

**Toelichting
Bestemmingsplan
‘Zuid Voorstraat 40/
Rijkestraat 39
‘s-Gravendeel’
Gemeente Hoeksche Waard**



NL.IMRO.1963.BPZVoorstr40SGD23.VG01
8 juli 2025

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	8
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling/stedenbouwkundige motivatie	9
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. Omgevingsaspecten	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Verkeer/parkeren	18
4.3 Flora en fauna	19
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	21
4.5 Waterhuishouding	22
4.6 Milieuzonering	23
4.7 Geluid	24
4.8 Bodem	25
4.9 Geur	26
4.10 Luchtkwaliteit	26
4.11 Externe veiligheid	28
4.12 Kabels en leidingen	29
4.13 Vormvrije Mer	29
5. Juridische toelichting	31
5.1 Juridische planopzet	31
5.2 Bestemmingswijzer	31
5.3 Plantoetsing en handhaving	31
6. Uitvoering	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Planschade	32
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	33
7.1 Vooroverleg	33
7.2 Zienswijzen	33

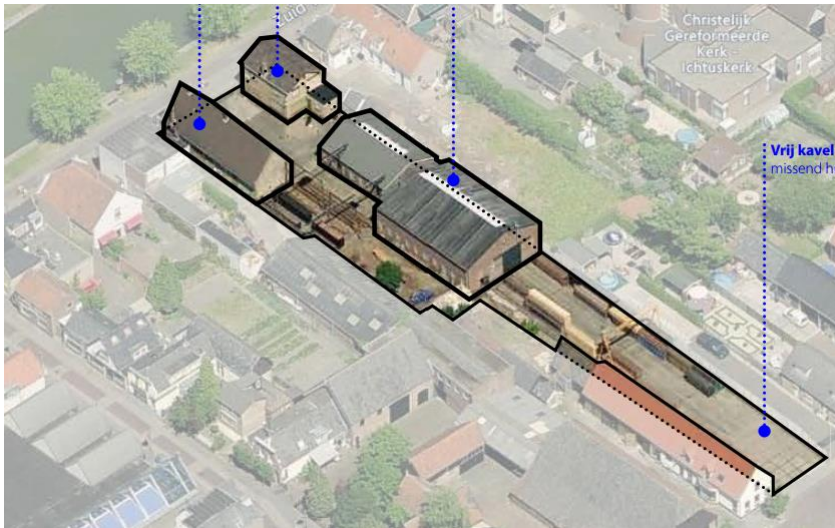
Bijlagen:

- **Historisch bodemonderzoek** (DS Milieu Consult, 7 maart 2023, nr. 23.03.029)
- **Quick scan Wet natuurbescherming** (Breur Ecologie&Onderzoek, 25 april 2023, nr. QS23018v1)
- **Archeologisch onderzoek** (Transect, 17 mei 2023, nr. 23030020)
- **Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 24 april 2023, nr. VL.2315.R01)
- **AERIUS berekening stikstof** (MBH Consult, 25 juni 2025)
- **Beeldkwaliteitsplan en kavelpaspoort Rijkestraat 39** (RoosRos Architecten, 22 november 2023)
- **Participatieverslag** (november 2023)

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft de gronden aan de Zuid Voorstraat 40 en Rijkestraat 39 te 's-Gravendeel. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van 's-Gravendeel. Op de gronden is op dit moment bedrijfsbebouwing aanwezig.

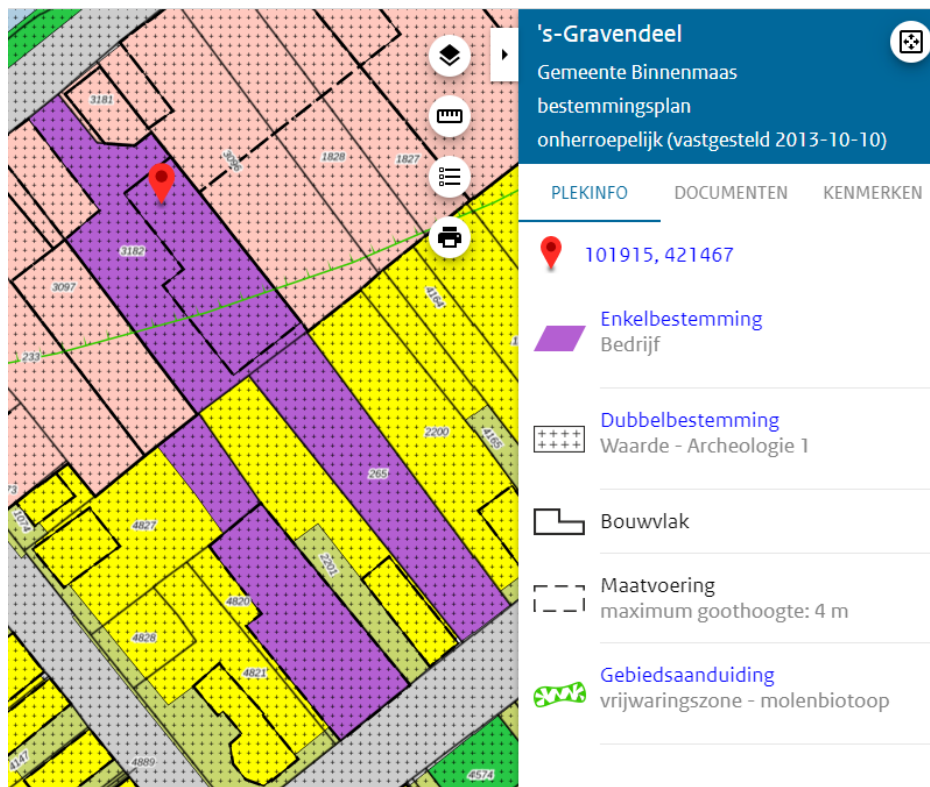


Figuur 1.1: tekening met bestaande situatie plangebied



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied is met de bestemming 'Bedrijf' opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 's-Gravendeel'.

