

Gemeente Hoeksche Waard

Bestemmingsplan “Abel Tasmankwartier”

VASTGESTELD

INHOUD:

- TOELICHTING
- REGELS
- VERBEELDING

Werknummer: 617.166.70

Datum: 2 april 2019



KuiperCompagnons B.V.
Rotterdam

INHOUDSOPGAVE

DEEL A HET PLAN

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Inleiding.....	5
2.2	Bestaande situatie	5
2.3	Ontwikkelingen	7
2.4	Planmethodiek	11
	Deel B: Verantwoording	15
3	Ruimtelijk kader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Mobiliteit	23
4.1	Kader	23
4.2	Onderzoek	23
4.3	Conclusie	24
5	Cultuurhistorische waarden	25
5.1	Archeologie	25
5.2	Monumenten	26
6	Milieu	29
6.1	Algemeen.....	29
6.2	Vormvrije m.e.r-beoordeling	29
6.3	Geluid.....	30
6.4	Luchtkwaliteit	31
6.5	Externe veiligheid	33
6.6	Kabels en leidingen	34
6.7	Bodemkwaliteit.....	34
6.8	Milieuzonering.....	36
7	Water	41
7.1	Kader	41
7.2	Onderzoek	44
7.3	Conclusie	44
8	Ecologie	49
8.1	Kader	49
8.2	Onderzoek	50
8.3	Conclusie	51
9	Duurzaamheid	53
9.1	Kader	53
9.2	Onderzoek en conclusie	53
	Deel C: Uitvoerbaarheid en procedure	54
10	Uitvoerbaarheid.....	54
10.1	Economische uitvoerbaarheid	55
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55

10.3 Handhavingsaspecten	55
11 Procedure	57
11.1 Voorbereidingsfase	57
11.2 Overleg	57
11.3 Ontwerpfase	57

Afzonderlijke bijlagen:

Bijlage 1	Stedenbouwkundig programma van eisen Abel Tasmankwartier Oud-Beijerland, Ziegler Branderhorst stedenbouw en architectuur, d.d. juli 2017
Bijlage 2	Nota Parkeernormen Oud-Beijerland 2016, Gemeente Oud-Beijerland, d.d. 8 januari 2016
Bijlage 3	Akoestisch Onderzoek AKO Tankstation, KuiperCompagnons d.d. 20 september 2018
Bijlage 4	Actualiserend bodemonderzoek ter plaatse van de Karel Doormanstraat 19-21 te Oud-Beijerland, Arnicon B.V., d.d. 1 februari 2018
Bijlage 5	Quickscan flora en fauna Abel Tasmanstraat, Oud-Beijerland, Natuur-Wetenschappelijk Centrum, P17-196/W1422, januari 2018
Bijlage 6	Aanvullend vleermuizenonderzoek, NWC, P18-020/W1534, april 2019
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek Abel Tasmankwartier, KuiperCompagnons, d.d. 26 oktober 2018
Bijlage 8	Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder
Bijlage 9	Beschikking omgevingsvergunning wijzigen tankstation Wüst
Bijlage 10	Rapport Zienswijzen

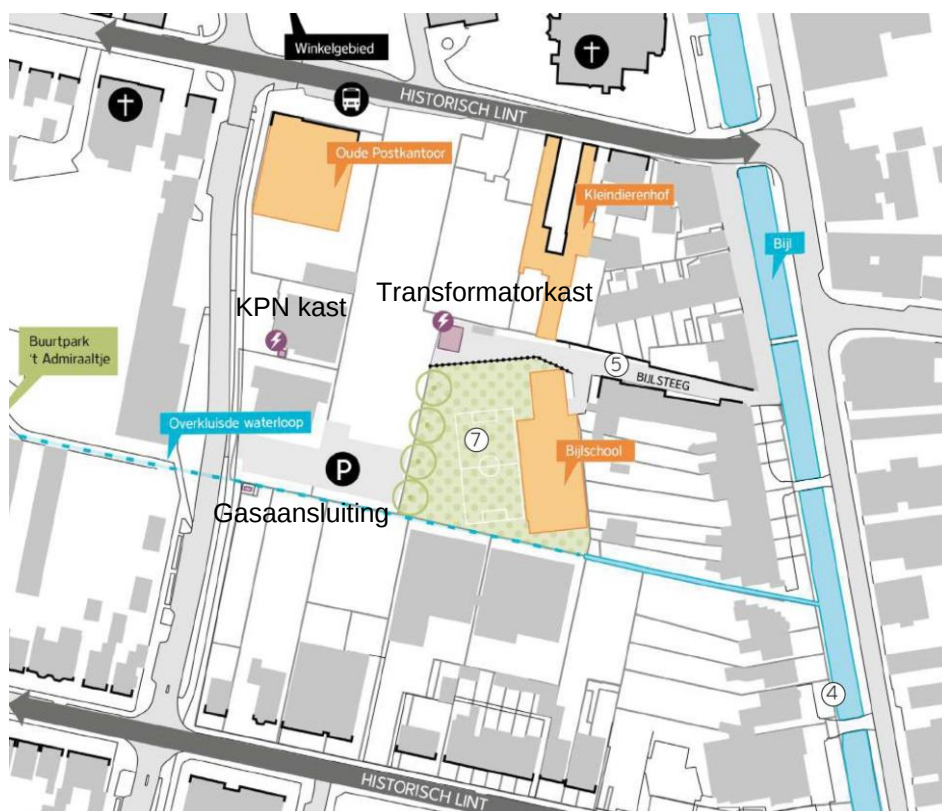
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De huidige eigenaar en initiatiefnemer Van Wijnen B.V. wenst op de voormalige postkantoorlocatie nabij het oude dorpscentrum van Oud-Beijerland een nieuw binnenstedelijk woonmilieu te realiseren. Deze ontwikkeling ziet op de realisatie van maximaal 35 grondgebonden woningen aan de Abel Tasmanstraat/Karel Doormanstraat. Omdat het vigerende bestemmingsplan deze ontwikkeling niet toestaat, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Met onderhavig plan wordt de voorgenomen ontwikkeling zodoende voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

1.2 Plangebied

Het voorliggende plangebied is gelegen nabij het oude dorpscentrum van Oud-Beijerland. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het historische lint, de Karel Doormanstraat. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door het pand gelegen aan de Karel Doormanstraat 11 (gemeentelijk monument Kleindierenhof; de voormalige brandweerkazerne waarin thans diverse kleinschalige verenigingen zetelen) en de Bijlsteeg. Aan de zuidwestzijde grenst het plangebied aan een overkluide waterloop en aan de achterzijde van de bebouwing gelegen aan de Admiraal de Ruyterstraat. Ten zuidoosten bevindt zich de voormalige Bijschool waar nu 'Pizzeria El Flaco' en de Up Social Club zijn gevestigd, met aangrenzend een sportveld (Cruiff Court) en moestuin. Tot slot grenst het plangebied aan de westzijde aan de Abel Tasmanstraat. Afbeelding 1.1 geeft het Abel Tasmankwartier weer met de omliggende functies. In afbeelding 1.2 wordt de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



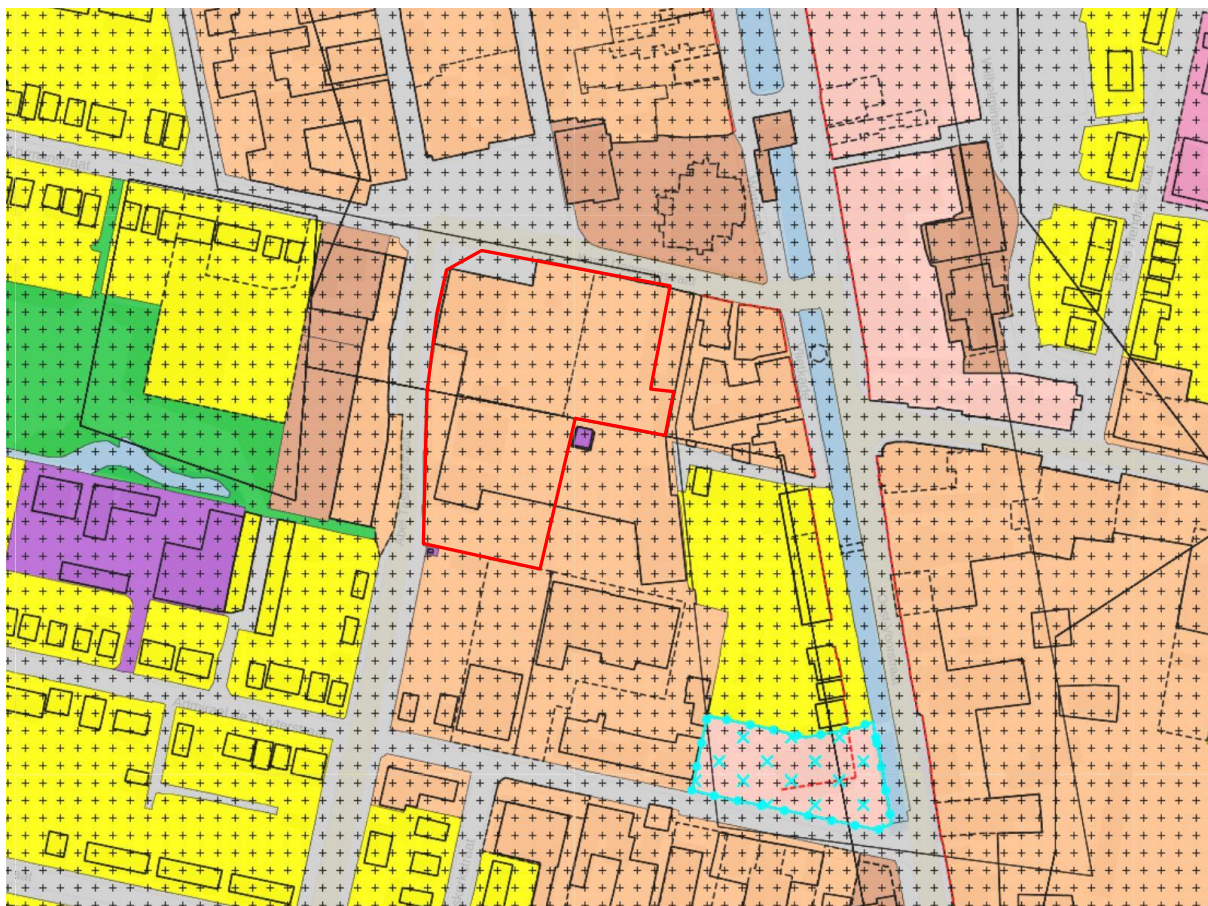
Afbeelding 1.1: Abel Tasmankwartier met omliggende functies (bron: Stedenbouwkundig programma van eisen, Ziegler Branderhorst, d.d. juli 2017).



Afbeelding 1.2: globale ligging en begrenzing plangebied (het plangebied is rood omkaderd) (bron luchtfoto: Google Maps).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden van het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan “Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen”, dat door de gemeenteraad van de gemeente Oud-Beijerland is vastgesteld op 8 juli 2014. Ter plaatse vigeren de enkelbestemmingen ‘Gemengd’ en ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Ter plaatse van de bestemming ‘Gemengd’ zijn de gronden bestemd voor verschillende functies op de begane grond, veelal in combinatie met wonen op de verdieping. Daar waar de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ vigeert, zijn de gronden onder andere bestemd voor woonstraten, paden en voet- en rijwielpaden. Tevens vigeert op grond van het “Paraplubestemmingsplan Archeologie en Parkeren” de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’. Afbeelding 1.3. geeft een uitsnede weer van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 1.3: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Correctieve herziening bestemmingsplan Wonen" (plangebied is rood omkaderd)

Strijdigheid

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van 35 grondgebonden woningen. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is dit in functioneel opzicht niet mogelijk. Binnen de bestemming 'Gemengd' zijn grondgebonden woningen niet toegestaan. Ook is het vigerende bouwvlak niet toereikend. Gelet hierop wordt met het voorliggende bestemmingsplan een nieuw juridisch-planologisch kader geboden om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze toelichting is als volgt. In hoofdstuk 2 vindt de planbeschrijving plaats waarin de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Tevens komt de planmethodiek aan de orde. In deel B van de toelichting komen achtereenvolgens de aspecten met betrekking tot het ruimtelijk kader, economie, mobiliteit, cultuurhistorische waarden, milieu, water, ecologie en duurzaamheid aan de orde. Hierbij wordt per thema het relevante beleid van de verschillende overheidslagen kort weergegeven en wordt de huidige situatie en de beoogde toekomstige situatie beschreven zoals deze is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hierbij wordt uitsluitend ingegaan op de toekomstige ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Het hoofdstuk milieu wordt uitgesplitst in de verschillende milieuaspecten. De uitvoerbaarheid van het plan en het hoofdstuk met betrekking tot overleg en inspraak komen in deel C aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het plangebied zodat een duidelijk beeld van het totale gebied ontstaat. Bij de beschrijving van de bestaande situatie komen de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied aan bod. Vervolgens komen de uitgangspunten van het bestemmingsplan aan de orde waarbij ingegaan wordt op de planologische afwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van het bestemmingsplan. Ten slotte wordt de methodiek van het bestemmingsplan besproken.

