraag naar huurappartementen en koopappartementen is toegenomen. De vraag naar koopappartementen is afkomstig van oudere huishoudens die vanuit veelal een grotere twee-onder-een-kap woning of vrijstaande woning kleiner willen gaan wonen. Deze groep is veelal op zoek naar specifieke locaties dichtbij voorzieningen en verwachten enige mate van luxe. Deze oudere doelgroep zal meer dan vroeger een woning kopen, waardoor er een grotere oriëntatie bestaat op de koopsector van de generatie die nu oud begint te worden.



Afbeelding 3.4: Gemeente Hoeksche Waard: Kwalitatieve woningbehoefte per dorp 2019 – 2030 (bron: Woningbehoefteonderzoek gemeente Hoeksche Waard)

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in een maatschappelijke behoefte aan appartementen. De appartementen zijn aantrekkelijk voor ouderen, maar ook zeker voor kleine, jonge huishoudens. Er worden zowel studio's in het bereikbare segment gerealiseerd, als appartementen in de vrije sector. 18 appartementen in het middeldure en dure segment zullen voldoen aan de eisen behorend bij het Certificaat Woonkeur. Daarnaast ontstaat er bij verhuizing van ouderen naar de appartementen elders in de regio ruimte op de woningmarkt. Daarmee wordt voorzien in doorstroming, conform de Woningmarktanalyse Hoeksche Waard.

3.4.5 Detailhandelsvisie Hoeksche Waard

De Hoeksche Waard is een eiland in de Zuid-Hollandse delta, met een uniek polderlandschap en pittoreske dorpen. Om die dorpen vitaal te houden hecht de gemeente veel waarde aan het in stand houden en waar mogelijk versterken van de detailhandel. Dit is ook een ambitie in de overkoepelende Omgevingsvisie van Hoeksche Waard. Het doel van de detailhandelsvisie is de juiste winkel op de juiste plek, voor behoud van de leefbaarheid en een vitale centra.

De gemeente zet in op attractieve centra, door diverse ingrepen t.b.v. openbare ruimte, aankleding en samenwerking. De algemene verwachting is dat het recreatief winkelaanbod gemeentebreed zal krimpen. Nieuwe initiatieven kunnen zich binnen de centra vestigen. Wel is er, onder voorwaarden, ruimte voor bijzondere concepten en lokaal maatwerk. In de randgebieden kan bij structurele leegstand worden ingezet op transformatie naar andere functies.

Conclusie

Het plangebied is gelegen aan de rand van het centrumgebied van Oud-Beijerland, en reeds omsloten door woningbouw. Het plan voorziet in transformatie van een leegstand winkelpand naar woningbouw, passend in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarmee sluit het plan aan op de uitgangspunten zoals beschreven in de detailhandelsvisie.

3.5 Toetsing en conclusie

Het Rijks- en provinciaal beleid geven geen aanleiding voor specifieke keuzes of ontwikkelingen in het plangebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen: het plan voorziet in een actuele woonbehoefte op een binnenstedelijke locatie. Ook op gemeentelijk niveau zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Voorliggend plan past binnen het rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. Op basis van de onderzochte informatie worden geen bijzondere belemmeringen verwacht ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten.

4.2 M.e.r.-beoordeling

Voor dit project is een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 2). De m.e.r.-beoordeling moet leiden tot een expliciet besluit omtrent de vraag of een milieueffectrapport opgesteld moet worden. De conclusie van de m.e.r.-beoordeling is dat het woningbouwproject geen belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu kan hebben. Daarom heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard besloten dat bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden.

4.3 Water

4.3.1 Kader

Waterbeheer en watertoets

In een vroeg stadium van de planvorming moet overleg worden gevoerd met de waterbeheerder. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta. Deze is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Beleid duurzaamstedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen met betrekking tot de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (zowel kwalitatief als kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerprogramma 2022 - 2027 heeft het Waterschap Hollandse Delta haar doelen

opgeschreven, inclusief taken voor de waterveiligheid (dijken en duinen), watersysteem en waterketen. Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. Als er minder toename plaatsvindt dan voorgenoemde drempelwaarden, is er weliswaar geen vergunning- en compensatieplicht, maar wel een meldingsplicht.

De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding.

4.3.2 Onderzoek

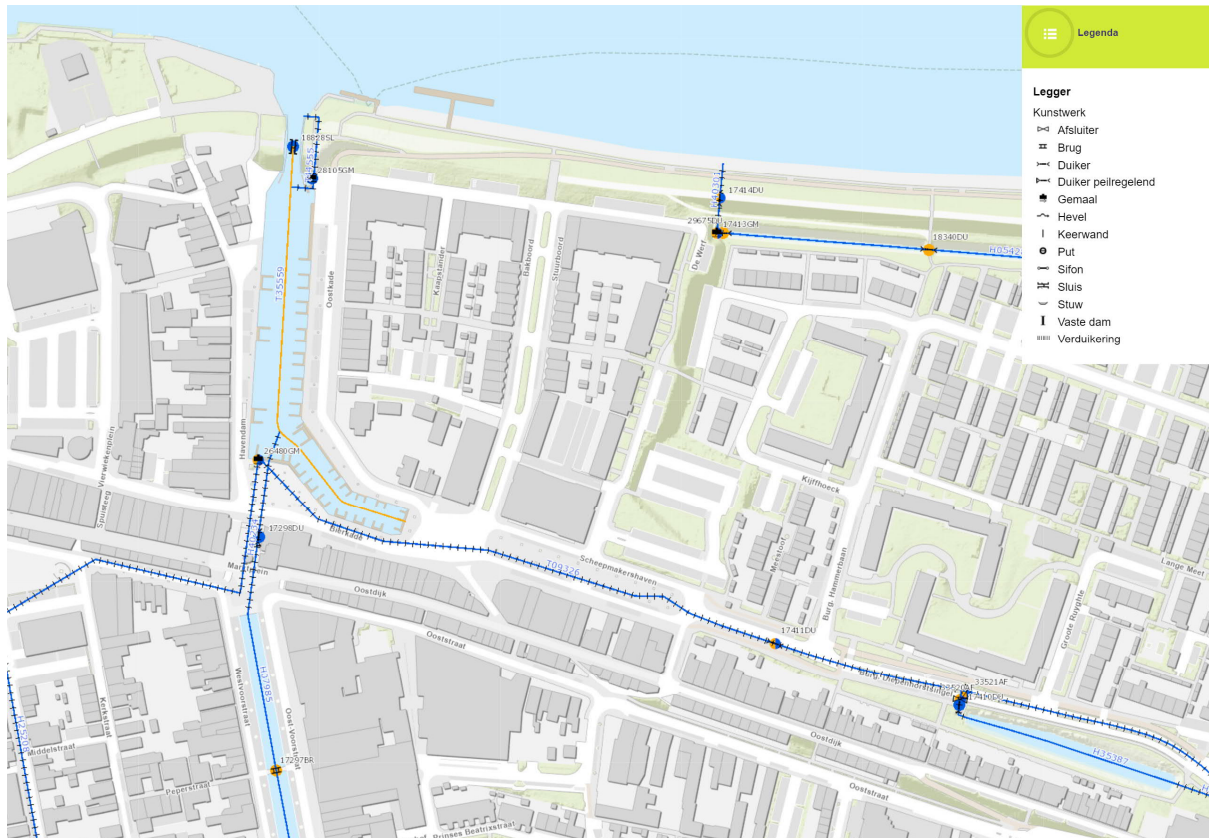
Het bestemmingsplan voorziet in herinrichting van het terrein, waaronder primair een functieverandering. Op dit moment is planologisch gezien reeds vrijwel volledige verharding van het gebied mogelijk. Daarmee is geen compensatieverplichting aan de orde.

Waterbeheer

In de Keur is geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering.

Aan de zuidzijde van de Scheepmakershaven ligt een bestaande duiker. Deze duiker heeft een beschermingszone van 1 meter aan beide zijden, en wordt onderhouden door het waterschap (afbeelding 4.1). Verder ten noorden, op ca. 180 meter afstand, ligt rivier de Spui. Hier is een primaire waterkering aanwezig. Er zijn geen werkzaamheden voorzien in of nabij (de beschermingszones van) deze watergangen. Deze gronden vallen buiten het plangebied.

Het plangebied ligt in de polder 'De Bosschen'. Het peil is ter plaatse NAP -0,4.