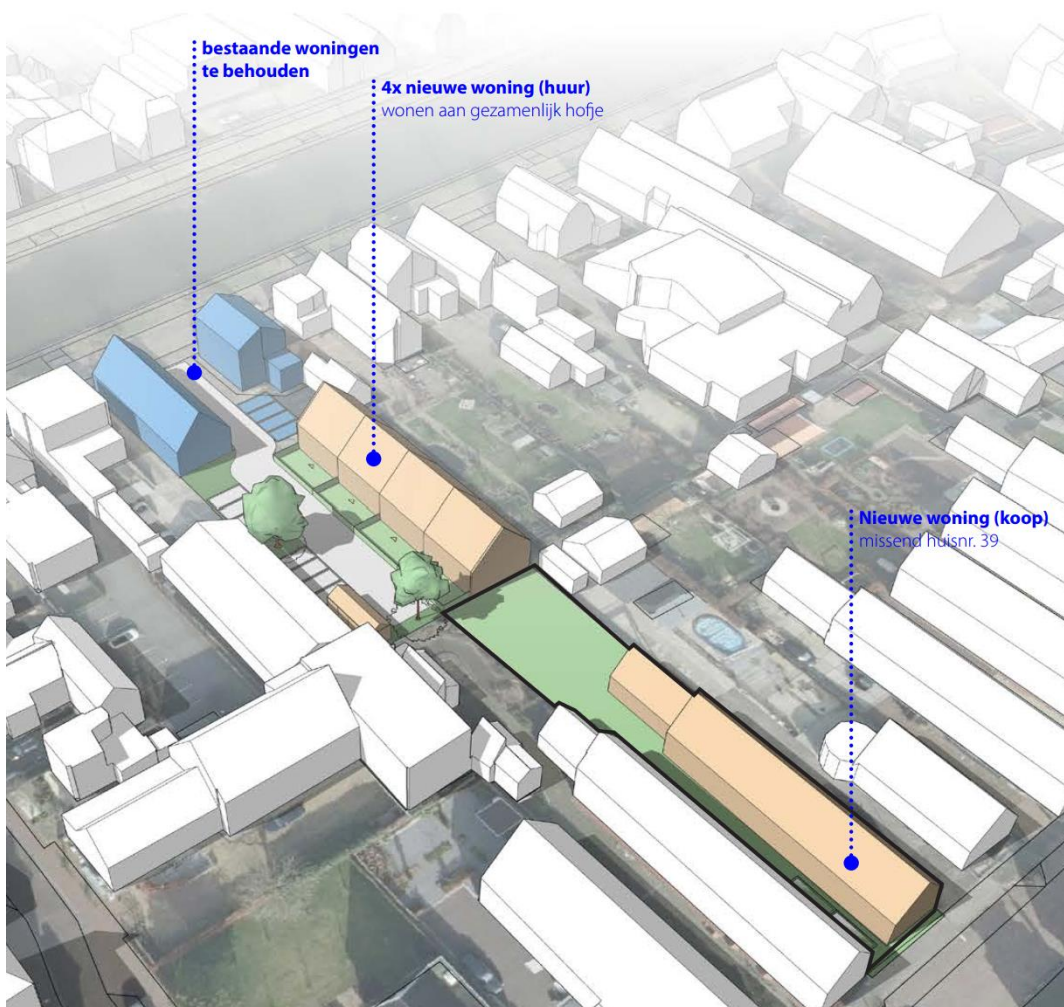


Figuur 1.3: deel verbeelding bestemmingsplan 's-Gravendeel'

1.2 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer wil het plangebied herontwikkelen. Het betreft de afbraak van de aanwezige bedrijfsbebouwing. Daarvoor in de plaats worden nieuwe woningen gerealiseerd. Vier woningen aan de zijde van de Zuid Voorstraat en één woning op het perceel Rijkestraat 39. Het geldende bestemmingsplan 's-Gravendeel' van de voormalige gemeente Binnenmaas, thans gemeente Hoeksche Waard, vermeldt voor de gronden de bestemming 'Bedrijf' en staat de realisering van de woningen niet toe.

Hierna is een situering van de voorgenomen woonbebouwing weergegeven.



Figuur 1.4: tekening situering nieuwe woningen

Nu het geldende bestemmingsplan het realiseren van dit plan niet toestaat, is voorliggend bestemmingsplan ‘Zuid Voorstraat 40/Rijkestraat 39 ‘s-Gravendeel’ gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Zuid Voorstraat 40/Rijkestraat 39 ‘s-Gravendeel’ maakt het mogelijk om 5 woningen te realiseren in het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het plangebied en het bouwplan beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen in het centrum van 's-Gravendeel. De omgeving van het plangebied was oorspronkelijk een gemengd gebied met zowel wonen als bedrijvigheid, maar de bedrijfsmatige activiteiten worden successievelijk beëindigd. Het gebied transformeert hierdoor meer en meer naar een gebied met bijna uitsluitend woningen.

2.3 Huidige situatie

Aan de zijde van de Zuid-Voorstraat staan twee woningen (nrs. 40 en 42). Deze woningen zijn met de bestemming 'Gemengd' opgenomen in het geldende bestemmingsplan 's-Gravendeel'. Daartussen en -achter ligt het bedrijfsperceel, dat doorloopt tot de Rijkestraat. Op het perceel is bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit betreft enkele werkplaatsen. Het perceel Rijkestraat 39 is nu nog onbebouwd.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied



Figuur 2.2: foto huidige situatie zijde Zuid Voorstraat



Figuur 2.3: foto huidige situatie zijde Rijkestraat

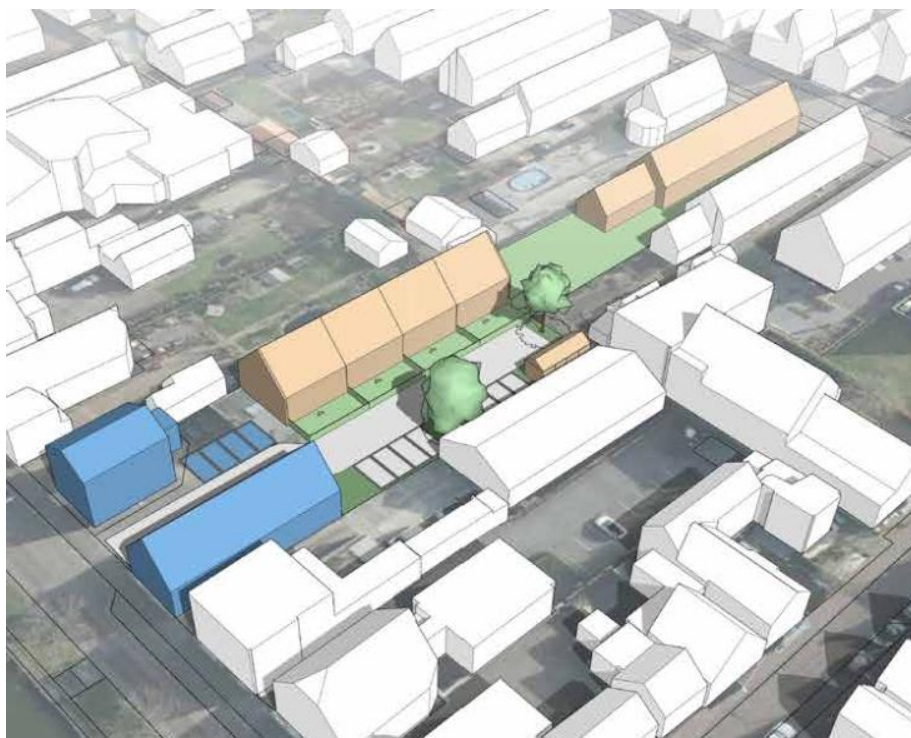
Het plangebied is kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie F nrs. 3182 (ged.) en 265 en heeft een oppervlakte van ongeveer 1.750 m².



