

Toelichting Bestemmingsplan ‘Burgemeester de Vries Broekmanlaan 2 Oud-Beijerland’ Gemeente Hoeksche Waard



25 maart 2025

NL.IMRO.1963.BPVBr1aan2Obl21.VG01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Beknopte projectomschrijving	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Gebiedsbeschrijving	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Beoogde situatie	8
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling bouwplan	9
3. Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Kwaliteit van de leefomgeving	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Waterhuishouding	23
4.7 Flora en fauna	24
4.8 Verkeer	27
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	28
4.10 Kabels en leidingen	28
4.11 Milieueffectrapportage	28
5. Juridische plantoelichting	30
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen:

-akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, 5 juni 2023, nr. VL-2121.R01_rev2)

-quick scan Flora & Fauna (Breur Ecologie & Onderzoek, 25 januari 2022, nr. QS21015v2)

-soortgericht onderzoek (Breur Ecologie & Onderzoek, 22 augustus 2022, nr. SO21052v01)

-Stikstof (Ad Fontem, 28 oktober 2024, nr. 21AF087)

-bodemonderzoek (Spectrum HSE Technology, 28 juni 2021, nr. 21.17.1.017)

-verkeersonderzoek (Megaborn, 14 juli 2021, nr. DBo2101)

-zonnestudie

-Nota beantwoording zienswijzen

-Beeldkwaliteitsplan (EENTIEN, 26 juni 2022)

1. Inleiding

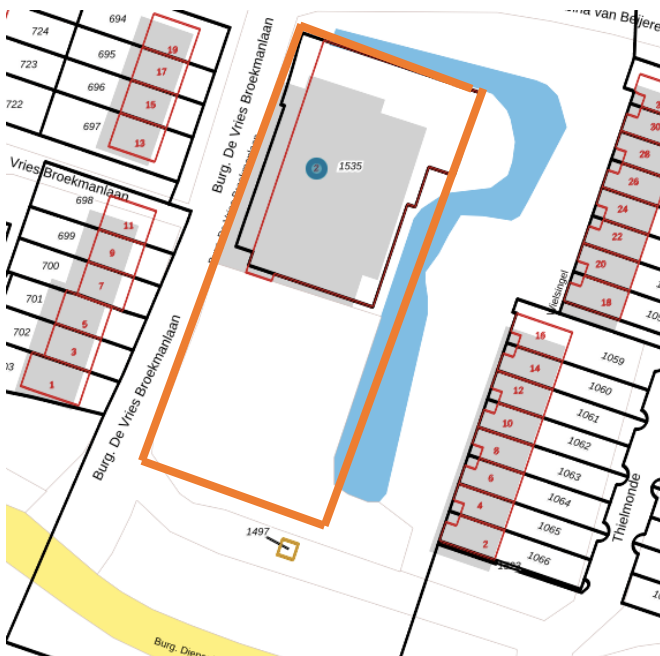
1.1 Aanleiding en doelstelling

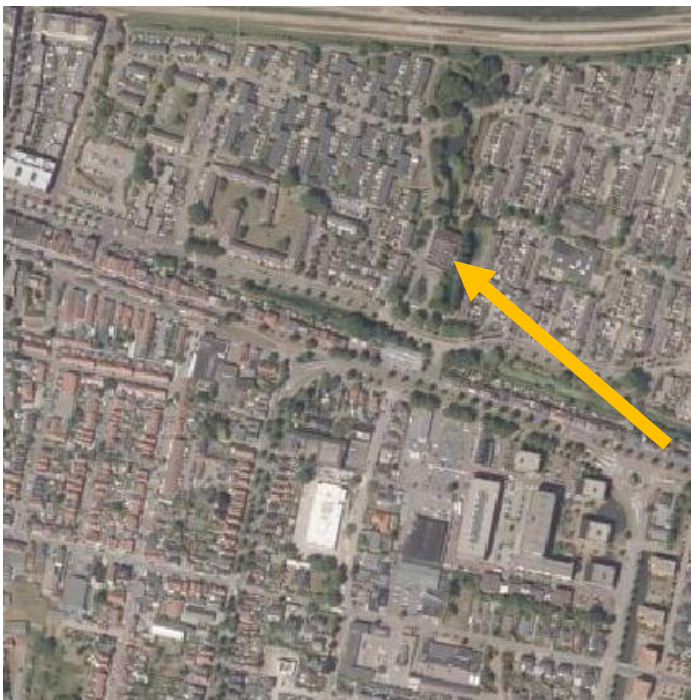
Tot 2020 was op het perceel Burgemeester de Vries Broekmanlaan 2 te Oud-Beijerland een supermarkt gevestigd. De verkooplocatie van deze supermarkt is naar elders in Oud-Beijerland verplaatst, te weten de Polderlaan. Het plan is opgevat om twee woongebouwen op deze locatie te realiseren. Dit voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan en om die reden is een herziening van het bestemmingsplan aan de orde.

1.2 Beknopte projectomschrijving

Initiatiefnemer wil twee woongebouwen met in totaal 38 appartementen realiseren. Deze komen op de plaats van de voorheen aanwezige supermarkt en het daarbij behorende parkeerterrein.

Het plangebied is kadastraal bekend Oud-Beijerland, sectie A nrs. 1498 (ged.) en 1535. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2000 m².