2.2 Bestaande situatie

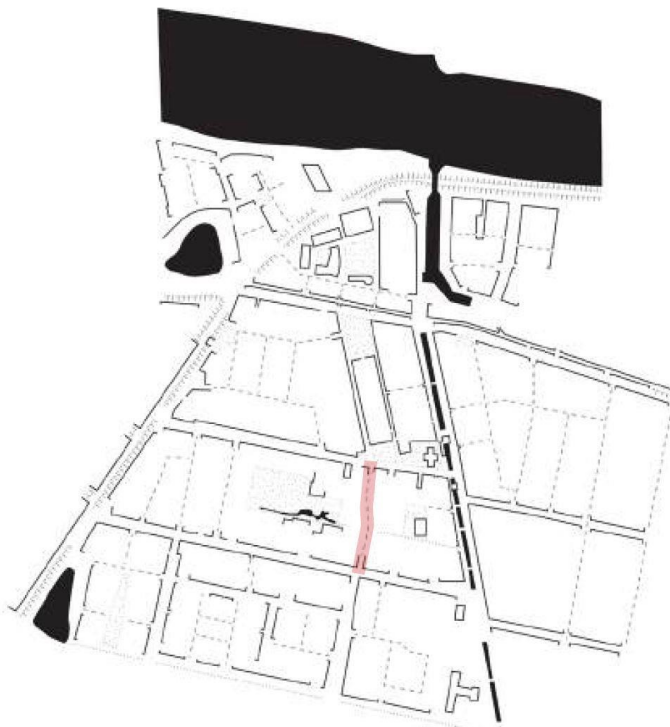
Historie plangebied

Het plangebied bevindt zich nabij het historische dorpscentrum van Oud-Beijerland. Oud-Beijerland is ontstaan aan het Spui, een vaart die lang de vervoersader van het dorp was. Parallel aan het water ontstonden ontginningslinten die uit komen op de vaart. Deze vaart is beter bekend als de Vliet. De ontwikkellocatie is ontstaan aan een van oude linten van Oud-Beijerland. Oud-Beijerland kent twee linten als hoofdstructuur in het dorp. De diepe tuinen en lange kavels van lint tot lint zijn kenmerkend. De twee verschillende richtingen van het landschap komen samen bij het plangebied. Dit geeft een aantal bijzondere versnijdingen in het gebied. De oriëntatie van de bebouwing van de voormalige Bijlschool is hier een duidelijk relict van, zie afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: zicht op de Bijlschool (rechtsonder) en de voormalige Jan Ligthartschool (linksonder) (bron: SPvE, d.d. 2017)

Pas laat in de 20^e eeuw is de Abel Tasmanstraat aangelegd voor een betere ontsluiting van Oud-Beijerland. De Abel Tasmanstraat is een doorsteek tussen de twee linten, het doorsnijdt het weefsel, zie afbeelding 2.2. Om die reden voert de weg langs de zijden van de aangrenzende kavels zonder adressen. Verkeerskundig zijn de Abel Tasmanstraat en de Karel Doormanstraat steeds belangrijker geworden in de loop van de jaren.



Afbeelding 2.2: kaart Oud Beijerland met daarop de Abel Tasmanstraat tussen de twee linten (rode lijn) (bron: SPvE, d.d. 2017)

Momenteel bevinden zich binnen het plangebied de relatief verouderde gebouwen van het voormalige postkantoor, een school en een muziekschool. In een gedeelte van deze bebouwing is momenteel een kringloopwinkel gevestigd. De panden worden ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling gesloopt. Het oostelijk deel van het plangebied is thans een open terrein met struikgewas. Aan de zuidzijde bevindt zich een parkeerterrein dat wordt ontsloten op de Abel Tasmanstraat. Tevens is direct ten zuiden van het plangebied een nutsvoorziening aanwezig, zijnde een gasstation. Een transformatorkast staat aan de oostzijde van het plangebied.

De omgeving rondom het Abel Tasmankwartier heeft veel historische kenmerken van de negentiende eeuw: het oude lint (Karel Doormanstraat) met karakteristieke dwarskappen en voortuinen, de twee kerktorens aan weerszijde van de Karel Doormanstraat en de stenige Bijl (steeg) met voormalige boerderij. Het plangebied is voorheen benut geweest als kleinschalige landbouwlocatie met fruitteelt.

In de afbeeldingen 2.3 en 2.4 wordt de bestaande situatie weergegeven. In afbeelding 2.3 is links het gebouw van het voormalige postkantoor zichtbaar vanaf de Karel Doormanstraat en rechts het oostelijk deel van het plangebied met de beide scholen, tevens gezien vanaf de Karel Doormanstraat. Afbeelding 2.4 toont de zuidwestzijde van het plangebied, gezien vanaf de Abel Tasmanstraat, met het parkeerterrein, transformatorkast en een gasstation alsmede de bebouwing waar de kringloopwinkel thans is gevestigd.



Afbeelding 2.3: bestaande situatie noordzijde plangebied (bron: Google Streetview, 2017)



Afbeelding 2.4: bestaande situatie zuidwestzijde plangebied (bron: Google Streetview, 2017)

2.3 Ontwikkelingen

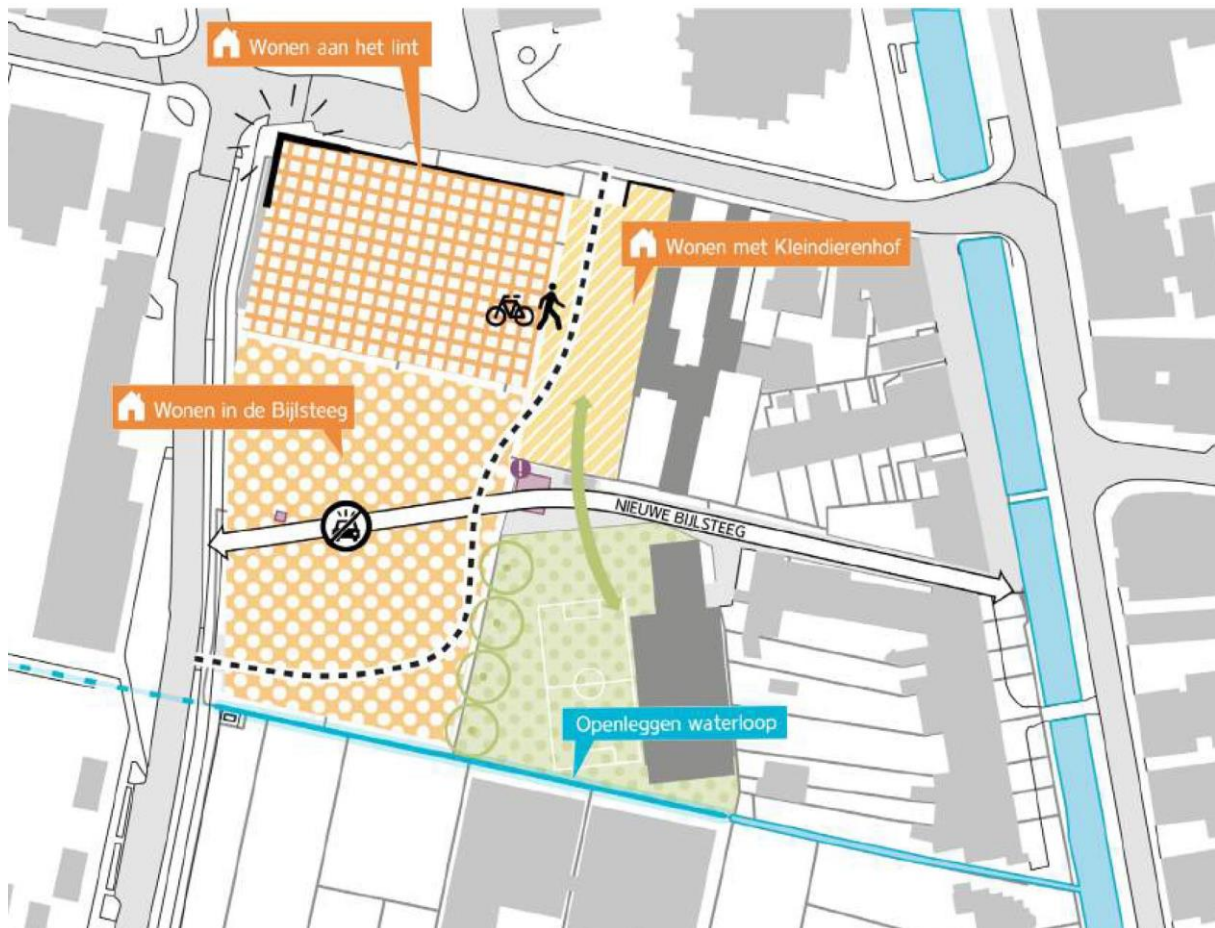
De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 35 grondgebonden woningen. Om de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk goed in te passen is een Stedenbouwkundig Programma van Eisen opgesteld (voorts SPvE), zie **bijlage 1**. In dit SPvE worden de (wettelijke) mogelijkheden of beperkingen beschreven en worden er richtlijnen opgesteld die aangeven hoe het gebied moet worden ingevuld. Het doel van het SPvE is het vastleggen van wensen, eisen en randvoorwaarden waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Daarbij gaat het om een integrale visie op het gehele gebied. Hierin is de herinrichting van het plangebied nader uitgewerkt en zijn voorwaarden gegeven waaraan de ontwikkeling moet voldoen. Hieronder wordt het SPvE nader toegelicht. Inmiddels is door de ontwikkelende partij, in nauwe samenwerking met de gemeente, ook een (concept)bouwplan ontwikkeld. Dat wordt hieronder ook nader toegelicht. In de bouwplanuitwerking is, in overleg met de gemeente, van een aantal aspecten uit het SPvE afgeweken.

2.3.1 Stedenbouwkundig programma van Eisen

Het Abel Tasmankwartier is een unieke kans voor Oud-Beijerland om een deel van de oude stad te herstellen. Deze ambitie wordt bekrachtigd door hoogwaardige en kwalitatieve materialen, die zijn

opgenomen in het beeldkwaliteitsplan. De architectuur zoekt aansluiting op de historische dorps omgeving.

In drie 'bouvvelden' is volgens het SPvE bebouwing voorzien. Het betreft 'Het Oude lint', 'Kleindierenhof / De Schooltuin' en 'De Bijlsteeg'. In onderstaande alinea's worden deze bouvvelden nader toegelicht. Afbeelding 2.5 geeft de verdeling van de drie bouvvelden weer.



Afbeelding 2.5: Woonmilieus en programma binnen het plangebied (bron: SPvE, 2017)

1. Het Oude lint – de Karel Doormanstraat met pandsgewijze ontwikkeling

De ontwikkeling aan het oude lint; de Karel Doormanstraat, biedt de mogelijkheid om de karakteristiek van het historische lint door te zetten. Hiervoor dient de ritmiek en pandsgewijze lintbebouwing te worden doorgetrokken. Hiervoor is een rooilijn bepaald, waardoor de hoek van de Abel Tasmanstraat duidelijk in zicht komt. Deze prominente hoek moet zodoende met extra aandacht worden ontworpen. De rooilijn van de Karel Doormanstraat ligt een aantal meter terug ten opzichte van het Kleindierenhof (Karel Doormanstraat 11). Hierdoor wordt de hoek van de bebouwing grenzend aan het Kleindierenhof herkenbaar in het straatbeeld van de Karel Doormanstraat. Afbeelding 2.6 geeft een 3D-impressie weer van de mogelijke bebouwing in het plangebied waarbij de pandsgewijze bebouwing aan het lint met de terugspringende rooilijn zichtbaar is.

De pandsgewijze bebouwing wordt benadrukt wanneer de kappen haaks op de straat staan. Hierdoor zijn individuele panden door hun kopgevels herkenbaar. Ditzelfde beeld is karakteristiek voor de Karel Doormanstraat. De bouwhoogte van drie lagen met kap geeft een duidelijke begrenzing van de ruimte aan de overzijde van de straat, waardoor bij de informele winkelplein een duidelijke wand ontstaat.

De architectuur is geïnspireerd door de gemetselde gebouwen met zadeldaken in de nabije omgeving. Naast gemêleerd metselwerk zijn wisselingen met andere vormen van hoogwaardige gevelmaterialen voorstelbaar om de pandsgewijze opbouw te benadrukken. De historische gebouwen in de omgeving worden als inspiratiebron beschouwd.

De bebouwing kent geen voortuin, alleen een smalle stoep. De overgang tussen de voordeur en de straat dient zorgvuldig ontworpen te worden. De erfgrenzen aan openbaar gebied zijn beeldbepalend en dienen als hoogwaardige tuinmuren met voorkeur voor metselwerk uitgevoerd te worden.



Afbeelding 2.6: 3D-impressie bebouwing aan het oude lint met verspringende rooilijn (bron: SPvE, 2017)

2. Kleindierenhof / De Schooltuin – een groene autovrije doorsteek begeleid door een lange kap

De naam van dit deelgebied is ontleend aan het voormalige langwerpige schoolgebouw op deze locatie (de Jan Ligthartschool). Op tekening 2.5 is dit deelgebied aangegeven als "Wonen met Kleindierenhof". Dit gebouw is tevens de inspiratie voor de architectuur. Een eenduidige uitstraling met hoge raampartijen en een gave kap zijn kenmerken van oude schoolgebouwen. Het meest cruciale detail is het aansluiten op het oude monument Kleindierenhof. Het gebouw met de lage goot (circa 3.20 m) dient met respect behandeld te worden. Aan de andere zijde van het gebouw ligt de Bijl. Op dit knikpunt van de Bijl is de achterzijde en kopgevel zichtbaar. Het is belangrijk dat dit deel aan de achterzijde met dezelfde aandacht en materialen wordt vormgegeven. De entrees van de bebouwing liggen aan de schooltuin. De terreininrichting van de schooltuin is een autovrij en groen ingerichte openbare ruimte als compensatie voor de stenige omgeving. De ruimte dient een kleine verademing te zijn om aan te wonen in het binnenstedelijke milieu. Afbeelding 2.7 toont een 3D-impressie van de mogelijke bebouwing aan de Schooltuin.



Afbeelding 2.7: 3D-impressie bebouwing aan de Schooltuin (bron: SPvE, 2017)

3. De Bijlsteeg – een binnenstedelijke steeg/woonstraatje met Delftse stoepen

Binnen dit deelgebied is in het SPvE een oud Hollands straatje van Delftse stoepen voorzien. Het gebruik van hoogwaardig materiaal wordt nagestreefd in navolging van de huidige bebouwing. De architectuur dient een hedendaagse vertaling te zijn van bekende historische voorbeelden. De overgang tussen de voordeur en de straat dient volledig inpandig te worden opgelost.

Voor de terreininrichting speelt de bestrating een belangrijke rol. Gebakken, gemêleerde klinkers hebben de voorkeur. De bestrating dient eenduidig doorgezet te worden over de gehele Bijl om eenheid te creëren. Gemetselde tuinmuren begeleiden de Bijl langs de voormalige school. De vlakke verharding loopt van gevel tot gevel. Straatverlichting hangt aan de gevels met spankabels om een geheel obstakelvrije ruimte te creëren. Afbeelding 2.8 toont een 3D-impressie van de mogelijke bebouwing.