Figuur 2.4: kadastrale tekening

2.4 Plan

In het nieuwe plan worden vier aaneen gebouwde woningen gerealiseerd achter de woningen Zuid Voorstraat 40 en 42. Dit betreffen vier huurwoningen in het dure segment. Ook wordt een vrijstaande woning gerealiseerd op het perceel Rijkestraat 39, dit in het duurdere segment. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt afgebroken.



Figuur 2.5: vogelvlucht impressie toekomstig woongebouw



Figuur 2.6: impressie toekomstig woongebouw

2.5 Stedenbouwkundige beoordeling/stedenbouwkundige motivatie

De huidige bedrijfsbestemming strekt zich uit over 2 percelen tussen de Zuid-Voorstraat en Rijkestraat. Op het noordelijke perceel, te weten de locatie aan de Zuid-Voorstraat 40-44 bevindt zich op dit moment nog het bedrijfsgebouw van Van Warendorp. Omdat het bedrijf haar activiteiten zal beëindigen (bedrijf stopt), is een nieuwe invulling van de locatie vereist. Transformatie van de huidige bedrijfsgebouwen is niet mogelijk gebleken en deze zullen daarom worden gesloopt.

Op dezelfde plek, aan de oostzijde van de kavel wordt een nieuw bouwwerk ingevoegd. De nokrichting is gelijk aan die van de bestaande bebouwing, namelijk in de langsrichting van de kavel (conform bestaande bebouwing). Omdat er aan één zijde gebouwd wordt op de erfgrans (net als in bestaand), is gekozen voor een eenzijdige oriëntatie v.d. 4 woningen. Deze zijn daardoor extra breed. Dat is nodig om woonkamer en slaapkamer aan dezelfde zijde te kunnen realiseren. Aan de oostzijde komt géén transparante / doorzichtige beglazing, en komen ook géén te openen geveldelen, ter voorkoming van eventuele overlast. De invulling van de kavel betreft een bijzondere woonvorm: een seniorenhofje, met 4 grondgebonden woningen met een zolder waar een logeerplek gemaakt kan worden voor familieleden, vrienden of verzorgend personeel /mantelzorgers mocht dat nodig zijn. Tevens omvat het plan de nodige parkeerplaatsen, bergingen en een groenvoorziening. Een prachtige plek, zo vlak bij het centrum, om met een aantal mede-dorpsbewoners te kunnen leven.

Het zuidelijke perceel (ca. 736m²) komt vrij ten behoeve van één nieuwbouwwoning aan de Rijkestraat. Voor deze bebouwing is een kavelpaspoort met beeldkwaliteitsplan opgesteld (RoosRos, 22 november 2023), dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Aan de Rijkestraat staan op redelijk vast ritme vrijstaande woningen, met de kaprichting haaks op de weg. De woningen staan op maximaal 0,5m vanaf de perceelsgrens gebouwd, zodat een dakgoot nog op eigen grond valt. De nieuw te bouwen woning voegt zich met een duidelijke kopgevel van het volume als voorzijde richting de straat en de zadelpak haaks daarop. De entree van de woning mag zich zowel aan de voorgevel ook aan de zijgevel bevinden. Het gaat om een langwerpige woning (of woning met daarachter in het verlengde een schuur) met zadelpak. Het hoofdgebouw wordt gebouwd binnen bouwvlak van max. 7m x 30m, waarbij het hoofdgebouw tenminste 20m lang wordt.

De maximale goothoogte bedraagt 4m, waarbij de maten zijn afgeleid van de naastgelegen woningen en bestemming 'Centrum' uit het vigerende bestemmingsplan. Bijgebouwen en uitbouwen worden op het achtererfgebied gebouwd. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, middels tenminste een dubbele oprit (achter elkaar) met afmetingen tenminste 2,5m x 5m conform de gemeentelijke parkeerbeleidsregels.

Het karakter van de Rijkestraat bestaat uit een ritme van karakteristieke voorgevels haaks op de weg, als pianotoetsen. De nieuw te bouwen woning moet aansluiten binnen het karakter van de Rijkestraat. In het Beeldkwaliteitsplan zijn daartoe uitgangspunten opgenomen voor de materialisatie, detaillering en inpassing van technische voorzieningen.

De gekozen opzet van de te realiseren woningen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt zeer aanvaardbaar.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Beoordeling

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

In artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is pas van toepassing als er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In onderhavig plan is sprake van het wijzigen van de bestemming op het perceel waardoor er vijf woningen toegestaan zijn. Dit wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

Overigens is het ook zo dat er binnen het plangebied sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat vijf woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen in het centrum van 's-Gravendeel en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt volgens, in overeenstemming met het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

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

Naast het feit dat er behoefte bestaat aan in ieder geval huurwoningen in het segment 'duur', is de ligging van de bouwlocatie nabij het centrum van 's-Gravendeel ook zeer aanvaardbaar.

Het plan stemt overeen met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciaal omgevingsbeleid. Dat beleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder 'Ambities en sturing'.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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

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

Woningbouwprogrammering 2019-2030

In de Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt. In paragraaf 3.4.2 wordt nader op het aspect 'Wonen' ingegaan.

Klimaatadaptie

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

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

Deze aspecten zijn beoordeeld, mede aan de hand van gemeentelijke Klimaatstresstest Hoeksche Waard.

Ad a wateroverlast

Een van de klimaateffecten is, dat korte, hevige buien naar verwachting steeds vaker zullen voorkomen. Dit klimaateffect heeft een grote impact in bewoond gebied. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. Op de 'wateroverlast' kaart van de klimaatstresstest Hoeksche Waard is het plangebied te zien als locatie waar geen wateroverlast is te verwachten. Het plan heeft geen negatief effect op het aspect 'wateroverlast'.

Ad b overstroming

Door klimaatverandering stijgt de zeespiegel en neemt de neerslag (met name in de winter) toe. De overstromingsdieptekaart uit het Deltaprogramma geeft een goed beeld van de blootstelling bij een maximale overstroming. Omdat de kans op een dergelijke overstroming al zeer klein is, zijn deze voor de meeste planvormingstoepassingen bruikbaar. Woningbouw zal dan bij voorkeur plaatsvinden op locaties met geen of beperkte overstromingsdiepte. Uit de kaart die is opgenomen in de Klimaatstresstest Hoeksche Waard blijkt, dat er bij het plangebied een beperkte kans is op overstroming.

Ad c hitte

Bij de Klimaatstresstest Hoeksche Waard is een kaart toegevoegd, die aangeeft waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven 's nachts beduidend warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Verharding speelt hierin een belangrijke rol, hoe meer een buurt verhard is, des te groter de kans op een hitte-eiland. Andersom vermindert de aanwezigheid van groen het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw. Het plangebied blijkt uit die kaart gevoelig te zijn voor hittestress. In bebouwd gebied is dit een meer voorkomende situatie. Daar waar mogelijk wordt enig groen aangebracht om het hittestress-effect zoveel mogelijk te beperken. Dit maakt dat er uit oogpunt van 'hittestress' een aanvaardbaar risico aanwezig zal zijn.

