

Toelichting bestemmingsplan ‘Schouteneinde 54 / 52 en Zijdewinde 12 Puttershoek’ gemeente Hoeksche Waard



15 juli 2022

Bestemmingsplan

‘Schouteneinde 54 / 52 en Zijdewinde 12 Puttershoek’

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
15 juli 2022

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPSchouten54PTH22-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Nieuwe situatie	8
3. Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	22
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid	24
4.3 Luchtkwaliteit	26
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Geen Milieuraapportageplicht	34
4.7 Waterhuishouding	34
4.8 Flora en fauna	36
4.9 Geur	37
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	38
4.11 Verkeer en vervoer	41
4.12 Kabels en leidingen	44
5. Juridische toelichting	45
5.1 Juridische planopzet	45
5.2 Bestemmingswijzer	45
5.3 Handhaving	45
6. Uitvoerbaarheid	46
6.1 Economische uitvoerbaarheid	46
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	47

Bijlagen

- verkenndend (asbest)bodemonderzoek** (Inventerra, 17 januari 2022, nr. 21-2239-R01JV)
- geluidsonderzoek wegverkeerslawaa**
(Kraaij akoestisch advies, 25-5-2020, nr. VL.2037.R01 en 15-09-2021, nr. VL.2037.R02)
- quick scans ecologie** (Schouteneinde 54: Ecoresult, 26 augustus 2020, nr. ER20200630v01 en Schouteneinde 52 /Zijdewinde 12: Ecoresult, 1 oktober 2021, nr. ER20210928v01).
- nadere onderzoeken ecologie** (Schouteneinde 54: Ecoresult, 10 september 2021, nr. ER20210817v01, Schouteneinde 52/Zijdewinde 12: Ecoresult, 10 september 2021, nr. ER20210820v01).
- **Rapportage kwantitatieve risicoanalyse hogedruk aardgastransportleidingen**
(Adromi, 8 september 2021, nr. M202140/2101a)
- Handreiking verantwoording groepsrisico** (Adromi, 20 oktober 2021, nr. M202140, versie 2102)
- Archeologisch bureau- en veldonderzoek**
(SOB Research, mei 2020, nr. 2745-2003 en SOB Research, september 2021, nr. 2877-2107)
- Aerius berekening** (Ad Fontem, 22 februari 2022, nr. 21AF190)
- Onderbouwing molenbiotop Schouteneinde Puttershoek** (RoosRos, 16 december 2021, nr. 4695)
- Brief Klankbordgroep Schouteneinde** (7 december 2021)
- Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte Schouteneinde** (Roos Ros, 9 maart 2022)
- Verkeersadvies** (IF-Infra b.v., 11 maart 2022, nr. INFR210935)

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het plangebied ligt aan het Schouteneinde 54/52 en de Zijdewinde 12 te Puttershoek, gemeente Hoeksche Waard. De locatie ligt aan de oostelijke rand van het centrum van de bebouwde kern van Puttershoek.

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de bebouwing op het perceel af te breken en hiervoor in de plaats 15 woningen te realiseren. Voorliggend bestemmingsplan maakt dit mogelijk.



Figuur 1.1: omgeving plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Puttershoek' de bestemmingen 'Detailhandel', 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Groen'. Op gronden met deze bestemming is het niet toegestaan om de gewenste woningen te realiseren. De gemeente Hoeksche Waard heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan dit gebruik.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Typering plangebied

Puttershoek is gelegen aan de oostkant van de Hoeksche Waard, aan de oever van de Oude Maas achter een hoge dijk. Het dorp is als knooppuntnederzetting ontstaan bij de schutsluis in de Boezemvliet. De historische bebouwing is met name gesitueerd direct achter de rivierdijk (Arent van Lierstraat) en aan de dijk langs de Boezemvliet (Schouteneinde, Maasdamsdijk). Het plangebied ligt aan het Schouteneinde.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is er op het plangebied bebouwing aanwezig in de vorm van een voormalig winkelpand met daarin de bedrijfswoning en een burgerwoning (Schouteneinde 54), een vrijstaande woning (Schouteneinde 52) en garageboxen (Zijdewinde 12).

Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel.



Figuur 2.1 foto bebouwing Schouteneinde 54



Figuur 2.2 foto woning Schouteneinde 52



Figuur 2.3 foto perceel Zijdewinde 12

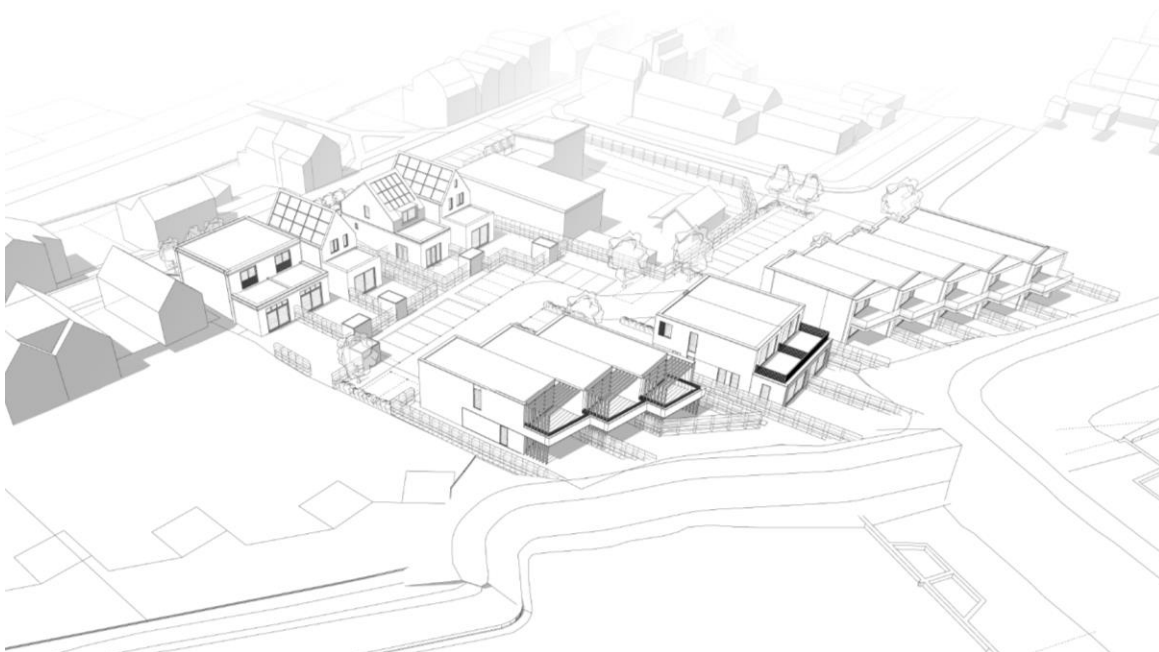
Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend Puttershoek sectie C. nrs. 511, 1012, 1350, 2273, 2419, 2473, 2474, 2568, 2797 en 2798 (ged.) et een gezamenlijke oppervlakte van ongeveer 4.600 m².



Figuur 2.4: Kadastrale kaart.

2.4 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in het wijzigen van de bestemmingen ‘Detailhandel’, ‘Groen’, ‘Bedrijf’ en ‘Wonen’ in de bestemmingen ‘Verkeer’ en ‘Wonen’, waardoor de bouw van de 15 woningen worden toegestaan in het plangebied. Daarnaast worden enkele dubbelbestemmingen opgenomen (Leiding – Gas, Waarde – Archeologie 1, Waarde – Archeologie 3 en Waterstaat – Wsterkering) en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotop’ opgenomen.



Figuur 2.5: vogelvluchttekening nieuwe bebouwing



Figuur 2.6: vogelvluchttekening nieuwe bebouwing

Het betreft een bouwplan van 15 woningen, in een mix van grondgebonden / vrijstaand / geschakeld / twee-onder-een-kap. Het zijn alle koopwoningen.

De prijsklasse van de woningen zit -prijspeil 1-1-2022- tussen de € 400.000,- en € 750.000,-.

Een aantal woningen heeft een eigen oprit voor het parkeren van auto's. In het plangebied komen ook voldoende openbare parkeerplaatsen om in de parkeervraag van de woningen te voldoen.

De woningen aan het Schouteneinde zijn split level – dijkwoningen. Bij 8 woningen aan de waterzijde is de mogelijkheid aanwezig voor het aanbrengen van een vaste lift.

De doelgroep van de woningen is een mix van gezinnen, waaronder senioren. De woningen worden ontworpen aan de hand van het Woonkeur met als doel daar zo goed mogelijk aan te voldoen.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren.

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

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied

- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

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

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

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 13 woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Het plan voorziet in 15 nieuwe woningen, maar er zijn nu al twee woningen (Schouteneinde 52 en 54) aanwezig.

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

Het bouwplan voor de 15 woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Hoeksche Waard. In dat programma zijn die bouwplannen opgenomen, die bijdragen aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

Naast het feit dat er behoefte bestaat aan deze woningen, is de ligging van de bouwlocatie in het centrum van Puttershoek ook goed. Het bouwplan versterkt het centrum van Puttershoek.

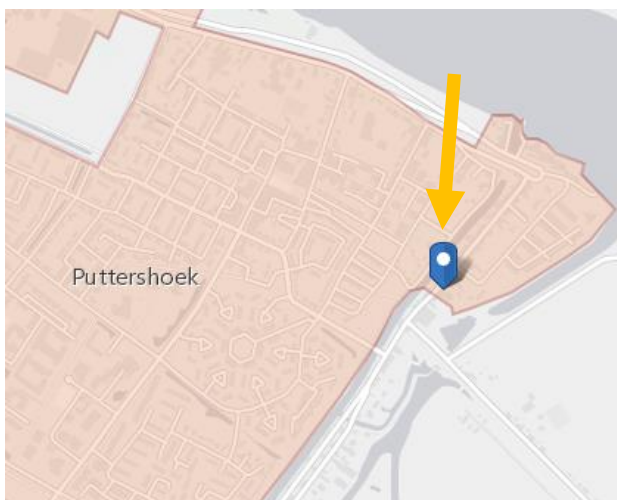
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden en later al meerdere malen geactualiseerd. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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



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

Klimaatadaptie

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

klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

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

Ad a. Er wordt bebouwing afgebroken en er komen 15 woningen voor terug. Er komt in totaal circa 800 m² extra verharding. Met het waterschap wordt afgestemd op welke wijze deze verharingsstoename met het aanleggen van nieuw oppervlaktewater gecompenseerd kan worden.

Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren bebouwing is nabij een waterkering. Omtrent de aspecten van waterveiligheid is overleg gevoerd met het waterschap. De belangen van de waterkering worden in voldoende mate behartigd bij de door het waterschap te verlenen watervergunning.

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

Molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen de biotoop van korenmolen 'De Lelie'. Het bouwplan voldoet niet geheel aan de provinciale regels die gelden voor deze molenbiotoop. De provincie heeft aangegeven bereid te zijn om af te wijken van deze regeling. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt op dit aspect nader ingegaan.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

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

In de Omgevingsvisie is ervoor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: 'Ja mits', in plaats van 'Nee, tenzij'. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid.

Het is niet nodig gevonden om nu al alle aspecten die in het Omgevingsplan worden uitgewerkt te benoemen. Alle beleidsaspecten opnemen zou ten koste gaan van het karakter van de visie: gericht op inspireren en uitnodigen.

- De Omgevingsvisie richt zich op de gewenste koers van de gemeente;
- De Programmaplannen richten zich erop hoe daar te komen;

- Het Omgevingsplan geeft aan binnen welke regels dit gaat gebeuren.

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

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

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het plan tot het realiseren van de woningen aan het Schouteneinde 54 / 52 en Zijdewinde 12 aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De woningen worden gasloos en zullen zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het realiseren van de woningen betekent ten eerste het saneren van voornamelijk bedrijfsbebouwing in de bebouwde kern van Puttershoek. Het gaat om leegstaande winkelbebouwing en garageboxen. Gezien de wijzigende marktomstandigheden is het ten aanzien van de winkelbebouwing, vanuit distributie-planologisch oogpunt wenselijk om detailhandelsruimte te saneren. Langdurige leegstand met de kans op verpaupering van de bebouwing wordt daarmee voorkomen. De realisering van woningen komt de leefbaarheid ten goede.

Daarnaast heeft de intensivering van woonbebouwing in de kern van Puttershoek ook een positief effect op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het plangebied ligt in het gebied 'Dorpse Trots'.

Een belangrijk uitgangspunt bij 'Dorpse Trots' is dat voor wat betreft de verdere ontwikkeling van de woonbebouwing in woonkernen, eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd.

Het plan tot de bouw van de 15 woningen draagt bij aan de verbetering de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

In het kader van de wens om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren, zijn er enkele bijeenkomsten georganiseerd met de bewoners in de omgeving. Er is een klankbordgroep gevormd, waarmee de omgevingsdialoog zo goed mogelijk is ingevuld.

Tijdens de bijeenkomsten met bewoners en de klankbordgroep zijn er diverse suggesties gedaan en wensen geuit over het bouwplan, waar bij de verdere uitwerking van het plan zoveel mogelijk is rekening gehouden. De klankbordgroep heeft ingestemd met het uiteindelijke ontwerp van de woningen. In paragraaf 6.2 van deze toelichting wordt hier nader op ingegaan.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Woningbehoefte

Woningbehoefteonderzoek 2019

In het Woningbehoefteonderzoek 2019 is onderzocht wat de woningbehoefte per dorp is en hoe deze zich ontwikkelt in de toekomst (tot 2040). Het ging daarbij o.a. om aantallen woningen, typen, huur of koop, prijsklassen en voor welke doelgroepen, terwijl ook is onderzocht wat de behoeften zijn op het gebied van wonen en zorg, speciale woonvormen of wonen voor speciale doelgroepen. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan de Woningbouw- programmering.

De gemeente Hoeksche Waard wil komen tot een integraal gemeentelijk woonbeleid, met een op de individuele dorpen afgestemde woningbouwprogrammering die recht doet aan de verschillen tussen de dorpen. Er is een actualisering uitgevoerd van de in 2016 door Companen uitgevoerde woningmarktanalyse. Aanvullend daarop is de woonbehoefte in beeld gebracht van ouderen met een zorgvraag en andere kwetsbare groepen, en van enkele bijzondere doelgroepen binnen de gemeente.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat de meeste additionele woningbehoefte ontstaat er in de koopsector, in rij-/hoekwoningen, maar ook in het luxere segment.

Woningbouwprogrammering 2019-2030

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

Bouwplan

Het betreft een bouwplan van 15 grondgebonden koopwoningen, in een mix van vrijstaand / geschakeld / twee-onder-een-kap. De prijsklasse van de woningen zit -prijsspeil 1-1-2022- tussen de € 400.000,- en € 750.000,-.

De woningen aan het Schouteneinde zijn split level – dijkwoningen. Bij 8 woningen aan de waterzijde is de mogelijkheid aanwezig voor het aanbrengen van een vaste lift. De doelgroep van de woningen is een mix van gezinnen, waaronder senioren.

De woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Het bouwplan voor de 15 woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Hoeksche Waard.

Ervaringen uit de woningmarkt / inzet bij planontwikkeling

Op basis van informatie vanuit de makelaardij blijkt dat Puttershoek een woonkern is met diverse voorzieningen, die ook mede door de centrale ligging steeds meer in trek is bij woningzoekenden. Er is duidelijk behoefte bij deze doelgroep aan nieuwe woningen waarbij voldaan wordt aan de laatste bouw- en energie-eisen. Ook bij huidige bewoners wordt deze wens ervaren. Daarnaast is er ook behoefte aan woningen met een eigen uitstraling, luxe en ligging op een fraaie locatie. Het project aan het Schouteneinde biedt dit. Daarnaast is er ook een duidelijke vraag naar vrijstaande en 2/1 kapwoningen, omdat deze de afgelopen jaren beperkt gebouwd zijn.

Oorspronkelijk had de ontwikkeling een hogere bebouwingsdichtheid. Daarna volgde de intensieve participatie. Het plan is daar op aangepast. Daarnaast is het plangebied uitgebreid met Zijdedwinde 12. Het bouwplan is daardoor verder verbeterd, maar het maakt de ontwikkeling van het plan ook duurder. De initiatiefnemer begrijpt de noodzaak van een evenwichtig aanbod op de woningmarkt, daar wordt ook zoveel mogelijk aan meegewerkt bij de diverse projecten die in voorbereiding zijn. Afhankelijk van het karakter van de locatie kan in meer of mindere mate de ene of de andere doelgroep bediend worden. Zo wordt in 's Gravendeel gewerkt aan een ontwikkeling waar ingezet wordt op 100 % sociale koopwoningen (14 stuks). En bij een andere ontwikkeling in 's-Gravendeel is de doelgroep de startersmarkt (prijssindicatie € 219.000,- tot € 279.000,-), ook 14 stuks.

Bij de ontwikkeling waar voorliggend bestemmingsplan voor is gemaakt, is het vanwege de complexiteit en kostenstructuur noodzakelijk om de woningen aan te bieden in de vrije markt (koop).

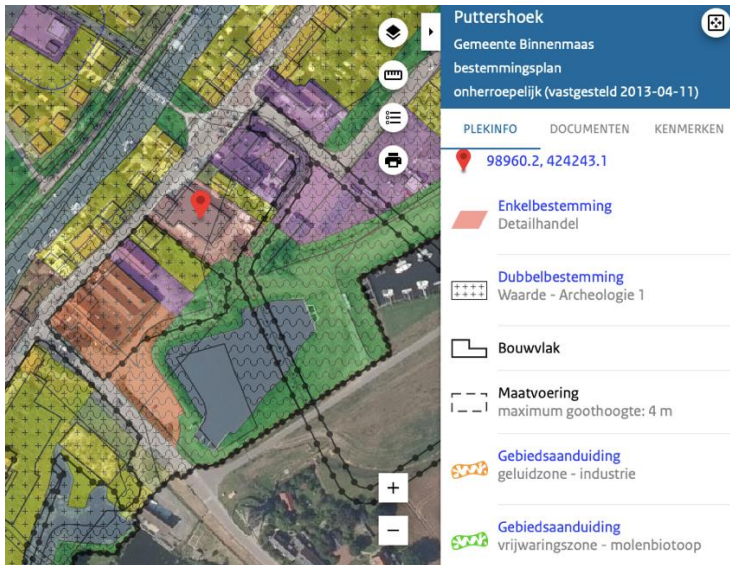
Conclusie

Op basis van het woningbehoefteonderzoek, als ervaringen uit de woningmarkt, blijkt dat er vraag is naar koopwoningen in zowel rij-/hoekwoningen als het luxe segment. Het initiatief aan het Schouteneinde sluit hier goed op aan.

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

3.4.3 Bestemmingsplan 'Puttershoek'

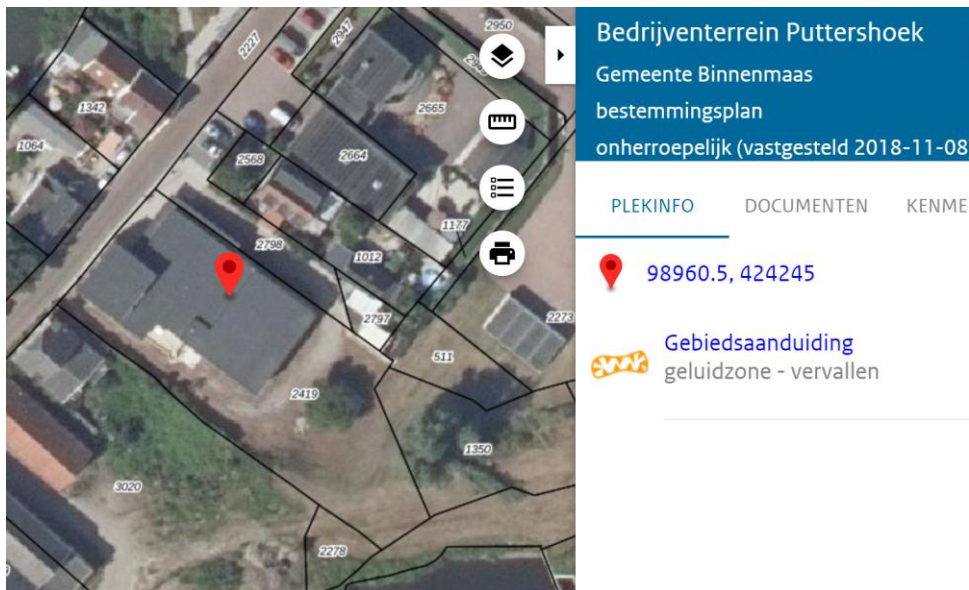
Het plangebied Schouteneinde 54 / 52 en Zijdewinde 12 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Puttershoek'. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 11 april 2013 vastgesteld.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan 'Puttershoek'