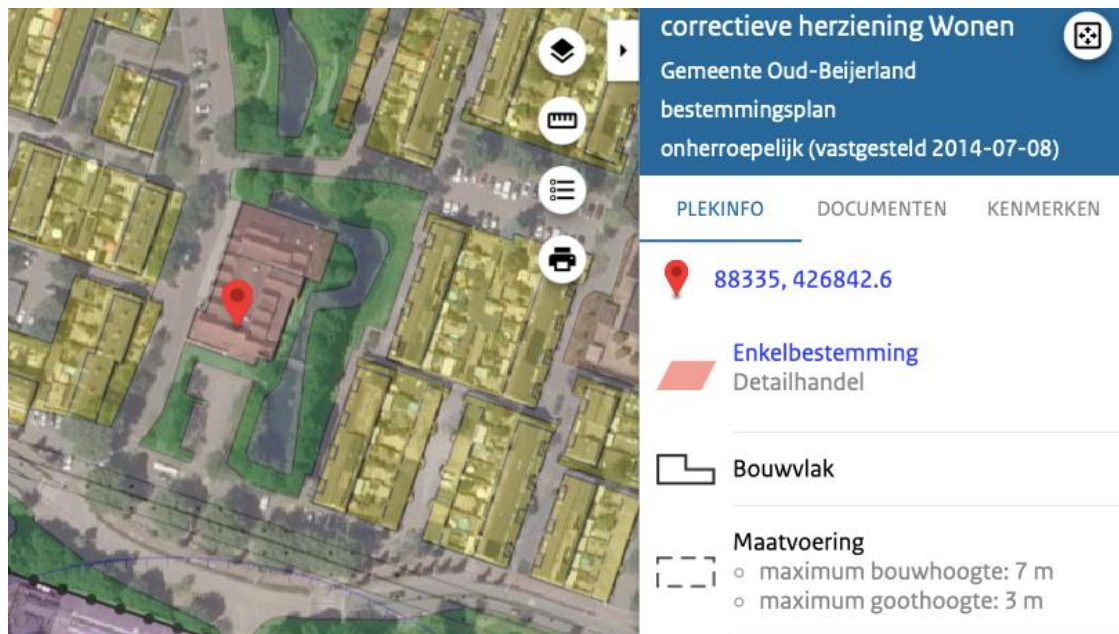


Figuur 1.2: Situering plangebied in Oud-Beijerland

1.3 De (vigerende) bestemmingsplannen

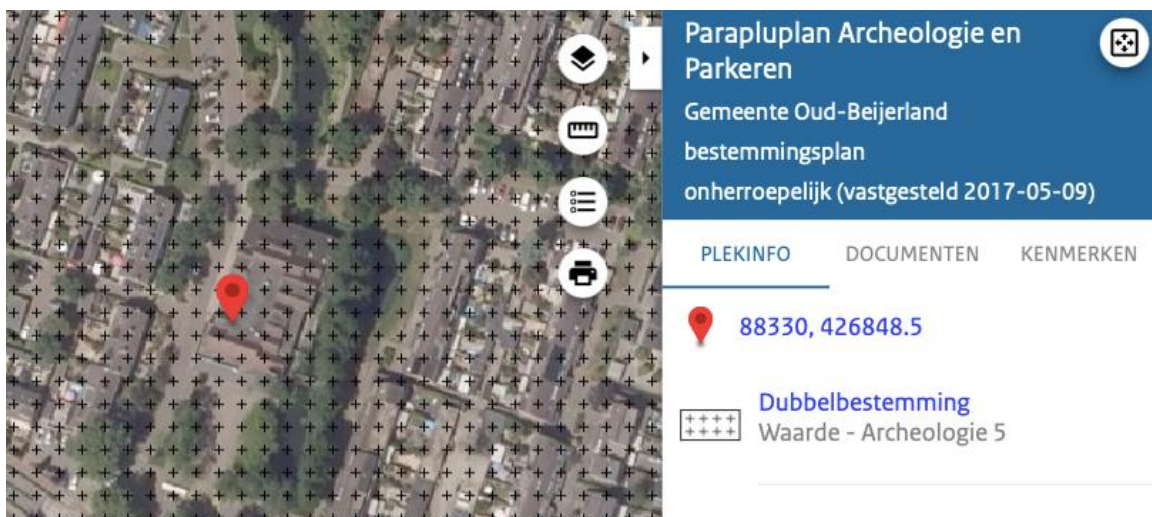
Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’ is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Oud-Beijerland vastgesteld op 8 juli 2014.

De planlocatie heeft de enkelbestemmingen ‘Detailhandel’, ‘Verkeer-Verblijfsgebied en ‘Groen’. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk de woningbouwplannen te realiseren.



figuur 1.3: verbeelding geldend bestemmingsplan

Op 9 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Oud-Beijerland het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' vastgesteld. Het plangebied heeft daarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' gekregen.



Figuur 1.4: verbeelding geldend parapluplan

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten. In hoofdstuk 2 vindt de gebiedsbeschrijving plaats. Hoofdstuk 3 bevat de voor het bestemmingsplan relevante beleidskaders van rijk, provincie regio en gemeente. In hoofdstuk 4 worden de randvoorwaarden beschreven waarbinnen de planrealisatie tot stand kan komen.