Ad d droogte

Uit de droogtestresskaart, die is gevoegd bij de Klimaateffectatlas, blijkt dat er voor het plangebied een laag risico aanwezig is op droogtestress.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld op 17 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is ervoor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: ‘Ja mits’, in plaats van ‘Nee, tenzij’. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid.

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

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

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het plan tot het realiseren van het bouwplan aan de Zuid Voorstraat 40 aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam (energieneutraal, klimaatadaptief, biodiversiteit, natuurinclusief en circulair bouwen)

- Energieneutraal

De woningen worden energieneutraal voor wat betreft gebouwgebonden energie. Waar mogelijk kunnen gebruikers/kopers aanvullend hun gebruikersdeel lokaal opwekken. De woningen worden zoveel als mogelijk gebouwd met de eisen uit EPV 2.0. Met EPV 2.0 wordt de warmtebehoefte tot een minimum teruggebracht. Dat wordt gedaan door goed geïsoleerde en kierdichte woningen te bouwen en de installaties ‘slank’ te dimensioneren, zodat er weinig energie nodig is om te verwarmen en dus kan volstaan met een kleinere, energiezuinigere installatie. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen.

- Klimaatadaptief

In paragraaf 3.3 is bij het provinciaal beleid al ingegaan op het aspect ‘klimaatadaptie’. Ook de gemeente Hoeksche Waard zet in op het realiseren van duurzame projecten, waarin aan diverse aspecten aandacht wordt besteed en rekening wordt gehouden. Het waterbergend vermogen van de locatie neemt aanzienlijk toe: meer groen op het erf. Bomen zorgen voor extra schaduwplekken en verkoeling en er wordt minder verharding terug gebracht dan in bestaande situatie aanwezig.

- Biodiversiteit:

Op dit moment is er weinig tot geen groen aanwezig in de plangebieden. Door toevoeging groen, nestkasten, wordt de biodiversiteit vergroot. Dat groen wordt zo ecologisch en inheems mogelijk uitgevoerd, waardoor ruimte wordt gecreëerd voor biodiversiteit.

- Natuurinclusief:

Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met huisvesting voor zowel mensen als dieren, zodat mensen én dieren prettig samen leven. In het ontwerp van het bouwplan zijn al diverse elementen verwerkt, met zowel materiaalgebruik als ook het creëren van verblijfplaatsen voor dieren (nestkasten voor vogels, vleermuiskasten en bijvoorbeeld beebricks).

- Circulair Bouwen

Initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om zoveel mogelijk circulair te bouwen.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het realiseren van de woningen betekent ten eerste het saneren bedrijfsbebouwing in het centrum van 's-Gravendeel. Het vernieuwen van de bebouwing op deze locatie komt de leefbaarheid ten goede. Daarnaast geeft de intensivering van woonbebouwing in de kern van 's-Gravendeel ook een positief effect op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern.

Hoeksche Waarden

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

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

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

In het kader van de wens om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren, worden er contactmomenten georganiseerd voor omwonenden en andere belangstellenden. Daar waar mogelijk wordt met de opmerkingen van omwonenden rekening gehouden. De uitkomst van deze omgevingsdialoog wordt op schrift gesteld en zal als bijlage bij deze toelichting worden gevoegd.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Wonen

a. Toelichting ontwikkelingsplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van vier huurwoningen en één vrije sectorwoning. De doelgroep van de huurwoningen is senioren. Voor de vrije sectorwoning is de doelgroep 'doorstromers'.

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

De sanering van de bedrijfsbebouwing betekent een flinke kapitaalvernietiging. De te bouwen woningen moeten het verlies compenseren. De 4 woningen aan de Zuid-Voorstraat 40 worden als beleggingsobject gebouwd en verhuurd in categorie duur. De kosten van de sanering van de bedrijfsbebouwing en de huidige hoge bouwkosten, maken dat de huurwoningen niet anders dan in die categorie ‘duur’ gerealiseerd kunnen worden. De 5e woning (Rijkestraat) wordt als vrij kavel verkocht in categorie duur. Deze prijsklasse houdt ook verband met de saneringskosten en de omvang van de kavel met ruime bouw mogelijkheden.

b. Toelichting beleid

Hiervoor is al kort ingegaan op het beleid van het Rijk en de provincie, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale Woningbouwprogrammering 2019-2030.

De gemeente heeft voor haar woningbouwprogrammering eerst in 2019 een Woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In 2021 is aanvullend onderzoek gedaan door Springco. Daarbij is onderzocht wat de huidige woningvoorraad is en wat de woningbehoefte tot 2030 is voor de gemeente Hoeksche Waard en zijn dorpen. Uit het onderzoek blijkt dat 's-Gravendeel aantrekkelijk is voor gezinnen en er wonen veel 55+. De huurwoningen zijn gericht op senioren, terwijl de koopwoning gericht is op doorstromers. Daarmee is de woningmarkt in 's-Gravendeel gediend.

c. Toelichting behoefte

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

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

In het bouwplan worden zowel huurwoningen, als één vrije sector koopwoning gerealiseerd. Dit sluit aan bij de woningbehoefte.

d. Toelichting aanbod

In de provinciale Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het gemeentelijk beleid concretiseert dit, met behulp van de uitkomsten van het al genoemde onderzoek van Springco.

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

Het plan maakt onderdeel van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan is aanvullend op de overige plannen in 's-Gravendeel, omdat er huurwoningen worden gebouwd. Daaraan is behoefte.

In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en de wijze waarop de omgevingsdialoog met omwonenden/belanghebbenden is gevoerd. Bij de planuitwerking is zoveel mogelijk rekening gehouden met de daar gemaakte opmerkingen.