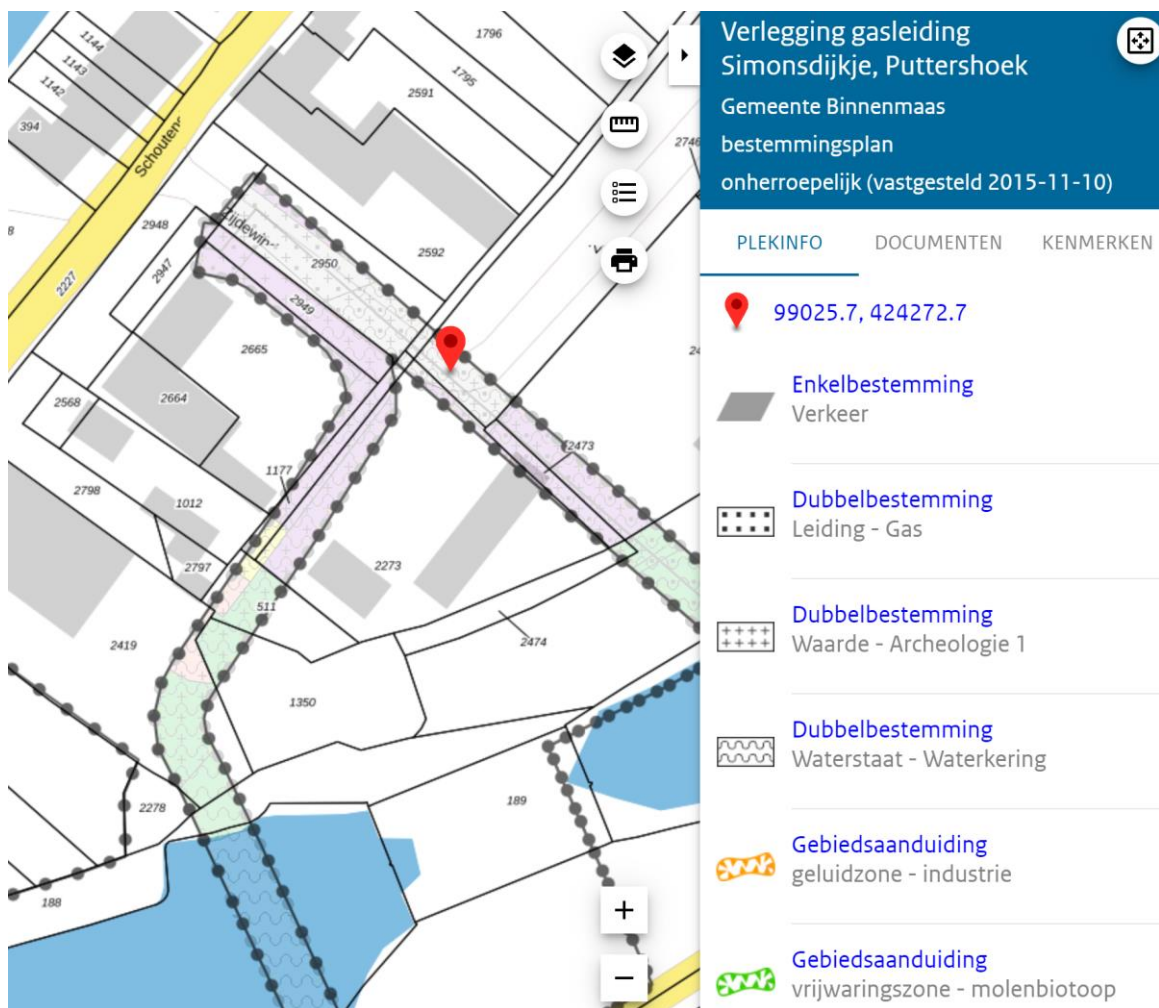
Uit de verbeelding blijkt dat het plangebied de bestemmingen 'Detailhandel', 'Wonen', 'Bedrijf' en 'Groen' heeft. Daarnaast zijn er op het grootste deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' van toepassing, alsmede de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Tevens is op het plangebied de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-Molenbiotoop' van toepassing.

De verbeelding vermeldt ook de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'. Die geluidzone hield verband met de in het verleden aanwezige suikerfabriek aan de noordwestrand van Puttershoek. Echter, bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Puttershoek' op 8 november 2011 is deze geluidszone voor wat betreft het plangebied vervallen.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Puttershoek’

Daarnaast is op een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’ aanwezig. Het verloop van deze dubbelbestemming is evenwel bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Verlegging gasleiding Simonsdijkje, Puttershoek’ op 10 oktober 2015 aangepast. De gasleiding is verlegd en ligt nu niet meer in het plangebied, maar direct ten noorden daarvan. Over een kleine strook aan de noordzijde van het plangebied van het nieuwe voorliggende bestemmingsplan blijft wel de beschermingszone van de gasleiding aanwezig en daarmee ook de dubbelbestemming ‘Leiding – Gas’.



Figuur 3.4: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Verleggen gasleiding Simonsdijkje, Puttershoek’

3.4.4 Beoordeling bouwplan

De onderhavige ontwikkeling betreft een binnenstedelijke opgave. De bestaande bebouwing (met name het pand Schouteneinde 54) is sterk verouderd, en heeft qua representatie een negatieve impact op de algehele kwaliteitsbeleving van het Schouteneinde. Dat is al geruime tijd zo; in 2010 heeft Inbo in opdracht van de toenmalige gemeente Binnenmaas een studie verricht naar de structuur van het Schouteneinde en deze bebouwing als een ‘dissonant’ bestempeld.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de ‘dissonant’ vervangen door een nieuwe invulling die bestaand bestaat uit een 5-tal woningen. De ontwerputgangspunten hiervan zijn afgeleid van de maat en schaal en korrelgroottes zoals deze aan het Schouteneinde voorkomen. Passend qua goot -en nokhoogtes, en met een veel betere positie van de rooilijn t.o.v. de huidige bebouwing Schouteneinde 54. Door de verruiming van het straatprofiel hier ter plaatse zal ook verkeerskundig het Schouteneinde er op vooruit gaan.

Aan de oostelijke zijde van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een complex met garageboxen. Deze prefab-units hebben een lage beeldkwaliteit. In het plan worden deze verwijderd. De nieuw te realiseren woningen aan de oostzijde van het plangebied – een 10-tal woningen – zijn opgedeeld in drie bouwvolumes: respectievelijk een volume van 5, 2 en 3 woningen (van noord naar zuid). De woningen kennen zowel in horizontale als in verticale zin een nadere parcellering. Diversiteit in materialisatie en verfijnde detaillering zorgen voor een passend geheel, en een aangename architectuur. Tussen de volumes blijft afdoende ruimte, om op de juiste posities een aantal doorzichten door het plangebied te bewerkstelligen die de relatie met het landschap versterken.

Voor de inrichting van de openbare ruimte is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (RoosRos, 9 maart 2022). Dat beeldkwaliteitsplan ziet toe op de inrichting van de openbare ruimte tussen de woningen en de vormgeving van overgangen tussen private en openbare ruimtes. Het geeft opdrachtgevers, ontwerpers, bewoners en bouwers vooraf informatie waaraan de inrichtingsplannen dienen te voldoen. Voor zover relevant voor de beeldkwaliteit zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd, opdat de gewenste uitstraling naar de toekomst toe wordt gewaarborgd.

Richting het buitengebied dient het kenmerkende open en transparante karakter van de lintbebouwing behouden te blijven met doorzichten op het achterliggende polderlandschap. Aandachtspunt is de overgang van de achterzijde van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafscheiding maar ook voor aan- en uitbouwen aan de achterzijde van de hoofdbebouwing die zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Verstoring van het aanzicht aan de achterzijde dient voorkomen te worden.

Om deze uitgangspunten te borgen, is in de regels bepaald dat er alleen maar bebouwing in de tuinen mag komen, daar waar het beeldkwaliteitsplan dit aangeeft. Overige bebouwing is niet toegestaan.

In hoofdstuk 4 komen de diverse omgevingsaspecten aan de orde, waarbij wordt ingegaan op de vraag of de situatie ter plaatse uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

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

Voor het perceel Schouteneinde 54 is er in 2020 verkennend (asbest)bodemonderzoek ingesteld. Daarna is er, vanwege de uitbreiding van het plangebied, in 2021 een nieuwe verkennend (asbest) bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 17 januari 2022, nr. 21-2239-R01JV, versie 1). Dat onderzoek betrof Schouteneinde 52 en 54 en Zijdewinde 12

De volgende conclusies zijn getrokken:

Schouteneinde 52

De zintuiglijk onverdachte kleiige bovengrond (0 – 0,5 m-mv, MM1) en de kleiige toplaag met puin van bakstenen (0 – 1,0 m-mv, MM2) ter plaatse zijn licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK. De zintuiglijk onverdachte, kleiige ondergrond ter plaatse (0,5 – 1,5 m-mv, MM3) is eveneens licht verontreinigd met diverse zware metalen en PAK. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met zink en matig verontreinigd met barium; de aangetoonde concentraties worden beschouwd als (natuurlijk) verhoogde achtergrondconcentraties.

Schouteneinde 54

In de grond zijn lichte tot matige verontreinigingen met zware metalen (met name lood) aangetoond. Gesteld kan worden dat de aangetoonde licht tot matig verhoogde gehalten aan lood in de ondergrond niet voldoen aan de bodemkwaliteitsklasse Wonen.

Omdat het integrale verontreinigingsbeeld voor lood binnen de te verwachte heterogeniteit past en er geen interventiewaarde overschrijdingen zijn aangetoond, is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

Zijdewinde 12, terrein met garageboxen

De kleiige bovengrond met daarin een matige bijmenging met ondefinieerbaar puin (0 – 0,5 m-mv, MM4) op het terrein is licht verontreinigd met diverse zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. De zandlaag direct onder de oude terreinverharding, met daarin een matige bijmenging met ondefinieerbaar puin (0,5 – 1,0 m-mv, MM10), is licht verontreinigd met diverse zware metalen, PCB en minerale olie. In beide genoemde bodemlagen is visueel en analytisch geen asbest aangetoond (monsters AMM01 en AMM04). De zandige ondergrond met daarin een zwakke bijmenging met ondefinieerbaar puin (0,5 – 1,5 mmv, MM5) is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK en minerale olie. De kleiige ondergrond met daarin een matige bijmenging met ondefinieerbaar puin (0,5 – 1,3 m-mv, MM9) is licht verontreinigd met enkele zware metalen, PAK, PCB en minerale olie. De zintuiglijk onverdachte, kleiige ondergrond op het terrein (0,5 – 2,0 m-mv, MM6 en MM11) is licht verontreinigd met diverse zware metalen.