De planbeschrijving, oftewel de wijze waarop de gemeente haar eigen beleid en dat van de hogere overheden, en de randvoorwaarden vertaald heeft naar een juridische regeling komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond waarbij ook wordt ingegaan op het vooroverleg- en inspraaktraject.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1 Inleiding

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

2.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1559 werd het dorp Beijerland gesticht. Het dorp ontwikkelde zich tot de belangrijkste handelsplaats in de Hoeksche Waard. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp van circa 7.000 inwoners naar ruim 23.500. In eerste instantie werden nieuwe woonstraten aangelegd tussen de bestaande oude lintstructuren, zoals de Zinkweg, de route Molendijk, Oud-Beijerlandse dijk, de Oost-Voorstraat, de Koninginneweg, de Stougjesdijk en de Oostdijk. De Burgemeester de Vries Broekmanlaan ligt in de wijk de Oosterse Gorzen. Deze woonwijk is in de 70-er jaren van de vorige eeuw gerealiseerd en ligt ten oosten van het centrum van de Oude-Beijerland.

2.3 Huidige situatie

Zoals hiervoor al aangegeven was het plangebied tot 2020 in gebruik als supermarkt met bij behorende parkeerplaats.



Figuur 2.1: foto voormalige supermarkt



Figuur 2.2: foto parkeerterrein

2.4 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie wordt het gebruik als parkeerplaats van het plangebied gestaakt. Het gebruik als supermarkt is enige jaren geleden al gestaakt. De huidige bebouwing wordt afgebroken en hier voor in de plaats worden twee appartementengebouwen met in totaal 38 woningen gerealiseerd.



Figuur 2.3: impressie westgevels nieuwe bebouwing



Figuur 2.4: impressie oostgevels nieuwe bebouwing



Figuur 2.5: oude en nieuwe situatie

Het totaalplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk. Zowel de bebouwing krijgt een kwaliteitsimpuls, als de functies in het gebied.

2.5 Stedenbouwkundige beoordeling bouwplan

Bij de aanleg van de wijk de Gorzen is tussen de Burgemeester de Vries Broekmanlaan en Wielsingel een openbare groenzone opgenomen die vanaf de Burgemeester Diepenhorstsingel de wijk noordwaarts doorsnijdt. In de groenzone is een historische bomenrij opgenomen die ter plaatse van de te bebouwen locatie aan de overzijde van de singel is gelegen en aan de noordzijde het plangebied raakt.

De voormalige Lidl supermarkt is half in deze groenzone gelegen en vormt een ruimtelijke inbreuk op zowel de groenzone als het straatprofiel van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan..

De herontwikkeling van de voormalige supermarkt locatie met aanliggend parkeerterrein biedt de mogelijkheid om de kwaliteit van de groenzone te herstellen. Daartoe voorziet het bouwplan in twee kleinschalige appartementengebouwen, die tussen de Burgemeester de Vries Broekmanlaan en de singel kunnen worden ingepast. Het bouwplan biedt de fysieke ruimte om het profiel van de Burgemeester de Vries Broekmanlaan te versterken en biedt verder de ruimte om de singel aan de planzijde te voorzien van een natuurlijke oever. De oost-west verbinding via de bestaande voetgangersbrug over de singel wordt in het bouwplan gehandhaafd en in positie versterkt door aan te sluiten op het centrale voorplein van het plan.

De twee appartementengebouwen zijn alzijdig rond een middenkern ontwikkeld en hebben derhalve vierzijdig een voorgevelkwaliteit, inclusief aan de zijde van de singel. Erfscheidingen rond privé tuinen worden met de gekozen gebouwtype voorkomen. Rond de appartementengebouwen zal het maaiveld als openbaar gebied worden heringericht en vergroend.

De hoogte van de beide identieke appartementengebouwen bedraagt 3 bouwlagen plus een terugliggende penthouse laag. Met een bouwhoogte van iets meer dan 12 meter vormen de gebouwen ten opzichte van de omliggende eengezinswoningen met een nokhoogte van va. 9,5-11 meter hoog een bescheiden herkenningspunt in het centrale deel en tevens de entree van de wijk de Gorzen.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor:

integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

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

in vier prioriteiten:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking.

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, betreft de realisatie van twee woongebouwen met in totaal 38 appartementen.

Hiertoe wordt het bestaande pand dat gebruikt werd als supermarkt afgebroken. De ontwikkeling betreft derhalve een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaande centrum van Oud-Beijerland, waardoor in onderhavige situatie enkel de actuele behoefte dient te worden aangetoond. Een onderbouwing van de locatiekeuze kan in dit geval achterwege blijven.

Aantonen actuele behoefte

Voor het bepalen van de behoefte wordt gebruik gemaakt van divers provinciaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningbouwbehoefte. Vanuit de provincie wordt elke drie jaar een staat gepubliceerd met daarin de bevolkingsprognose en de woningbehoefteraming, op basis waarvan regio's en gemeenten hun woningbouwprogramma's kunnen vaststellen. Daarbij dient de ontwikkeling zowel te voorzien in een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte, om niet alleen te voorzien in voldoende woningen maar ook om een mismatch tussen vraag en aanbod te voorkomen en de woningvoorraad duurzaam in te kunnen richten.