Afbeelding 4.1: Uitsnede legger wateren en kunstwerken (Waterschap Hollandse Delta)

Waterkwantiteit

Er ligt in de huidige en toekomstige situatie geen oppervlaktewater in het projectgebied. Het gebied kent geen wateropgave. Het gebied is in de huidige situatie reeds volledig verhard. Dit blijft in de toekomstige situatie ook het geval. Daarmee treedt er geen verslechtering van de situatie op en is compensatie niet aan de orde. Als er bronbemalingen worden uitgevoerd en er wordt geloosd op oppervlaktewater, moet ruim van te voren een Wvo vergunning worden aangevraagd. In een ander geval hoeft geen Wvo vergunning te worden aangevraagd.

Conclusie

Het bestemmingsplan is afgestemd met het waterschap. De voorgenomen planontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3.3 Conclusie

Het aspect Water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met eventuele milieuhinder van bedrijfsactiviteiten. Uitgangspunt daarbij is dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor deze afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt milieuzonering toegepast. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering*. In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieuhinder. Voor elke bedrijfsactiviteit is de minimale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaats gevonden. Opgemerkt moet worden dat de richtafstanden toegepast kunnen worden voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en niet zijn bedoeld voor de beoordeling van bestaande situaties.

De richtafstanden gelden in beginsel ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Op basis van de systematiek van milieuzonering wordt voor bedrijfslocaties bepaald welke categorie bedrijfsactiviteiten kan worden uitgeoefend zonder dat er sprake is van een kans op onaanvaardbare milieuhinder. Deze categorie, die per bedrijfsbestemming wordt bepaald, wordt de algemene toelaatbaarheid genoemd.

4.4.2 Onderzoek

Omgevingstype van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn, naast woningen, verschillende voorzieningen, bedrijven en inrichtingen aanwezig en/of bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Er is sprake van een menging van functies. Soms is er sprake van menging van functies binnen gebouwen (bijvoorbeeld winkel op begane grond en daarboven wonen). Geregeld is er sprake van menging van functies bij een rij van bebouwing. Bijvoorbeeld een horeca- of bedrijfspand dat direct aan een woongebouw gebouwd is. Hierdoor is het gebied aan te merken als 'gemengd gebied'. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

Inventarisatie aanwezige en bestemde bedrijven/inrichtingen

In de onderstaande tabel zijn de in de omgeving aanwezige en vigerende bedrijven/inrichtingen weergegeven. De bijbehorende VNG-categorie en gereduceerde VNG-richtafstand zijn ook in de tabel opgenomen. In het vervolg van deze notitie wordt gesproken over de gereduceerde richtafstand, aangezien is geconcludeerd dat sprake is van het omgevingstype "gemengd gebied".

Aan de noordzijde van het plangebied is een transformatorhuisje aanwezig, bestemd als 'Bedrijf'. de aard van de nutsvoorziening wordt verondersteld dat het om een milieucategorie 2-inrichting gaat waarbij een richtafstand van 10 meter geldt. Binnen deze richtafstand zijn tuinen gelegen van bestaande woningen, maar zijn geen bouwvlakken gesitueerd. In de nieuwe situatie worden ook geen woningen gerealiseerd binnen 10 meter van de bestemmingsgrens. De richtafstand wordt gerespecteerd. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Op circa 15 meter ten zuidwesten van het perceel ligt de bestemming 'Recreatie – Jachthaven'. Volgens de VNG-brochure behoort een jachthaven tot milieucategorie 3.1. Voor deze categorie wordt in een gemengd gebied een afstand van 30 meter aanbevolen tussen de perceelsgrens van een bedrijf en de gevel van een woning vanwege het aspect geluid. De richtafstand wordt dus niet volledig gerespecteerd.

Het gaat om een bestaande situatie in een dorpscentrum. Ten westen van de planlocatie zijn binnen de richtafstand reeds meerdere woningen gelegen. De haven vormt één van de karakteristieke kenmerken van het dorpscentrum van Oud-Beijerland en wordt hier als passend en wenselijk beschouwd. De jachthaven vormt een onderdeel van het centrumdorpse woonmilieu. Wonen is één van de functies van het dorpscentrum en het toevoegen van nieuwe woningen past hierbij. De jachthaven hoort bij het centrumdorpse woonmilieu en is geen aanleiding om te spreken van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Doordat er al woningen aanwezig zijn op kortere afstand dan de afstand van het nieuwbouwplan tot de jachthaven, wordt de jachthaven door het nieuwe appartementsgebouw niet beperkt in zijn bedrijfsvoering als gevolg van milieuwetgeving. Om deze redenen wordt de jachthaven niet als belemmering gezien voor de ontwikkeling van het nieuwe appartementengebouw.

Aan de oost- en zuidzijde van het perceel zijn meerdere functies gelegen met de bestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming 'Centrum' is horeca categorie 1 mogelijk. Het maatgevende aspect bij horecavoorzieningen is geluid, waarbij een gereduceerde richtafstand van 10 meter geldt. De afstand van de perceelsgrens tot de meest nabijgelegen centrumbestemming bedraagt circa 16 meter. Daarmee wordt de richtafstand ruimschoots gerespecteerd en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuhinder geen belemmering oplevert voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.4.3 Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling aan de Scheepmakershaven 1 in Oud-Beijerland.

4.5 Akoestische aspecten

4.5.1 Kader

Wet geluidhinder

Langs wegen bevindt zich overeenkomstig artikel 74 Wgh aan weerszijden een zone waarbinnen akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voordat nieuwe woningen binnen deze zone kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de grenswaarden van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied). Langs wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u en woonerven bevindt zich geen zone. Akoestisch onderzoek is hier op grond van de Wgh niet noodzakelijk.

Gemeentelijk geluidbeleid

De voorwaarden waaronder de gemeente Hoeksche Waard medewerking wil verlenen aan het vaststellen van een hogere waarden (in een zone volgens de Wgh) of het toelaten van een hogere geluidsbelasting door het verkeer op 30 km/u-wegen zijn vastgelegd in het document 'Geluidbeleid en goede ruimtelijke ordening'. De gemeente Hoeksche Waard heeft het beleid om de geluidbelasting vanwege 30 km/u-wegen hetzelfde te beoordelen als de geluidbelasting vanwege de wegen die een zone hebben volgens de Wgh. Toepassing van dit beleid leidt voor de 30 km/u-wegen niet tot het vaststellen van hogere waarden, maar wel - bij de ruimtelijke inpassing van nieuwe woningen langs deze wegen - tot een oordeel of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft geluid.

Indien bij een nieuwe ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde bij een geluidgevoelige bestemming wordt overschreden, moet worden onderzocht of maatregelen mogelijk zijn die de geluidbelasting kunnen reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Er zijn veel verschillende maatregelen mogelijk, de Wet geluidhinder heeft daarbij een voorkeursvolgorde aangegeven, namelijk:

1. bronmaatregelen,
2. maatregelen in de overdracht,
3. maatregelen bij de ontvanger.

Bronmaatregelen zijn het toepassen van een 'stil type' asfalt als wegdek in plaats van gewoon asfalt. Het plaatsen van een geluidscherm is een maatregel in de overdracht van het geluid. Maatregelen bij de ontvanger hebben betrekking op de gevelisolatie van de geluidgevoelige bestemming. Het is niet altijd nodig of mogelijk maatregelen te treffen, bijvoorbeeld als ze onvoldoende doeltreffend zijn of bezwaarlijk zijn vanuit stedenbouwkundig, verkeerskundig of financieel oogpunt. Dit dient te worden gemotiveerd.

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving is acceptabel als er een geluidluwe gevel én een geluidluwe buitenruimte aanwezig is. Indien een geluidluwe gevel niet mogelijk is dient dit te worden gemotiveerd.

4.5.2 Onderzoek

Industrie- en railverkeerslawaaai

De ontwikkellocatie is niet gelegen in de onderzoekszone van een gezoneerd industrieterrein of een spoorlijn. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar industrielawaai en railverkeerslawaaai niet aan de orde.

Wegverkeerslawaaai

In de directe nabijheid van deze locatie zijn alleen diverse relatief druk bereden 30 km/u-wegen gelegen. Alhoewel deze wegen vanuit de Wgh geen onderzoeksverplichting kennen, zijn deze wegen onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dit is ook de lijn die in het gemeentelijk geluidbeleid is beschreven.

Uit het onderzoek (zie bijlage 3) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden op drie zijden van de nieuwbouw, waarbij de geluidsbelasting maximaal 59 dB bedraagt. De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeer van 63 dB in stedelijk gebied, die voor 50 km-wegen geldt, wordt niet overschreden. Voor 30 km/u-wegen is het vaststellen van hogere waarden niet aan de orde, maar conform het gemeentelijk beleid is wel onderzocht of maatregelen genomen kunnen worden om de geluidbelasting te reduceren.