Afbeelding 2.8: 3D-impressie bebouwing aan de Bijlsteeg (bron: SPvE, 2017)

Parkeren in 'de Hoven'

Aan de achterzijde van de bebouwing, aangrenzend aan de tuinen, komen volgens het SPvE de parkeerterreinen voor de bewoners en bezoekers te liggen. Hierdoor zijn het openbaar toegankelijke ruimtes met collectief eigendom. Om te veel steen te voorkomen is het van belang grote bomen te planten die schaduw geven en op elkaar gerichte woningen het zicht te ontnemen voor meer privacy. De bergingen vormen samen onderdeel van de erfscheiding. Het streven is om zwarte houten bergingen met pannendak te realiseren, waarbij een gebouwde erfafscheiding van gelijk materiaal dient te zijn als de berging. De bestrating bestaat uit grijze of aardse tinten. De beplanting op het terrein is cruciaal, zowel bomen als hagen spelen een belangrijke rol in de beleving. Afbeelding 2.9 geeft een impressie weer van de mogelijke parkeerhoven.



Afbeelding 2.9: 3D-impressie parkeerhoven (bron: SPvE, 2017)

Water

Vanuit de Bijl stroomt een watergang het plangebied binnen. Ter hoogte van de pizzeria is een duiker aangelegd die na de Abel Tasmanstraat weer zichtbaar wordt in het buurtparkje 't Admiraaltje. Het streven is dit water weer zichtbaar te maken in het plangebied. Het zichtbaar maken van deze watergang zou tevens de mogelijkheid bieden om in te zetten op flora en fauna vriendelijke oevers.

Ontsluiting

Van belang is dat het plangebied goed wordt ontsloten op de omliggende wegen. In paragraaf 4.2 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.2 Het (concept)bouwplan

Op basis van het SPvE en op grond van de eerste akoestische berekeningen is een concept-bouwplan ontwikkeld, zie afbeelding 2.10. Het bouwplan gaat uit van de realisatie van negen rijwoningen (herenhuisen) langs de Karel Doormanstraat (bouwblok A) bestaande uit 3 bouwlagen en een maximale goothoogte van 9,5 meter en een maximale nokhoogte van 13,5 meter. Ten zuiden van voorgenoemde rij worden twee blokken met eengezinswoningen gerealiseerd (bouwblok B en C). De rijwoningen hebben een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale nokhoogte van 10,5 meter. Haaks op deze straat worden, ten oosten van voornoemde rij, acht schoolwoningen gerealiseerd (bouwblok E). De schoolwoningen hebben een maximale goothoogte van 3,5 m en een nokhoogte van maximaal 9,5 meter. Ook in het zuiden van het plangebied (bouwblok D) bevinden zich nog drie aaneengeschaalde schoolwoningen. Deze woningen hebben eenzelfde maatvoering als de woningen binnen blok E.

De ontsluiting voor auto's vindt plaats aan de Abel Tasmanstraat (2x) en het parkeren vindt plaats zowel centraal in het plangebied alsook aan de zuidoostelijke en zuidelijke grens. Het bouwplan is nog niet definitief en kan op onderschikte onderdelen nog wijzigen. Wel is het de basis geweest voor de verbeelding van dit bestemmingsplan, maar deze verbeelding is semi-globaal van aard.



Afbeelding 2.10: Ingekleurd concept-bouwplan (bron: RoosRos Architecten, september 2018)

Afwijking van het SPvE

Het opgestelde concept-bouwplan wijkt op onderdelen af van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het SPvE. Dit uit zich onder meer in de aanleg van een nieuwe groenstrook aan de westzijde van het plangebied, waardoor de nieuwe woningen op een wat grotere afstand van de weg worden gesitueerd, met tuilmuren tussen de verschillende woonblokken. De groenstrook dient als buffer voor de aanwezige milieubeperkingen ten aanzien van wegverkeerslawaaï en de geluidsbelasting van tankstation Wüst (zie paragraaf 6.3 en 6.8). In een eerdere conceptverkaveling waren op deze gronden nog woningen voorzien, maar uit de uitgevoerde akoestische berekeningen bleek dat te veel woningen zo dicht op de twee geluidsbronnen een te hoge geluidsbelasting ondervonden. Daarna is gezocht naar een stedenbouwkundig zo goed mogelijke verkaveling en milieutechnisch een zo gunstig mogelijke situatie. Daarmee is de nu voorliggende concept-verkaveling (afbeelding 2.10) ontstaan. Door voornoemd proces wijkt de verkaveling af van de beoogde bouwvelden zoals opgenomen in het SPvE uit 2017 (afbeelding 2.5). Wel blijven de sfeer, beeldkwaliteit en kenmerkende architectuur in lijn met het SPvE. Ook de overige aspecten natuur, mobiliteit, energie, water en bodem zijn overeenkomstig met het programma van eisen, met dien verstande dat het uiteindelijk niet wenselijk is gebleken om het water terug te brengen in het plangebied in verband met ongedierte.

2.4 Planmethodiek

De planmethodiek is afgestemd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) van de DURP-standaarden 2012. Daarbij is de indelingsopzet van de aangegeven hoofdgroepen van bestemmingen gehanteerd. Ook is het plan afgestemd op de opzet van het voorheen geldende plan "Correctieve herziening Wonen" uit 2014.

Verbeelding

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

Regels

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen verklaard die gebruikt worden in hoofdstuk 2 en 3. Een en ander voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Voor dit bestemmingsplan geldt slechts één bestemming: 'Woongebied'. Hieronder volgt een beschrijving.

Woongebied

Voor het hele plangebied is de enkelbestemming 'Woongebied' opgenomen. Dit is een globale eindbestemming waarmee nog de nodige flexibiliteit wordt geboden. Per deelgebied is aangeduid hoeveel wooneenheden maximaal zijn toegestaan. Per deelgebied is tevens de maximale goot- en bouwhoogte bepaald. Dit is met de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' op de verbeelding weergegeven. Aan de noord, zuid- en westzijde is het bouwvlak binnen deze bestemming exact afgestemd op het concept-bouwplan, omdat verschuivingen in die richting ongewenst zijn. Tevens zijn twee aanduidingen opgenomen. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' is opgenomen om de realisatie van tuinen aan de zijde van de Abel Tasmanstraat juridisch af te dwingen, om zo een beter akoestisch klimaat te bewerkstelligen. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' is opgenomen voor de noordelijke gevel van woonblok E, gelegen ten noordoosten van het plangebied. De dove gevel dient de woning te beschermen tegen de geluidsbelasting ter plaatse. De overige bouwgrenzen zijn niet exact vastgelegd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Anti-dubbeltelregel

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

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zoals regels omtrent parkeren (wat een voortzetting betreft van het parapluplan), ondergronds bouwen en de bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Zo is een standaardregeling opgenomen die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijkingsprocedure wordt geregeld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

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

Deel B: Verantwoording

3 Ruimtelijk kader

De gemeente Oud-Beijerland is per 1 januari 2019 opgegaan in de nieuwe gemeente Hoeksche Waard. Omdat deze nieuwe gemeente nog geen eigen beleid heeft is het beleid van de voormalige gemeente Oud-Beijerland onverkort van toepassing.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De leidende gedachte van het Rijksbeleid is ruimte maken voor groei en beweging, waarbij het Rijk zich vooral concentreert op decentralisatie. De verantwoordelijkheid is verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau. In het rijksbeleid (SVIR en Barro) worden dan ook geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot het voorliggende plangebied.

Nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze Ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Op 1 juli 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden (artikel 3.1.6 lid 2 en 3 Bro). De nieuwe Ladder is ten opzichte van de voorgaande Ladder vereenvoudigd. De drie treden zijn komen te vervallen en er is een nieuwe bepaling toegevoegd. De laddertoets geldt alleen voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied moet een motivering gegeven worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van maximaal 36 grondgebonden woningen mogelijk. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, art. 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro) luidt de definitie voor een 'stedelijke ontwikkeling': "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen". De bouw van woningen kan worden geschaard onder 'woningbouwlocaties'. Gelet hierop dient te worden getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Behoefte

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van het aantal huishoudens belangrijker dan de ontwikkeling van het aantal inwoners (huishoudens zijn de bepalende factor voor de woningvraag). Ondanks het feit dat de bevolkingsomvang in de Hoeksche Waard zal afnemen, blijft er een behoefte aan woningen, regionaal maar ook door de vraag van buiten de regio. De behoefte zal in bijna alle kernen licht stijgen. Op basis van de provinciale woningbehoefteraming (2016) blijkt dat voor de regio Hoeksche Waard tot en met 2029 behoefte is aan 3.210 woningen (tot 2024: 2.783 woningen en vanaf 2024: 427 woningen). Voor de gemeente Oud-Beijerland specifiek bedraagt de behoefte 853

woningen tot en met 2029. In kwantitatief opzicht voorziet het plan in een actuele regionale behoefte die regionaal is afgestemd binnen de regio Hoeksche Waard. Kwalitatief gezien voorziet het plan in woningen een centrum dorps woonmilieu. Er is sprake van een toenemende vergrijzing alsmede een toename van het aantal kleine huishoudens. De nieuwe wijk gaat woonruimte bieden aan verschillende doelgroepen die gebruik willen maken van de voorzieningen in het centrum. Afhankelijk van de precieze uitwerking en woningtypologieën kunnen er in het Abel Tasmankwartier maximaal 35 woningen worden gebouwd. Van belang is een gedifferentieerd programma te realiseren voor diverse doelgroepen zoals senioren maar ook starters en gezinnen. Tevens wordt bij elf bungalow-woningen het woonprogramma volledig op de begane grond uitgevoerd.

Binnenstedelijk gebied

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van het Abel Tasmankwartier nabij het dorpscentrum van Oud-Beijerland. Het bestaande postkantoor zal worden gesloopt en het terrein wordt opnieuw ingericht. Zodoende wordt een nieuw woonmilieu op een binnenstedelijke locatie toegevoegd. Derhalve wordt optimaal gebruik gemaakt van het bestaand stedelijk gebied, waardoor voldaan wordt aan dit aspect van de Ladder.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid en regionaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en Rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, waarbij Ruimte en Mobiliteit leidend zijn. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

De provincie Zuid-Holland onderscheidt zich door de strategische ligging in internationale netwerken, drie unieke deltalandschappen die samenkomen (kust, veen en rivierdelta) en de veelzijdige steden en economische complexen in het deltalandschap. De provincie heeft vier 'rode draden' benoemd en waarin zekerheid over een werkend mobiliteitsnetwerk is geborgd. De visie biedt voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

De vier rode draden voor de toekomst zijn:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

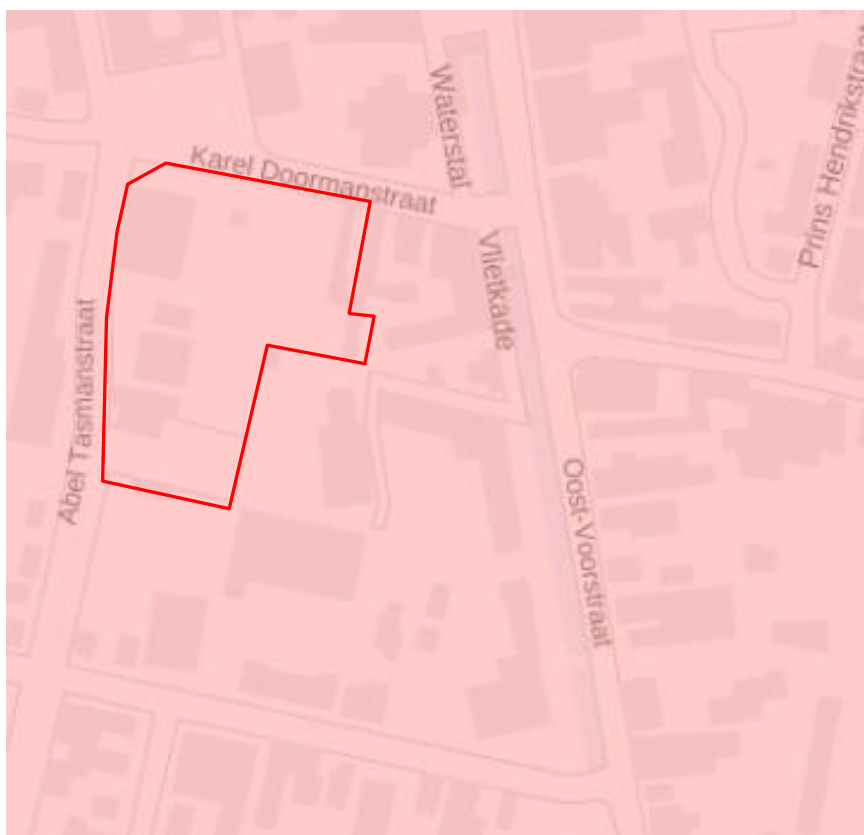
Voor de bebouwde ruimte zet de provincie in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

3.2.2 Programma Ruimte en Programma Mobiliteit

In het programma Ruimte en het programma Mobiliteit beschrijft de provincie met welke instrumenten zij de doelen en ambities uit de Visie Ruimte en Mobiliteit uit gaat voeren. Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de Ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. De provincie heeft daar in de Verordening Ruimte een eigen invulling aan gegeven (zie paragraaf 4.2.2.). De Ladder voor duurzame verstedelijking houdt ten

eerste in dat de behoefte van de ontwikkelingen op het gebied van wonen, kantoren, bedrijven en detailhandel regionaal moeten worden afgestemd en dat deze in principe binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) gerealiseerd moet worden.

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 35 grondgebonden woningen. Het plangebied is gelegen binnen de bestaande bebouwde ruimte van Oud-Beijerland. Het plangebied is in Kaart 1 (Transformeren, herstructureren en verdichten) van het Programma Ruimte aangeduid als bestaande bebouwde ruimte (zie afbeelding 3.1). Bij onderhavige ontwikkeling is er sprake van transformatie (van gemengd naar Woongebied).



Kaart 1: Transformeren, herstructureren en verdichten

bebouwde ruimte  

Afbeelding 3.1: uitsnede Kaart 1 Programma Ruimte 'Transformeren, herstructureren en verdichten', globale ligging plangebied is rood omkaderd

Verordening Ruimte Zuid-Holland, 2014

De Verordening Ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het Programma Ruimte. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 januari 2018 is de provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking geschrapt. Derhalve wordt enkel nog getoetst aan de Rijksladder uit het Bro, zie hiervoor paragraaf 3.1.

