

Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan drie woningen

‘Oostdijk 94-96 Oud-Beijerland’

Gemeente Hoeksche Waard



 gemeente Hoeksche Waard	
Behoort bij het besluit van het college van gemeente Hoeksche Waard	
nummer	datum
Z2023-00001646	05-02-2025



november 2023 (gew. januari 2025)

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Bouwplan	6
2.5 Bestemmingsplan	8
2.6 Stedenbouwkundige beoordeling/stedenbouwkundige motivatie	8
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Verkeer/parkeren	17
4.3 Flora en fauna	18
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	19
4.5 Waterhuishouding	20
4.6 Milieuzonering	21
4.7 Geluid	22
4.8 Bodem	23
4.9 Geur	24
4.10 Luchtkwaliteit	24
4.11 Externe veiligheid	25
4.12 Kabels en leidingen	26
4.13 Vormvrije M.e.r.	26
5. Uitvoering	28
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
5.2 Economische uitvoerbaarheid	28
5.3 Planschade	28

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek** (Inventerra, 12 juli 2023, nr. 23-2117-R01JV)
- **Quick scan Wet natuurbescherming** (Breur Ecologie&Onderzoek, 4 oktober 2023, nr. QS23025v2)
- **Archeologisch onderzoek** (Transect, 20 juli 2023, nr. 23040014)
- **Akoestisch onderzoek** (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 5 juni 2023, nr. VL.2329.R01)
- **Parkeeronderzoek** (OneDna, 21 maart 2023)
- **Uitkomst omgevingsdialoog/participatieverslag**
- **Rapportage non-realttime detectie** (AES, 30 november 2024, ref. 24005_01_R-NRTD)
- **Nota beantwoording zienswijzen**

1. Inleiding

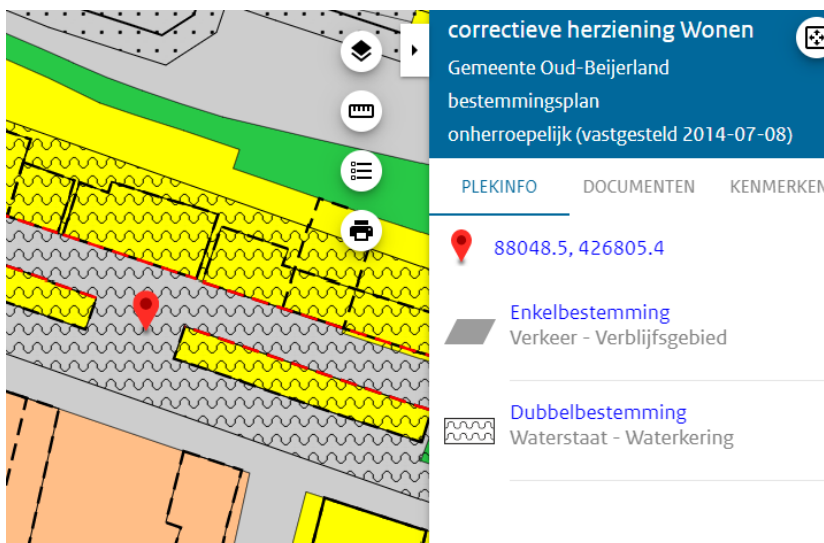
1.1 Situering

Het plangebied betreft de gronden aan de Oostdijk 94-96 te Oud-Beijerland. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Oud-Beijerland. Het perceel is op dit moment onbebouwd.



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied en omgeving

Het plangebied is met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’.



Figuur 1.2: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’

1.2 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer wil in het plangebied drie woningen bouwen. Het geldende bestemmingsplan ‘Correctieve Herziening Wonen’ van de voormalige gemeente Oud-Beijerland, thans gemeente Hoeksche Waard, vermeldt voor de gronden de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en staat de realisering van de woningen niet toe.

Nu het geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’ het realiseren van dit plan niet toestaat, moet er via een ruimtelijke procedure worden afgeweken van dat bestemmingsplan.

1.3 Procedure

Aangezien het bouwplan niet overeenstemt met het geldende bestemmingsplan, kan er alleen medewerking worden verleend als er van dat bestemmingsplan wordt afgeweken. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt daartoe de mogelijkheid.

Medewerking aan het bouwplan kan worden verleend door op basis van een aanvraag omgevingsvergunning buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Een indieningsvereiste bij deze aanvraag omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document dient als deze onderbouwing.

1.4 Leeswijzer

Deze onderbouwing 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 op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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 de kern van Oud-Beijerland aan de rand van het centrum. Aan de noordzijde ligt het plangebied langs de Oostdijk en aan de zuidrand aan de Ooststraat.