Afweging geluidreducerende maatregelen aan bron en in overdracht

Uit het onderzoek blijkt dat een mogelijke optie is dat stille klinkers worden toegepast op delen van de Scheepmakershaven en Stuurboord en Bakboord. Het vervangen van het wegdek kan een geluidreductie opleveren van maximaal 2 dB. Volgens de te hanteren rekenmethode is de maatregel als financieel doelmatig te bestempelen. Desondanks wordt ervoor gekozen de wegdekverharding niet aan te passen. Het vervangen van de bestaande klinkers door stille klinkers (betonstenen) ligt vanuit de inrichting van het openbare gebied niet voor de hand. Tussen 2010 en 2015 zijn de straten rondom de Scheepmakershaven voorzien van gebakken straatklinkers. Het wegdek sluit nu aan bij het wegdek dat al aanwezig was op de Oostkade, Stuurboord en Bakboord. Het is niet wenselijk dit aan te passen.

Maatregelen in het overdrachtsgebied in de vorm van een geluidsscherm of -wallen zijn in deze stedelijke situatie niet mogelijk. Er moet dus worden gekeken naar maatregelen bij de ontvanger (bouwkundige maatregelen).

Bouwkundige maatregelen

De belangrijkste bouwkundige maatregel is het toepassen van voldoende geluidisolatie bij de muren, ramen en deuren. De gevels worden zo uitgevoerd dat een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is. Daarnaast worden de buitenruimtes voorzien van maatregelen om te gaan voldoen aan de geëiste geluidwering. Eén van deze maatregelen betreft het aanbrengen van een geluidsabsorberend plafond boven de buitenruimte (balkon). Een andere maatregel is het toepassen van een borstwering van 1,5 meter hoogte. Deze is gesloten, naad- en kiervrij en heeft een massa van ten minste 10 kg/m². Ook het toepassen van bijvoorbeeld raamschermen is een optie. Alle noodzakelijke aanvullende maatregelen zullen worden getroffen en nog aan de gemeente ter goedkeuring worden voorgelegd.

Afweging geluidsluwe zijde en geluidsluwe buitenruimte

Als uitgangspunt voor een acceptabel woon- en leefklimaat voor woningen met een verhoogde geluidbelasting hanteert de gemeente de aanwezigheid van een geluidsluwe zijde en een geluidsluwe buitenruimte. Alhoewel de indeling van het gebouw pas bij het verlenen van de omgevingsvergunning definitief wordt bepaald, is het niet aannemelijk te veronderstellen dat elke woning een geluidsluwe gevel en geluidsluwe buitenruimte zal hebben. Alle appartementen die een buitengevel hebben die alleen grenst aan de zijde van de Scheepmakershaven, Bakboord/Stuurboord of een deel van de westgevel van het gebouw voldoen niet aan het algemene uitgangspunt.

Desalniettemin wordt in dit geval geoordeeld dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Doordat op dit perceel aan drie zijden sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, is het niet gemakkelijk om een stedenbouwkundige invulling te vinden waarbij alle woningen een geluidsluwe zijde en geluidsluwe buitenuimte zullen hebben. Er is door de centrumlocatie en de beperkte omvang van het perceel zeer beperkte stedenbouwkundige ruimte voor het anders inpassen van het gebouw.

De stedenbouwkundige inpassing vraagt aandacht op diverse vlakken. Enerzijds op een zorgvuldige inpassing en aansluiting op de bestaande context met een historische verankering, anderzijds optimalisatie m.b.t. bouwfysische uitgangspunten, zoals akoestiek. Daarom is zorgvuldig gekeken naar de architectonische uitwerking van de woningen. De oriëntatie van de woningen in de voorbouw is hoofdzakelijk naar de Scheepmakershaven en in minder mate naar de Bakboord en Oostkade 7. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is deze oriëntatie gewenst en logisch passend binnen de historische context. De achterbouw heeft een corridorontsluiting en ontsluit de woningen vanuit de binnengang. Oriëntatie van woningen richt zich dan ook naar Bakboord en Oostkade 7. Dit is voor zowel de akoestiek optimaal, alsook de begeleidende gevelwand langs de Bakboord als aansluiting op de bestaande rijwoningen.

Eventuele andere configuraties staan op gespannen voet met de gewenste stedenbouwkundige invulling op deze locatie in het dorpscentrum en met de wens om een substantiële bijdrage te leveren aan het voorzien in de woningbouwbehoefte. Het gebrek aan geluidsluwe buitenruimtes bij elk appartement wordt wel ondervangen door het realiseren van een geluidsluwe collectieve buitenruimte.

Collectieve buitenruimte

In het ontwerp zijn 8 studio's opgenomen en een aantal appartementen die geen zelfstandige buitenruimte hebben, maar wel gebruik kunnen maken van een collectieve buitenruimte. Realisatie van een collectief dakterras is niet mogelijk door invulling van eisen op vlak van onder meer duurzaamheid en constructieve veiligheid. Wel is ruimte beschikbaar voor een collectieve buitenruimte aan de zijde van de Ankerplaats. Deze collectieve buitenruimte voldoet aan de eis van minimaal 1 m² buitenruimte per appartement. Deze patiotuin is vanuit binnen en vanuit de fietsersentree bereikbaar en ligt aan een geluidluwe zijde van het gebouw. De ruimte is half overdekt en sluit aan op de tuin aan de oostzijde. De begroeiing van deze tuin langs de erfafscheiding loopt door in de patiotuin. De patiotuin zelf zal door toepassing van gevelgroen een prettige uitstraling hebben.



Afbeelding 4.2: Impressie van de collectieve buitenruimte

Brede afweging akoestische situatie

Naast de hierboven beschreven overwegingen die zijn gemaakt vanuit akoestisch oogpunt, is met de voorgenomen ontwikkeling sprake van het tegengaan van leegstand en het invullen van een grote maatschappelijke behoefte aan woningen. Deze opgave wordt ingevuld op een binnenstedelijke locatie, waarbij het nieuwe gebouw past binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het plan past binnen het centrumdorpse woonmilieu, waar omgevingsgeluid doorgaans hoger is dan in een rustige woonwijk. Dit rechtvaardigt het toelaten van nieuwe woningen op een plek waar de geluidbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Ook worden maatregelen getroffen om ervoor te zorgen dat de verblijfsruimtes van de woningen een acceptabel geluidniveau kennen en worden aanvullende maatregelen getroffen in de vorm van geluiddichte borstwering, geluidabsorberende plafonds en speciale raamsystemen. Daarnaast zullen er geluidluwe buitenruimtes (zowel per appartement als collectief) worden gerealiseerd. Gezien de overwegend positieve gevolgen als geheel en het treffen van maatregelen om de geluidbelasting te reduceren wordt de akoestische situatie als aanvaardbaar beschouwd.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'Geluid' vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.6 Verkeer en parkeren

4.6.1 Kader

Parkeerbeleid Hoeksche Waard

Vanaf 4 augustus 2021 geldt de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen'. Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. Iedereen wil immers prettig wonen. En het kunnen parkeren in de directe woonomgeving is hiervan een onderdeel. Het parkeernormenbeleid is een integraal beleid opgesteld met als doel voor alle functies binnen de Hoeksche Waard een goed parkeeraanbod te waarborgen. Een ontwikkeling mag niet voor een verhoging van de parkeerdruk zorgen. De gemeente beoordeelt of de ontwikkeling past binnen de omgeving en niet leidt tot overlast voor andere bewoners. De gemeente toetst aan de hand van parkeernormen of een ontwikkeling hieraan voldoet.

Het parkeerbeleid bevat naast de parkeernormen zelf, ook een beschrijving van het toepassen van deze normen. De gemeente Hoeksche Waard hanteert de meest recente kencijfers uit de CROW-publicatie 381 (of diens opvolger) als uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte. Deze publicatie en met name de daarin aangegeven kencijfers maakt daarmee onderdeel uit van de Nota Parkeernormen.

Verder maakt het CROW onderscheid tussen gemeenten in Nederland al naar gelang hun mate van stedelijkheid (van zeer sterk stedelijk tot niet stedelijk). Een grotere mate van verstedelijking geeft een geringere parkeerbehoefte. Oud-Beijerland is volgens deze indeling te beschouwen als matig stedelijk.

4.6.2 Onderzoek

Parkeren

Met de voorgenomen ontwikkeling worden nieuwe woningen toegevoegd. Bij nieuwbouw dient in voldoende mate ruimte voor parkeren of stallen van auto's te worden aangebracht, waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden.

Het benodigd aantal parkeerplaatsen kan berekend worden aan de hand van de kencijfers van de publicatie 'CROW 381 Toekomstbestendig parkeren' uit 2018. Het plangebied wordt gekenmerkt als 'centrum' in weinig stedelijk gebied. Op grond van de Beleidsregels houdende regels omtrent de parkeernormen (2021) is het plangebied gelegen in het centrumgebied.