De zintuiglijk sterk met olie verontreinigde bodemlaag bij boring 206(a) (1,3 – 1,5 m-mv) is sterk verontreinigd met minerale olie. De zintuiglijk matig met olie verontreinigde bodemlaag van 2,0 – 2,5 m-mv bij boring 206(a) is licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater ter plaatse (peilbuis 206) is matig verontreinigd met barium en niet verontreinigd met minerale olie; de gemeten concentratie wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

De zintuiglijk sterk met olie verontreinigde bodemlaag bij boring 219 (1,1 – 1,5 m-mv), waar in 2005 bij boring B2 een sterke verontreiniging met minerale olie is aangetoond, is sterk verontreinigd met minerale olie. Het gehalte aan minerale olie is wel afgenomen ten opzichte van 2005 (van ca. 6x interventiewaarde naar ca. 2,5x interventiewaarde). De zintuiglijk onverdachte laag van gebroken baksteen onder de oude terreinverharding bij boring 220 (waar in 2005 bij boring B20 een sterke verontreiniging met minerale olie en een verontreiniging met asbest was aangetoond) is nog matig verontreinigd met minerale olie. In deze laag is visueel en analytisch geen asbest aangetoond (monster G08-4).

In de puinhoudende grond uit inspectiegat G09, gegraven nabij de boringen B11 en B14 waar in 2005 asbesthoudend plaatmateriaal in de grond was waargenomen, is visueel geen maar analytisch wel asbest aangetoond; het asbestgehalte overschrijdt de waarde voor nader onderzoek ruim. Het asfalt dat in het verleden als terreinverharding werd gebruikt en plaatselijk nog aanwezig is onder de huidige klinkerverharding lijkt niet teerhoudend te zijn (PAK-gehalte <75 mg/kgds).

Resumé

De met het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek aangetoonde licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK, PCB en minerale olie in de grond op de verschillende terreindelen worden toegeschreven aan de ligging in een zone met een gemiddelde bodemkwaliteit die valt in klasse Industrie-heterogeen. Deze lichte verontreinigingen in de grond vormen geen aanleiding voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het nemen van maatregelen en vormen naar onze mening ook geen belemmering voor de geplande ontwikkeling en de toekomstige woonbestemming.

De matige tot sterke verontreiniging met minerale olie in de (onder)grond op het terrein met de garageboxen wordt toegeschreven aan de voormalige bedrijfsactiviteiten ter plaatse. De plaatselijk aangetoonde verontreiniging met asbest wordt toegeschreven aan het gebruik van asbesthoudende materialen als terreinverharding.

Voorafgaand aan de herontwikkeling van deze locatie dienen de verontreinigingen nader te worden onderzocht. Mogelijk volgt daaruit dat de verontreinigingen dienen te worden gesaneerd. Daarnaast dient aanvullend de bodemkwaliteit onder de garageboxen te worden onderzocht. Enerzijds ten behoeve van de inkadering van de diverse reeds aangetoonde matige tot sterke verontreinigingen en anderzijds vanwege de mogelijk voor bodemverontreiniging verdachte activiteiten die ter plaatse van de garageboxen kunnen hebben plaatsgevonden.

Dit is geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging, omdat de locatie door sanering wel geschikt is te maken voor het toekomstige gebruik.

Het bodemonderzoek wordt bij aanvraag van een omgevingsvergunning eveneens getoetst. Dit is een ander toetsingskader.

Mocht uit het nader onderzoek blijken dat voor minerale olie en/of asbest sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (conform de Wet bodembescherming) en dus van een saneringsplicht, dan dient het voornemen tot saneren gemeld te worden aan het bevoegd gezag, in deze de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid. In de saneringsmelding wordt aangegeven op welke wijze de aanwezige verontreinigingen worden gesaneerd. Bij de saneringsaanpak zou waar mogelijk aangesloten kunnen worden met de reeds geplande herontwikkeling, waarvoor graafwerkzaamheden noodzakelijk zijn (werk met werk maken). Het bevoegd gezag dient haar goedkeuring te geven over het saneringsvoornemen.

Conclusie:

De milieu hygiënische situatie van de bodem is in beeld gebracht. Nader onderzoek is gaande. Als er een saneringsplicht bestaat, dan zal die sanering worden uitgevoerd. Om die reden kan voor nu al worden geconcludeerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

4.2 Geluid

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

Railwegverkeerslawaaï en industrielawaai

De nieuwe woningen liggen niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een gezoneerd bedrijfsterrein.

Wegverkeerslawaaï

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

In dit kader is in eerste aanleg akoestisch onderzoek ingesteld naar wegverkeerslawaaï voor alleen het perceel Schouteneide 54. Vanwege de uitbreiding van het plangebied is in 2021 opnieuw onderzoek gedaan, waarbij ook de percelen Schouteneide 52 en Zijdedwinde 12 zijn beschouwd (Kraaij akoestisch advies, 15 september 2021, nr. VL. 2037.R02).

Uit dit onderzoek blijkt dat

- de geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege het geluidgezoneerde deel van de Molendijk (buitenstedelijk) ten hoogste 32 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.
- de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege de niet geluidgezoneerde, 30 km/u wegen ten hoogste 53 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in navolging van de Wgh.
- De overschrijding alleen door het geluid van de Schouteneinde veroorzaakt wordt en 1 – 5 dB bedraagt, berekend op de noordwestelijke en een enkele noordoostelijke gevelzijde van de eerstelijns nieuwbouw (W01 – 05).
- de maximaal aanvaardbare geluidbelasting voor het akoestisch woonmilieu (63 dB) bij de nieuwbouw niet wordt overschreden.
- geen maatregelenonderzoek noodzakelijk wordt geacht.
- cumulatie van geluid vanwege alle betrokken bronnen van het wegverkeerslawaai ten hoogste 58 dB bedraagt (ex aftrek) en niet leidt tot een relevante toename van geluid, waarmee geen sprake is van een verslechtering van het akoestisch woon- en leefklimaat.
- Alle gevelzijden als geluidluw zijn te beschouwen, behalve de noordwestelijke voorgevelzijde van de eerstelijns nieuwbouw (W01 – 05) en een drietal noordoostelijke zijgevels (W02, 03 en 04).
- het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw aan de noordwestelijke voorgevelzijde van de eerstelijns nieuwbouw als ‘matig’ dient te worden beoordeeld en bij de overige gevelzijden van deze woningen als overwegend ‘redelijk tot zeer goed’.
- het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwe geschakelde woningen (W06 – 15) als overwegend ‘zeer goed tot goed’ dient te worden beoordeeld.

Gelet op de kwalificering van het woonmilieu in relatie tot de binnenstedelijke ligging van de planlocatie, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als aanvaardbaar worden aangemerkt en vanwege het feit dat er bij iedere woning meerdere geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte aanwezig zijn, is dit ook op basis van het gemeentelijk geluidbeleid het geval. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden en er dus geen hogere waarde vastgesteld hoeft te worden, dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouw formeel alleen te voldoen aan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit. De hoogste geluidbelasting op de gevels van de eerstelijns nieuwbouw (W01 – 05) wordt echter door een niet geluidgezoneerde weg berekend (58 dB, ex aftrek vanwege de Schouteneinde).

Met de minimale eis uit het Bouwbesluit wordt in dit geval niet zonder meer een goed woon- en leefklimaat in de woningen, grenzend aan deze gevels bereikt.

Daarom wordt in onderhavige situatie geadviseerd om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de eerstelijns woningen, langs de Schouteneinde, die grenzen aan de noordwest- en noordoostgevel, te dimensioneren op de maximaal berekende geluidbelasting na cumulatie van geluid van het wegverkeer en dus uit te gaan van 56 tot 58 dB (zonder aftrek) op de noordwestelijke gevelzijde van de woningen. In dit geval dient de geluidwering dan minimaal 23 tot 25 dB (56 tot 58 dB – 33 dB) te bedragen voor verblijfsgebieden en 21 tot 23 dB (56 tot 58 – 35 dB) voor verblijfsruimten.

Indien bij de nieuwbouw gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische luchttoe- en afvoer, zal de benodigde geluidwering vrij eenvoudig worden behaald.

Conclusie

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

4.3 Luchtkwaliteit

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

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c) Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

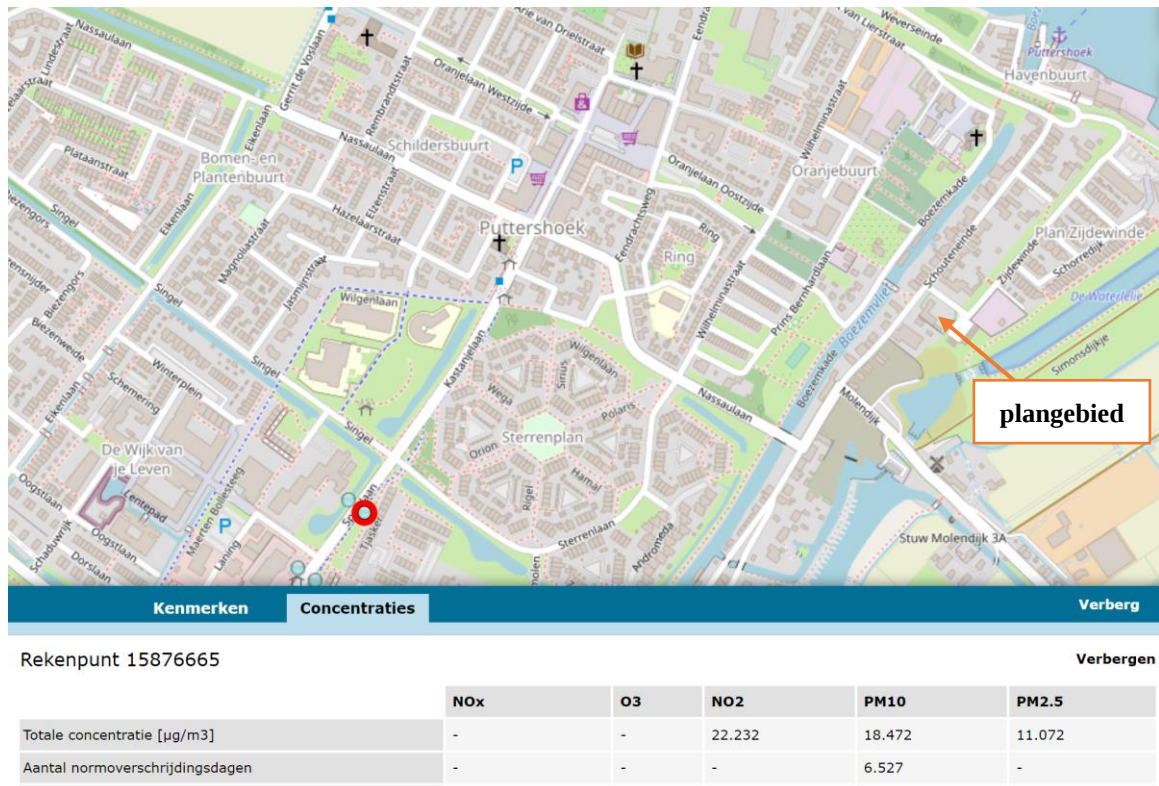
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging, hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