Kwantitatieve behoefte

Voor de onderbouwing van de behoefte wordt verwezen naar de provinciale Woningbouwprogrammering 2019-2030. De gemeente heeft voor haar woningbouwprogrammering eerst in 2019 een Woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In 2021 is aanvullend onderzoek gedaan door Springco. Daarbij is onderzocht wat de huidige woningvoorraad is en wat de woningbehoefte tot 2030 is voor de gemeente Hoeksche Waard en zijn dorpen. Daarbij is aangegeven, dat Oud-Beijerland veel voorzieningen heeft en hierdoor aantrekkelijk is voor gezinnen. Intussen wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen. Om doorstroming te bevorderen wordt het verstandig gevonden om naast grondgebonden woningen ook te focussen op sociale en middeldure/dure huur- en koopappartementen. Zo kan de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gehouden. De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien is reeds regionaal afgestemd en maakt daarmee onderdeel uit van het gemeentelijke woningbouwprogramma. De kwantitatieve behoefte is daarmee aangetoond.

Kwalitatieve behoefte

Zoals eerder aangegeven gaat het niet alleen om te realiseren woningaantallen maar ook om het type woningen, om de woonmarkt te kunnen bedienen van woningen die aansluiten bij vraag en aanbod. De hiervoor genoemde onderzoeken en programmering geven de meest actuele gegevens ten aanzien van de kwalitatieve behoefte omdat die visie van meest recente aard is.

De gemeente richt zich onder andere (maar niet alleen) op een geschikt woningaanbod voor ouderen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de 'actieve' senioren en de zorgbehoevendenden. De wensen van actieve senioren zijn net zo gevarieerd als die van andere huishoudens.

De woonwens richt zich meer op gemak (minder onderhoud aan huis en tuin) en de wens dat rekening wordt gehouden met een eventueel afnemende mobiliteit. Voor de welgestelde emptynesters ziet de gemeente kansen bij het realiseren van een gelijkvloers, (middel)duur segment.

In het centrum ziet de gemeente bovendien woonmogelijkheden voor meerdere doelgroepen. Men profiteert er van het unieke woonklimaat.

Relatie tot de ontwikkeling

Binnen de ontwikkeling is sprake van de realisatie van met name 10 koopappartementen in het segment goedkoop en 28 koopappartementen in het middelsegment. Op basis van het woningbouwbeleid is binnen de regio behoefte aan deze segmenten.

De woningen worden in het kader van duurzaamheid gasloos uitgevoerd. Doordat de ontwikkeling hoofdzakelijk bestaat uit gelijkvloerse appartementen zijn de woningen ook toekomstbestendig.

De situering zorgt tevens voor een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en ook met de auto is de locatie goed te bereiken.

Conclusie

Gelet op het voorgaande in deze paragraaf kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, voorziet in zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve behoefte. In die behoefte wordt bovendien voorzien binnen bestaand bebouwd gebied. De Ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee met succes doorlopen en vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Conclusie

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. 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 Burgemeester de Vries Broekmanlaan ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard op 17 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is er voor 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 om nu 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 er op 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 38 appartementen aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De woningen zullen zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels zonnepanelen voor elektriciteit. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen. De initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheid om de woningen nog duurzamer te maken.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het realiseren van het appartementengebouw op het perceel Burgemeester de Vries Broekmanlaan betekent ten eerste voldoen aan de vraag naar appartementen in het centrum en de schil rond het centrum van Oud-Beijerland. Dit komt de leefbaarheid ten goede. Daarnaast is de intensivering van woonbebouwing in de kern van Oud-Beijerland ook een positief effect op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern. Het plan levert een mooie bijdrage aan de vitaliteit in de kern Oud-Beijerland.

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 deelgebied '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 het appartementengebouw draagt bij aan de vraag naar woningen in de kern van Oud-Beijerland. Daarnaast verbetert de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Volkshuisvesting/woningbehoefte

In de Regionale woonvisie Hoeksche Waard 2030 is een woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma opgenomen. De visie kwam tot stand in samenwerking met diverse partijen. De visie speelt in op veranderingen in de woningmarkt en kansen die er liggen om toekomstige krimp tegen te gaan.

De verwachting is dat de Hoeksche Waard na 2035 te maken krijgt met een dalend aantal huishoudens. Bijkomende uitdaging is het feit dat het aantal jongere huishoudens onder de 55 jaar tot die tijd al afneemt met bijna 20%. Die gezinnen zijn heel belangrijk voor de vitaliteit van de gemeente. Het streven is er op gericht om meer jonge gezinnen naar de Hoeksche Waard te laten verhuizen. Dit helpt niet alleen om de voorzieningen in stand te houden; het is ook goed voor het geboortesaldo en daarmee gaat het de krimp tegen.

De bouw van de twee woongebouwen past binnen de woonvisie Hoeksche Waard.

Bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

In het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ wordt de te hanteren parkeernorm bepaald.

De normen sluiten aan bij publicatie 317 van CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In deze publicatie worden kengetallen gegeven voor de parkeernorm waarbij rekening gehouden wordt met de bandbreedtes en verschillende gebieden binnen en buiten de kom. Deze normen zijn toegepast bij de opzet van het ontwikkelingsplan. In paragraaf 4.8 wordt verder aandacht besteed aan het aspect ‘parkeren’.

Duurzaam bouwen

De gemeente volgt als beleid voor duurzaam bouwen de BENG-normen. De gemeente stimuleert duurzame nieuwbouw. Ook worden duurzaamheidsinitiatieven voor bestaande woningbouw gestimuleerd, zoals bijvoorbeeld gasloos bouwen en energieneutraal bouwen. In de anterieure overeenkomst heeft de initiatiefnemer zich verplicht tot het gasloos en energieneutraal bouwen van de woningen in het plangebied.