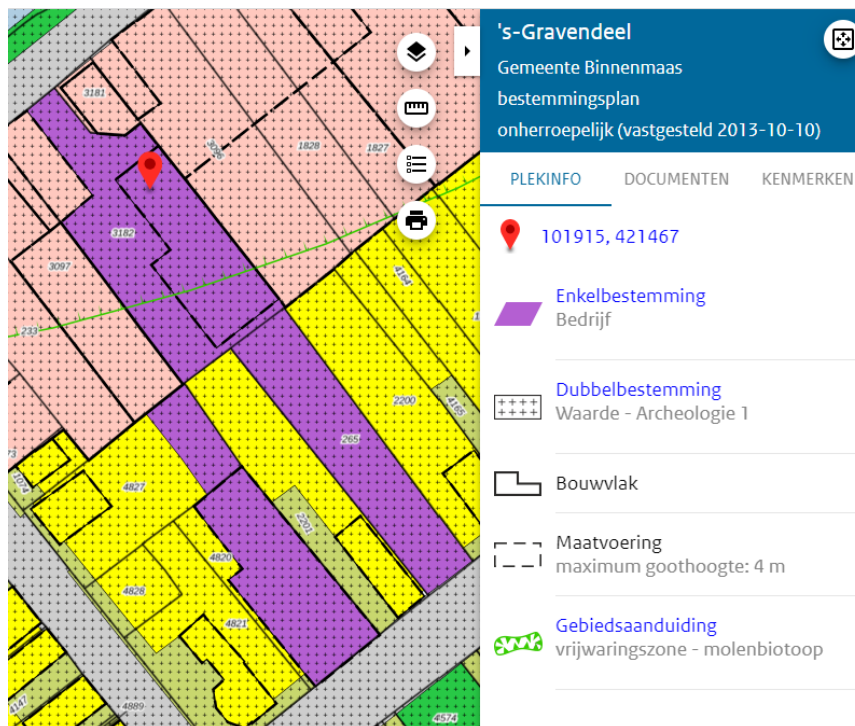
e. Conclusie

Op basis van het woningbehoefteonderzoek, als ervaringen uit de woningmarkt, blijkt dat er vraag is naar de te realiseren huurwoningen en een vrijstaande koopwoning. Het initiatief sluit hier goed op aan. Met het plan is rekening om die reden gehouden met de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan voorziet in de aanwezige woningbehoefte.

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

3.4.3 Bestemmingsplan 's-Gravendeel'

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan 's-Gravendeel'.



Figuur 3.2: verbeelding bestemmingsplan 's-Gravendeel'

Op het plangebied ligt de bestemming 'Bedrijf'. Deze bestemming 'Bedrijf' staat de realisering van het woningbouwplan niet toe.

3.4.4 Toetsing en conclusie

In paragraaf 2.4 is ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Het plan past goed in de bestaande bebouwde omgeving in het centrum van 's-Gravendeel.

Daarnaast is het bouwplan een goede aanvulling op de woningvoorraad in de bebouwde kern van 's-Gravendeel. Het bouwplan en de woningprogrammering is in overleg met de gemeente vastgesteld.

Het plan past binnen het Rijks- en provinciaal beleid. De Ladder voor duurzame verstedelijking staat de realisering van het bouwplan toe. Ook op gemeentelijk beleidsniveau zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingswijziging.

Voor de gemeente is het ook de voorwaarde, dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen. Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Verkeersgeneratie

Het CROW heeft kencijfers ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen. De meest recente richtlijnen liggen vast in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale kencijfers. De te hanteren kencijfers zijn afhankelijk van de kenmerken van de locatie. Hiervoor gelden dezelfde uitgangspunten als gehanteerd bij het vaststellen van de parkeernormen (weinig stedelijk, centrum).

Voor huurwoningen (vrije sector) geldt een verkeersgeneratie van 6,8 tot 7,6 verplaatsingen per etmaal. Voor vrijstaande koopwoningen een generatie van 7,5 tot 8,3 verplaatsingen. In totaal komt dit neer op 34,5 tot 38,7 verplaatsingen per etmaal. De intensiteit op het drukste uur van een dag bedraagt ongeveer 10% van de etmaalintensiteit. Dit betekent dat de woningen in het drukste uur ongeveer vier verplaatsingen zullen genereren.

De huidige bedrijfsmatige gebruiksfunctie genereert eveneens verkeer.

De wegen rondom het plangebied zijn aangewezen en ingericht als erftoegangsweg. Op een erftoegangsweg staat de verblijfsfunctie centraal en is de verkeersfunctie in principe ondergeschikt. Dit betekent dat een gebied op een veilige wijze bereikbaar moet zijn, maar dat enige vertraging in de verkeersafwikkeling acceptabel is.

Uiteraard mag dit laatste niet leiden tot ongewenst gedrag, zoals het overtreden van verkeersregels. Aan de intensiteiten op erftoegangswegen is geen maximum gesteld. De gemeente Hoeksche Waard gaat uit van een gewenste maximale intensiteit van ca. 4.000 motorvoertuigen bij erftoegangswegen. De intensiteiten op de wegen rondom het plangebied zijn aanzienlijk lager zijn dan 4.000 motorvoertuigen per etmaal.

Uit oogpunt van het aspect 'verkeersgeneratie' is het plan uitvoerbaar.

Parkeren

Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. De gemeente hanteert bij de beoordeling van het aspect 'parkeren' de uitgangspunten die zijn opgenomen in de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels over de parkeernormen'.

Berekening parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is als volgt. In de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsregels is de volgende normering opgenomen.

Tabel 3 Numansdorp, Middensluis, Strijen, 's-Gravendeel en Puttershoek	centrum- gebied	overige bebouw- de kom	buiten be- bouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie					
koop, huis, vrijstaand	2,1	2,3	2,4	0,3	pp per woning
huur, huis, vrije sector	1,8	2	2	0,3	pp per woning

Figuur 4.1: gegevens parkeernorm

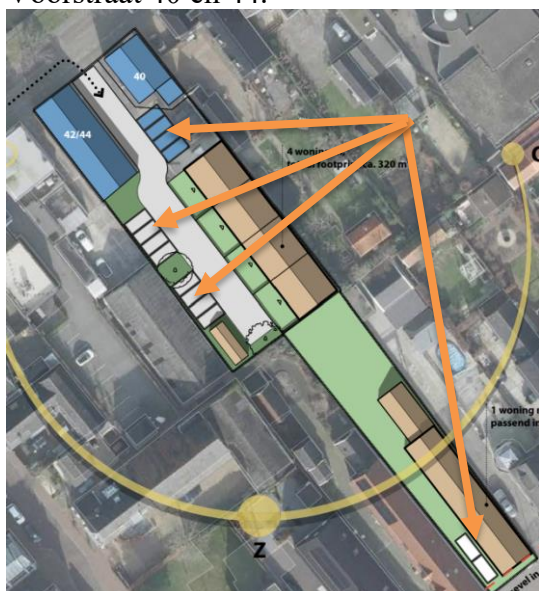
De parkeerbehoefte voor de nieuwe woningen komt uit op:

Huurwoningen: $4 \times 1,8 = 7,2$ parkeerplaatsen.

Koopwoning 2,1 parkeerplaatsen

Totaal 9,3 parkeerplaatsen

In het plangebied worden er tien parkeerplaatsen opgenomen voor de nieuwe woningen. Daarnaast zijn er ook vier parkeerplaatsen opgenomen voor de bestaande woningen Zuid Voorstraat 40 en 44.



Figuur 4.2: parkeerplaatsen plangebied

Uit oogpunt van de relevante verkeersaspecten is het plan uitvoerbaar.