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

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (Sportlaan, rekenpunt 15876665) op ongeveer 700 m van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2 en PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2,5}$) liggen, zie figuur 4.1.



Figuur 4.1 Concentraties luchtkwaliteit op rekenpunt 15876665

Het plan voldoet aan de normen van het aspect luchtkwaliteit

Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

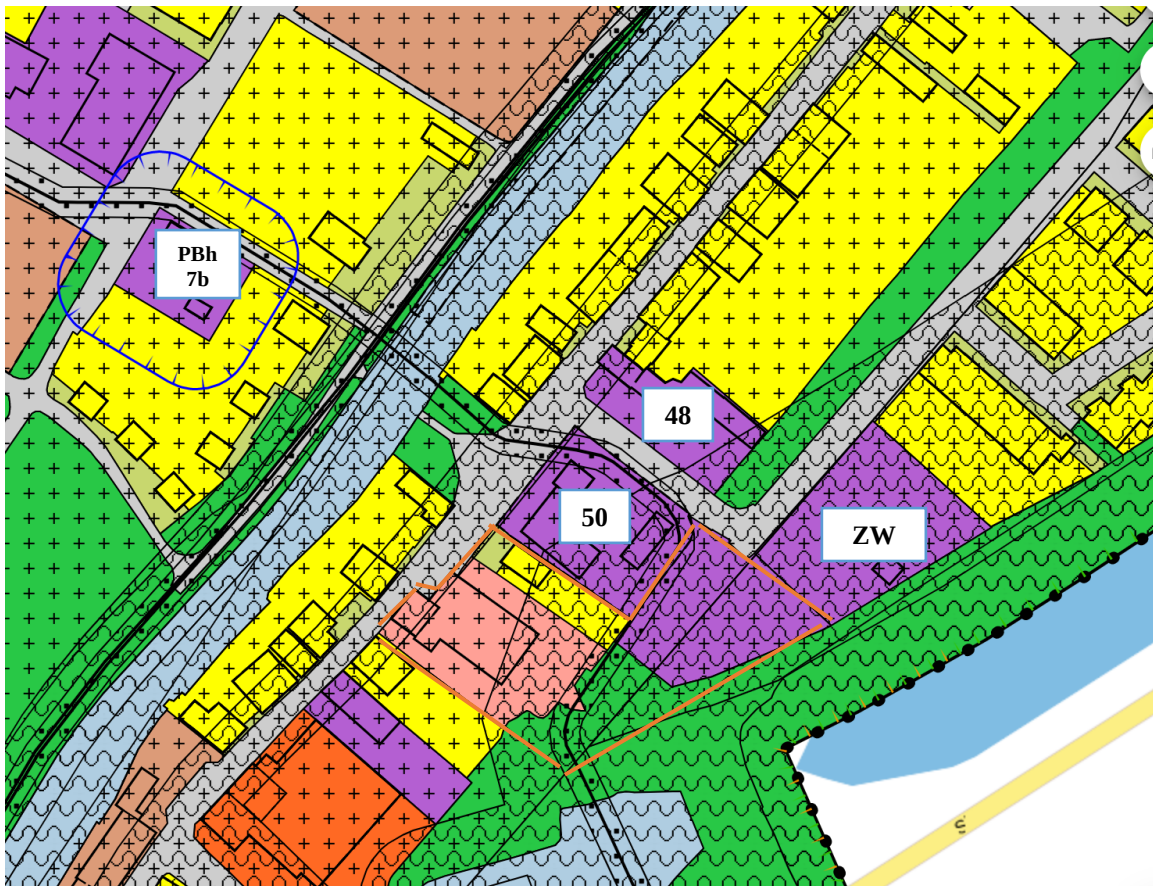
In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een lint in een dorpskern waar meerdere functies naast elkaar zitten. Of bij een gebied dat langs een drukke ontsluitingsweg ligt.

Gezien de omgeving van het Schouteneinde met een menging van bedrijfs- en woonfuncties kan hier worden aangenomen dat er sprake is van 'gemengd gebied'.



Figuur 4.2 bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving

De volgende percelen zijn hierbij relevant:

De ontwikkeling vindt plaats aan de Schouteneinde 52, 54 en 54a. Op korte afstand blijft een bedrijfsbestemming gehandhaafd van het pand aan de Schouteneinde 48 en 50 en de Zijdewinde.

Schouteneinde 50

Voor de Schouteneinde 50 geldt een bedrijfsbestemming met de functie aanduiding “Groothandel in machines”, milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 30 meter, aangezien hier sprake is van een gemengd gebied.

Het bedrijf handelt in zaagmachines. In de bedrijfsruimte zelf vinden geen zaagwerkzaamheden plaats, er is dus geen sprake van geluiduitstraling van de bedrijfshal zelf. De bedrijfsruimte fungeert als opslagruimte voor machines. Ook kan een potentiële koper desgewenst hier een showroom model komen bekijken. In principe worden machines direct naar de afnemer vervoerd. In een zéér incidenteel geval kan het voorkomen dat er een machine wordt uit- of ingeladen. Dit gebeurt dan vóór de hal aan de zijde van de Schouteinde.

Het woningbouwplan vindt plaats binnen de richtafstand van het bedrijf. Aan de zuidzijde bevindt zich al een woonbestemming (Schouteinde 52). Deze woonbestemming is reeds in de huidige planologische situatie bepalend voor de geluidruimte van het bedrijf, vanwege de enige en zeer incidentele geluidbron (incidenteel laden/lossen). Deze situatie verandert door dit nieuwe plan niet.

Omdat er geen geluiduitstraling van de bedrijfshal plaatsvindt, is er geen sprake van geluiduitstraling in zuidoostelijke richting. Bovendien bevinden de woningen zich op ongeveer 30 meter en meer ten opzichte van de bedrijfshal.

De planontwikkeling is dus niet beperkend voor de bedrijfsvoering van dit bedrijf.

Omdat het bedrijf een specifieke aanduiding heeft, geldt bij eventuele verkoop dat hier zich, buiten een groothandel in machines, alleen bedrijven in de lagere milieu categorieën 1 of 2 kunnen vestigen met een richtafstand van ten hoogste 10 meter. De nieuw te bouwen woningen aan de zuidoostzijde bevinden zich dan buiten de richtafstand, voor de overige nieuw te bouwen woningen geldt dan nog steeds dat de reeds bestaande woonbestemming aan Schouteneinde 50 bepalend is voor de planologische geluidruimte van het bedrijf en het nieuwe plan niet verder beperkend is.

De bedrijfsactiviteiten leiden niet tot een vanuit akoestisch oogpunt onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Schouteneinde 48

Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming, milieucategorie is maximaal 2. De richtafstand voor een gemengd gebied bedraagt 10 meter. De ontwikkeling bevindt zich buiten de richtafstand.

Zijdewinde

Dit perceel heeft een milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter. Alleen de eerste woning van de rijwoningen bevindt zich binnen de richtafstand.

Het terrein wordt gebruikt als afgesloten parkeerterrein voor personenauto's voor een autobedrijf. Op dit terrein vinden geen activiteiten plaats, behalve dat op bepaalde tijden in de dagperiode een auto wordt opgehaald of geparkeerd. Omdat het een afgesloten terrein is, kan er door derden geen gebruik worden gemaakt van het parkeerterrein.

Gelet op de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, leidt het plan niet tot een beperking van deze bedrijfsvoering en eveneens niet tot een vanuit akoestisch oogpunt onaanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Prins Bernhardstraat 7b

Het aldaar aanwezige gasstation staat op meer dan 80 m van het plangebied. Er is hierbij sprake van een categorie 2 inrichting. De veiligheidszone van dat station is 15 m. Gezien de afstand zal er ook geen sprake zijn van een onaanvaardbare geluidhinder vanwege het gasstation. Hier doet zich derhalve geen frictie voor.

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

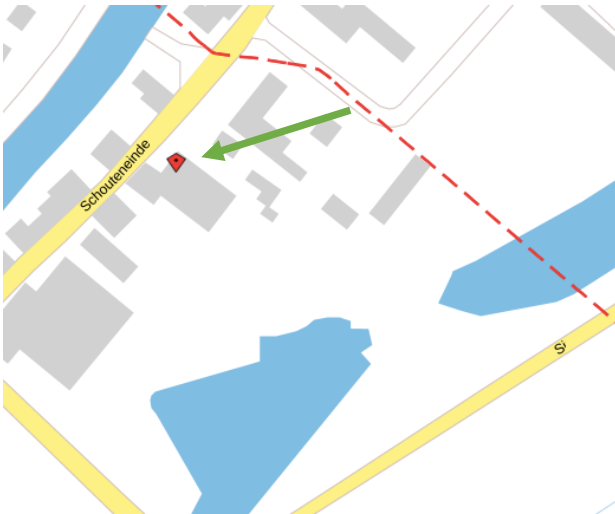
4.5 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Basisnet vaarroute '*Oude Maas (tot Dordtsche Kil)*' en is een relevante risicobron. Over de Oude Maas worden de stofcategorieën LF1, LF2, LT1, GF2, GF3 en GT3 vervoerd. GT3 kent hiervan het grootste invloedsgebied: 1070 meter conform tabel 4-2 HART. Het planvoornemen ligt binnen dit invloedsgebied maar buiten de 200 meterzone. Conform artikel 7 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) moet, wanneer het planvoornemen binnen het invloedsgebied ligt van een weg, spoorweg of binnenwater waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in elk geval worden ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp voordoet. Ten aanzien hiervan wordt hierna, bij de behandeling van de aanwezige gasleiding, ingegaan op o.a. de aanwezigheid van vluchtwegen etc.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er in de nabijheid van het plangebied een situatie aanwezig is, die relevant is voor het aspect 'externe veiligheid'. Namelijk de direct naast het plangebied aanwezige gasleiding van Gasunie Transport Services B.V. Het betreft een leiding met een diameter van 324 mm en een maximale werkdruk van 40 bar.