Regionale Woonvisie 2030 'Wonen in een vitale Hoeksche Waard'

De vitaliteit van de regio Hoeksche Waard vormt de rode draad in deze woonvisie. De komende jaren is er sprake van een toenemende vergrijzing van de bevolking. Op middellange termijn betekent dit dat het aantal huishoudens eerst nog toeneemt als gevolg van de gezinsverdunning die gepaard gaat met de vergrijzing. Om te kunnen voorzien in deze volkshuisvestelijke opgave moeten tot 2025 nog circa 3.000 woningen gebouwd worden, verdeeld over de vijf gemeenten en hun onderliggende kernen. Dit is echter niet voldoende om een vitale regio te kunnen blijven. Op langere termijn (vanaf 2030) neemt het aantal inwoners en huishoudens langzaam maar zeker af omdat er onvoldoende geboorten zijn om de demografische opbouw in balans te houden. Naast deze absolute daling van het aantal huishoudens is er ook sprake van een relatieve daling van het aantal huishoudens onder de 55 jaar; de vergrijzing gaat gepaard met ontgroening. Deze groep vormt voor een belangrijk deel het draagvlak voor onderwijsvoorzieningen, vormt ook een groot deel van de beroepsbevolking, en is daarmee een belangrijke drager van de vitaliteit van de regio. Om toekomstige krimp tegen te gaan en het draagvlak voor voorzieningen te bewaken, is instroom van jonge huishoudens noodzakelijk. De laatste jaren is die instroom al spontaan op gang gekomen, maar er werd nog geen rekening mee gehouden in de woningbouwprogrammering. Om deze instroom goed te kunnen faciliteren en verder aan te jagen is een extra inspanning op het gebied van woningbouw nodig.

Naast de hoeveelheid woningen is ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de aantrekkelijkheid van het woonmilieu van invloed op de vitaliteit van de Hoeksche Waard. Een toekomstigbestendige woningvoorraad is bij voorkeur energieneutraal, geschikt voor jonge en oudere bewoners, bereikbaar per auto en OV, en van een hoge ruimtelijke kwaliteit. Op deze vier kwalitatieve thema's wordt met deze woonvisie nog steviger ingezet dan in het verleden. Deze kwaliteitsslag richt zich zowel op de bestaande voorraad als op de eisen die gesteld worden aan nieuw te bouwen woningen.

Uiteraard vormen wonen, woningbouw en woonmilieu maar een deel van het antwoord op het vitaliteitsvraagstuk van de Hoeksche Waard. Werkgelegenheid, bereikbaarheid en voorzieningen zijn minstens zo belangrijk voor de vitaliteit; het gaat om een complex systeem waarin de zwakste schakel bepalend is voor het tempo van ontwikkeling.

De verhoogde ambitie in kwantiteit en kwaliteit vraagt om een ander soort woningbouwprogramma. Een programma dat de lat in kwalitatieve zin hoog legt, flexibel is in kwantiteit zodat ingespeeld kan worden op de ontwikkeling van de instroom, en waarin afwegingen op regionale schaal gemaakt worden met respect en begrip voor lokale wensen en ambities.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 'OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht'

De structuurvisie 'OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht' is een volledige visie, die op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De structuurvisie biedt een visie op Oud-Beijerland tot 2025.

Daarbij wordt vanuit vijf verschillende beleidsvelden (wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit) gekeken naar de huidige situatie en de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Deze zijn volledig afgewogen en vormen de basis voor keuzes in de toekomst.

Het doel van de structuurvisie is om uit te nodigen, te verleiden en (waar mogelijk) te faciliteren. Dit doet de gemeente volgens de filosofie van uitnodigings-planologie. Derhalve worden in de structuurvisie slechts kaders geboden en is op hoofdlijnen aangegeven welke veranderingen de gemeente voor ogen heeft. Daarbij wordt ruimte geboden voor initiatieven vanuit de markt, welke

getoetst worden aan de kaders en randvoorwaarden die in de structuurvisie geboden worden. Om deze kaders te stellen heeft de gemeente zich bij ieder beleidsthema de volgende vragen gesteld:

1. Wat moet de gemeente minimaal doen om de visie te behalen? (basisinspanning)
2. Waar wil de gemeente zich extra voor inspannen? (ambities)
3. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente meewerken? (kansen)
4. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente niet meewerken? (voorkomen)

In de structuurvisie komen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit aan bod. Dit resulteert in een omvangrijke visie, die zich kenmerkt door een aantal speerpunten. Deze speerpunten lopen als een rode draad door de visie:

1. Zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven;
2. Kwaliteitsimpuls en investeren in het centrum als uniek "sellingpoint";
3. Aantrekkelijke en veilige woongemeente met behoud van goede voorzieningen;
4. Kansen pakken en stimuleren van de vrijetijdseconomie;
5. Sterke werklocaties behouden en aanpassen aan deze tijd;
6. Flexibel woningbouwprogramma.

De ontwikkeling van maximaal 35 woningen in het Abel Tasmankwartier staat niet op gespannen voet met een van deze speerpunten. In de Structuurvisie 2025 wordt het Abel Tasmankwartier vanwege haar ligging nabij het oude centrum als een ideale locatie benoemd voor woningbouw voor verschillende doelgroepen waaronder ouderen, starters en jongeren. Daarnaast is de binnen het plangebied aanwezige bebouwing aangewezen als ongewenste bedrijfslocaties in woonwijken/centrum. Door de sloop van het voormalige postkantoor en de herinrichting van het gebied ontstaat er een unieke kans om een nieuw centrum stedelijk woonmilieu te ontwikkelen, waardoor sprake is van een kwaliteitsimpuls ter plaatse.

Nota Parkeernormen Oud-Beijerland 2016

Binnen de gemeente Oud-Beijerland vinden nu en in de komende jaren diverse ontwikkelingen plaats. Deze ontwikkelingen roepen in een groot aantal gevallen een behoefte op aan parkeergelegenheid. In deze nota wordt beschreven op welke manier in deze behoefte moet worden voorzien.

Met het hanteren van parkeernormen kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen bij een bepaalde functie nodig zijn. Hiermee wordt invulling gegeven aan artikel 2.30.5 van de bouwverordening waar (nu nog) is vastgelegd dat er ten behoeve van het stallen van auto's op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid moet worden aangebracht.

De gemeente Oud-Beijerland neemt de kencijfers uit de CROW-publicatie 317 over voor het bepalen van de parkeerbehoefte die de diverse daarin onderscheiden functies oproept. Deze publicatie en met name de daarin aangegeven kencijfers maakt daarmee onderdeel uit van deze Nota Parkeernormen. De complete Nota Parkeernormen Oud-Beijerland 2016 is als **bijlage 2** opgenomen.

Conclusie

Zoals uit het voorgaande blijkt, past de ontwikkeling in het plangebied goed binnen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020

Het Strategisch Plan Verkeersveiligheid 2008 - 2020 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat geeft een visie weer op het aspect 'verkeersveiligheid' in Nederland. De ambitieuze doelen (qua verkeersdoden en -gewonden) uit de Nota Mobiliteit moeten worden omgezet in beleid. Drie pijlers daarin zijn: samenwerking, integrale aanpak en "Duurzaam Veilig". Het verkeersveiligheidsbeleid in Nederland van de afgelopen jaren was succesvol; dat moet worden gecontinueerd. Op basis van generieke maatregelen (maatregelen die in de basis overal gelden, die de afgelopen jaren al zijn ingezet en die moeten worden gecontinueerd) alsook met specifieke aandachtsgebieden zou dit kunnen worden bewerkstelligd. Het is van groot belang dat er een goede afstemming en samenwerking plaatsvindt met alle betrokken partijen.

Nota Parkeernormen Oud-Beijerland 2016

Ontwikkelingen binnen de gemeente Oud-Beijerland roepen in een groot aantal gevallen een behoefte op aan parkeergelegenheid. In de Nota Parkeernormen, vastgesteld op 12 april 2016 door de gemeenteraad van Oud Beijerland, wordt beschreven op welke manier in deze parkeerbehoefte moet worden voorzien. De nota bevat kencijfers voor het bepalen van de parkeerbehoefte voor verschillende functies. Deze kencijfers zijn overgenomen uit CROW-publicatie 317. Het uitgangspunt is en blijft dat iedere functie in zijn eigen parkeerbehoefte moet voorzien. In uitzonderlijke situaties kan eraan gedacht worden om de behoefte elders op te vangen. In overleg met de gemeente kunnen hierover sluitende afspraken worden gemaakt.

Paraplubestemmingsplan Archeologie en Parkeren

In het paraplubestemming Archeologie en Parkeren wordt het onderwerp Parkeren verder geregeld. Deze verwijst naar de op dat moment geldende nota, waardoor deze een juridisch bindende werking heeft. De gemeente Oud-Beijerland neemt de kencijfers uit de CROW-publicatie 317 over voor het bepalen van de parkeerbehoefte die de diverse daarin onderscheiden functies oproept. Deze publicatie en met name de daarin aangegeven kencijfers maakt daarmee onderdeel uit van de Nota Parkeernormen.

4.2 Onderzoek

Ontsluiting

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie via twee in- en uitritten ontsloten op de Abel Tasmanstraat. Dit is met name bedoeld voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer. In zuidelijke richting is voor gemotoriseerd verkeer tevens, via de Jan van Galenstraat/Zinkweg, de N217 te bereiken welke in verbinding staat met de A29. De automobiliteit bestaat vooral uit het rijden van en naar de parkeerplaatsen. Een (doorgaande) ontsluiting door het gebied voor auto's is niet wenselijk.

De belangrijkste mobiliteit in het plangebied bestaat uit de bewegingen van voetgangers en fietsers. Voor fietsers en voetgangers komt derhalve een aparte ontsluiting op zowel de Abel Tasmanstraat als de Karel Doormanstraat. De route voor fietsers en voetgangers wordt doorgetrokken richting de Kerkstraat. Dit omdat het kruispunt Abel Tasmanstraat – Karel Doormanstraat complex is te noemen, voor met name de fietser en voetganger. Het is daarom goed om de fietser naar het centrum een

alternatief te bieden. Dit kan door een doorsteek te maken vanaf de Abel Tasmanstraat – via het plangebied – naar de Kerkstraat. Deze verbinding is dan onderdeel van het plan om de verkeersveiligheid te verbeteren en ook het fietsgebruik te stimuleren. Voetgangers kunnen via de Bijlsteeg tevens de Vlietkade bereiken. De paden en straten dienen zo ontworpen te worden dat gedeeld gebruik voor fietsers en voetgangers mogelijk is. Een gescheiden systeem kost veel meer ruimte en is op dit schaalniveau niet wenselijk.

Verkeersgeneratie

Om zicht te bieden in de mate van verkeerstoename als gevolg van voorliggend plan, moet de verkeersaantrekkende werking worden bepaald. Het programma bevat 9 herenhuizen, 11 bungalows (gelijkvloers) en 15 eengezinswoningen. Voor de verkeergeneratie betekent dit dat gerekend wordt met 35 rij/tussenwoningen in de koopsector in het gebiedstype 'centrum'. Voor een gemiddelde weekdag bedraagt de verkeergeneratie daarom 252 motorvoertuigbewegingen als gevolg van voorliggend plan. Wanneer dit wordt afgetrokken van de verkeersgeneratie die de oude functies in het plangebied hadden, kan worden geconcludeerd dat geen sprake is van een significante toename. Het omliggende wegennet kan de verkeersstromen afwikkelen.

Openbaar vervoer

Het plangebied wordt per openbaar vervoer ontsloten via de buslijnen 160, 170, 663, 664, 711 en 712. Onder andere in de richting van Rotterdam Zuidplein en Numansdorp. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich aan de Karel Doormanstraat. Uitgangspunt is dat deze bushalte blijft behouden ten behoeve van onderhavig plan.

Parkeren

Binnen het plangebied is reeds een parkeerterrein aanwezig met 24 parkeerplaatsen. Deze parkeerplekken blijven behouden. Daarnaast worden extra parkeerplaatsen gerealiseerd om aan de parkeernorm te voldoen.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van het gemeentelijke parkeerbeleid. Hiervoor is de CROW publicatie 317 Kencijfers parkeren van toepassing verklaard.

In de CROW-publicatie 317 wordt uitgegaan van een lage en hoge normering. Aangezien er in dit gebied sprake is van een hoge parkeerdruk, wordt conform het parkeerbeleid een hoge CROW-normering aangehouden. Voor de 24 woningen in de categorie 'koop tussen/hoek' is dat 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor de 8 bungalows wordt een norm aangehouden van 1,3 ('aanleunwoning'). Per woning wordt 0,3 parkeerplaats gehanteerd voor bezoekersparkeren. Voor het totaal aantal woningen in het plangebied bedraagt de parkeerbehoefte 6 parkeerplaatsen. Dit betekent dat, omdat er al 24 parkeerplaatsen aanwezig zijn op het bestaande parkeerterrein er nog 36 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden om in de parkeerbehoefte te voorzien.

In de regels van dit bestemmingsplan is hiertoe een regeling opgenomen. Daarmee wordt voldaan aan de parkeernormering zoals gesteld in het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.3 Conclusie

De verkeersaantrekkende werking zal niet significant toenemen als gevolg van de voorliggende ontwikkeling. Verwacht wordt dat de huidige wegenstructuur de verkeersafwikkeling aan kan. Daarnaast wordt voldaan aan de parkeernormering zoals gesteld in het gemeentelijke parkeerbeleid. Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Cultuurhistorische waarden

5.1 Archeologie

5.1.1 Kader

Erfgoedwet

De Monumentenwet 1988 is op 1 juli 2016 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt de voorgaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met ons erfgoed wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarbij heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Overbodige regels zijn geschrapt en de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het cultureel erfgoed ligt waar mogelijk bij het erfgoedveld zelf. Onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen, worden overgeheveld naar de Omgevingswet die naar verwachting in 2021 van kracht wordt.

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenwet doorgevoerd via een wijziging van artikel 3.6. lid 2 van Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de toelichting van een bestemmingsplan moet voortaan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierdoor dienen cultuurhistorische waarden dus uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Gemeenten moeten een inventarisatie (laten) maken van alle cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied, dus niet alleen de archeologische waarden. Daarnaast moeten ze aangeven welke conclusies ze daaraan verbinden en op welke wijze ze deze waarden borgen in het bestemmingsplan. Dit is één van de pijlers van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo).