4.3 Flora en fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Er is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (Breur Ecologie&Onderzoek, 25 april 2023, nr. QS23018v1). Deze quickscan ecologie heeft tot de volgende conclusies geleid:

Deze quickscan ecologie heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De geplande ontwikkeling heeft geen negatief effect op beschermde natuurgebieden (zowel op provinciaal als op Europees niveau).
- Het plangebied biedt geen potentie voor aanwezigheid van beschermde soorten flora of fauna, aanvullend onderzoek is niet nodig.
- De ontwikkeling heeft groen licht vanuit de Wet natuurbescherming.
- Men dient bij kapwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden wel rekening te houden met het vogelbroedseizoen. Nesten van vogels zijn – ongeacht de soort – altijd beschermd wanneer zij in gebruik zijn (nestbouw, broedfase, of jongen in nest). Het broedseizoen loopt grofweg van maart t/m augustus. Let wel: dit is geen vaste periode, afhankelijk van weersomstandigheden kunnen vroege of late broedgevallen zich voordoen. Bij twijfel over de aan- of afwezigheid van nesten dient een deskundige ingeschakeld te worden.
- Het plangebied is geschikt voor onbeschermde dan wel vrijgestelde soorten (zoals algemene muizensoorten, mol, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht (zie aanbevelingen).

In de quick scan wordt er verder op gewezen, dat er in het kader van de zorgplicht zorg gedragen moet worden voor alle in het wild levende planten en dieren. Onnodige schade dient te allen tijde te worden voorkomen. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat wanneer er zich een egel of een pad in het werkveld bevindt dat deze verplaatst wordt, dan wel de gelegenheid dient te krijgen om het werkgebied op eigen kracht te verlaten.

Bij deze ontwikkeling liggen er ook veel kansen voor natuur en biodiversiteit, waarbij enkele suggesties zijn gedaan:

De woningen kunnen landschappelijk worden ingepast met een streekeigen inheemse erfbeplanting en andere groene elementen die hier vanuit de cultuurhistorie thuishoren (te denken aan ligusterhagen, knotwilgen, takkenrillen, enkele solitaire inheemse bomen zoals een es). Ook kan een nieuw te bouwen woning voorzien worden van inbouw neststenen voor vogels of verblijfplaatsen van vleermuizen. Hiernaast kan men bij de nieuwe parkeerplaatsen een halfverharding toepassing die ook plantengroei in de vakken toestaat. Dergelijke maatregelen ten behoeve van de biodiversiteit gaan vaak hand in hand met maatregelen in het kader van de klimaatbestendigheid van het terrein (tegengaan hittestress, regenwateropvang, afvang fijnstof etc.).

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan zal hier aandacht aan worden besteed.

Stikstof

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

Er is een stikstof (AERIUS-)berekening gemaakt (MBH Consult, 25 juni 2025). Er is onderzocht wat de bijdrage aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden is voor de aanleg- en de gebruiksfase. De uitkomst laat zien dat de totale stikstofdepositie nergens hoger is dan 0,0 mol/ha/jaar.

Uit de berekening blijkt dat dat er geen meetbare verhoging is en dat er daarom geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Het initiatief is daarom in overeenstemming met het aspect stikstof.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Er is archeologisch onderzoek ingesteld (Transect, 17 mei 2023, nr. 23030020).

Uit het onderzoek is er voor het plangebied een hoge verwachting vastgesteld op het aantreffen van resten uit de periode Nieuwe Tijd van ná 1593. In het plangebied kunnen bebouwingsresten van voormalige woningen en gebouwen, alsook erf-gerelateerde resten aanwezig zijn. In het kader van het wijzigen van het bestemmingsplan wordt geadviseerd in het te wijzigen bestemmingsplan de hoge archeologisch verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd, zoals deze op de archeologische beleidskaart beschreven staat, te blijven hanteren. Archeologische resten kunnen immers direct onder de moderne bouwvoor aangetroffen worden. Voor de overige periodes kan een lage verwachting opgenomen worden.

Voor wat betreft de sanering van de bedrijfshal in het plangebied wordt geadviseerd om de ondergrondse sloop van de funderingen van de bedrijfshal onder archeologische begeleiding te laten plaatsvinden (IVO - AB). Hierna kan ter plaatse van de toekomstige bouwvlakken van de woningen een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd worden (IVO-P), waarbij vastgesteld kan worden of er in het plangebied een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is. Voor de bovengrondse sloop van de bedrijfshal hoeven geen aanvullende maatregelen genomen te worden. Bij dergelijke gravende werkzaamheden dient op voorhand van de graafwerkzaamheden een Programma van Eisen te worden opgesteld, dat door bevoegde overheid (gemeente Hoeksche Waard) getoetst en akkoord bevonden moet zijn.

Ten aanzien van het aspect archeologie, dient daarom nog vervolgonderzoek plaats te vinden ten tijde van de realisering van het bouwplan. In het bestemmingsplan wordt een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden.

Molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich binnen een molenbiotoop en wel die van korenmolens ‘t Vliegend Hert’ aan de Molendijk 37 te 's-Gravendeel.



Figuur 4.3: afbeelding korenmolen 't Vliegend Hert

In het gebied rond deze molen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen. In het bestemmingsplan 's-Gravendeel' is hierover in artikel 28 van de algemene aanduidingsregels het volgende geregeld:

28.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

28.2.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

28.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen danwel de bestaande hogere bouwhoogte;*
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen dan wel de bestaande hogere bouwhoogte.*

Het bouwperceel bevindt zich op ongeveer 360 meter van de molen. Uit lid b blijkt dat de hoogte moet worden berekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen de woning en de molen. De onderste punt van de verticaal staande wiek is op ruim 5 m boven straatniveau gelegen. Ter hoogte van het bouwperceel mag een bouwhoogte worden gehanteerd van maximaal 17 m te weten $5\text{ m} + (360:30=) 12$. De nieuwe woonbebouwing wordt veel minder hoog dan die 17 m. Om die reden zal de vrije windvang van en het zicht op de korenmolen 't Vliegend Hert' niet nadelig worden.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

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

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

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

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

Voor zover voor dit bouwplan relevant wordt ten aanzien van wateraspecten het volgende vermeld.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering.

Uit de Beleidsregel: BL-11 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak' d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water.

In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied vrijgesteld van compensatieplicht. Als er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Op dit moment is het gehele bedrijfsperceel verhard. In de nieuwe situatie wordt een tuin aangelegd en is er bij de parkeerplaatsen ook enig groen aanwezig. De hoeveelheid verharding in het plangebied vermindert daardoor. Er is om die reden geen eis tot het aanleggen van compenserend oppervlaktewater.

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Om die reden is voor deze ontwikkeling geen watervergunning van het waterschap Hollandse Delta vereist. Het plan is in overeenstemming met het aspect water.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

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

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

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. In het bestemmingsplan “s-Gravendeel” is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen ‘gemengd gebied’ en ‘rustige woonwijk/rustig buitengebied’. De omgeving van het plangebied is op dit moment te karakteriseren als ‘gemengd gebied’ vanwege de aanwezigheid van het zalencentrum, een kerkgebouw en een verenigingsgebouw in de directe omgeving. Na het realiseren van de woningen past de karakteristiek ‘rustige woonwijk’ meer bij de omgeving van het plangebied.