Figuur 4.3: deel risicokaart Nederland

In dat kader is onderzoek ingesteld in de vorm van een kwantitatieve risicoanalyse hogedruk aardgastransportleidingen (Adromi, 8 september 2021, nr. M202140/2101a).

Uit de rapportage blijkt, dat de beoogde ontwikkeling aan het Schouteneinde 52, 54 en achter nummer 50 te Puttershoek volledig binnen het invloedsgebied ligt van de aldaar aanwezige hogedruk aardgastransportleiding.

Uit de resultaten van de risicoberekening blijkt dat het plaatsgebonden risico niet groter is dan 10^{-6} per jaar. Hiermee wordt voldaan aan het Bevb. Het berekende plaatsgebonden risico brengt geen beperking met zich mee met betrekking tot de realisatie van het plan.

Daarnaast ligt het plangebied grotendeels binnen de 100% letaliteitszone en voor een klein gedeelte binnen de 1% letaliteitszone van de buisleiding met identificatie 7593_leiding-W-507-01-deel-1. Het groepsrisico is hoger dan 10% van de oriëntatiewaarde, maar neemt in de beoogde situatie niet toe ten opzichte van de huidige situatie.

Gezien het groepsrisico hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico volledig te worden verantwoord, het geen is gedaan bij de Handreiking voor verantwoording groepsrisico Schouteneinde 52/54 Puttershoek (Adromi, 20 oktober 2021, nr. M202140, versie 2102). Uit deze Handreiking blijkt, dat de nieuwe woningen worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, maar dat die risico's te verminderen zijn door het treffen van bouwtechnische maatregelen. Daarnaast moet er worden gezorgd voor afdoende communicatie over de externe veiligheidsrisico's en moet met de bouw van de woningen rekening worden gehouden dat van de calamiteit af gevlucht kan worden. Tot slot worden er vanuit de exploitant van de buisleiding zowel preventieve maatregelen en monitoring toegepast op de buisleiding. Deze maatregelen dragen bij aan het verminderen van de gevolgen van een eventuele calamiteit.

Over het aspect 'externe veiligheid' is advies uitgebracht door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid en de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid. In het advies wordt o.a. het volgende geconcludeerd:

1. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van hogedruk aardgasleiding W-507-01 (13 inch, 40 bar). Een groot gedeelte van het plangebied ligt binnen de 100% letaliteitszone van de buisleiding.
2. Uit de risicoanalyse (QRA) volgt dat het plaatsgebonden risico niet groter is dan 10^{-6} /jaar. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde voor kwetsbare objecten.
3. Uit de QRA volgt dat het groepsrisico (ook in de bestaande situatie) hoger is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Om die reden moet het groepsrisico 'volledig' worden verantwoord conform artikel 12 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In de handreiking wordt hiertoe een aanzet gegeven waarin de verplichte onderdelen zijn opgenomen.
4. De belemmeringstrook van de hogedruk aardgasleiding lijkt deels binnen het noordoostelijke deel van het plangebied te liggen. Deze belemmeringstrook dient te worden vrijgehouden van (kwetsbare) bouwwerken. Tevens zijn door de Gasunie eisen gesteld aan de ontwikkeling. Dit is vermeld in de onderstaande toelichting.
5. De voorgenomen ontwikkeling is feitelijk in strijd met de Beleidsvisie Externe veiligheid gemeente Hoeksche Waard. De gemeente moet in de verantwoording van het groepsrisico de 'strijdigheid' met de eigen beleidsvisie onderbouwen. Dit is vermeld in de onderstaande toelichting.

De belemmeringstrook wordt vrijgehouden van bebouwing door woningen. Dit is met exploitant Gasunie afgestemd.

Voor wat betreft de gemeentelijke Beleidsvisie Externe veiligheid gemeente Hoeksche Waard is in het advies van OZHZ/VRZHZ het volgende vermeld.

‘In de Beleidsvisie Externe veiligheid gemeenten Hoeksche Waard is het gemeentelijk beleid voor externe veiligheid vastgelegd. Voor nieuwe situaties is in het kader van het groepsrisico opgenomen dat het groepsrisico in het invloedsgebied zo laag mogelijk gehouden moet worden. Deze dient minimaal onder de oriëntatiewaarde te blijven. Het streven is echter dat het groepsrisico kleiner is dan 10% van de oriëntatiewaarde. Voor het plangebied is zowel in de bestaande als toekomstige situatie sprake van een groepsrisico groter dan 10% van de oriëntatiewaarde.

Het plangebied ligt binnen het gebiedstype 'risicoluw'. Een risicoluw gebied is een gebied met een hoge bevolkingsdichtheid dat voornamelijk woongebieden en dorpscentra betreft (in risico-intensieve gebieden ligt het accent op bedrijvigheid).’

Uit de Beleidsvisie volgt dat een overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt geaccepteerd. In de huidige situatie is echter ook al sprake van een overschrijding van meer dan 10% van de oriëntatiewaarde in dit gebied. Hierdoor ontstaat de vraag of op basis van deze ambitie, het planvoornemen op deze locatie kan worden toegestaan, ook al draagt het planvoornemen niet tot zeer beperkt bij aan de hoogte van het groepsrisico.

Uit de handreiking voor verantwoording groepsrisico blijkt niet dat de gemeente Hoeksche Waard hier een (belangen)afweging in heeft gemaakt en dus de keuze maakt om gemotiveerd af te wijken van de eigen beleidsvisie.

Het is aan de gemeente Hoeksche Waard om te bepalen en (onderbouwd) te verantwoorden of het wenselijk is om af te wijken van de ambitie. Deze onderbouwing zal moeten worden toegevoegd in de verantwoording van het groepsrisico.

Op woensdag 2 februari 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Hoeksche Waard, de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) en de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) over het planvoornemen en de strijdigheid met de beleidsvisie Externe Veiligheid van de gemeente Hoeksche Waard. Tijdens dit overleg is niet gesproken over de rekenkundige hoogte van het groepsrisico maar wel over de daadwerkelijke (te verwachten) effecten in geval van een incident met de hogedruk aardgasleiding ter plaatse van het plangebied. De belangrijke thema's zijn in deze situatie de bereikbaarheid van de locatie voor hulpdiensten, de bestrijdbaarheid van het incident en de zelfredzaamheid van aanwezige personen in het plangebied. Over deze thema's adviseert de VRZHZ.

In de beoordeling van bovenstaande thema's is in deze specifieke situatie de diepteligging van de hogedrukaardgasleiding van belang. Deze blijkt ter plaatse van het plangebied relatief diep te liggen doordat ten oosten van het plangebied de buisleiding onder een water (Jachthaven Lorregat) doorgaat. Op basis van een aangeleverde tekening van de Gasunie (zie bijlage) ligt de hogedruk aardgasleiding ter plaatse van het plangebied op een geschatte diepte van meer dan 4 meter (de exacte hoogteligging van de leiding ten opzichte van het plangebied is lastig te bepalen). Hiermee wordt de kans op het beschadigen van deze leiding (bijvoorbeeld door graafwerkzaamheden in dit gebied) aanzienlijk kleiner omdat voor veelvoorkomende graafwerkzaamheden, voor bijvoorbeeld kabels, leidingen en riolering, de aardgasleiding niet wordt bereikt.

Hieronder volgt het advies van de VRZHZ, dat de OZHZ op woensdag 16 februari 2022 heeft ontvangen (de tekeningen waaraan wordt gerefereerd zijn toegevoegd als bijlage bij dit advies):

"De VRZHZ stelt dat het gemeentebestuur de afweging moet maken of afgeweken kan worden van het vastgestelde (ontwerp) EV-beleidsvisie zoals door de OZHZ is aangegeven. Bij een positief besluit wil de VRZHZ het volgende adviseren:

De gasleiding ligt nabij het plangebied op een diepte die groter is dan 4 m onder maaiveld (conform de bijgevoegde gewaarmerkte tekening). Daardoor is de kans op een incident zo klein dat het niet reëel is om aanvullende bouwkundige eisen te stellen aan de woningen. Om bij een mogelijk incident (de kans is niet nul) de woningen te kunnen ontluchten moet er ook aan de achterzijde van de woningen een vluchtmogelijkheid aanwezig zijn, zoals aangegeven op de bijgevoegde gewaarmerkte tekening.

De VRZHZ adviseert de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

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

De veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid wil graag betrokken blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren."

De gemeente Hoeksche Waard meent dat er op basis van deze adviezen aanleiding bestaat om af te wijken van de Beleidsvisie. De kans op een veiligheidsincident is zodanig klein, dat afwijking van de Beleidsvisie gerechtvaardigd is.

Op basis van de genoemde maatregelen kan de realisatie van de woningen als planologisch verantwoord worden beoordeeld. Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Geen Milieuraapportageplicht

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., zij het dat de drempels niet worden overschreden.

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

4.7 Waterhuishouding

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken

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

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

De woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Uit de Beleidsregel:BL-11 ‘Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak’ d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

In de bestaande situatie is er in het plangebied een oppervlakte aan verharding aanwezig van 2.245 m² (bebouwing en terreinverharding). Daarnaast is er 637 m² aan tuin aanwezig, dat ook als verharding is meegerekend. Totaal derhalve 2.882 m².

In de nieuwe situatie zal er 4.338 m² verharding aanwezig, 1.773 m² aan tuin en 311 m² aan halfverharding..