De Rijksdienst helpt gemeenten om hieraan te voldoen met de Handreiking erfgoed en ruimte. Hierin staat hoe gemeenten zo'n inventarisatie en analyse kunnen uitvoeren. Ook wordt in deze handreiking aangegeven op welke wijze gemeenten cultuurhistorische waarden kunnen opnemen in een bestemmingsplan, compleet met voorbeeldbepalingen.

Paraplubestemmingsplan archeologie en parkeren

Dit bestemmingsplan stelt de andere bestemmingsplannen ten aanzien van deze onderwerpen buiten werking en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied van de gemeente Oud-Beijerland het te volgen beleid met betrekking tot archeologie en parkeren.

5.1.2 Onderzoek

Voor het aspect archeologie zijn in het vigerende paraplubestemmingsplan 'Archeologie en Parkeren' eisen gesteld. Uit dit bestemmingsplan blijkt dat de locatie is gelegen op gronden met een archeologische verwachtingswaarde 2. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is noodzakelijk bij een bodemverstoring van 30 m² of meer bij een bodemingreep dieper dan 0 meter.

Door ArcheoMedia is in 2010 reeds een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd, wat in naam van de gemeente is getoetst en goedgekeurd. In het booronderzoek is een aantal boringen gezet conform de gangbare dichtheid van 10 boringen per hectare. De resultaten van het

bureauonderzoek en het inventariserende veldonderzoek geven geen aanleiding tot aanpassingen in de voorgenomen bouwplannen.

Op basis van het eerder uitgevoerde archeologische bureau- en booronderzoek wordt een nader archeologisch vervolgonderzoek niet nodig geacht. Wel dient bij toevalsvondsten contact te worden opgenomen met de gemeente Oud-Beijerland.

5.1.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor dit bestemmingplan.

5.2 Monumenten

5.2.1 Kader

Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' (juni 2011)

In de Visie erfgoed en ruimte 'Kiezen voor karakter' zet het Rijk uiteen hoe cultureel erfgoed wordt geborgd in de ruimtelijke ordening voor de periode 2011-2015. De moderne monumentenzorg is ontwikkelings- en gebiedsgericht. Bovendien vindt het Kabinet samenwerking met publieke en private partijen van belang.

In de Visie wordt het karakter van Nederland gevat in vier kenmerkende eigenschappen: waterland, stedenland, kavelland en vrij land. De gebiedsgerichte omgang met erfgoed vergt dat deze karakteristieken worden verbonden met opgaven uit andere sectoren en dat de economische, sociaal-culturele en ecologische kracht van het erfgoed beter wordt uitgebraut.

Veranderingen in de monumentenzorg en de ruimtelijke ordening geven burgers en bedrijven meer ruimte en geven decentrale overheden meer vrijheden en verantwoordelijkheden. Iedere overheidslaag staat voor de taak zijn belangen zo veel mogelijk vooraf kenbaar te maken en waar nodig met regels te borgen. Het rijk is daarnaast verantwoordelijk voor een goed functionerend stelsel. Provincies krijgen een centrale rol in de gebiedsgerichte belangenafweging en gemeenten verbinden gevolgen aan een gebiedsgerichte analyse van erfgoedwaarden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Het Rijk heeft gekozen voor vijf prioriteiten van het gebiedsgerichte erfgoedbeleid in de komende jaren:

- werelderfgoed: de samenhang borgen en de uitstraling vergroten;
- eigenheid en veiligheid: zee, kust en rivieren;
- herbestemming als (stedelijke) gebiedsopgave: met focus op groei en krimp;
- levend landschap: synergie tussen erfgoed, economie en ecologie;
- en wederopbouw: het tonen van een tijdperk.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument "Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)". In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende "Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland" zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

5.2.2 Onderzoek en conclusie

Op de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland valt de Karel Doormanstraat binnen de aanduiding 'Nederzettingen, kern' van hoge waarde. Hiervoor geldt dat de bebouwingstructuur intact is. De historische bebouwing zelf is wat minder gaaf en hier en daar is de bestaande bebouwing vervangen door nieuwbouw. Voorliggend plan wordt stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast in de bestaande structuur en er wordt met de verschillende deelgebieden gerefereerd aan de historische structuur. Qua architectuur wordt eveneens aansluiting gezocht met de historische bebouwing in de omgeving. Zo wordt met de toekomstige woningbouw in de schooltuin gerefereerd aan de voormalige Jan Ligthart school. Binnen het plangebied zelf zijn geen monumentale panden aanwezig. In de nabijheid bevindt zich wel monumentale bebouwing zoals de Dorpskerk aan de noordzijde van het plangebied aan de Kerkstraat 57, welke kerk is aangemerkt als Rijkmonument en het Kleindierenhof aan de oostzijde van het plangebied, welk gebouw is aangemerkt als gemeentelijk monument. Van belang is dat er een goede aansluiting komt op dit gemeentelijke monument, waarvan de ornamentale daklijst een belangrijk detail vormt. In het concept-bouwplan grenzen enkel de achtertuinen van het meest oostelijk gelegen blok aan dit monument, waardoor van aantasting geen sprake is.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied leidt niet tot aantasting van cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten. Er wordt zoveel als mogelijk getracht aan te sluiten op de historische stedenbouwkundige structuur. Met de verschillende deelgebieden in het plan wordt hier aandacht aan besteed. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

6 Milieu

6.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse milieuaspecten die relevant zijn voor het plangebied. Per milieuaspect wordt het geldende wettelijk en/of het beleidskader beschreven. Daarnaast wordt het uitgevoerde onderzoek belicht waarbij de resultaten kort worden weergegeven. Ten slotte wordt op basis van het kader en het onderzoek de conclusie weergegeven.

6.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

6.2.1 Kader

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

6.2.2 Onderzoek en conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is opgenomen in categorie D 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het plan kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. Dit neemt niet weg dat in dit geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient plaats te vinden. Dit dient plaats te vinden aan de hand van drie criteria:

- Kenmerken van het project;
- Plaats van het project;
- Kenmerken van het potentiële effect.

In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn verderop in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Per aspect is bepaald of de ontwikkeling gevolgen heeft voor de (milieu)aspecten bedrijven- en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemgeschiktheid, flora en fauna en water. Uit de afweging is gebleken dat de effecten niet van dien aard zijn dat een m.e.r.-beoordeling aan de orde is. Op grond van het voorgaande zijn belangrijke nadelige milieueffecten uitgesloten, waardoor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling of MER niet zinvol wordt geacht.

6.3 Geluid (Wet geluidhinder)

6.3.1 Kader

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten - zoals woningen of scholen - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Normstelling

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het wegverkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Daarnaast worden in het Bouwbesluit 2012 eisen gesteld aan de karakteristieke geluidwering. Dit betreffen eisen aan de geluidwering van de gevel zodat deze zodanig wordt geconstrueerd dat voldaan wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB. Voor een bedgebied (verblijfsgebied waarin bedden aanwezig zijn) is de waarde van de karakteristieke geluidwering 5 dB hoger. Dit betekent dat de binnenwaarde in het bedgebied niet hoger mag zijn dan 28 dB.

Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze - strikt formeel gezien - niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wenselijk dat deze wegen mee worden genomen in de afweging.

Railverkeers- en industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen in de zone van een spoorlijn en een gezoneerd industrieterrein. Daardoor is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar railverkeers- en industrielawaai niet aan de orde.

6.3.2 Onderzoek

In het kader van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd omdat het plangebied is gelegen in de zone van verschillende wegen, waarvan de Abel Tasmanstraat, de Karel Doormanstraat en de Oost-Voorstraat de belangrijkste zijn. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als **bijlage 7** bij de toelichting opgenomen.

Aan de uiteindelijke rapportage liggen diverse tussenberekeningen ten grondslag. Zoals reeds in paragraaf 2.3.2. is gemeld, is op basis van de eerste akoestische berekeningen onderzocht op welke wijze de verkaveling kan worden aangepast, zodat een beter akoestisch klimaat zou ontstaan. In de definitieve rapportage is de uiteindelijk gekozen middenweg opgenomen, welke situatie ook als zodanig in het voorliggende bestemmingsplan is verankerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt overschreden door het verkeer op de route Karel Doormanstraat/Abel Tasmanstraat/Oost Voorstraat. In het

noordoostelijke deel van het plan wordt de maximale ontheffingswaarde van 63 dB overschreden. Op deze locatie moet een dove gevel worden toegepast die moet worden verankerd in de regels van het bestemmingsplan.

Het verkeer op de 30 km-wegen leidt tot een beperkte overschrijding van de voorkeurgrenswaarde. Omdat de geluidsbelasting op deze woning(en) door het verkeer op de Abel Tasmanstraat en de Karel Doormanstraat op vrijwel alle woningen 10 dB hoger is dan de geluidsbelasting door het verkeer op de 30 km-wegen, leidt het verkeer op de 30 km-wegen niet tot belemmeringen.

Vanwege de hoge geluidsbelastingen, zijn geluidreducerende maatregelen onderzocht. Deze maatregelen bestaan uit schermen van 1,8 m hoog aan de zijde van de achtertuin. Ter plaatse van vrijwel alle woningen leidt deze maatregel tot een geluidsluwe tuin. Hogere schermen langs de weg, die er toe leiden dat sprake is van een geluidsluwe zijde op alle verdiepingen, zijn vanuit stedenbouwkundige en verkeerskundige redenen niet mogelijk.

Omdat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van deze woningen moet worden aangetoond met welke bouwkundige maatregelen, ook in de slaapkamers op de verdieping van de woningen, kan worden voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB is in de woning op de verdieping ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Omdat de gemeente overweegt om het snelheidsregime op de route Karel Doormanstraat/Abel Tasmanstraat/Oost Voorstraat te verlagen van 50 naar 30 km/h, is deze situatie vast doorgerekend. Dit levert een betere akoestische situatie op. Omdat hierover formeel nog geen besluit is genomen, mag hier in de bestemmingsplanprocedure nog niet vanuit worden gegaan.

Omdat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden is het noodzakelijk hogere waarden vast te stellen. Het ontwerpbesluit tot vaststelling hogere waarden is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn géén zienswijzen ingediend. De hogere waarden zijn inhoudelijk ongewijzigd vastgesteld door het college van Oud-Beijerland. Het definitieve besluit is opgenomen als **bijlage 9** bij deze toelichting.

6.3.3 Conclusie

Het aspect geluid (Wet geluidhinder) vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

6.4 Luchtkwaliteit

6.4.1 Kader

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit.

De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer

fijnstof (PM_{2,5}) de belangrijkste stoffen. De in de Wet luchtkwaliteit gestelde norm voor NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde grenswaarde is voor beide stoffen 40 µg/m³. Daarnaast mag de PM₁₀ 24 uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ maximaal 35 keer per jaar worden overschreden. De jaargemiddelde grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) bedraagt 25 µg/m³.

Met het van kracht worden van het NSL zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO₂ en PM₁₀ aangepast. Voor PM₁₀ is dat 11 juni 2011 en 1 januari 2015 voor NO₂. De grenswaarde voor PM_{2,5} is vanaf 1 januari 2015 van toepassing.

Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toenemen dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen.

Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als ten minste aan één van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling wordt aangemerkt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 3 van de Wet luchtkwaliteit worden niet overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

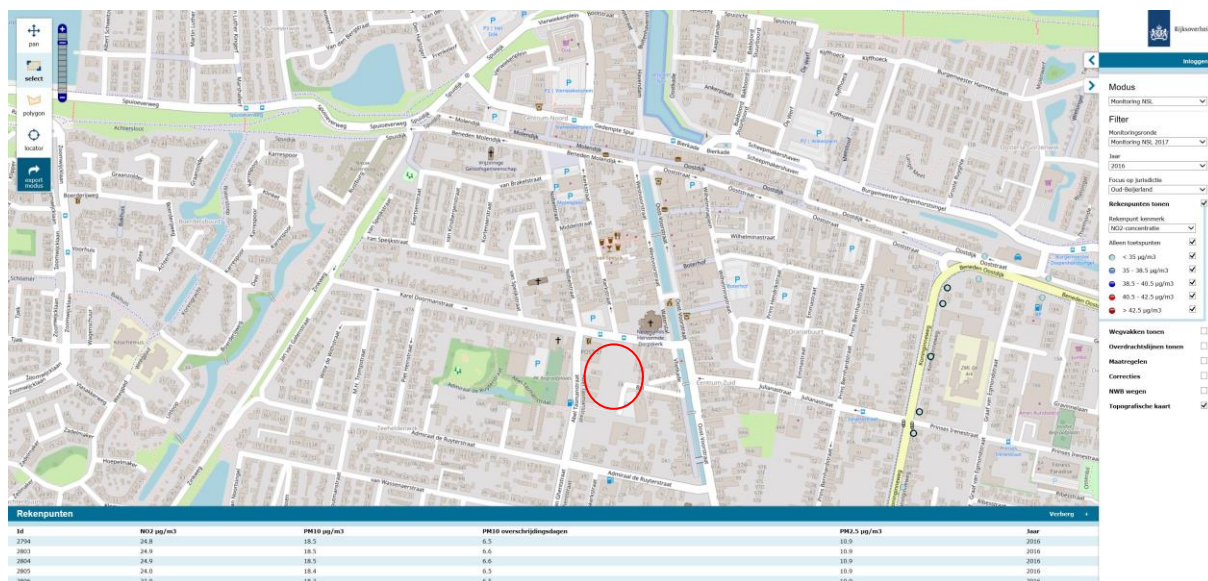
Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

6.4.2 Onderzoek

De realisatie van 35 woningen is een ontwikkeling die in niet betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet benodigd.

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. In de NSL-monitoringstool zijn langs de belangrijkste wegen de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald. In afbeelding 6.1 zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied weergegeven voor het peiljaar 2016.



Afbeelding 6.1: overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor het peiljaar 2016 (NSL monitoringstool)

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied voor de voorgenoemde stoffen respectievelijk 25 µg/m³, 19 µg/m³ en 11 µg/m³ is. De jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ (voor NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (voor PM_{2,5}) wordt niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

6.4.3 Conclusie

Zowel vanuit de Wet luchtkwaliteit als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kader

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

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

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

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

6.5.3 Onderzoek

Uit de risicokaart blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn. In het plangebied zelf worden geen risicobronnen mogelijk gemaakt. Het aspect externe veiligheid levert dan ook geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling en er hoeft geen berekening van het groepsrisico te worden uitgevoerd.