Het plangebied valt niet binnen de milieuzone van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. In de loop der tijd zijn de voorheen aanwezige bedrijven successievelijk verdwenen om plaats te maken voor woningen c.q. een woongebouw. Er is een enkele winkel en kantoor aanwezig aan de Zuid Voorstraat, maar daarbij geldt een richtafstand van 10 m. Op de schuur aan de Langestraat 10 ligt een bedrijfsbestemming, maar deze wordt voor zover bekend thans gebruikt voor privé doeleinden.

Het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen zal vanuit oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar zijn.

Het plan is uit oogpunt van milieuzonering om die reden realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein.

Wegverkeerslawaaai

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch advies, 24 april 2023, nr. VL.2315.R01). In het geluidsrapport is de volgende samenvatting met advies opgenomen:

- De geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Rijkestraat ten hoogste 56 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding vindt alleen plaats bij de nieuwbouwwoning direct aan de Rijkestraat.
- De geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de overige betrokken geluidgezoneerde wegen ten hoogste 37 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh.
- De geluidbelasting op de nieuwbouw vanwege de niet geluidgezoneerde 30 km/u wegen ten hoogste 38 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de richtwaarde van 48 dB in lijn met de Wgh.
- De maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (63 dB) niet wordt overschreden.
- Bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend genoeg zijn of stuiten op overwegende bezwaren.
- Er geen sprake is van een toename in geluid na cumulatie van alle bronnen, omdat de geluidbelasting vanwege de Rijkestraat veel hoger is dan de geluidbelasting vanwege de overige wegen, die in het geheel geen invloed uitoefenen op de planlocatie.
- Het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw als ‘tamelijk slecht tot zeer goed’ bij de nieuwbouwwoning aan de Rijkestraat dient te worden beoordeeld en overal als ‘zeer goed’ bij de woningen aan de Zuid Voorstraat.
- Bij elke woning zondermeer sprake is van de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel, waardoor sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Bij de gemeente Hoeksche Waard voor de nieuwbouw een hogere waarde van 56 dB dient te worden aangevraagd vanwege de Rijkestraat.
- In combinatie met de aanvraag voor een hogere waarde, dient ook de vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie minimaal 28 dB bij de nieuwbouwwoning aan de Rijkestraat te bedragen. Bij de nieuwbouw aan de Zuid Voorstraat kan volstaan worden met de minimaal vereiste geluidwering van 20 dB conform het Bouwbesluit

Ten slotte wordt in het rapport gesteld, dat bij nieuwbouw tegenwoordig, als gebruik wordt gemaakt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer van lucht, een geluidwering tot 28 dB vrij eenvoudig wordt behaald. Daarom wordt op voorhand geen (bouwakoestisch) onderzoek noodzakelijk geacht naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie, dit is echter uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Conclusie

Het plan kan, met inachtneming van de hiervoor omschreven hogere grenswaarde, uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan voor de nieuwe woningen is een historisch bodemonderzoek (DS Milieu Consult, 9 maart 2023 kenmerk 23.03.029) uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was te bepalen of de locatie milieuhygiënisch gezien geschikt is voor het voorgenomen gebruik, dan wel of er maatregelen noodzakelijk zijn om de locatie hiervoor geschikt te maken.

Uit de resultaten van het historisch bodemonderzoek blijkt dat er in 1997 een inventariserend bodemonderzoek en in 2006 een grondwateronderzoek zijn uitgevoerd. Uit deze onderzoeken blijkt dat:

- De bovengrond van het onbebouwde opslagterrein en de werkplaatsen tot 0,5 meter minus maaiveld (m-mv), sterk met lood en/of zink verontreinigd is;
- De bovengrond voorts licht verontreinigd is met koper, kwik, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), minerale olie en extraheerbare organochloorverbindingen (EOX);
- De diepere bodem (tot 1,0 m-mv) licht tot matig verontreinigd is met lood en zink en licht verontreinigd met koper en kwik;
- Het grondwater licht verontreinigd is met arseen, chroom en tetrachlooretheen en plaatselijk matig verontreinigd is met koper.

Op de locatie is sprake van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging. Om de locatie milieu-hygiënisch geschikt te maken voor wonen met tuin, dient de locatie gesaneerd te worden. De oorzaak van de verontreinigingen is toe te schrijven aan het langdurig gebruik van de locatie en de in de bodem aangetroffen bodemvreemde materialen als puin en sintels.

In het historisch onderzoek wordt aangegeven, dat een sanering van de bodem goed haalbaar is.

De onderzoeksgegevens dienen te zijner tijd geactualiseerd te worden. Omdat de bedrijfsactiviteiten nog niet beëindigd zijn, wordt het uitvoeren van een actualiserend bodemonderzoek in dit stadium van het herontwikkelingsproces vooralsnog zinvol noch noodzakelijk geacht.

Hieruit kan worden geconcludeerd, dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is. Als de uitvoering van het bouwplan aan de orde komt, zal een actualiserend bodemonderzoek worden uitgevoerd en zal de sanering van de grond ter hand worden genomen conform de daarvoor geldende regels.

De bestemmingsplanprocedure kan voor wat betreft het aspect 'bodem' plaatsvinden.

4.9 Geur

Het aspect geur/stank vormt geen belemmeringen voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

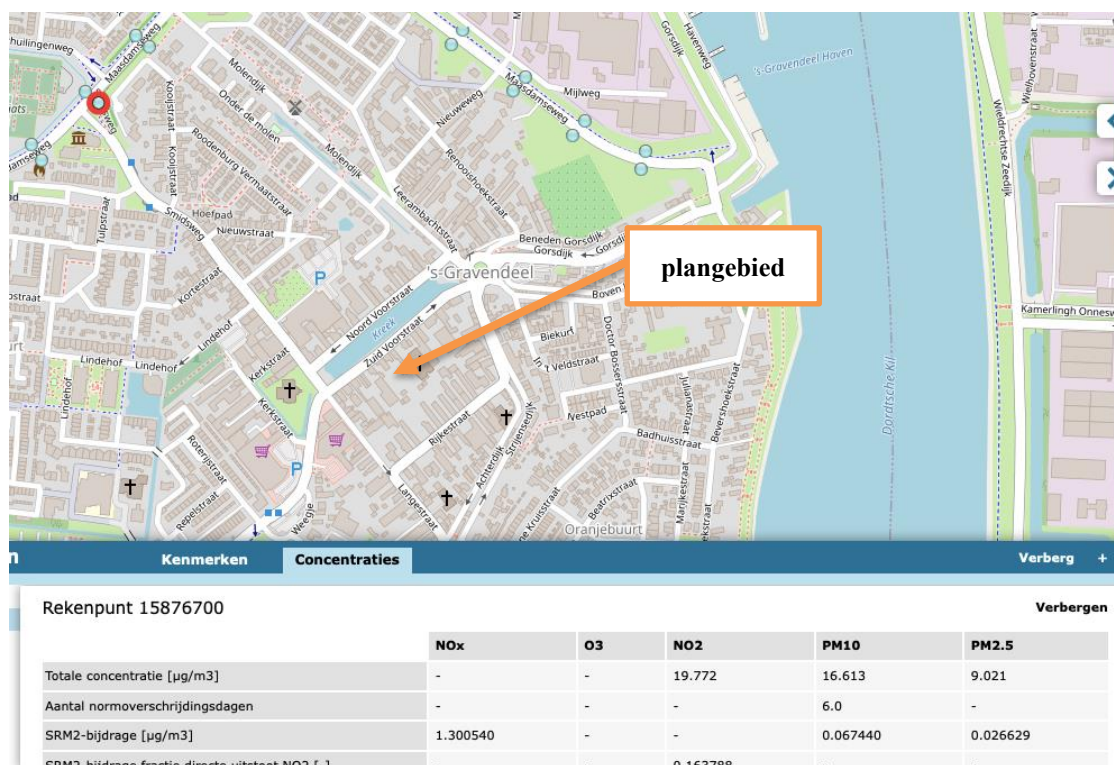
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan voor vijf woningen, terwijl er nu bedrijfsbebouwing aanwezig is. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen hoogstens beperkt toe. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (rekenpunt 15876700) op ongeveer 500 m van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2 en PM_{10}) en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2,5}$) liggen, zie figuur 3.1.