De tuinen zijn qua verharding gereduceerd in de berekening (75 % tuinen vrijstaande woningen, 50 % tuinen geschakelde woningen. Dit komt uit op in totaal 3.365 m² aan verharding in de nieuwe situatie.

Hierna zijn de berekeningen van de verharding in de bestaande en de nieuwe situatie weergegeven. De conclusie is dat de toename van verharding 802 m² zal zijn, derhalve er 80 m² aan water moet worden gecompenseerd.

Over de wijze van compenseren wordt overleg gevoerd met het waterschap.

BESTAAND			NIEUW		
verharding	1.161	25%	verharding	753	16,2%
groen	1.758	38%	groen	302	6,5%
bebouwing	1.084	23%	bebouwing	1.501	32,3%
			tuin vrijstaand	346	7,5%
			tuin geschakeld	1.427	30,8%
			halfverharding	311	6,7%
			water	-	0,0%
totaal	4.640	100%	totaal	4.640	100%
	4.640			4.640	

WATERTOETS		
Oppervlaktes (gemeten van tekening)	BESTAAND	NIEUW
Verharding - bebouwd	1.084	1.501
Verharding - terrein	1.161	753
Halfverhard - parkeerplaatsen	-	311
Tuin vrijstaand	-	346
Tuin geschakeld	637	1.427
Onverhard (groen maaiveld)	1.758	302
	4.640	4.640

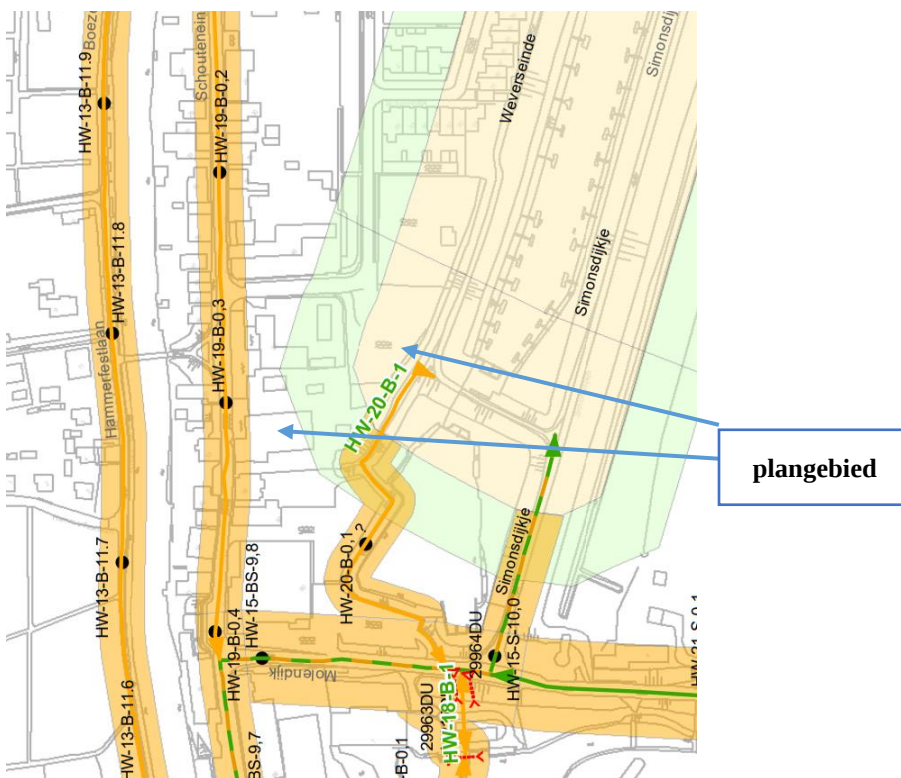
Verharding			
Verharding (incl. halfverharding zonder reductie)	2.882		4.338

Reducties	reductiefactor		
Reductie - halfverharding	0%	0	0
Reductie - tuinen vrijstaand	75%	0	260
Reductie - tuinen geschakeld	50%	319	714
Reductie - groendaken	0%	0	0

Watertoets			
Verharding (incl. halfverharding na reductie)	2.564		3.365
RESULTAAT			802
(toename verharding)			

Figuur 4.4 vergelijking oppervlakte verharding bestaand en nieuw

Een groot deel van het plangebied ligt binnen de bescherming van een waterkering.



Figuur 4.5: deel legger waterschap Hollandse Delta

In dat kader zal bij het waterschap vergunning worden gevraagd voor de uitvoering van het bouwplan. Ook over dit aspect is er overleg met het waterschap en de eisen die hieruit voortvloeien zullen ook in de te verlenen watervergunning worden opgenomen.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Ten aanzien van de watercompensatie en de waterveiligheid wordt zoals vermeld een watervergunning aangevraagd.

4.8 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. In dat kader is bij wijze van quick scan ecologisch onderzoek uitgevoerd (Schouteneinde 54: Ecoresult, 26 augustus 2020, nr. ER20200630v01 en Schouteneinde 52 /Zijdewinde 12: Ecoresult, 1 oktober 2021, nr. ER20210928v01).

Deze quick scans hebben tot de conclusie geleid, dat er geen verstoring plaatsvindt van beschermde gebieden en soorten, behoudens vleermuizen (Schouteneinde 52 en 54) en huismussen (Schouteneinde 52).

In verband hiermee heeft er nader onderzoek plaatsgevonden (Schouteneinde 54: Ecoresult, 10 september 2021, nr. ER20210817v01, Schouteneinde 52/Zijdewinde 12: Ecoresult, 10 september 2021, nr. ER20210820v01).

De conclusies uit deze onderzoeken zijn als volgt:

Vleermuizen

- In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aanwezig.
- Buiten het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis aangetroffen.
- Essentieel functioneel leefgebied is binnen het plangebied afwezig.

Huismus

- In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van huismus aanwezig.
- Buiten het plangebied zijn geen verblijfplaatsen van huismus aangetroffen.
- Essentieel functioneel leefgebied van huismus is binnen het plangebied afwezig.

Ontheffing en maatregelen

Negatieve effecten op vleermuizen en huismussen zijn uitgesloten.

Een ontheffing op de Wet natuurbescherming of het treffen van aanvullende maatregelen is niet nodig.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 17 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 10 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden.

Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van niet meer dan 15 woningen in stedelijk gebied, op een afstand van meer dan 6,7 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Volgens het toetsingskader stikstof woningbouw is de bijdrage aan stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura2000 gebieden derhalve 0,00 mol/ha/jaar. Daarnaast is er onderzoek uitgevoerd naar de stikstofdepositie in het plangebied (Ad Fontem, 22 februari 2022, nr. 21AF190). Hieruit blijkt dat de emissie in de gebruiksfase niet hoger is dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt derhalve niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van de Natura 2000-gebieden.

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

4.9 Geur

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

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is als uitvloeisel daaruit een taak van de gemeente. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

In het bestemmingsplan 'Puttershoek' heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op grond van die dubbelbestemming moet erbij ingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 30 m² eerst archeologisch vooronderzoek worden verricht.

In dat kader is archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd (SOB Research, mei 2020, nr. 2745-2003). Op basis van het uitgevoerde onderzoek is geconcludeerd, dat het plan kan leiden tot het aantasten van behoudenswaardige archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek wordt noodzakelijk geacht. Voor dat vervolgonderzoek kan aansluiting worden gezocht bij de voorgenomen civieltechnische werkzaamheden. Het advies is om de ondergrondse sloopwerkzaamheden en de civieltechnische graafwerkzaamheden onder archeologische begeleiding te laten uitvoeren. Voor die archeologische begeleiding zal een Programma van Eisen worden opgesteld, dat vooraf door de gemeente moet worden goedgekeurd.

Daarnaast is er voor de locaties Schouteneinde 52 en Zijdewinde 12 verkennend veldonderzoek uitgevoerd (SOB Research, september 2021, nr. 2877-2107). Uit dit onderzoek blijkt dat de realisatie van het voorgenomen plan kan leiden tot aantasting van archeologische resten en dat derhalve nader onderzoek vereist is.

Beide onderzoeken zijn voorgelegd aan het bevoegd gezag, zijnde de gemeente. De gemeente heeft aangegeven dat het vereiste nader onderzoek kan bestaan uit het uitvoeren van archeologische begeleiding van de ondergrondse sloopwerkzaamheden en de graafwerkzaamheden.

Er is voor deze archeologische begeleiding een Programma van Eisen ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeente.

Cultuurhistorie

Op het perceel Schouteneinde 54 / 52 en Zijdewinde 12 te Puttershoek zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Molenbiotoop:

Het plangebied valt binnen een molenbiotoop, te weten die van korenmolens de Lelie. 'De Lelie' staat aan de Molendijk te Puttershoek.



Figuur 4.6 foto molen ‘de Lelie’

In het bestemmingsplan ‘Puttershoek’ is dit als volgt geregeld:

46.6 Vrijwaringszone - molenbiotoop

46.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

46.6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de in artikel 46.6.1 bedoelde bestemmingen mogen:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het nieuw op te richten bouwwerk en de molen.

Bij deze toelichting is de bijlage ‘Onderbouwing molenbiotoop Schouteneinde Puttershoek’ (RoosRos, 16 december 2021, nr. 4695) gevoegd. Daarin zijn de huidige en nieuwe situatie in kaart gebracht. Er is berekend welk zichtoppervlak (lengte van de boogstraal tussen de radialen van de overschrijding X de hoogte van de overschrijding) er boven de molenbiotoop uitsteekt. Dit is door middel van inmetingen en een 3D model zo zorgvuldig mogelijk in beeld gebracht.

In de provinciale omgevingsverordening zijn regels gegeven over hoe om te gaan met molenbiotopen. In artikel 6.25, lid 2 sub a is het volgende bepaald:

‘2.

In afwijking van het eerste lid, onderdelen a en b, is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk ten behoeve van:

a.

een ontwikkeling binnen een molenbiotoop waarin vrije windvang en het zicht op de molen al zijn beperkt door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, of zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd;’

In de al genoemde bijlage met onderbouwing van de effecten op de molenbiotoop is beschreven, dat met de voorgenomen ontwikkeling het bebouwingslint aan het Schouteneinde zorgvuldig wordt ingevuld en de locatie van een kwaliteitsimpuls wordt voorzien. Langs dit historische bouwlint is gebruik van een woningtypologie bestaande uit een woning met één/twee lagen en kap gewenst. Dit wringt echter met de gestelde bouwhoogtes ten aanzien van het behoud van de windvang van de molen.