Conclusie

De ontwikkeling is conform het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Daarmee gelden er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en het te realiseren woongebied.

4. Kwaliteit van de leefomgeving

4.1. Bodem

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem.

Onderzoek

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd (Spectrum HSE Technology, 28 juni 2021, nr. 21.17.1.017). In het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

1. In de bovengrond en ondergrond zijn lichte verontreinigingen aangetroffen. De kwaliteit voldoet hiermee nog wel aan klasse “altijd toepasbaar”. De kleiige bovengrond voldoet echter aan klasse industrie;
2. Er is geen reden voor nader onderzoek. De aangetroffen gehalten zijn lager dan de tussenwaarde;
3. In de boringen is geen puin aangetroffen dat aanleiding geeft voor een bodemonderzoek naar asbest;
4. Het grondwater is licht verontreinigd.
5. De locatie is geschikt voor de functie wonen, mits de aanwezige klei niet in tuinen gebruikt gaat worden. De klei voldoet namelijk aan de bodemkwaliteit industrie en is niet geschikt voor toepassing in tuinen.

Bij de uitvoering van het plan zal de aanwezige klei niet in de tuinen worden gebruikt.

Uit dit onderzoek kan worden opgemaakt, dat de locatie geschikt is voor het voorgenomen gebruik voor woondoeleinden.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder.

Industrielawaai/spoorweglawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling van een bestemmingsplan het noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige bestemmingen, voor zover deze binnen de geluidszone van een weg vallen. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een minimumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur.

Onderzoek

Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 5 juni 2023, projectnummer VL.2121.R01_rev2). Uit het onderzoeksrapport blijkt het volgende.

De relevante geluidgezoneerde wegen nabij het plangebied, te weten Oostdijk/Achterspuistoep, Beneden Oostdijk/Koninginneweg en Graaf van Egmondstraat genereren een lagere geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Van de wegen met een 30 km/u regime zijn, op basis van jurisprudentie, de Burgemeester Diepenhorstsingel (zuidzijde plan) en de Burgemeester De Vries Broekmanlaan (westzijde plan) de enige wegen die mogelijk relevant geacht worden voor de planlocatie en daarom in het onderzoek betrokken. Deze wegen zijn meegenomen in de beoordeling op een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting vanwege de De Vries Broekmanlaan is bij beide gebouwen relevant en bedraagt ten hoogste 50 dB. De geluidbelasting vanwege de Diepenhorstsingel is alleen relevant voor gebouw zuid en bedraagt op dit gebouw ten hoogste 54 dB. Op gebouw noord bedraagt de geluidbelasting vanwege deze weg ten hoogste 45 dB.

Gelet op deze kwalificering in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie in Oud-Beijerland en de maximale waarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (63 dB), kan het akoestisch woon- en leefklimaat overal als acceptabel worden aangemerkt voor de appartementen. Bovendien blijkt uit de uitgevoerde cumulatieberekening dat cumulatie van geluid in onderhavige situatie in beperkte mate tot een toename van geluid leidt ten opzichte van alleen de maatgevende geluidbron (maximaal 3 dB, maar geen toename bij de meest kritisch gelegen zuidgevel van gebouw zuid). Ondanks dat maatregelenonderzoek niet noodzakelijk is op basis van de Wgh, blijkt de wenselijkheid daarvan voor 30 km/u wegen wel uit het gemeentelijk beleid. Het is in voorliggende situatie dus wel wenselijk na te gaan of het mogelijk is de geluidbelasting vanwege de niet geluidgezoneerde wegen te reduceren, zodat het woonmilieu bij de appartementen verbeterd.

Om de geluidbelasting vanwege de Burg. Diepenhorstsingel en de Burg. De Vries Broekmanlaan op de twee appartementengebouwen te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer
- maatregelen bij de ontvanger.

Uit het maatregelenonderzoek dat is uitgevoerd blijkt het volgende.

-bronmaatregelen

De wegdekverharding van de Burgemeester de Vries-Broekmanlaan wordt vervangen. De huidige klinkerverharding wordt vervangen door een stille elementen verharding (stille klinkers).

Hiermee wordt een geluidreductie van ca. 2 dB ten opzichte van een elementenverharding in keperverband bereikt. Deze maatregel dient te zijn gerealiseerd binnen één jaar na ingebruikname van de appartementen.

-situering buitenruimtes/ balkon

Aan de meest geluidbelaste zuidzijde van het zuidelijk gebouw worden géén buitenruimtes/ balkons gemaakt. De balkons van het meest zuidelijk gebouw worden aan de oost-, west- en noordzijde gerealiseerd.

-borstwering balkons

Om te voldoen aan het gemeentelijk geluidbeleid, worden de balkons uitgevoerd met een gesloten borstwering van minimaal 1,5 meter hoogte. Dit geldt voor alle balkons waar de geluidbelasting hoger is dan 53 dB. Voor het zuidelijke gebouw geldt als aanvullende maatregel dat de afscherming aan de zuidzijde van de balkons (richting Burg. Diepenhorstsingel), minimaal 1,8 meter hoog dient te worden. Door de afscherming van de borstwering wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op de balkons bereikt