Figuur 4.4: NSL-monitoringstool

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

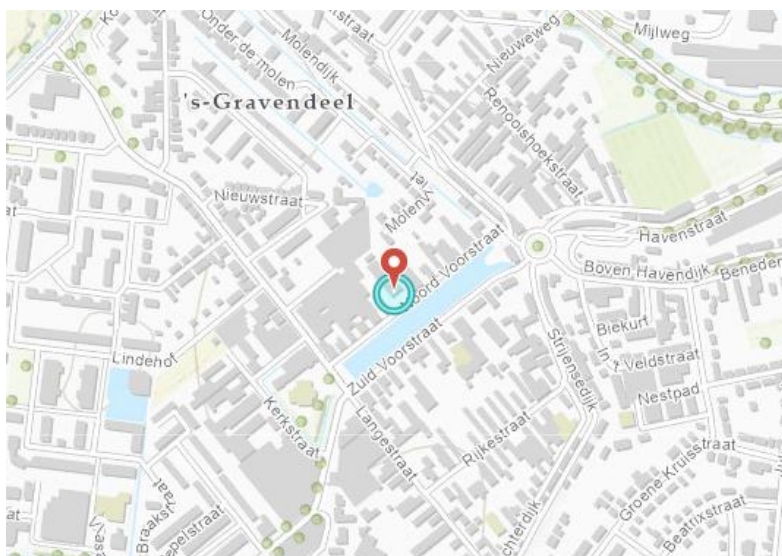
Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

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

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

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden die relevant zijn voor het aspect ‘externe veiligheid’.



Figuur 4.5: deel risicokaart Nederland

De planlocatie ligt wel op de rand van het invloedsgebied van de risicovolle inrichtingen Standic uit Dordrecht en Afvalstoffen Terminal Moerdijk (verder: ATM). De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-8/jr. van deze inrichtingen. Door de beperkte omvang van het planvoornemen in combinatie met de afstand tot de risicobronnen wordt geen significante toename van het groepsrisico verwacht.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de vaarweg Dordtsche Kil (corridor Rotterdam – Moerdijk), maar buiten de 200 meter zone. Op grond van de Handleiding Risicoanalyse Transport geldt voor het transport van de stofcategorie GT3 namelijk een invloedsgebied van 1070 meter. Om deze reden is een beperkte verantwoording van het groepsrisico vereist.

Daarnaast liggen beide locaties binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitsafstand) van de vaarweg Dordtsche Kil en Hollandsch Diep (oversteek naar havens Moerdijk). Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen zou een kwantitatieve verantwoording van het groepsrisico (QRA) kunnen worden uitgevoerd, conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi). De ligging van de planlocatie binnen de bebouwde kern van 's-Gravendeel maakt dat de toevoeging van de woningen slechts een uiterst beperkte invloed heeft op het aantal bewoners nabij die risicovolle inrichtingen. Om die reden heeft het uitvoeren van een QRA geen toegevoegde waarde.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico, dit op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (hierna: Bevt), het volgende:

het betreft het toevoegen van woningen aan de bebouwde kern van 's-Gravendeel, op een plaats waar nu nog een bedrijf aanwezig is. De bewoners van de woningen zijn zelfredzaam, terwijl er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden zijn bij veiligheidsincidenten. De risico's zullen ook nog worden verminderd door het treffen van bouwtechnische maatregelen:

- Mogelijkheid tot sluiten van ramen en deuren en afsluiten van de ventilatie.
- Afdoende luchtdichtheid/tochtdichtheid.

Ook zullen de risico's worden verminderd door het treffen van organisatorische maatregelen:

- Onderling waarschuwen van bewoners.
- Informeren van bewoners door gemeente met betrekking tot risico's in de omgeving.
- NL-ALERT.

Deze maatregelen dragen bij aan het verminderen van de gevolgen van een eventuele calamiteit.

Om deze redenen leveren deze potentiële risicobronnen geen belemmering op voor de bewoning van de woningen aan de Zuid-Voorstraat 40 en Rijkestraat 39.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.13 Vormvrije m.e.r.

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden, een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

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

- De omvang van het project betreft de afbraak van bedrijfsbebouwing en de bouw van vijf woningen;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabijgelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.;
- Er is geen onaanvaardbaar risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.;
- Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

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

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsdoeleinden.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering, maar heeft geen nadelige effecten op de stabiliteit van die waterkering.
Daarnaast ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied, het betreft een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten de Biesbosch, ligt op ongeveer 4,4 km ten zuidoosten van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

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

5 Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op de woonpercelen wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Via aanduidingen wordt de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. Via aanduidingen worden nadere kaders gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van het maximaal aantal woningen in het plangebied.

De bestemming ‘Tuin’ is van toepassing op het resterende deel van het plangebied.

Daarnaast wordt voor het perceel de bestemming ‘Waarde – Archeologie 1’ opgenomen om de aanwezige archeologische waarden te beschermen. Ook is de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone molenbiotoop’ van toepassing op het plangebied.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat het leggen van een woonbestemming voor vijf woningen. Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

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

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Over het plan voor de herontwikkeling van het plangebied zal overleg worden gevoerd met omwonenden. De uitkomst van deze participatie wordt verwerkt in een participatieverslag, dat als bijlage bij deze toelichting wordt gevoegd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het bevoegd gezag dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit overleg te plegen met diverse betrokken instanties. Het ontwerp bestemmingsplan is naar de vaste overlegpartners gezonden, er zijn geen overlegreacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan met alle bijlagen lag vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.