Met deze uitgangspunten is in onderstaande tabel de bandbreedte voor het benodigd aantal parkeerplaatsen per functie aangegeven. De norm is het gemiddelde van de genoemde bandbreedtes.

	<i>Parkeernorm (min-max)</i>	<i>Gemiddeld</i>	<i>Totaal benodigd</i>
▪ Koop, appartement, duur	1,2 - 2,0	1,6	28,8 pp
▪ Koop, appartement, goedkoop	0,9 – 1,7	1,3	10,4 pp

Met de voorgenomen planontwikkeling worden 26 koopappartementen gerealiseerd. Hiervan zijn 8 studio's in het bereikbare segment beoogd en de overige (18) appartementen zitten in de vrije sector. Worst-case is in de berekening uitgegaan van dure appartementen. In totaal zijn voor de planontwikkeling 39 parkeerplaatsen benodigd.

In het plan zijn 20 parkeerplaatsen voorzien in de halfverdiepte stallingsgarage. De overige 19 parkeerplaatsen zijn voorzien op het parkeerterrein van het gemeentekwadrant, naast de locatie Scheepmakershaven 3. Deze locatie is op loopafstand van het plangebied gelegen. Dit wordt aanvaardbaar geacht, omdat met de realisatie van het plan ook 900 m² bvo aan detailhandel verdwijnt. Volgens de CROW-norm voor detailhandel (3,3 per 100 m² bvo) betekent dit dat er een behoefte van afgerond 30 parkeerplaatsen verdwijnt. Deze parkeerbehoefte wordt nu volledig in de openbare ruimte opgelost. Dit compenseert dus ruimschoots de 19 parkeerplaatsen van dit bouwplan die voorzien zijn op het parkeerterrein van het gemeentekwadrant.

Gezien het voorgaande is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de CROW-normering en daarmee met het parkeerbeleid van de gemeente Hoeksche Waard.



Abbeelding 4.3: Parkeerterrein op loopafstand van het nieuwe woongebouw

Verkeersbewegingen

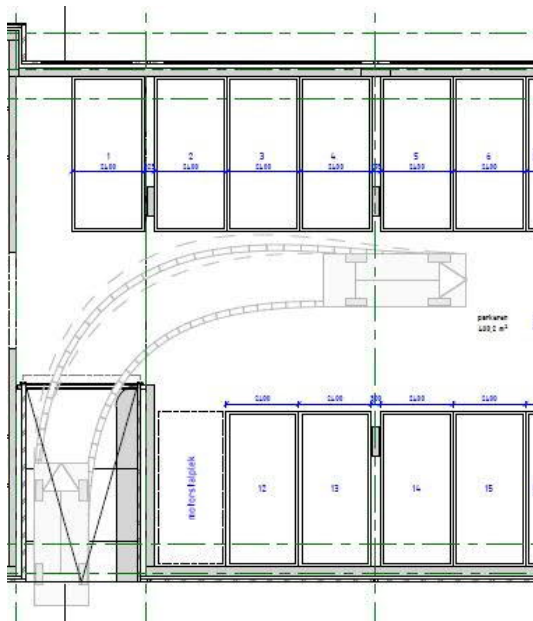
Voorliggend plan voorziet in 26 woningen in de bebouwde kom van Oud-Beijerland. In het stedenbouwkundig plan zijn 26 koopappartementen opgenomen, waarvan 8 studio's in het betaalbare segment en 18 appartementen in de middeldure/dure sector. Oud-Beijerland is volgens de CROW-normering aangemerkt als matig stedelijk gebied. De verkeersgeneratie voor goedkope, middeldure en dure appartementen in de koopsector bedraagt respectievelijk maximaal 4,7, 5,5 en 7,2 verkeersbewegingen per woning. Omdat de verdeling middeldure en dure appartementen nog niet definitief is, is worst case uitgegaan van dure appartementen.

Type woningen	Aantal	Norm	Totaal
Koop, appartement, duur	18	7,2	129,6
Koop, appartement, goedkoop	8	4,7	37,6

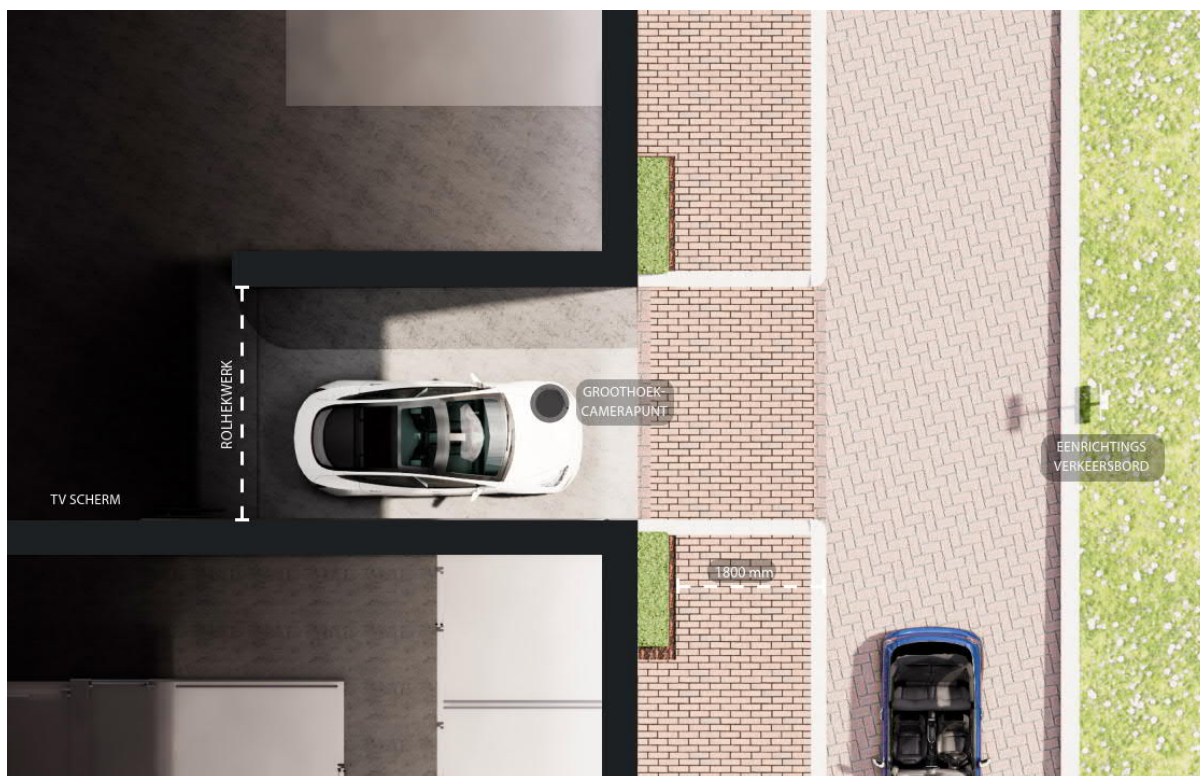
Met de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag toe met 167 verkeersbewegingen. Daarnaast verdwijnt het aantal verkeersbewegingen dat in de huidige situatie verbonden is aan de detailhandelsfunctie. De binnenstad van een dorpscentrum in matig stedelijk gebied genereert volgens de CROW-normen tussen 26,1 en 35,2 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Voor de 900 m² bvo betekent dat dus tussen de 235 en 317 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag. De herbestemming zorgt naar verwachting niet voor meer verkeersbewegingen van en naar het dorpscentrum van Oud-Beijerland.

Op de omliggende wegen, waaronder de Scheepmakershaven, Bakboord en Stuurboord is geen verkeersproblematiek bekend. De inrichting en capaciteit van de bestaande wegenstructuur is voldoende om de beperkte aantallen verkeersbewegingen verbonden af te wikkelen. In Bakboord loopt de rijrichting van noord naar zuid en in Stuurboord van zuid naar noord. Om de ingang van de halfverdiepte stallingsgarage te bereiken moet dus een keerbeweging worden gemaakt van Stuurboord naar Bakboord. Indien noodzakelijk kan ter hoogte van de Ankerplaats een steekbeweging worden gemaakt. Als alternatief voor de keerbeweging kan een doorsteek worden gerealiseerd in de middenberm tussen Stuurboord en Bakboord ter hoogte van de inrit, maar dit wordt vooralsnog niet noodzakelijk geacht.