2.3 Huidige situatie

Op het perceel is geen bebouwing aanwezig.

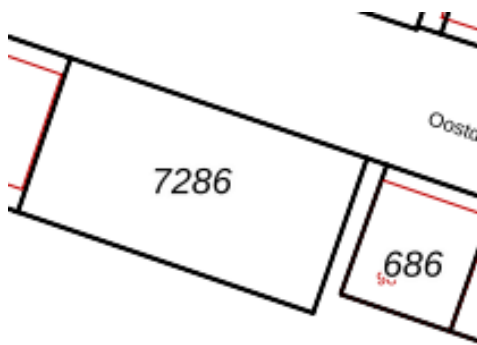


Figuur 2.1: luchtfoto plangebied



Figuur 2.2: foto huidige situatie zijde Ooststraat

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie D nr. 7286 en heeft een oppervlakte van 127 m².



Figuur 2.3: kadastrale tekening

2.4 Bouwplan

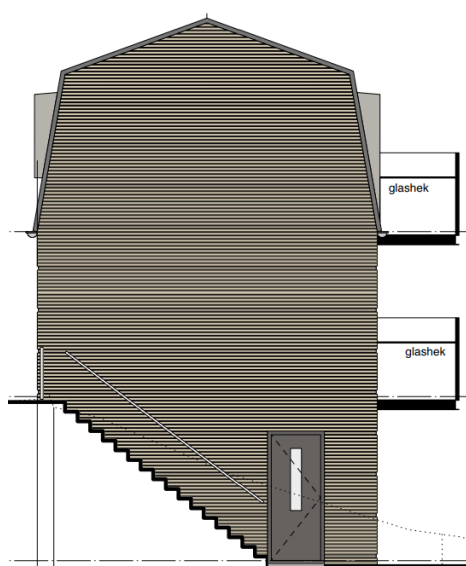
In het nieuwe plan wordt een woongebouw in drie bouwlagen gebouwd. In het woongebouw zullen drie woningen aanwezig zijn.



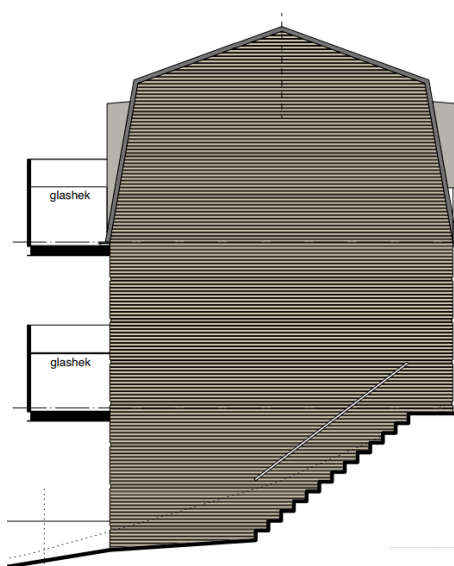
Figuur 2.3: tekening impressie toekomstig woningen (noord)gevel Oostdijk



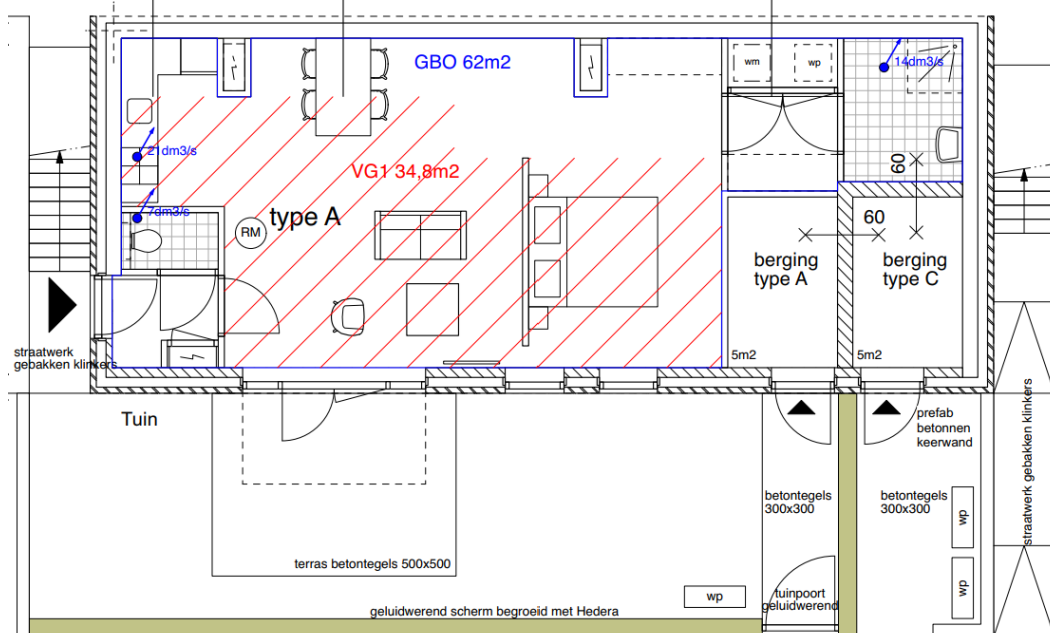
Figuur 2.4: tekening impressie toekomstig woningen (zuid)gevel Ooststraat