6.5.3 Conclusie

Het vaststellen van dit bestemmingsplan is niet in strijd met het externe veiligheidsbeleid. Het aspect externe veiligheid vormt hierdoor geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.6 Kabels en leidingen

6.6.1 Kader

In bestemmingsplannen worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben en/of van belang zijn in het kader van beheer, externe veiligheid of gezondheidsrisico's. Het gaat dan altijd om de hoofdtransportstructuur. In elk bestemmingsplangebied bevinden zich uiteraard ook kabels en leidingen voor distributie en huisaansluitingen, maar die worden niet in het plan opgenomen.

6.6.2 Onderzoek

In het voorliggende plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen of andere belemmeringen aanwezig die een planologische bescherming behoeven, of die de planuitvoering in de weg staan.

6.6.3 Conclusie

Het aspect kabels en leidingen vormt geen belemmering voor het de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

6.7 Bodemkwaliteit

6.7.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten

dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

6.7.2 Onderzoek

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken vindt een bestemmingswijziging plaats. Aangevoerd dient te worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de toekomstige woonfunctie. In 2010 is een verkennend bodemonderzoek op de locatie uitgevoerd (Arnicon C10-176-O, d.d. 9 augustus 2010), maar dit onderzoek is niet meer actueel. Gelet hierop is een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven, de volledige rapportage is als **bijlage 4** bij de toelichting gevoegd.

Actualiserend bodemonderzoek

Uit het actualiserend bodemonderzoek, conform NEN 5740, blijkt dat de locatie als verdacht wordt aangemerkt. Dit omdat het plangebied in het verleden in gebruik is geweest als boomkwekerij waar mogelijk gebruik is gemaakt van bestrijdingsmiddelen (OCB's). Voor het overige is het plangebied vanuit het oogpunt van bodemverontreiniging beschouwd als onverdacht.

Op basis van de verzamelde informatie valt op de locatie geen asbesthoudend materiaal op of in de bodem te verwachten. Eventueel aanwezige puinhoudende grond is in beginsel echter wel asbestverdacht.

Tijdens het veldwerk is gebleken dat de toplaag tot een diepte van ca. 1,0 à 1,5 m-mv hoofdzakelijk bestaat uit matig fijn zand en in mindere mate uit zandige klei. De ondergrond bestaat tot de geboorde einddiepte van 2,8 m-mv uit matig fijn zand. De grondwaterstand is waargenomen op een gemiddelde diepte van 0,92 m-mv.

Bij zintuiglijk onderzoek zijn bij veel van de boringen in de toplaag tot maximaal 1,3 m-mv lichte tot matige bijmengingen met puin en baksteen aangetroffen. Ter plaatse van de gesaneerde ondergrondse tank en de grens met het benzinstation zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op een verontreiniging met minerale olie.

Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen in het opgeboorde bodemmateriaal.

Uit laboratoriumonderzoek is gebleken dat de bovengrond (0,05 m-mv) licht verontreinigd is met koper, kwik, lood, zink en/of nikkel. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met koper, kwik, lood zink en/of PAK. Het grondwater is niet verontreinigd. Voor het overige zijn in de grond en in het grondwater geen verontreinigingen aangetroffen.

In de puinhoudende grond is zintuiglijk en analytisch geen asbest aangetroffen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese 'onverdacht' voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreinigingen met zware metalen (koper, kwik, lood, zink en/of nikkel) en PAK die zijn aangetroffen in de grond.

De aangetoonde licht verhoogde gehalten vormen geen belemmering voor de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van herontwikkeling van de locatie. Op basis van de onderzoeksgegevens wordt tevens geconcludeerd dat op de locatie geen sprake is van een

verontreiniging met asbest als gevolg van plaatselijke bijmenging met puin. De locatie wordt geschikt geacht voor de huidige en toekomstige bestemming.

Beoordeling Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

De omgevingsdienst OZHZ heeft het actualiserend bodemonderzoek inmiddels beoordeeld. Omdat er bij de uitgevoerde boringen puin is aangetroffen, is de locatie verdacht op asbest en dient er een volwaardig asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Een indicatief asbestonderzoek zoals nu is uitgevoerd is dan niet voldoende. Momenteel wordt een vervolgonderzoek naar asbest uitgevoerd. Ten tijde van het omgevingsvergunningstraject zal dit aspect moeten worden afgetikt.

6.7.3 Conclusie

Op basis van het actualiserend bodemonderzoek is mogelijk asbest aanwezig op de locatie. De uitkomsten van het vervolgonderzoek naar mogelijke asbest op de locatie worden te zijner tijd toegevoegd aan deze paragraaf.

6.8 Bedrijven en milieuzonering

6.8.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

6.8.2 Onderzoek

Omgevingstype van het plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn, naast woningen, verschillende bedrijven/inrichtingen aanwezig en/of bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Daardoor is het gebied aan te merken als 'gemengd gebied'. Voor een dergelijk gebied mogen de VNG-richtafstanden, zoals genoemd in de VNG-publicatie, worden gereduceerd (dat wil zeggen: één stap terug in de oorspronkelijke richtafstand).

Inventarisatie aanwezige en bestemde bedrijven/inrichtingen

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

Omschrijving	Adres	Milieucategorie	(gereduceerde) VNG-richtafstand
Tamoil Tankstation Wust	Abel Tasmanstraat 4	2	10 meter
Occasion center	Abel Tasmanstraat 2	2	10 meter
Bestemming 'Gemengd'	-	Maximaal categorie 2	10 meter
Bestemming	-	Maximaal categorie 2	10 meter

'Maatschappelijk'			
Occasions van der Schoor	Admiraal de Ruyterstraat 26-28	2	10 meter
Handelonderneming W. Wust	Admiraal de Ruyterstraat 22	Juridisch: maximaal categorie 2	10 meter
UP social club	Johan Cruijff plein 14	Maximaal categorie 2	10 meter
Transformatorhuisje	-	2	10 meter

Tabel 1: Aanwezige en bestemde bedrijven/inrichtingen en bestemmingen met bijbehorende VNG-categorie.

Beoordeling aanwezige en bestemde bedrijven/inrichtingen

Afbeelding 6.2 geeft de in tabel 1 genoemde bedrijven/inrichtingen weer ten opzichte van het plangebied. Deze bedrijven/inrichtingen worden hierna afzonderlijk behandeld.



Afbeelding 6.2: Overzicht van de relevante bedrijven/inrichtingen en bestemmingen.

1. Tamoil Tankstation Wust (donkerblauw)

Direct ten westen van het plangebied is een tankstation gelegen. Het betreft een kleinschalig tankstation zonder LPG. Uit de VNG-brochure blijkt dat een dergelijke inrichting behoort tot milieucategorie 2 en daarmee een richtafstand kent van 10 meter. Binnen deze richtafstand, gemeten

vanaf het bestemmingsvlak van het tankstation, is geen van de toekomstige bouwvlakken of tuinen gelegen. Om die reden kan worden gesteld dat er ter plaatse van de nieuwe woningen geen hinder is te verwachten vanwege het tankstation. Echter, vanuit ervaringen in de praktijk is duidelijk dat een dergelijk tankstation in de feitelijke situatie wel degelijk tot overlast kan leiden. Om de optredende geluidniveaus ten gevolge van de activiteiten van het tankstation te bepalen en beoordelen, is daarom een specifiek onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in **bijlage 3**.

Aan de uiteindelijke rapportage liggen diverse tussenberekeningen ten grondslag. Zoals reeds in paragraaf 2.3.2. is gemeld, is op basis van de eerste akoestische berekeningen onderzocht op welke wijze de verkaveling kan worden aangepast, zodat een beter akoestisch klimaat zou ontstaan. In de definitieve rapportage is de uiteindelijk gekozen middenweg opgenomen, welke situatie ook als zodanig in het voorliggende bestemmingsplan is verankerd.

Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat voor wat betreft het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau voldaan wordt aan de grenswaarden uit de vigerende vergunning en aan de toetswaarden zoals genoemd bij stap 2 van de VNG publicatie. Voor wat betreft dit aspect is dan ook sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat en wordt de inrichting niet belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten blijkt dat voor wat betreft het maximale geluidsniveau niet voldaan wordt aan de grenswaarden uit de vigerende vergunning. Omdat het treffen van aanvullende maatregelen redelijkerwijs niet mogelijk is, zal de vergunning van Wüst (ambtshalve) worden gewijzigd om te voorkomen dat Wüst in zijn bedrijfsvoering beperkt wordt. De optredende maximale geluidniveaus zijn op basis van de Handreiking vergunbaar en ter plaatse van de geprojecteerde woningen is sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat. De beschikking voor het wijzigen van de vergunning van tankstation Wüst is opgenomen als **bijlage 10** bij deze toelichting.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens gekeken naar de feitelijke situatie van het gebied ten opzichte van de VNG-leidraad. Voor het aspect 'gevaar' geldt op basis van het Bor een specifieke afstand van 20 meter. Daarvoor geldt echter dat de bestaande bebouwing in het plangebied op een kleinere afstand ligt dan de toekomstige, geprojecteerde woningen. Voor het aspect 'gevaar' is er daarom geen verschil. Bovendien is het maatgevend scenario bij het tankstation een plasbrand. Een plasbrand zal in de praktijk de woningen aan de overzijde van de straat moeilijk kunnen bereiken vanwege de aanwezigheid van opstaande randen in het wegprofiel. Er is dan ook sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2. Occasion center (oranje)

Direct ten westen van het plangebied is, aangrenzend aan het tankstation, een garagebedrijf gelegen. Deze inrichting kent in het vigerende bestemmingsplan een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. Op basis van de vigerende bestemmingsregeling en de VNG-brochure geldt daarbij een milieucategorie 2 en bedraagt de richtafstand 10 meter. Binnen deze richtafstand, gemeten vanaf het bestemmingsvlak van het garagebedrijf, is geen van de toekomstige bouwvlakken of tuinen gelegen. Om die reden wordt gesteld dat er ter plaatse van de nieuwe woningen geen hinder is te verwachten vanwege dit garagebedrijf.

3. Gemengde bestemmingen (paars en rood)

Ten zuiden en ten westen van het plangebied zijn gebieden gelegen met een gemengde bestemming. Binnen deze bestemming is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Op basis van de VNG-brochure geldt een richtafstand van 10 meter. Binnen deze richtafstand, gemeten vanaf het bestemmingsvlak, is geen van de bouwvlakken gelegen. Wel zijn er tuinen geprojecteerd binnen de richtafstand van het paarse vlak. Uit jurisprudentie blijkt dat erfbebouwing die (veelal vergunningsvrij) in de tuin bij een

woning kan worden gebouwd, ook geluidgevoelig kan zijn en daarom binnen deze richtafstand in beginsel niet is toegestaan.

In het dichtstbijzijnde pand (Karel Doormanlaan 13) binnen het paarse vlak zijn diverse verenigingen gehuisvest. Het gaat om onder meer een postduivenvereniging en een konijnenfokvereniging. Het zijn kleinschalige verenigingen waar nauwelijks hinder van uit gaat. Gezien de kleinschalige aard van de bebouwing ligt het niet in de lijn der verwachting dat dit op korte termijn anders wordt. Het rode vlak ligt op 12 m afstand van de dichtstbijzijnde woning in het plan. Voldaan wordt dus aan de richtafstand uit de VNG-brochure. Nadere afweging is derhalve niet benodigd.

4. Occasions van der Schoor (lichtblauw)

Direct ten zuiden van het plangebied is een garagebedrijf gelegen. Deze inrichting kent in het vigerende bestemmingsplan een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'. Op basis van de vigerende bestemmingsregeling en de VNG-brochure geldt een milieucategorie 2 en bedraagt de richtafstand 10 meter. Binnen deze richtafstand, gemeten vanaf het bestemmingsvlak, is geen van de toekomstige bouwvlakken en tuinen gelegen. Om die reden wordt gesteld dat er ter plaatse van de nieuwe woningen geen hinder is te verwachten vanwege dit garagebedrijf.

5. Maatschappelijke functie (roze)

Ten noordoosten van het plangebied is een maatschappelijke functie gelegen. Binnen deze bestemming is maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Op basis van de VNG-brochure geldt een richtafstand van 10 meter. De dichtstbijzijnde woning in het plan ligt op 9,3 m afstand. De VNG-richtafstand wordt dus niet gerespecteerd. Aangezien op dezelfde afstand als de nieuwe woningen aan de Karel Doormanstraat reeds bestaande woningen zijn gelegen (bijv. nummer 5 en 7), komt de nieuwe woning uit het plan niet dichtbij het roze vlak dan deze bestaande woningen. Bovendien is het stukje grond binnen het roze vlak, dat het dichtst bij de nieuwe woning ligt, in gebruik als fietsparkeergelegenheid bij de kerk. In de praktijk zal dit naar verwachting niet tot problemen leiden.

6. Handelsonderneming W. Wust (groen)

Ten zuiden van het plangebied is handelsonderneming W. Wust gelegen. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – groothandel' maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter. Binnen deze richtafstand, gemeten vanaf het aanduidingsvlak, is geen van de toekomstige bouwvlakken en tuinen gelegen. Om die reden wordt gesteld dat er ter plaatse van de nieuwe woningen geen hinder is te verwachten vanwege de handelsonderneming.

De dichtstbijzijnde woning in het plan ligt op 26,5 m afstand vanaf de aanduiding in het vigerende plan. De bestaande woningen Admiraal de Ruyterstraat 20 en 26 liggen op een (veel) kleinere afstand, namelijk 4 en 3,5 meter. Deze woningen zijn derhalve maatgevend; daar moet het bedrijf al aan de waarden uit de milieuwetgeving voldoen. Verder zijn de bedrijfsloodsen richting het plangebied van een dichte wand voorzien; daar vinden geen (buiten)activiteiten plaats. Alle activiteiten vinden aan de zuidzijde van de loodsen plaats. Tot slot kan worden gemeld dat in het hele vlak "gemengd" op grond van het vigerende plan reeds maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan, waaronder scholen en kinderdagverblijven, welke ook geluidgevoelig zijn. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering ten aanzien van de mogelijkheden van dit bedrijf.