Voor de volledigheid is gekeken naar de draaibewegingen van auto's ter hoogte van de inrit van de halfverdiepte stallingsgarage. Hieruit blijkt dat er voldoende ruimte is voor het in- en uitrijden van de auto's. Met een stoplicht wordt het verkeer gedoseerd en met spiegels is langzaam verkeer zichtbaar voor uitrijdende auto's. Voetgangers en fietsers worden zodoende niet gehinderd.



Afbeelding 4.4: Draaicirkel binnenzijde half verdiepte stallingsgarage



Afbeelding 4.5: Bovenaanzicht inrit garage



Afbeelding 4.6: Impressie inrit half verdiepte stallingsgarage op ooghoogte

4.6.3 Conclusie

Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.7 Bodem

4.7.1 Kader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen worden bij voorkeur op schone grond gerealiseerd.

4.7.2 Onderzoek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodem en asbestonderzoek uitgevoerd naar de bodemkwaliteit ter plaatse. De rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er op de locatie een bodemverontreiniging aanwezig is. Het gaat om een sterke verontreiniging met zink en lood in de grond. Voorafgaand aan de herontwikkeling van deze locatie dient deze verontreiniging nader te worden onderzocht. Mogelijk volgt daaruit dat de verontreiniging dient te worden gesaneerd.

Omdat de locatie met sanering geschikt te maken is voor het toekomstige gebruik (wonen), vormen de onderzoeksresultaten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De kosten van een sanering zijn inzichtelijk en vormen geen financiële belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Het bodemonderzoek wordt bij aanvraag van een omgevingsvergunning eveneens getoetst. Dit is een ander toetsingskader. Conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), artikel 6.2.c kan in dat geval een omgevingsvergunning pas in werking treden nadat door het bevoegd gezag is bepaald dat geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging, of is ingestemd met het saneringsplan of een melding in het kader van het Besluit uniforme saneringen (BUS).

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, beoordeeld te worden.

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor kwetsbare objecten wordt in zowel bestaande als nieuwe situaties het niveau van 10⁻⁶ per jaar als grenswaarde gehanteerd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn alleen toegestaan onder een gewichtige motivering. Bestaande beperkt kwetsbare objecten zijn toegestaan binnen de PR 10⁻⁶ contour.

Groepsrisico

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal 10 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Voor het bevoegd gezag geldt met betrekking tot het GR wel een verantwoordingsverplichting.

Verantwoording groepsrisico

Binnen het invloedsgebied geldt dat voor ieder ruimtelijk plan groepsrisicoverantwoording verplicht is. Een verantwoording is een kwalitatieve beschrijving over de waarde van het groepsrisico, maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Het advies van de veiligheidsregio speelt hierbij een belangrijke rol. Bij complexe projecten ligt doorgaans een proces van overleg met veiligheidsdeskundigen ten grondslag.

In 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. In dit onderzoek is op deze wetgeving voorgesorteerd.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk. Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 meter, in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Ten aanzien van de verantwoordingsplicht groepsrisico wordt onderscheid gemaakt tussen een volledige verantwoording en een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Een volledige verantwoording kan bovendien achterwege blijven indien kan worden aangetoond dat:

- a) het groepsrisico, niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico, of;
- b) het groepsrisico, gelet op de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen, met niet meer dan 10% toeneemt en;
- c) de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen, niet wordt overschreden.

Indien sprake is van een volledige verantwoording dienen maatregelen ter beperking van het GR, alternatieve ruimtelijke ontwikkelingen met een lager GR en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van de omvang van een calamiteit te worden overwogen. Een beperkte verantwoording houdt wel rekening met de effecten van een calamiteit en vindt alleen plaats als het plangebied binnen het invloedsgebied (effectgebied) van transportassen is gelegen.

In het Bevt zijn tevens plasbrandaandachtsgebieden (PAG) benoemd voor transportroutes. Een PAG is een zone, waarbinnen een aanvullende verantwoording noodzakelijk is met betrekking tot het al dan niet nemen maatregelen om de effecten van een plasbrand te beperken en de zelfredzaamheid van personen.

4.8.2 Onderzoek

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe kwetsbare objecten mogelijk gemaakt. Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen in de omgeving aanwezig:

- vervoer gevaarlijke stoffen over de provinciale wegen N492 en N217;
- vervoer gevaarlijke stoffen de rivier de Oude Maas;

Langs vervoersassen van gevaarlijke stoffen is een verantwoordingsgebied aanwezig van 200 meter. Het invloedsgebied van toxische stoffen is meer dan 4.000 meter. Het plangebied bevindt zich buiten het verantwoordingsgebied van de provinciale wegen, maar binnen het invloedsgebied van toxische stoffen van deze transportroutes. Er dient een beschrijving te worden gegeven van de aspecten 'zelfredzaamheid' en 'bestrijdbaarheid'.

De rivier de Oude Maas bevindt zich op circa 1,5 km ten noorden van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van deze risicobron, waardoor dit geen belemmeringen oplevert.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten. Evenwel is het natuurlijk niet uit te sluiten dat kinderen, ouderen en/of gehandicapten in de woningen gaan wonen/aanwezig zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het juist gewenst dat dergelijke specifieke doelgroepen zich gelijkmatig 'verspreiden' tussen de reguliere doelgroepen.

Scenario toxische gassen

Door een incident op de weg kan de tankwand scheuren waardoor een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uitstroomt. De toxische stof verdampt deels direct en wordt gedurende korte tijd meegevoerd door de wind. De resterende vloeistof vormt een plas. Het gevaar kan door de aanwezigen in het benedenwindse effectgebied opgemerkt worden door de herkenbare geur van ammoniak. Aanwezigen kunnen het beste binnen in gebouwen schuilen tegen de toxische effecten van het scenario.

Mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen

Ten behoeve van de zelfredzaamheid is het van belang dat E-Alert wordt ingezet.

In het kader van een effectieve zelfredzaamheid bij het vrijkomen van toxische stoffen wordt geadviseerd bij ontwikkelingen afsluitbare ventilatiesystemen in gebouwen toe te passen waarmee kan worden voorkomen dat toxische stoffen binnentreden. Aanwezig zijn in gebouwen enkele uren beschermd tegen de effecten van toxische dampen. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat dit advies wordt opgevolgd.

Met betrekking tot de bereikbaarheid voor hulpdiensten en de bluswatervoorzieningen in en om het plangebied wordt opgemerkt dat voldaan zal worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019.

Risicocommunicatie naar de bewoners is zeer belangrijk. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract dient op de externe veiligheidsrisico's gewezen te worden en kan onderhavige rapportage genoemd worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. De gemeente heeft in dit kader een informatieplicht.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg. Bij de uiteindelijke vergunningverlening dient formeel advies te worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid. Die kan ondersteunen bij het optimaliseren van de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid van calamiteiten door hulpverleners. Daartoe zal de veiligheidsregio zo vroeg mogelijk worden betrokken bij de uitwerking van de bouwplannen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en de directe omgeving zijn geen planologisch relevante leidingen zoals rioolpersleidingen of waterleidingen met een regionale functie gelegen. Ook komen er geen bovengrondse hoogspanningsverbindingen voor.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Kader

Bij de vaststelling van bestemmingsplannen moet vanuit het oogpunt van de gezondheid van de mens rekening worden gehouden met de luchtkwaliteit. Als gevolg van de uitvoering van dit bestemmingsplan mogen de grenswaarden voor luchtkwaliteit, die zijn opgenomen in de Wet milieubeheer, niet worden overschreden.

4.10.2 Onderzoek

Beoordeling luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan maakt 26 nieuwe woningen mogelijk. Daardoor is het vaststellen van dit bestemmingsplan aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, waardoor toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig is.

NIBM-tool

Voor de volledigheid is op basis van de van de verkeersaantrekkende werking met de NIBM-tool de toename van de jaargemiddelde concentraties van de luchtverontreinigende stoffen NO₂ en PM₁₀ berekend. Daaruit komt naar voren of de ontwikkeling als NIBM is aan te merken of IBM (in betekenende mate). De NIBM tool maakt gebruik van het aantal verkeersbewegingen dat met de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Verkeersaantrekkende werking

Met de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen per gemiddelde weekdag toe met 167 verkeersbewegingen (zie paragraaf 4.6). Uit de NIBM-tool in afbeelding 4.7 blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet leidt tot onevenredige toename van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet benodigd.