Figuur 2.5 westgevel nieuwe woningen



Figuur 2.6: oostgevel nieuwe woningen



Figuur 2.7: situering woningen op perceel

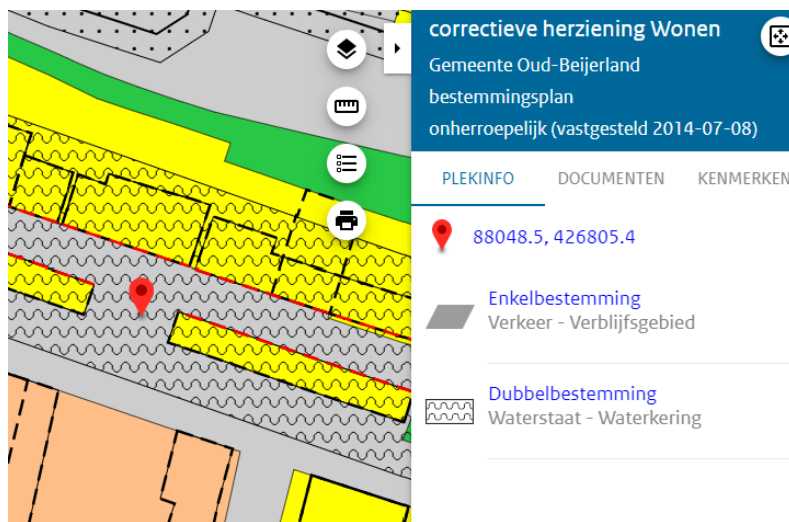
Bij het ontwerp van de woningen is zo veel mogelijk rekening gehouden met de richtlijnen die in het handboek WoonKeur 2015 worden aangereikt. Twee van de drie appartementen zijn gelijkvloers toegankelijk vanaf de openbare weg. De appartementen zijn deze zo ruim mogelijk opgezet maar door de beperkte oppervlakte is het niet mogelijk volledig te voldoen aan de eisen van Woonkeur.

Er is in de woningen voldoende ruimte gehouden om in de verblijfsruimten met een rolstoel te kunnen draaien. De woningen zijn daarmee levensloopbestendig.

2.5 Bestemmingsplannen

‘Correctieve herziening Wonen’

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’.



Figuur 2.8: verbeelding bestemmingsplan ‘Correctieve herziening Wonen’

Op het plangebied ligt de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Deze bestemming staat de realisering van het woningbouwplan niet toe.

‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

Daarnaast geldt het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’. In dat plan heeft het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ gekregen.



Figuur 2.9: verbeelding bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’

2.6 Stedenbouwkundige beoordeling/stedenbouwkundige motivatie

Op de locatie Oostdijk 94, 96 stond vroeger de woning met een timmermanswerkplaats. Het onderhuis werd apart verhuurd als woning. Op 6 november 1944 viel er een bom op de woning waardoor deze zwaar werd beschadigd. De woning is afgebroken en op deze plaats is daarna niet meer terug gebouwd. De grond werd als tuin gebruikt en in de jaren tachtig was er een speeltuintje.

Het ontwerp van de nieuwbouw bestaat uit drie gestapelde appartementen. Twee woningen hebben een toegang vanaf de Oostdijk. De onderste woning wordt onderaan de trap langs het pand ontsloten. Het bestemmingsplan van de naastliggende woningen geeft de mogelijkheid drie lagen met een kap te bouwen, maar omdat de aangrenzende panden aan deze zijde van de dijk allemaal een goot ter hoogte van de 1e verdiepingvloer hebben is ervoor gekozen deze lijn door te zetten in de nieuwbouw. De mansardekap geeft ruimte voor een appartement op de 1e verdieping. Doordat de voorzijde en de achterzijde in lijn liggen met de aangrenzende bebouwing voegt het pand zich op een logische wijze in het straatbeeld, zowel aan de Oostdijk als aan de Ooststraat. Het pand krijgt een metselwerk uitstraling die qua kleur in harmonie is met de omgeving.