-maatregelen bij de ontvanger

Om te kunnen bepalen welke maatregelen genomen moeten worden, is het noodzakelijk de geluidwering van de gevels te berekenen en deze te toetsen aan het Bouwbesluit. De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder. Aangezien er in onderhavige situatie geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld, dienen de woningen formeel alleen te voldoen aan de minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van $G_{A,k} = 20$ dB. Met de minimumeis wordt echter niet zondermeer in alle wooneenheden een goed woon- en leefklimaat bereikt. Voor de waarborging hiervan, wordt dan ook geadviseerd de karakteristieke geluidwering te dimensioneren op het verschil tussen de werkelijk optredende gecumuleerde geluidbelasting en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. In dit geval moet de karakteristieke geluidwering bij de meest kritisch gelegen gevel (zuidgevel gebouw zuid) dan tenminste 27 dB ($60 \text{ dB} - 33 \text{ dB}$) bedragen. Een geluidwering tot 28 dB wordt bij nieuwbouw tegenwoordig vrij eenvoudig behaald, zeker als gebruik wordt gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer van lucht, zoals in onderhavige situatie het geval is. Daarom wordt te zijner tijd een (bouwakoestisch) onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de wooneenheden niet op voorhand noodzakelijk geacht.

Conclusie

Uit oogpunt van geluid is het plan uitvoerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (hierna Wm) is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wm bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer.

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- 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'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 38 appartementen. Uit de uitkomst van de hierna met behulp van de Nibm-tool uitgevoerde berekening van het aantal verkeersbewegingen (6 á 7 per appartement), blijkt dat wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

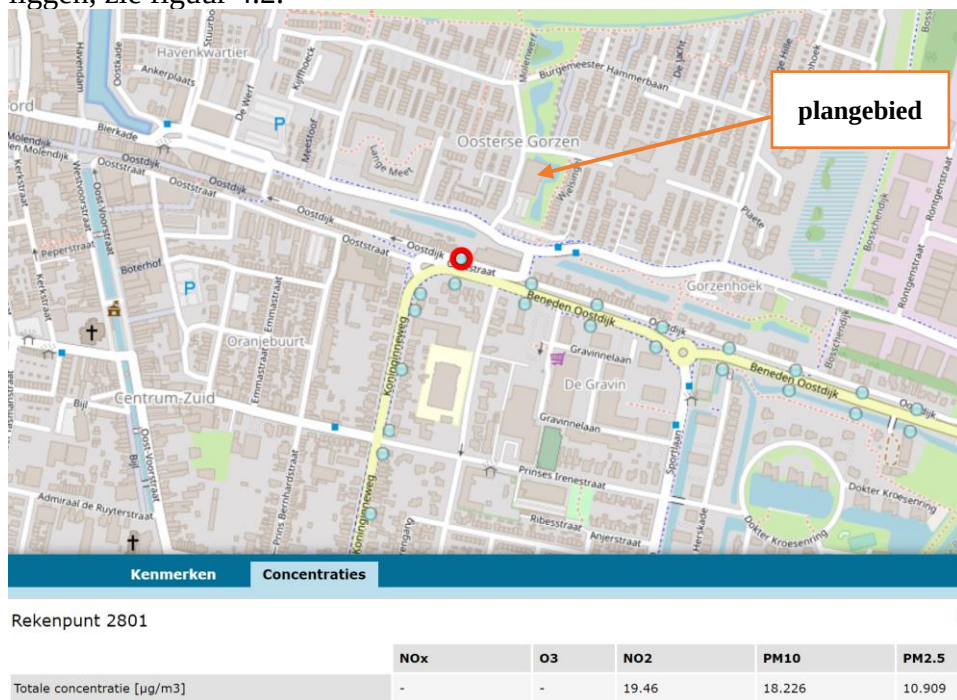
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	266
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,05
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Nibm tool

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 een afstand van ongeveer 400 m van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) liggen, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2 Concentraties luchtkwaliteit op rekenpunt 2801 nabij plangebied

Ten aanzien van het plan zelf kan worden gesteld dat in de te ontwikkelen gebieden overal wordt voldoen aan de normen voor luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

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

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

In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met een milieuzone die zich uitstrekt tot over het plangebied. Het dichtstbijzijnde bedrijf was het taxibedrijf aan de Oostdijk 187. Zeer recent echter is voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan vastgesteld waarbij de bouw van woningen aldaar mogelijk is gemaakt.

Conclusie

Er worden geen belemmeringen ondervonden vanuit het oogpunt van milieuzonering.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van kracht geworden.

In overeenstemming met artikel 5 van dit Bevi, dient bij een ruimtelijke ontwikkeling 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. Zo dienen de risicocontouren 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. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet. In 2013 is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking getreden. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Ten slotte wordt gewezen op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat onder andere regelt welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit de diverse besluiten na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is. In het kader van de externe veiligheid is het derhalve van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja, of nader onderzoek noodzakelijk is.

Nabij het plangebied zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4.2: Risicokaart Nederland.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;

- het schoonmaken van afvalwater.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur.

Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd

In de huidige situatie is er sprake van een perceel van circa 2000 m² dat grotendeels is verhard met bebouwing en terreinverharding. In de nieuwe situatie zal de omvang van de verharding niet toenemen. Om die reden is er geen noodzaak tot het realiseren van watercompensatie.

Grondwater

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

Schoon inrichten

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. Hemelwater van de woningen en de terreinverharding wordt afgevoerd naar de nabij gelegen watergang.

Veilig inrichten

De te realiseren woningen liggen niet in of nabij een waterkering.