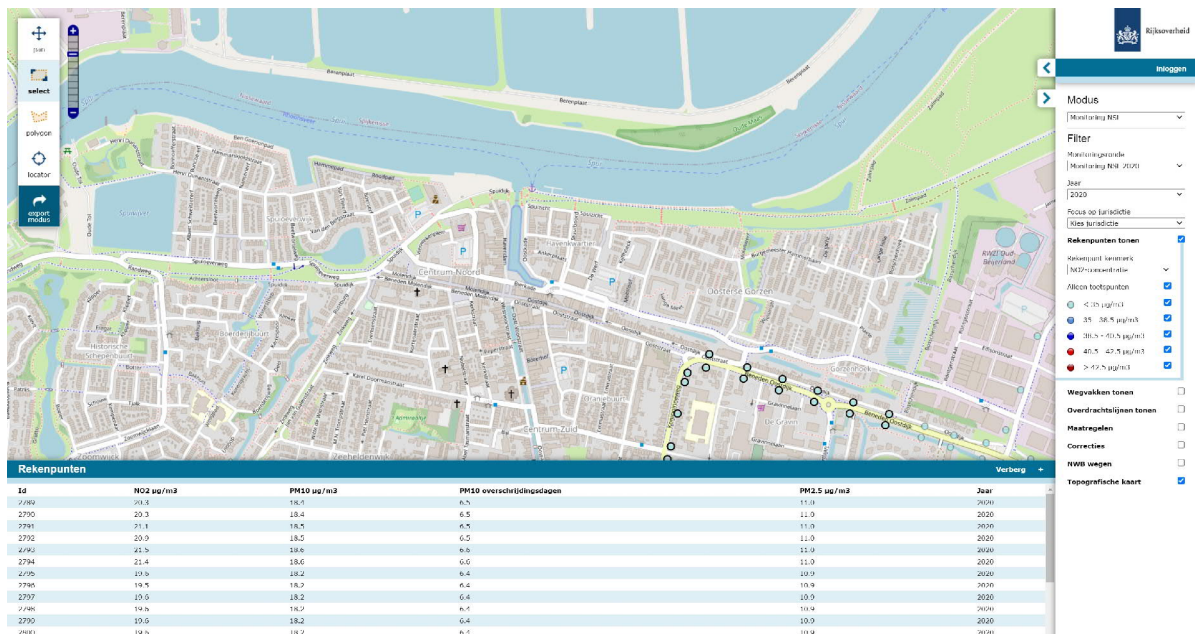
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	167
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,26
PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.7 NIBM Tool 2022

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. In afbeelding 4.8. zijn de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2020 weergegeven. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2020.



Afbeelding 4.8 Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}, peiljaar 2020 (NSL-monitoringstool 2020)

Uit afbeelding 4.8 blijkt dat in de omgeving van het plangebied de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 21,5 µg/m³, 18,6 µg/m³ en 11,0 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden.

De trend is dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen. Dus voor de latere jaren dan 2020 zijn zeker geen overschrijdingen van de grenswaarden te verwachten.

4.10.3 Conclusie

In het plangebied wordt voldaan aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat het plan niet in de weg.

4.11 Flora en fauna

4.11.1 Kader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden, met wetgeving ten aanzien van soorten en Natura 2000-gebieden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen). Daarnaast hebben provincies eigen beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN; de voormalige Ecologische Hoofdstructuur of EHS) en overige natuurwaarden buiten het NNN.

4.11.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten start met een globaal onderzoek (quick scan), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben op het moment dat er kans is op (negatieve) effecten op de mogelijk aanwezige beschermde soorten als gevolg van werkzaamheden die voortvloeien uit het plan. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een ontheffing van de Wnb aan de orde. Daarvoor moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Op de planlocatie is bebouwing aanwezig. Met de beoogde ontwikkeling wordt sloop en nieuwbouw beoogd, waardoor mogelijk aanwezige soorten kunnen worden verstoord. Door NWC is daarom een quick scan flora en fauna opgesteld, die als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen. De resultaten zijn als volgt.

Vleermuizen

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen kan met zekerheid uitgesloten worden. Verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen kunnen niet met zekerheid uitgesloten worden. Het gebouw is geschikt om door enkele vleermuizen gebruikt te worden als verblijfplaats. Om deze redenen dient aanvullend vleermuisonderzoek volgens het meest recente vleermuisprotocol (2021) uitgevoerd te worden. Dergelijk onderzoek moet bestaan uit meerdere vleermuisinventarisaties die in de periode half mei tot en met eind september uitgevoerd worden. Vleermuizen gebruiken gedurende het jaar namelijk een netwerk van verschillende verblijfplaatsen (i.e. kraamplaats, zomerverblijfplaats, paarverblijf, (massa) winterverblijfplaats). Het vleermuisprotocol stelt daarom dat meerdere inventarisatiemomenten nodig zijn om de functies, die de bebouwing mogelijk jaarrond voor vleermuizen vervult, zo goed mogelijk te inventariseren.

Het aanvullende onderzoek (bijlage 6) wijst uit dat er actueel geen vleermuisverblijf in de te slopen gebouwonderdelen aan de Scheepmakershaven 1 te Oud-Beijerland aanwezig zijn en dat de verdere kans hierop nihil is in verband met de beperkte toegangsmogelijkheden (door het gebrek aan spouwmuur). Aanvullende maatregelen en/of een ontheffing van de natuurbeschermingsregels zijn niet nodig. Niettemin maken nestkasten voor vleermuizen onderdeel uit van het nieuwe gebouw.

Vogels met een vaste verblijfplaats

Er zijn geen nesten van kraaiachtigen of verblijfplaatsen van vogels met een vaste verblijfplaats aangetroffen in het plangebied. Op grond van de quick scan werd uitgesproken dat de kans bestaat dat verblijfplaatsen van de Huismus (*Passer domesticus*) onder de dakpannen van het pand plaatsvinden. Hierbij werd aangegeven dat omliggende gebouwen ook gunstig kunnen zijn als verblijfplaats voor de Huismus en daarbij kan het plangebied dienen als functionele leefomgeving. Om deze reden is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de huismus (zie bijlage 7).

In het voorjaar van 2022 zijn twee veldbezoeken gebracht om de aanwezigheid van de huismus te onderzoeken. De conclusie is dat binnen het projectgebied en in de directe omgeving geen huismussen aanwezig zijn. Ook is er geen sprake van een broedplaats van de gierwaluw. Aanvullende maatregelen en/of een ontheffing van de natuurbeschermingsregels zijn niet nodig. Niettemin maken nestkasten voor gierwaluwen onderdeel uit van het nieuwe gebouw.

Grondgebonden zoogdieren

Het gebouw is ongeschikt als verblijfplaats voor (kleine) marterachtigen of andere grondgebonden zoogdieren. Verder is het gebied niet gunstig als foerageergebied of functioneel leefgebied voor deze dieren, dit door het gebrek aan beschutting en bosschages. Daarbij zijn er tijdens het veldbezoek geen grondgebonden zoogdieren of sporen hiervan aangetroffen. Hierdoor hoeft geen aanvullend onderzoek plaats te vinden voor grondgebonden zoogdieren.

Reptielen en amfibieën

Binnen het plangebied is geen geschikt leefgebied voor de Rugstreeppad of andere strikt beschermde reptielen of amfibieën aanwezig. Het gehele plangebied is bestraat, hierdoor hoeft er geen aanvullend onderzoek voor reptielen en amfibieën plaats te vinden.

Flora

Er zijn geen beschermde soorten waargenomen waardoor er vanuit de Wet natuurbescherming geen verdere verplichtingen zijn ten aanzien van flora. Niettemin maakt gevelgroen onderdeel uit van het nieuwe gebouw.

Zorgplicht

Ten slotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden. Manieren om aan de zorgplicht te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- in verband met verstoring van aanwezige dieren worden de werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

Er moet inzichtelijk zijn of een plan of project significante gevolgen kan hebben voor beschermde natuurgebieden. Voor nieuwe of gewijzigde plannen dient onderzocht te worden of er sprake kan zijn van een significante depositie van stikstof op relevante Natura 2000-gebieden. Een project dat meer dan 0,00 mol/ha/jaar bijdraagt aan de stikstofdepositie op een overbelast stikstofgevoelig habitatype of leefgebied heeft in potentie een significant effect.

Bij de uitvoering van het plan vinden er op de planlocatie sloop-, bouw- en/of graafwerkzaamheden plaats. Er kan daarom sprake zijn van significante negatieve effecten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden. Om hierover duidelijkheid te krijgen is door KuiperCompagnons een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage 8).

In dit onderzoek is beoordeeld of de aanlegfase of de gebruiksfase van de 26 nieuwe appartementen leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden door de aanleg of het gebruik van de 26 nieuwe appartementen. Dit betekent dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat de Wet natuurbescherming niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen van dit plan.

Verder maakt de planlocatie geen deel uit van gronden die behoren tot het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Daarmee gaat geen oppervlakte NNN verloren.