7. Up social club (geel)

Ten noordoosten van het plangebied is een maatschappelijke voorziening gelegen, die kan worden geschaard onder milieucategorie 2. Bij deze Up Social Club hoort bovendien een trapveldje dat als cat. 2 kan worden beschouwd. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter. Binnen deze richtafstand,

gemeten vanaf de inrichtingsgrens, is een deel van het bouwvlak gelegen alsmede diverse geprojecteerde tuinen. In werkelijkheid is tussen het trapveldje en de perceelsgrens van Up Social Club echter een groenstrook aanwezig, met een breedte van ongeveer 10 meter. Daardoor is de feitelijke hindergevende activiteit altijd op een grotere afstand gesitueerd dan de richtafstand, waarmee kan worden gesteld dat een goed woon- en leefklimaat aanwezig is.

Het tussenliggende straatje (perceel 6990), ten noorden van de nieuwe schutting, is gemeenteeigendom. Hier geldt ook integraal de gemengde bestemming, maar het is feitelijk een openbaar straatje. Hier vinden dus feitelijk geen hinderlijke activiteiten plaats.

8. Transformatorhuisje (lichtrood)

Ten zuidoosten van het plangebied is een transformatorhuisje gesitueerd. Gezien de aard van de nutsvoorziening wordt verondersteld dat het om een milieucategorie 2-inrichting gaat waarbij een richtafstand van 10 meter geldt. Binnen deze richtafstand, gemeten vanaf de inrichtingsgrens, valt het bouwvlak van twee woningen en de bijbehorende tuinen. Ten behoeve van nader onderzoek is op twee momenten een medewerker op locatie aanwezig geweest om de geluidssituatie te beoordelen. Geoordeeld wordt dat sprake is van een volledig gesloten gebouw, behoudens enkele kleinere roosters. Ter plaatse van de roosters is geluisterd en geconcludeerd kan worden dat er geen geluid auditief waarneembaar is. Daarom is er geen hinder vanaf het trafostation te verwachten en is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6.8.3 Conclusie

Het aspect milieuzonering staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

7 Water

7.1 Kader

Nationaal Waterplan

De waterplannen geven het landelijke, respectievelijk regionale (strategische) waterbeleid weer. Voor het rijk is dit vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP). Het NWP geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid.

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens een structuurvisie. Het NWP is zelfbindend voor het Rijk. Het Rijk is in Nederland verantwoordelijk voor het hoofd- watersysteem. In het Nationaal Waterplan legt het Rijk onder meer de strategische doelen voor het waterbeheer vast.

Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KRM). Vanuit de verantwoordelijkheid voor het watersysteem verankert het Rijk de volgende principes:

- integraal waterbeheer: het kabinet houdt vast aan een integrale aanpak van de wateropgaven, door opgaven op het gebied van waterkwantiteit (waterveiligheid en wateroverlast), waterkwaliteit en gebruik van (zoet)water in natte en droge situaties in samenhang te beschouwen;
- afwenteling voorkomen: het kabinet wil voorkomen dat waterkwantiteits- en waterkwaliteitsproblemen worden afgewenteld in de ruimte en de tijd, zoals het afwentelen van bovenstrooms veroorzaakte waterkwaliteitsproblemen op benedenstrooms gelegen wateren. Om afwenteling te voorkomen, maken beheerders onderling afspraken over acceptabele hoeveelheden en de kwaliteit van het te ontvangen water. Om afwenteling te voorkomen gelden ook de tritsen vasthouden-bergen-afvoeren en schoonhouden-scheiden-schoonmaken;
- ruimte en water verbinden: bij de aanpak van wateropgaven en de uitvoering van maatregelen vindt vooraf afstemming plaats met de andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied. Het doel is dat de scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of elkaar versterken. Met deze aanpak is het vaak mogelijk het waterbeheer te verbeteren en tegelijk de economie en de leefomgeving te versterken tegen lagere kosten.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

Kaderrichtlijn water

Op 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

Waterbeheer 21^e eeuw

In september 2000 heeft de commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Waterbeheerprogramma (WBP) Hollandse Delta 2016-2021

Dit Waterbeheerprogramma van Hollandse Delta beschrijft de doelen die het waterschap wil bereiken bij het beheren van het watersysteem – waartoe ook de waterkeringen worden gerekend – en de waterketen, zowel voor de lange termijn als aan het einde van de planperiode 2016-2021. Het Waterbeheerprogramma gaat daarbij in op de kenmerken van het gebied en doet ook uitspraken over de wijze waarop deze taken worden uitgevoerd.

Het Waterbeheerprogramma brengt verschillende sporen bij elkaar, stemt af, integreert en maakt keuzes inzichtelijk. Met een oordeel over de voorgelegde keuzes heeft het bestuur van het waterschap in belangrijke mate kunnen sturen op de doelen en het Waterbeheerprogramma vertaalt deze doelen naar de organisatie. Het programma zet de koers uit voor de komende zes jaar en biedt een kader voor de nadere uitwerking van de uitvoering van maatregelen, het beheer en onderhoud en vergunningverlening en handhaving.

Het Waterbeheerprogramma heeft ook een belangrijke functie in de communicatie met andere partijen. Het WBP maakt duidelijk hoe kaders, bijvoorbeeld van Rijk en provincie, door het waterschap zijn vertaald naar de uitvoering. Het programma vormt tevens een basis voor verdere uitbouw van de samenwerking met andere partijen. Ook voor de burger is het Waterbeheerprogramma van belang, want het WBP leidt uiteindelijk ook tot (fysieke) maatregelen in de eigen leefomgeving.

De belangrijkste lange-termijndoelenboom van Hollandse Delta zijn:

1. Waterveiligheid: het bieden van veiligheid tegen overstromingen door de zorg voor waterkeringen, het adviseren over de ruimtelijke inrichting in het beheersgebied en het adequaat omgaan met calamiteiten.
2. Voldoende water: het realiseren en beheren van een robuust en klimaatbestendig watersysteem en het faciliteren van gebruiksfuncties door het beheren van de hoeveelheid (zoet) water.
3. Schoon water: het realiseren en beheren van een ecologisch gezond watersysteem en het faciliteren van gebruiksfuncties door het leveren van water van de juiste kwaliteit.
4. Waterketen: het zorgen voor een doelmatige en duurzame inzameling, transport en zuivering van afvalwater.

Keur en beleidsregels

Op 2 oktober 2014 is de huidige Keur in werking getreden. De Keur is een algemene verordening van het waterschap. Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan het waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater en eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, zoals in het geval van waterschap Hollandse Delta, de zorg voor het wegenbeheer. Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen.

De Keur is gebaseerd op zowel de Waterschapswet als de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving in het Waterbesluit, de Waterregeling en de provinciale (water)verordeningen.

Hoofddoel van de Keur (waterschapsverordening) is de bescherming van de waterstaatswerken door middel van gebods- en verbodsbepalingen. De Keur is daarbij het sluitstuk van nationale wetgeving.

De verbodsbepalingen worden in de Keur beschreven. Hierin is bepaald voor welke handelingen of activiteiten een vergunning nodig is. Het dagelijks bestuur is bevoegd deze watervergunning te verlenen. De verbodsbepalingen zijn vrij algemeen geformuleerd, waarbij zoveel mogelijk is aangesloten bij de verbodsbepalingen uit het Waterbesluit. Op deze manier zijn de verbodsbepalingen bij regionale wateren, waar de waterschappen beheerder zijn, vergelijkbaar met de verbodsbepalingen bij rijkswateren, waar Rijkswaterstaat de beheerder is.

Het dagelijks bestuur is bevoegd tot het stellen van algemene en nadere regels. Deze regels kunnen een vrijstelling van de watervergunningplicht inhouden of een algeheel verbod op het verrichten van bepaalde handelingen. Daarnaast kan het dagelijks bestuur beleidsregels stellen ten aanzien van zijn watervergunningverlenende bevoegdheid.

Watertoets

De watertoets is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is dus geen eenmalig toetsmoment, maar een continu proces dat vele fasen kent. Het is daarom beter om te spreken over het watertoetsproces.

Doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het waterschap. Kortom: ruimtelijke plannen moeten "waterproof" zijn.

Onlangs is Hollandse Delta aangesloten op de landelijke website van de Digitale Watertoets. Via deze website kan een groot deel van het watertoetsproces worden uitgevoerd. Na het intekenen of uploaden van een plangebied wordt aan diverse kaartlagen van het waterschap getoetst, waarna een beknopte vragenlijst ingevuld moet worden. Aan de hand van de uitkomsten valt het plan vervolgens in de procedure geen belang, in de verkorte watertoetsprocedure, of de normale watertoetsprocedure.

7.2 Onderzoek

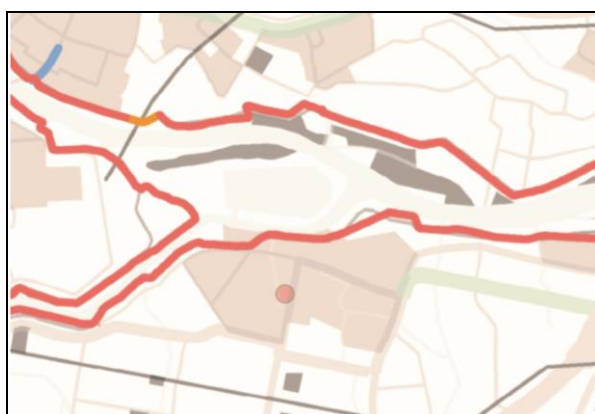
Voor dit ruimtelijke plan is een watertoetsproces doorlopen. Hieronder volgt de inhoudelijke toetsing van het plan aan de verschillende waterthema's. 'De watertoets online!' is voor deze ontwikkeling ingevuld. De thema's worden hieronder beschreven.

Veiligheid

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een regionale (afbeelding 7.1) of primaire waterkering (afbeelding 7.2).



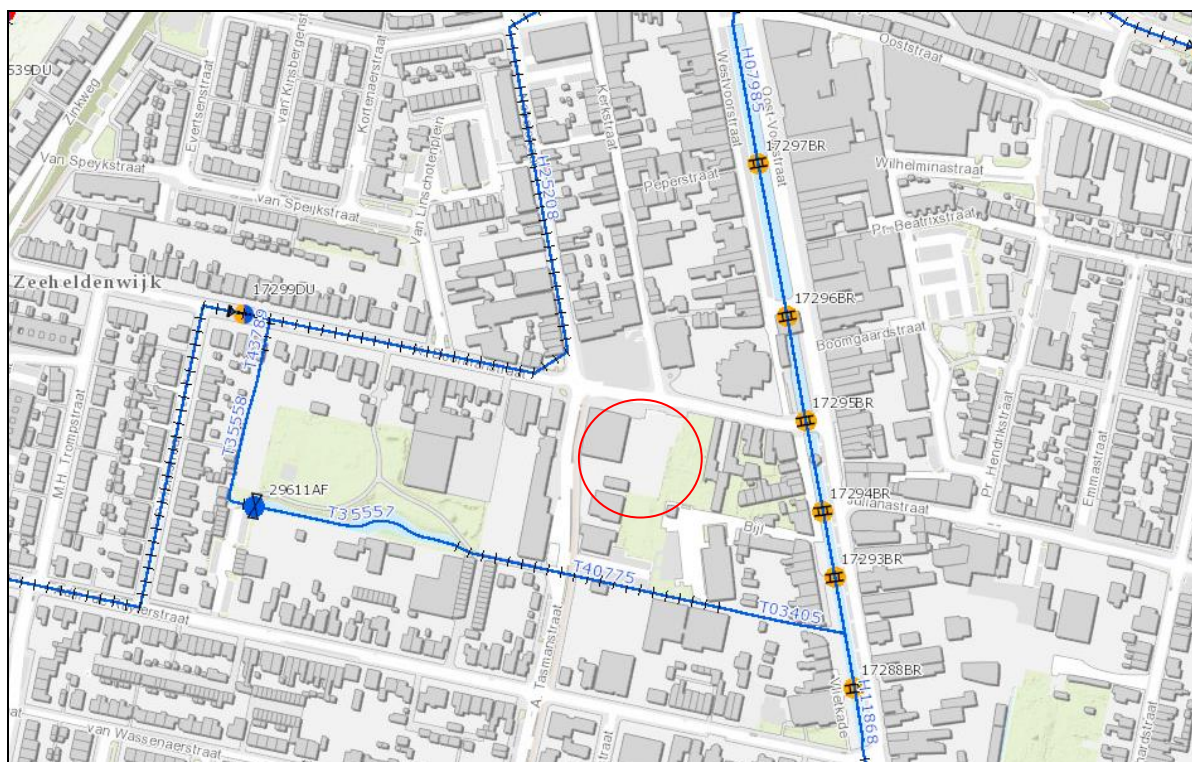
Afbeelding 7.1.: Legger van regionale waterkeringen



Afbeelding 7.2.: Legger primaire waterkeringen

Oppervlaktewatersysteem

Nabij het plangebied is een aantal watergangen aanwezig, zie afbeelding 7.3. Op circa 60 meter ten oosten van het plangebied is een hoofdwatgang gelegen. Ten zuiden en ten westen zijn overige watergangen gelegen die verbonden zijn met een duiker.

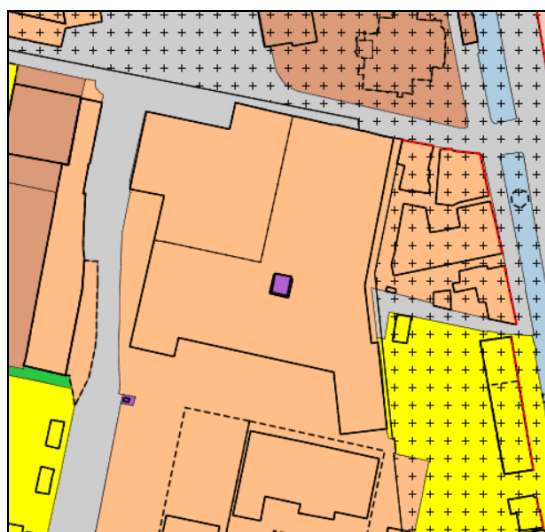


Afbeelding 7.3.: watergangen in en nabij het plangebied (bron: Interactieve kaart legger WSHD).