Conclusie

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

4.7 Flora en fauna

Op basis Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Er is een quick scan Ecologie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de vraag of er beschermde flora of fauna binnen het plangebied aanwezig is. Uit de rapportage (Breur Ecologie & Onderzoek, 25 januari 2022, nr. QS21015v2) die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden.
- Het plangebied biedt potentie voor aanwezigheid van verschillende beschermde

soorten, aanvullend onderzoek is nodig naar:

- Huismus
- Gierzwaluw
- Vleermuizen

Indien uit deze soorten inderdaad in het plangebied aanwezig zijn dan dient men een ontheffing aan te vragen in het kader van de Wet natuurbescherming.

- Het plangebied is geschikt als nesthabitat voor algemene broedvogels. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn.
- Bij het plannen van de sloop- en kapwerkzaamheden wordt daarom aangeraden om rekening te houden met het broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.
- Het plangebied is geschikt voor onbeschermd en wel vrijgestelde soorten (zoals algemene muizensoorten, egel, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht (zie aanbevelingen).
- Voor alle soorten flora en fauna (beschermd en onbeschermd) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen. Voorgestelde maatregelen paragraaf 4.7

Met betrekking tot de potentiële aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied het volgende:

De bomen in en om het plangebied zijn geïnspecteerd op mogelijke vleermuisverblijfplaatsen (holtes, scheuren, loshangende bast etc.). Deze zijn niet waargenomen waardoor verblijfplaatsen in bomen zijn uitgesloten.

Ten aanzien van de functie als winterverblijfplaats voor vleermuizen is het gebouw als massa-overwinteringsplaats ongeschikt. Een specifiek onderzoek naar deze functie is niet noodzakelijk omdat het laagbouw betreft met een relatief klein gebouwwolume. Het temperatuurbufferend vermogen is daardoor klein en de temperatuur in de winter is niet stabiel genoeg om als massawinterverblijf te kunnen functioneren. Wel kan de bebouwing tijdens milde winters geschikt zijn als verblijfplaats, in dit geval betreft het een jaarronde gebruiksfunctie van zomer-, kraam- of paarverblijfplaatsen. Dit is echter uit onderzoek niet gebleken.

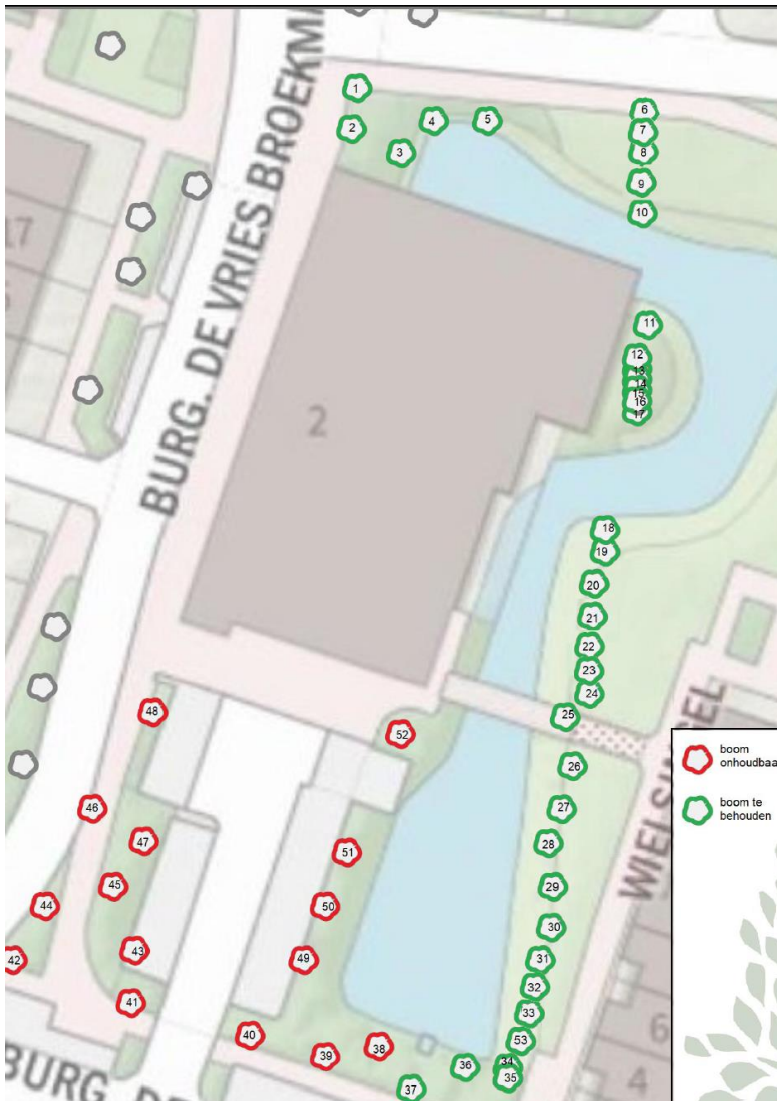
Daarnaast worden de bomen langs het pand mogelijk gebruikt als vliegroute door vleermuizen, omdat de waterpartij geschikt is als foerageergebied. De bomenrij (boomnummer 7 t/m 35) zal daarom worden behouden. Daarnaast blijven de meeste bomen in het plangebied behouden en de lijnstructuur van de elzen aan de oostzijde van het plangebied blijft behouden. Er is daarom geen sprake van een significant negatief effect op foerageergebied of vliegroutes. Het aspect bomen wordt in de volgende paragraaf nader toegelicht. Het hiervoor bedoelde nader onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen is inmiddels uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, 22 augustus 2022, nr. S021052v01) en hieruit blijkt dat het plangebied geen essentiële functies voor huismussen, gierzwaluwen of vleermuizen vervult.