4.11.3 Conclusie

Aanvullende maatregelen en/of ontheffing van de regels van de Wet natuurbescherming zijn niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming staat de beoogde ontwikkelingen niet in de weg. Er zijn geen significante negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in Natura 2000-gebieden. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.12 Archeologie

4.12.1 Kader

Erfgoedwet

De Erfgoedwet (1 juli 2016) bundelt de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. De verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2023 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2022. Het gaat daarbij om de volgende zaken:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering van rijksmonumenten;
- Verordeningen, ruimtelijke onderbouwingen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Gemeentelijk beleid

Sinds de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in september 2007, ligt de verantwoordelijkheid voor het behoud en beheer van het bodemarchief niet langer bij het Rijk, maar bij gemeenten. In 2010 is de archeologische verwachtingenkaart voor de Hoeksche Waard opgesteld en in 2013 werd archeologiebeleid opgesteld.

De archeologische verwachtingenkaart is een leidraad voor de bescherming van archeologische waarden. Ook kan de kaart gebruikt worden om vast te stellen welk archeologisch onderzoek nodig is bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen. Op de Archeologische Waarden- en Beleidskaart van de gemeente Hoeksche Waard wordt aan het locatie een lage archeologische verwachting toegekend.



Afbeelding 4.9 Archeologische verwachtingenkaart gemeente Hoeksche Waard

4.12.2 Onderzoek

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op de planlocatie de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' van toepassing. Voor bouwwerkzaamheden die dieper reiken dan 0,5 m onder het maaiveld en een planomvang hebben groter dan 10 ha geldt een onderzoeksverplichting. De bouw van het appartementengebouw aan de Scheepmakershaven 1 zal de genoemde dieptemaat van 0,5 m overschrijden. Door Vestigia is een bureauonderzoek uitgevoerd om te kunnen bepalen of er archeologische waarden in het geding zijn. De rapportage is opgenomen als bijlage 9.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft voor alle perioden, conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart. Bovendien rust op basis van zowel de gemeentelijke archeologische beleidskaart als het vigerende bestemmingsplan een vrijstellingsgrens op het plangebied die niet zal worden overschreden door de geplande ingrepen. Vestigia Archeologie & Cultuurhistorie adviseert daarom om de vigerende dubbelbestemming op basis van de lage archeologische verwachting in het bestemmingsplan te handhaven, en het plangebied verder vrij te geven zonder nader onderzoek.

Op grond hiervan is er geen aanleiding om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Wel blijft te allen tijde een meldingsplicht van toepassing bij een archeologische toevalsvondst of waarneming.

4.12.3 Conclusie

Het archeologisch bureauonderzoek heeft uitgewezen dat er een lage verwachting is op het aantreffen van archeologische waarden. Het aspect Archeologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Kader

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS) vastgesteld. Inzet van de provincie is er op gericht het cultureel erfgoed te beschermen en versterken. De CHS is daarom opgenomen in de streekplannen en in de Nota Regels voor Ruimte. De CHS vormt de basis voor toetsing van en advisering over bestemmings- en bouwplannen van gemeenten en erfgoedaspecten.

4.13.2 Onderzoek

Het gebied rond de haven kent een rijke historie. Deels is deze historie (nog) zichtbaar en gedeeltelijk vervangen door eigentijdse invullingen.

De hoek Scheepmakershaven en Bakboord was onderdeel van de bedrijvigheid aan de haven en heeft een grote staat van dienst. Langs de haven wisselden kleine en grote(re) panden en pakhuizen elkaar af en vormen de schaal en leesbaarheid van het gebied. De huidige situatie geeft een moderne(re) variant op de verscheidenheid aan volumes langs het water en deels gedempte haven.

Het aanwezige pand op de planlocatie is in 1911 gebouwd als sigarenfabriek 'Het Wapen van Oud-Beijerland', door Arie Kruithof. In de hoogtijdagen werkten er circa 50 sigarenmakers (afbeelding 4.10).

Tot circa 1945 bleef het pand als fabriek in gebruik. Daarna werd in het pand de confectiefabriek Em. Hertzberger gevestigd, nadat de oude vestiging bij een bombardement geheel werd verwoest. In de jaren '80 werden alle activiteiten van de confectiefabriek in Nederland beëindigd.



Afbeelding 4.10: Sigarenfabriek aan de Scheepmakershaven (bron: VVV Hoeksche Waard)



Afbeelding 4.11: Confectiefabriek Em Herzberger (bron: archief Hoeksche Waard)

De beoogde plannen op de locatie voorzien in sloop en nieuwbouw. Voorafgaand aan de planontwikkeling heeft een cultuurhistorische analyse plaatsgevonden. Vanuit de historie kent de plek een invulling met een sobere en doelmatige uitstraling, tussen industrieel en statig. Dit karakter en de industriële uitstraling hebben de basis gelegd voor het ontwerp. Scheepmakershaven is een open plek in de stedenbouwkundige structuur. De gebouwen aan weerszijden staan ruim ten opzichte van elkaar en de gevelwanden begeleiden de openbare ruimte. Deze open ruimte versmalt ter plaats van de Oostkade, waar de bebouwing dan ook in hoogte afneemt. De beleving wordt intiemer en is vooral gericht naar en op de haven en de activiteiten er om heen. Ook is in de architectonische uitwerking rekening gehouden met de oorspronkelijke architectuur. Zo is in de opbouw van de gevels eenzelfde vormgeving en raamindeling gehanteerd.

De locatie is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland overigens niet aangeduid: de bebouwing op de locatie is niet cultuurhistorisch beschermd en er zijn geen waardevolle landschappelijke elementen aanwezig die op grond van dit beleid een beschermde regeling behoeven. Het pand betreft ook geen gemeentelijk monument. Wel worden de plannen voorgelegd en getoetst door de welstandscommissie.

4.13.3 Conclusie

Het aspect Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.14 Duurzaamheid

4.14.1 Kader

Nationaal Klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Energiezuinig bouwen

De energiezuinigheid van woningen en utiliteitsgebouwen wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het Bouwbesluit stelt bepaalde eisen aan de energiezuinigheid van gebouwen en daarmee de EPC-waarde van een gebouw. Voor een woning geldt een eis van 0,4 terwijl voor utiliteitsbouw een variatie aan normen wordt gehanteerd op basis van de functie. De EPC-eisen zijn in 2020 vervangen door de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Het grote verschil tussen EPC en BENG is dat bij deze nieuwe eis energiebesparing belangrijker is dan energieopwekking. Waar bij de EPC-eis het nog mogelijk was om energieverliezen met bijvoorbeeld zonnepanelen te compenseren, kan dit met de nieuwe BENG eisen niet meer. Alle vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2020 moeten voldoen aan deze BENG-norm. Bij de bouwaanvraag moet de BENG berekening door een gecertificeerd bureau worden opgesteld en ingediend. Bij oplevering moet een energielabel worden bepaald en afgegeven.

Beperken risico op oververhitting woningen (TOjuli)

Gemiddeld zijn de zomers steeds warmer. Hiermee neemt de noodzaak toe om maatregelen te treffen om het risico op oververhitting bij nieuwbouw woningen te beperken. Nieuwe woningen worden zo energiezuinig mogelijk gebouwd, en houden daardoor hun warmte beter vast. Direct zonintreding heeft een grote invloed op oververhitting bij nieuwbouw woningen wat in de zomer problemen kan opleveren. Hogere binnentemperaturen leiden tot gezondheidsrisico's en overlast. Hierdoor is er een indicator ter verlaging van het risico op oververhitting genaamd: TOjuli (TOjuli). De grenswaarde per 1 januari 2021 voor de TOjuli indicator is: 1,00. Deze waarde is een indicatiegetal waarmee per oriëntatie van het gebouw inzicht wordt gegeven in het risico op temperatuuroverschrijding.

Duurzaamheidseis gemeente Hoeksche Waard

De gemeente Hoeksche Waard heeft als aanvullende eis dat nieuwe gebouwen “energieneutraal” moeten zijn. Hierbij wordt het huishoudelijke elektriciteitsgebruik ook meegeteld. Vaak is dit bij appartementengebouwen niet haalbaar, vanwege het beperkte dakoppervlak waarop PV-panelen geïnstalleerd kunnen worden. In die gevallen moet uiteraard aan BENG worden voldaan en verder wordt getracht op gebiedsniveau naar oplossingen te zoeken. Bovenstaande is ook bij deze ontwikkeling het geval.