Er is sprake van een toename van de overschrijding van het zichtoppervlak van de molen in relatie tot de ontwikkeling van voorliggend bouwplan en dat op het buurperceel (voormalige Posthoorn) van: $187 \text{ (nieuw)} - 159,2 \text{ (bestaand)} = 27,8 \text{ m}^2$. Gelet op de totale omvang (360 graden) van de molenbiotoop belemmert dit plan slechts een zeer klein deel van de totale windvang van de molen.

Over het bouwplan is overleg gevoerd tussen gemeente en provincie. Uit dat overleg is gekomen, dat de provincie heeft aangegeven dat er in dit specifieke geval een beroep kan worden gedaan op artikel 6.34 van de omgevingsverordening, waarin een afwijkingsmogelijkheid voor maatwerk is gegeven. De overschrijding hierbij moet niet meer zijn dan 100 m^2 . De tekst van dit artikel 6.34 luidt als volgt:

‘Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de desbetreffende regels.’

Voor alleen het project Schouteneinde 52/54 en Zijdewinde 12 is de overschrijding $29,8 \text{ m}^2$.

De voorgestelde uitvoering van de bebouwing komt ten goede aan de cultuurhistorische betekenis en bijbehorende waarden van het historische bebouwingslint langs het Schouteneinde. De te verwachten extra windhinder voor de molen is in dit geval minimaal. Hierbij wordt nog opgemerkt, dat er aan het Schouteneinde heel recent ook ontwikkelingen hebben plaatsgevonden die ten goede zijn gekomen aan de windvang van de molen. Om deze redenen voldoet het bouwplan aan de afwijkingsmogelijkheid die in de omgevingsverordening van de provincie is opgenomen.

Over het bouwplan is overleg gevoerd met de beheerder van de windmolen ‘de Lelie’, te weten de Stichting Molens Hoeksche Waard. Dit overleg is gevoerd op basis van de hiervoor al genoemde ‘Onderbouwing molenbiotoop Schouteneinde Puttershoek’ d.d. 16 december 2021.

Van de zijde van de Stichting Molens Hoeksche Waard is bericht, dat er bereidheid bestaat om in te stemmen met het bouwplan. Daarbij is aangegeven dat e.e.a. verder zal afhangen van wat er wordt omschreven in de omgevingsvergunning. Deze zal te zijner tijd worden beoordeeld door de Stichting en als het gaat om een ontwerp zoals dat is besproken, dan zal er mee kunnen worden ingestemd.

Daarbij is nog aangegeven, dat het opnemen van een beperkende bepalingen in de privaatrechtelijke overeenkomsten met de toekomstige bewoners, inclusief kettingbeding, voorwaarde is en blijft bij het positieve advies. Dit geldt met name voor eventuele opbouwconstructies en natuurlijk het te planten groen in de bijbehorende tuinen. De Stichting zal daarbij adviezen voor de verkoopdocumentatie verstrekken.

Gezien hetgeen hiervoor is opgemerkt, kan worden geconstateerd dat het bestemmingsplan uit oogpunt van cultuurhistorie uitvoerbaar is.

Conclusie

Er wordt afgeweken van het provinciaal beleid, maar dat is hiervoor in voldoende onderbouwd.

4.11 Verkeer en vervoer

Er is onderzoek ingesteld naar de voor dit plan relevante verkeersaspecten (IV-Infra, 11 maart 2022, nr. INFR210935). Uit de desbetreffende rapportage blijkt het volgende.

parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente Hoeksche Waard ligt vast in de nota ‘Parkeernormering gemeente Hoeksche Waard’, door het college van B&W vastgesteld op 6 juli 2021. In deze nota is vastgelegd dat bij nieuwe projecten rekening gehouden moet worden met de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid. Voldoende parkeerplaatsen zijn belangrijk voor de bereikbaarheid en ze voorkomen dat een te hoge parkeerdruk zorgt voor overlast in het gebied. Op basis van de parkeernormen in de parkeernota wordt het aantal parkeerplaatsen berekend dat beschikbaar moet zijn in het plangebied. Dit is de parkeereis. De hoogte van een parkeernorm is afhankelijk van de ligging van de functie. Puttershoek heeft stedelijkheidsgraad ‘weinig stedelijk’. De beoogde locatie aan de Schoutenseinde valt onder de ‘rest bebouwde kom’.

De nieuw te realiseren woningen hebben een totale parkeervraag van 31,7 parkeerplaats.

Volgens de gemeentelijke parkeernota moet het aantal parkeerplaatsen vanaf 0,5 parkeerplaats naar boven afgerond worden. Dit betekent dat in totaal 32 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn.

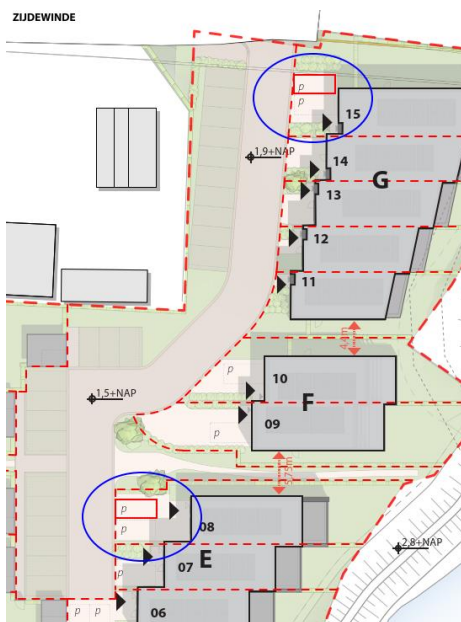
Functie	Aantal	Parkeernorm	Aantal parkeerplaatsen
Koop, huis, vrijstaand	3	2,3	6,9
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	2,2	8,8
Koop, huis, tussen/hoek	8	2,0	16,0
Totaal	15		31,7

Op de hierna opgenomen inrichtingsschets zijn 34 plaatsen voor het parkeren van auto's ingetekend. Een deel van de plaatsen bestaat uit een oprit, die niet als volledige parkeerplaats gerekend mag worden. Als de getekende situatie wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid, dan is er na realisatie van het bouwplan een parkeercapaciteit van afgerond 32 parkeerplaatsen. Dit aantal is toereikend om aan de parkeereis te voldoen



Figuur 4.7 parkeersituatie

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze zijn er nog twee extra parkeerplaatsen aan het plangebied toegevoegd. Zie figuur 4.8.



Figuur 4.8 tekening met 2 extra parkeerplaatsen

Verkeersgeneratie

Het CROW heeft kencijfers ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die worden gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen. De meest recente richtlijnen liggen vast in publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen’.

De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale kencijfers. De te hanteren kencijfers zijn afhankelijk van de kenmerken van de locatie. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als gehanteerd bij het vaststellen van de parkeernormen (weinig stedelijk, rest bebouwde kom). In de hierna opgenomen zijn de kencijfers voor de verkeersgeneratie van de verschillende typen woningen weergegeven.

Functie	Eenheid	Minimum	Maximum
Koop, huis, vrijstaand	per woning	7,8	8,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	per woning	7,4	8,2
Koop, huis, tussen/hoek	per woning	7,0	7,8

De woningen zorgen in de toekomst voor een verkeersgeneratie van minimaal 109, maximaal 121 en gemiddeld 115 verplaatsingen per etmaal

Functie	Aantal	Verkeersgeneratie		
		Minimum	Maximum	Gemiddeld
Koop, huis, vrijstaand	3	23,4	25,8	24,6
Koop, huis, twee-onder-een-kap	4	29,6	32,8	31,2
Koop, huis, tussen/hoek	8	56,0	62,4	59,2
Totaal	15	109,0	121,0	115,0

In het verkeersonderzoek wordt verder ingegaan op de ontsluiting van het plangebied en de inrichting en capaciteiten van de omliggende wegen. Tevens wordt aandacht besteed aan de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.

De conclusie is het rapport is als volgt:

‘De woningen genereren volgens de kencijfers van het CROW maximaal 121 verplaatsingen. Dit wil echter niet zeggen dat er een toename gaat zijn van dit aantal verplaatsingen, aangezien de huidige functies in het plangebied eveneens verkeer genereren. In het drukste uur levert het bouwplan circa 12 verplaatsingen op. Dit komt overeen met gemiddeld één voertuig per 5 minuten.

De gevolgen voor de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid van dit verkeer is zeer beperkt. De gevolgen van het bouwplan voor verkeer zijn daarmee acceptabel.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant. De aan de noordrand van het plangebied aanwezige gasleiding is in paragraaf 4.5 (externe veiligheid) benoemd en behandeld.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

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

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels.

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

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’ en ‘Verkeer’ opgenomen. Daarnaast zijn ook de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Gas’, ‘Waterstaat – Waterkering’ en ‘Waarde – Archeologie’ van toepassing.

5.2.3 Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels (met daarin de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’) en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

5.2.4 Overgangs- en slotregel.

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

5.3 Handhaving

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan voor het realiseren van 15 woningen omvat de herinrichting van gronden met de bestemmingen 'Detailhandel' 'Wonen' 'Bedrijf' en 'Groen'. Het plangebied ligt in het de bebouwde kern van Puttershoek (gemeente Hoeksche Waard).

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de omgevingsdialoog is er intensief overleg gevoerd met omwonenden. Met de gevormde klankbordgroep is gesproken over het eerst ontworpen bouwplan. Vanwege de grote bezwaren vanuit omwonenden tegen dat ontwerp is het bouwplan ingrijpend aangepast. Uit de verdere contacten daarover met de klankbordgroep is naar voren gekomen, dan deze groep kan in stemmen met het nu voorliggende bouwplan. De brief van 7 december 2021, die hier op betrekking heeft, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan diverse vooroverlegpartners. Er zijn geen overlegreacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 31 maart 2022 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze perioden kon door een ieder een zienswijze worden ingediend. Er zijn twee zienswijzen ingediend, te weten door Gasunie en door een particulier.

In de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, wordt in gegaan op de zienswijzen.

De zienswijze van Gasunie heeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 9 van de regels is aangepast op de wijze zoals verzocht door Gasunie.

De tweede zienswijze heeft aanleiding gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. In het plan worden 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegevoegd. Dit is verwerkt in voorliggende toelichting in paragraaf 4.11.