Het aanvragen van een ontheffing is daarom niet noodzakelijk en de werkzaamheden hebben groen licht vanuit de Wet natuurbescherming.

Bomen inventarisatie

Vanwege de aanwezigheid in het plangebied van een flink aantal bomen, is een Boom Effecty Analyse (BEA) uitgevoerd (Solitair Boomadvies). Uit de BEA blijkt dat er 52 bomen aanwezig zijn in en om en plangebied.

Van die bomen zijn er 15 niet te behouden bij deze ontwikkeling. deze 15 bomen hebben volgens de BEA een beperkte levensduur tot 5 jaar; Ter compensatie worden bomen langs de de Vries Broekmanlaan geplant.



Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of er bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Er is om die reden een AERIUS berekening naar de bijdrage aan stikstofdepositie in omliggende stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden uitgevoerd (Ad Fontem, 28 oktober 2024, nr. 21AF087). Uit deze berekening blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x of NH₃ in natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof of ammoniak. In de gebruiksfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de gebruiksfase, vindt er ook geen meetbare verhoging van de depositie NO_x of NH₃ plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van het gebruik van de nieuwe appartementen. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden.

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

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de Wet natuurbescherming, met dien verstande dat er nog wel nader onderzoek gaande is naar de aanwezigheid van vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen.

4.8 Verkeer

Uit het ingestelde verkeersonderzoek (Megaborn, 14 juli 2021, nr. DBo2101) blijkt het volgende.

Parkeren

In eerste aanleg is een parkeeronderzoek in de omgeving van het plangebied uitgevoerd, dit om informatie te krijgen over de vraag of bewoners rondom het plangebied gebruik maken van het huidige parkeerterrein nabij de voormalige Lidl-supermarkt én of er voldoende alternatieve parkeerlocaties in de directe omgeving beschikbaar zijn. De grootte van het onderzoeksgebied is bepaald aan de hand van de maximaal geaccepteerde loopafstand voor bewoners. Het CROW heeft bepaald dat bewoners maximaal 100 meter willen lopen. Voor het bepalen van de parkeercapaciteit zijn alle beschikbare parkeerplaatsen geïventariseerd, zijnde alle afgebakende parkeervakken, alle parkeerplaatsen op straat en parkeervakken op eigen terrein.

Uit het onderzoek blijkt, dat op zaterdagavond de meeste voertuigen staan geparkeerd op het huidige parkeerterrein, althans het gedeelte waar de twee nieuwe woongebouwen komen. Het gaat daarbij om in totaal 16 geparkeerde voertuigen. Na realisatie van de woongebouwen moeten deze voertuigen elders parkeren.

Uit de parkeerbalans die voortvloeit uit het onderzoek blijkt dat voor de toekomstige situatie de maximale bezettingsgraad 84% is. Dit komt ongeveer overeen met het streefcijfer van 85%. Bij een dergelijke bezettingsgraad is er een goede balans tussen de noodzakelijke ruimte die beschikbaar is voor parkeren en de kans op een vrije parkeerplaats.

In het onderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd:

- op basis van parkeerkencijfers blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen in het plan zijn opgenomen;
- de voertuigen die in de huidige situatie staan geparkeerd op de toekomstige parkeerplaatsen voor het appartementencomplex kunnen in de direct omgeving parkeren. De parkeerdruk blijft acceptabel.

Verkeersgeneratie

Uit het ingestelde onderzoek blijkt het volgende ten aanzien van het aspect ‘verkeersgeneratie’:

- op basis van kencijfers blijkt dat de hoeveelheid verkeer als gevolg van het realiseren van 38 appartementen, in vergelijking met een situatie met supermarktfors afneemt (van 776 naar 186 verkeersbewegingen per etmaal),;
- de nieuwe appartementen leiden (derhalve) niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling.

Uit oogpunt van het aspect ‘verkeer’ is het plan uitvoerbaar.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Wet- en regelgeving

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 een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ geeft aan het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Uit die dubbelbestemming vloeit voort dat er bij planontwikkelingen groter dan 10 ha archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Het plangebied is veel kleiner dan die 10 ha. Om die reden is geen archeologisch onderzoek vereist.

Het plangebied bevat geen cultuurhistorische waarden.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen beschermingszones aanwezig in het geldende bestemmingsplan.

4.11 Milieueffectrapportage

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen.

Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de realisering van twee woongebouwen met 38 appartementen.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik bestond uit een gebruik voor detailhandel en parkeren.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Oude Maas' ligt op circa 300 meter afstand van het gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan zijn de bestemming 'Wonen', 'Verkeer – verblijfsgebied', 'Water' en 'Groen' van belang.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de realisering van een appartementengebouw met 38 woningen. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 vooroverleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening

Tijdens de vooroverlegfase is dit bestemmingsplan naar de diverse vooroverlegpartners gezonden. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

6.2.2. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met bijbehorende stukken vanaf 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. In de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, zijn deze zienswijzen samengevat en er is een reactie op gegeven.

De uit de Nota voortvloeiende aanpassingen van het bestemmingsplan, voortvloeiend uit de zienswijzen dan wel ambtshalve, zijn in het bestemmingsplan verwerkt.