4.14.2 Onderzoek

Duurzaamheid

Om aan de BENG en TOjuli eis te voldoen, gaat het plan uit van de volgende installatie-opzet:

- Warmtepomp
- Laagtemperatuur verwarming en hoogtemperatuur koeling
- Mechanische ventilatie met warmte terugwinning
- Ventilatie vraaggestuurd middels een CO₂-regeling
- PV panelen

Hiermee wordt in eerste instantie het maximaal mogelijke gedaan om het gebouw bijna energie neutraal te maken. Naar verwachting wordt met deze installatie zelfs zonder de PV panelen al aan de BENG eis voldaan. Vervolgens worden het maximaal mogelijke aantal PV panelen op het dak geplaatst. Dit levert dus een verdere verlaging op van het energieverbruik door het zelf opwekken van elektriciteit. Er wordt naar gestreefd om zo min mogelijk PV-panelen in het zicht te realiseren. De schuine kap aan de voorzijde blijft hiermee vrij om zo de karakteristieke uitstraling – waarnaar wordt gerefereerd in het nieuwe ontwerp – te waarborgen.

Klimaatadaptatie

Verder wordt gekeken naar het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen. Er wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van de volgende maatregelen op het gebied van neerslag, droogte, hitte en biodiversiteit:

a. Neerslag

- Infiltratieputten en/of -kratten. Het bebouwd oppervlak van de kavel wordt bijna maximaal benut. De toepassing van infiltratievoorzieningen in het niet-bebouwd deel van de kavel zal moeten worden onderzocht.
- Het gebruik van waterpasserende verhardingsmaterialen als klinkers en stoeptegels (30x30cm) voor de bestrating.
- Groen dak (beperkt) op de smalle platte daken, t.p.v. de setback. (het hoogste dak van de appartementen wordt benut voor positionering installatiecomponenten)

b. Droogte

- Beperken van vegetatieschade door droogte door weloverwogen keus van aanplant van soorten die beter bestand zijn tegen droogte. Denk aan vegetatie met diepere wortels.
- Infiltratieputten en/of -kratten naast het bebouwd oppervlak, nader te bezien.
- Het gebruik van waterpasserende verhardingsmaterialen als klinkers en stoeptegels (30x30cm) voor de bestrating.

c. Hitte

- Waar mogelijk toepassen van licht-gekleurde materialen.
- “Koele daken”; dakbedekking met lichte folies en lichte kunststoftegels.
- Buitenzonwering mogelijk boven de ramen op zuid-, oost- en westgeoriënteerde gevels.
- Groen dak (beperkt) op de smalle platte daken, t.p.v. de setback. (het hoogste dak van de appartementen wordt benut voor positionering installatiecomponenten)
- Niet bebouwd deel van de kavel aankleden met groen.
- Buitenruimtes aan zuidzijde zorgen voor schaduwwerking in de appartementen.

d. Biodiversiteit

- Mogelijkheid voor geveltuintjes (pergola met verticaal groen).
- Erfafscheiding in de vorm van een hekwerk aangeplant met klimplanten (westzijde).
- Niet bebouwd deel van de kavel aankleden met combinatie van hagen en (lei)bomen.
- Voor al het groen geldt dat inheemse soorten de voorkeur genieten.
- Groen dak (beperkt) op de smalle platte daken, t.p.v. de setback.
- Ingemetselde nestkasten als ornamenten in de gevels.
- Plaatsing van een insectenhotel.

De bovengenoemde mogelijkheden worden momenteel nader uitgewerkt.

4.14.3 Conclusie

Voorliggend plan past binnen de duurzaamheidsvisie van de gemeente Hoeksche Waard. Mogelijkheden voor klimaatadaptatie worden momenteel nader uitgewerkt.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. De kosten van een bodemsanering zijn inzichtelijk en vormen geen financiële belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Gelet op het voorgaande wordt in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd. Er is geen noodzaak om een exploitatieplan vast te stellen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Draagvlak

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van woningbouw, waarmee wordt bijgedragen aan het tegengaan van leegstand en invulling wordt gegeven aan de maatschappelijke behoefte aan voldoende en passend woningaanbod. Het gebouw wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur. Daarnaast is zorgvuldig afgewogen hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de verschillende milieuaspecten. Aangenomen wordt dat er voldoende draagvlak is voor deze ontwikkeling.

Communicatie en participatie

Participatie is een belangrijke pijler onder de komende Omgevingswet. Hierop vooruitlopend is participatie daarmee ook onderdeel van deze procedure. Participatie wordt beschreven als 'het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit'.

Door de ontwikkelaar is in samenspraak met de gemeente een communicatieplan opgesteld. Direct omwonenden worden geïnformeerd over de plannen, er wordt een digitale informatieavond georganiseerd en de voortgang van de ontwikkelingen van de locatie en de planning van de werkzaamheden worden bijgehouden op een openbare projectpagina. Uitkomsten van reacties die volgen uit de gesprekken worden teruggekoppeld aan geïnteresseerden en belanghebbenden en gedurende het proces blijft doorlopend communicatie plaatsvinden. De uitkomsten van het participatieproces worden tevens met het college van burgemeester en wethouders gedeeld. Zie bijlage 10 voor het communicatie- en participatieplan en de verslaglegging van de communicatie met direct omwonenden en overige geïnteresseerden.

Overleg instanties

Het bevoegd gezag dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met diverse betrokken instanties. In dit kader wordt een conceptversie van het bestemmingsplan voorgelegd aan de vaste overlegpartners, waaronder de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid, het waterschap Hollandse Delta en de provincie Zuid-Holland. Bovendien wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de overlegpartners.

Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd. Tijdens de bestemmingsplanprocedure wordt de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Die worden meegewogen bij de beslissing over de vaststelling van het bestemmingsplan. De ontvangen reacties en zienswijzen zullen worden samengevat en beantwoord in een zienswijzennota, die als bijlage 11 wordt opgenomen.

Hoofdstuk 6 Juridische plantoelichting

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze is vormgegeven.

6.1 Verantwoording planvorm

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd.

Verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op schaal 1:1000 (A3). Op de verbeelding wordt met lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn op de verbeelding met aanduidingen nadere regels aangegeven. De verbeelding is volgens IMRO 2012 (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012) getekend. Dit is een eenduidige en technische methode voor het tekenen van kaarten. Hiermee kan ruimtelijke informatie eenvoudig digitaal uitgewisseld worden met andere overheden en samenwerkingspartners. Tevens maakt deze methode het mogelijk om het plan via internet te raadplegen.

6.2 Opbouw regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (INLEIDENDE REGELS)
- Bestemmingsregels (BESTEMMINGSGEGELSEN)
- Algemene regels (ALGEMENE REGELS)
- Overgangs- en slotregels (OVERGANGS- EN SLOTREGELS)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

6.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen gegeven aan het plangebied. Hieronder wordt ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen. Uitgangspunt is het legale gebruik van de bestemmingen.

Wonen

Aan locatie van het nieuwe appartementengebouw is de bestemming "Wonen" toegekend. Op de locatie is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen ten hoogste 26 woningen mogen worden gebouwd. De maximale hoogte van de bebouwing is niet op het hele perceel hetzelfde. Aan de zijde van de Scheepmakershaven mag hoger worden gebouwd dan aan de zijde van de Ankerplaats. In het midden moet de bovenste bouwlaag terugliggend worden gerealiseerd. Naast bepalingen over hoofdgebouwen zijn ook bepalingen opgenomen omtrent bijgebouwen en andere bouwwerken.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden aan de voorzijde van het pand, aan de zijde van de Oostkade/Scheepmakershaven, zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze gronden sluiten aan op de bestemmingsregeling voor het openbaar gebied in de omgeving. Zo wordt voorkomen dat hier nog een reststrook met centrumbestemming overblijft. Binnen deze bestemming zijn de gronden primair bedoeld voor woonstraten, paden, voet- en rijwielpaden en bijbehorende voorzieningen. Het bouwen van gebouwen is hier niet toegestaan.

Waarde – Archeologie 5

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden ter plaatse. De bestemming is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren'. Indien de werkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld en tevens een oppervlakte van meer dan 10 ha beslaan, is aanvullend onderzoek nodig.

6.4 Hoofdstuk 'Algemene regels'

In het hoofdstuk 'Algemene regels' worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit lid zijn regels opgenomen voor stellen van nadere eisen ten aanzien van de plaats en afmeting van bouwwerken. Daarbij zijn tevens de randvoorwaarden vastgelegd die gelden als toetsingskader. Daarnaast is een bouwregel opgenomen ten aanzien van parkeren, waarbij de parkeernormen conform de actuele gemeentelijke parkeernota van toepassing zijn verklaard.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met het bestemmingsplan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut.

Algemene wijzigingsregels

In de algemene wijzigingsregels is opgenomen dat het bevoegd gezag de opgenomen bestemmingen en aanduidingsgrenzen mag wijzigen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

6.5 Hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels'

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6.6 Verbeelding

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een BGT-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor onder meer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.