Wateroverlast/waterkwantiteit

Bij een toename van verhard oppervlak wordt neerslag versneld afgevoerd. Om te voorkomen dat de versnelde afvoer in de toekomst tot overlast leidt, dient de toename van verhard oppervlak gecompenseerd te worden door middel van waterberging. Het aanbrengen van meer dan 500 m² verharding is vergunningplichtig op grond van de Keur van het waterschap Hollandse Delta.

Het plangebied is in het voorgaande bestemmingsplan bestemd als 'Gemengd' (zie afbeelding 7.4), waarbij een groot bouwvlak is aangegeven. Planologisch gezien mag het plangebied geheel verhard worden. De nieuwe bestemming betreft 'Woongebied', waarbij het plangebied in de praktijk naar verwachting grotendeels verhard zal blijven (zie afbeelding 7.5). Er wordt dus niet méér dan 500 m² verharding aangebracht ten opzichte van de huidige planologische situatie.



Afbeelding 7.4.: planologische situatie



Afbeelding 7.5.: concept-bouwplan

Grondwater

Vochtoverlast door hoge grondwaterstanden wordt geminimaliseerd door rekening te houden met voldoende drooglegging en door kelders waterdicht te maken. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Afvalwaterketen

Er dient een gescheiden watersysteem van hemelwater en vuilwater te worden aangelegd volgens de richtlijnen van gemeente Oud-Beijerland. Op dit moment kan deze voorziening nog niet worden aangesloten op een regulier afvoersysteem. Er kan een (tijdelijke) verzamelafvoer van regenwater naar de, in de toekomst open, watergang van het Admiraaltje worden gemaakt. Indien dit niet tot de mogelijkheden behoort, wordt in overleg met de gemeente naar een andere optie zoals infiltratie gezocht. Verder ligt er een persleiding ten noordwesten van het plangebied met een beschermingszone van 5 meter. De beschermingszone raakt het plangebied niet.

Volksgezondheid

Doordat regenwater gescheiden wordt afgevoerd van het afvalwater, worden (gemengde) riooloverstorten voorkomen en zullen bestaande gemengde overstorten niet verergeren. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

Waterkwaliteit

Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater komt de waterkwaliteit ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuiliingsbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten.

Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater, dat wordt afgekoppeld naar het oppervlaktewater, wordt vervuild. In verband hiermee worden eisen gesteld aan de bij daken, goten en leidingen te gebruiken materialen. Er mogen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen of er moet worden voorkomen dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen, waterkeringen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap Hollandse Delta zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

De Legger Oppervlaktewater is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de Legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud aan de waterkering en de hoofdwatgangen. De onderhoudsplicht voor overige watergangen ligt bij de kadastrale eigenaar.

Activiteiten binnen de onderhoudsstroken zijn vergunningplichtig op grond van de Keur. Onderhoudsstroken dienen (zwaar) onderhoudsmaterieel te kunnen dragen. Er mogen zich geen obstakels bevinden in de onderhoudsstroken. In voorkomende gevallen kan van bovengenoemde maten worden afgeweken met een ontheffing van het waterschap, mits het onderhoud gewaarborgd is en op een reguliere manier kan worden uitgevoerd.

7.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in ex artikel 3.1.1. van het Bro, aan Hollandse Delta voorgelegd. Het waterschap had geen opmerkingen op het plan.

8 Ecologie

8.1 Kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt drie oude wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming: Natura 2000), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en de Boswet (kapvergunningen).

Soorten

Voor ruimtelijke ingrepen die resulteren in overtreding van één of meer artikelen van de Wnb moet ontheffing worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van het plan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

Voor alle in de wet genoemde diersoorten (inclusief vogels) geldt dat het verboden is individuen van deze soorten (opzettelijk) te doden of te vangen. Bovendien is het verboden nesten (en eieren) en (vaste) voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen dan wel weg te nemen. Voor de in de wet genoemde plantensoorten geldt dat het verboden is exemplaren in hun natuurlijke verspreidingsgebied opzettelijk te plukken en te verzamelen, af te snijden, te ontwortelen of te vernielen. In de Wnb worden drie beschermingsregimes onderscheiden voor beschermde soorten. Voor de eerste twee regimes gelden aanvullende verbodsbepalingen.

Natura 2000

De Wnb ziet op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vr- en Hrl-gebieden). Voor ieder Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld voor één of meerdere soorten en/of habitats. Voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Natura 2000-gebieden en tevens voor ontwikkelingen daarbuiten die van invloed kunnen zijn (door 'externe werking') op die beschermde natuurgebieden, gelden (strengere) restricties. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Door middel van een 'habitattoets' dient te worden onderzocht of een activiteit (significante) negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor Natura 2000-gebieden veroorzaakt. De uitkomsten van de habitattoets dienen te worden beoordeeld door het bevoegd gezag.

Natuurnetwerk Nederland en overige bos- en natuurgebieden

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur/EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het doel van het NNN is de instandhouding en ontwikkeling van natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Sinds 2014 zijn de provincies het eerste verantwoordelijke bevoegde gezag voor het NNN (daarvoor was dat de rijksoverheid). De provincies hebben in een verordening regelgeving vastgelegd ten aanzien van het NNN.

8.2 Onderzoek

In het kader van de voorliggende ontwikkeling is een quick scan naar flora en fauna uitgevoerd. De belangrijkste resultaten zijn hieronder beknopt weergegeven; de volledige rapportage is als **bijlage 5** bij de toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

Vleermuizen

Het plangebied is niet geschikt als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. De bomen in het plangebied vormen geen lijnvormig, aaneengesloten bomenrij welke kan worden gebruikt als vliegroute.

De aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan niet uitgesloten worden. In het gebouw op de hoek van de Abel Tasmanstraat en de Karel Doormanstraat zijn spouwgoten en een spouw aanwezig die mogelijk gebruikt worden door vleermuizen. Hierdoor is niet uit te sluiten dat vleermuizen het plangebied gebruiken als verblijfplaats. Gelet hierop wordt er vervolgonderzoek uitgevoerd om aan te tonen dan wel uit te sluiten dat vleermuizen het gebouw gebruiken. De belangrijkste resultaten worden hieronder beknopt weergegeven; de volledige rapportage is opgenomen als **bijlage 6** bij de toelichting.

Vervolgonderzoek vleermuizen

Uit de inventarisaties blijkt dat er geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in de bebouwing in het plangebied. Bij de sloopwerkzaamheden van de bestaande bebouwing en de bouw van de nieuwe woningen zullen geen verblijfplaatsen van vleermuizen aangetast, vernietigd en/of verstoord worden. Wel zijn er foeragerende en langsvliegende vleermuizen waargenomen in het plangebied. Deze vleermuizen verblijven in de omgeving van het plangebied. Doordat er geen verblijfplaatsen in de bestaande bebouwing aanwezig zijn en het plangebied ook geen onderdeel uitmaakt van een essentiële vliegroute en/of foerageergebied zijn er volgens de Wet natuurbescherming geen verdere maatregelen nodig ten aanzien van vleermuizen.

Vogels met een vaste verblijfplaats

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels aangetroffen. Daarnaast maakt het plangebied geen onderdeel uit van de functionele leefomgeving van een vogelsoort met een vaste verblijfplaats; in de directe omgeving is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig. Vanuit de Wet natuurbescherming bestaan er daarom geen verdere verplichtingen ten aanzien van deze vogelsoorten.

Er wordt aangeraden om verstorende werkzaamheden zoals hei-, kap- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot en met half juli) uit te voeren. Indien dit niet mogelijk is, dient voorafgaand door een ecologisch deskundige bepaald te worden of er sprake is van broedgevallen binnen of in de directe omgeving van het plangebied. Wanneer er broedgevallen binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden worden vastgesteld en er sprake zal zijn van vernietiging of verstoring met een wezenlijke invloed, kunnen de werkzaamheden pas verder gaan wanneer de jonge vogels het nest hebben verlaten. Of dit aan de orde is, kan pas vastgesteld worden na een nieuwe inspectie vlak voorafgaand aan de werkzaamheden en wanneer de planning van de werkzaamheden bekend is.

Grondgebonden zoogdieren

De aanwezigheid van de Steenmarter (*Martes foina*) binnen het plangebied is, op basis van het veldbezoek met voldoende zekerheid uit te sluiten. Vanuit de Wet natuurbescherming bestaan er daarom geen verdere verplichtingen ten aanzien van deze soortgroep.

Vaatplanten

Binnen het plangebied komen geen beschermde vaatplanten voor. Vanuit de Wet natuurbescherming bestaan er daarom geen verdere verplichtingen ten aanzien van deze soorten

Zorgplicht

Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) de zorgplicht. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Er gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende Natura 2000-gebieden aanwezig, te weten de 'Oude Maas' (circa 700 meter) en het 'Haringvliet' (circa 10 km). In het Programma Aanpak Stikstof (PAS) is voor de beide natuurgebieden aangegeven dat er geen instandhoudingsdoelstellingen voor stikstofgevoelige habitattypen of soorten met stikstofgevoelige leefgebied geldt. Om die reden is het aspect stikstof niet belemmerend voor de voorgenomen ontwikkeling.

8.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

9 Duurzaamheid

9.1 Kader

Nationaal Plan bijna energieneutrale gebouwen (BENG)

In het Nationaal Plan voor het bevorderen van bijna-energie neutrale gebouwen (BENG) in Nederland wordt een strategie geschetst om te komen tot bijna-energie neutrale gebouwen na eind 2018 en 2020. Daarnaast wordt ingegaan op het beleid en de maatregelen voor de transformatie van bestaande gebouwen die worden gerenoveerd tot bijna-energie neutrale gebouwen. In het plan staat wat onder een bijna-energie neutraal gebouw wordt verstaan. Voor utiliteitsbouw geldt dat deze in 2015 50% energie-efficiënter moet zijn ten opzichte van 2007. Een verdere verlaging van de Energie Prestatie van Gebouwen (EPG) volgt gefaseerd. Het streven is de aanscherping naar bijna-energie neutraal voor overheidsgebouwen vanaf 31 december 2018 in te laten gaan.

Sinds 1 januari 2015 worden in het Bouwbesluit de volgende eisen gesteld aan energiezuinigheid en milieu:

1. Minimale isolatiewaarden (R_c) voor dichte uitwendige scheidingsconstructies. De eisen per onderdeel van de scheidingsconstructie zijn: 4,5 m^2K/W voor de gevel, 6,0 m^2K/W voor het dak en 3,5 m^2K/W voor de vloer;
2. Een gemiddelde u-waarde van maximaal 1,65 W/m^2K voor ramen (glas en kozijn) en deuren. Daarnaast geldt een maximale u-waarde van 2,2 W/m^2K voor ramen, deuren en kozijnen;
3. Een maximale Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC)-waarde afhankelijk van het type gebouw. De EPC dient berekend te worden middels de EPG methodiek. Voor woningen is de eis 0,4;
4. Een Milieuprestatie Gebouw (MPG). Deze verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en voor kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m^2 .

9.2 Onderzoek en conclusie

Bij nieuwbouw wordt toepassing gegeven aan de wettelijke verplichtingen op dit gebied. Met de ontwikkeling wordt, in het kader van het Nationaal beleid omtrent bijna-energie neutrale gebouwen, geanticipeerd op energieneutrale woningen. De wijk moet een gemiddelde EPC van 0,4 krijgen. Aangezien in 2020 de EPC-norm naar 0 gaat, is de doelstelling om alle woningen nul op de meter (NOM) of energieneutraal te bouwen.

Deel C: Uitvoerbaarheid en procedure

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat op grond van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Exploitatieplan of -opzet

Artikel 6.12 van de Wro meldt het volgende: "De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen". Het project bevat een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro. Met de ontwikkelaar van de woningen is een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd.

Haalbaarheid

De kosten en opbrengsten van de voorgestane woningbouwontwikkeling zijn in evenwicht. De gebiedsontwikkeling wordt derhalve financieel-economisch haalbaar geacht.

Conclusie

Gezien het voorgaande, wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 35 grondgebonden woningen. De voorgenoemde ontwikkeling wordt op zorgvuldige wijze ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. De enigszins verouderde bebouwing van het voormalige postkantoor wordt gesloopt waarna een bijzonder binnenstedelijk woonmilieu wordt gecreëerd. Tevens wordt is een zorgvuldig participatieproces opgezet. Op 6 februari 2018 heeft een informele omwonendenavond plaatsgevonden. De opkomst was goed en het plan werd overwegend enthousiast ontvangen. Ook worden de woonwensen, waar mogelijk, met de toekomstige bewoners nader ingevuld. Aangenomen wordt dat er geen bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling. Daarmee wordt verondersteld dat de voorliggende ontwikkeling maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarnaast wordt in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen (zie ook hoofdstuk 11 van deze toelichting).

10.3 Handhavingsaspecten

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een

overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan:

- bouwen zonder vergunning
- bouwen in afwijking van een verleende vergunning
- het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking van de regels.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitoefenen van bestuursdwang. Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primair doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

11 Procedure

11.1 Inspraak

Gezien de kleinschaligheid van het project wordt voorafgaand aan de formele terinzagelegging geen inspraak verleend.

11.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het concept-ontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan onder meer de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland
- Waterschap Hollandse Delta
- Waterbedrijf Evides
- Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid

Van de ontvangen reacties is hieronder verslag gedaan.

Provincie Zuid-Holland

De Provincie Zuid-Holland geeft aan dat het plan conform provinciaal beleid is en dat de woningaantallen in het regionaal afgestemde woningbouwprogramma zijn opgenomen. Het plan sluit goed aan bij provinciale doelen en belangen.

Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap Hollandse Delta heeft geen aanvulling op dit bestemmingsplan. Wel wordt aangegeven dat een watervergunning aangevraagd moet worden als er gewerkt wordt aan/in/nabij het oppervlaktewater (duiker).

11.3 Ontwerpfase

Na afronding van het vooroverleg is het definitieve ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd, en wel vanaf 15 december 2018 tot en met 26 januari 2019. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van één zienswijze is een ondergeschikte aanpassing in de toelichting doorgevoerd. Het Rapport Zienswijzen is opgenomen als bijlage 10 bij de toelichting.

11.4 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 2 april 2019 vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot vergunningverlening kan worden overgegaan.