Figuur 2.10 tekeningen aanzicht met boven straatwand Oostdijk en onder straatwand Ooststraat

Achter het nieuwe volume is een smalle strook eigen terrein. Daarachter ligt een strook grond die wordt gehuurd van de gemeente. De aangrenzende panden huren deze strook en gebruiken deze als tuin. De ruimte achter de nieuwe bebouwing zal ook grotendeels als tuin worden gebruikt door de benedenwoning. Er wordt een geluidwerend scherm langs de tuin geplaatst dat aansluit aan de aanwezige schuttingen van de naastliggende panden.

Er is een openbare trap die de Oostdijk met de Ooststraat verbindt.

De gekozen opzet van het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt passend in de omgeving.

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.

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat drie extra woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen in de bebouwde kern van Oud-Beijerland en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

Het bouwplan voor 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 koopappartementen in het segment ‘midden’, is de ligging van de bouwlocatie nabij het centrum van Oud-Beijerland ook zeer aanvaardbaar.

Het plan voldoet daarmee aan 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, komt 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 Oostdijk 94-96 aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

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

- *Energieneutraal*

De woningen zullen zo energievriendelijk mogelijk worden gebouwd. De woningen worden gasloos en voorzien van zonnepanelen. 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. In dit kader wordt bij het project aan de Oostdijk ook de volgende inspanning geleverd.

- *Biodiversiteit*

In het plangebied wordt de oppervlakte aan groen kleiner vanwege het bebouwen van het nu onbebouwde perceel. Er is toch gezocht naar de mogelijkheid om groen in het plangebied te houden. De onderste woning krijgt een tuin aan de zuidzijde. De tuin wordt afgescheiden van de openbare weg door een geluidwerend scherm wat wordt begroeid. Door de buitenbergingen inpandig te plaatsen is de tuinoppervlakte gemaximaliseerd. Het groen in de tuin biedt kansen voor het behouden van biodiversiteit in het plangebied.

- *Natuurinclusief*

Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met huisvesting voor zowel mensen als dieren, zodat mensen én dieren prettig samen leven. Daar waar mogelijk worden in de woningen natuurinclusieve maatregelen verwerkt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het creëren van verblijfplaatsen voor dieren (nestkasten voor vogels, vleermuiskasten en bijvoorbeeld beebrieks.)

- *Circulair Bouwen*

Initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om zoveel mogelijk circulair te bouwen.

- *Vitale dorpen en actieve samenleving.*

Het realiseren van de woningen in de bebouwde kern van Oud-Beijerland komt de leefbaarheid ten goede. Daarnaast geeft de intensivering van woonbebouwing in de kern van Oud-Beijerland 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, zijn omwonenden benaderd en is gesproken over het bouwplan. Daar waar mogelijk is met de opmerkingen van omwonenden rekening gehouden. De uitkomst van deze omgevingsdialoog is op schrift gesteld en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Hoeksche Waard.

3.4.2 Wonen

a. Toelichting ontwikkelingsplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van drie woningen. De doelgroepen van de woningen zijn primair starters en/of senioren.

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

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. Daarbij is aangegeven, dat Oud-Beijerland veel voorzieningen heeft en hierdoor aantrekkelijk is voor gezinnen. Intussen wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen. Om doorstroming te bevorderen wordt het verstandig gevonden om naast grondgebonden woningen ook te focussen op sociale en middeldure/dure huur- en koopappartementen. Zo kan de bestaande voorraad toekomstbestendig worden gehouden. Het bouwplan voorziet in middeldure koopappartementen en past daardoor uitstekend.

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 Woningbouw- programmering.

De gemeente Hoeksche Waard wil komen tot een integraal gemeentelijk woonbeleid, met een op de individuele dorpen afgestemde woningbouwprogrammering die recht doet aan de verschillen tussen de dorpen. Er is een actualisering uitgevoerd van de 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.

Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat het voor de woonkern van Oud-Beijerland van belang is om doorstroming te bevorderen.

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 zal onderdeel uitmaken van de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

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 drie middeldure koopappartementen. Het initiatief sluit hier goed op aan. Met het plan wordt rekening 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 Toetsing en conclusie

In paragraaf 2.6 is ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. Het plan past vanuit stedenbouw in de bestaande bebouwde omgeving.

Daarnaast past het bouwplan in de Woonvisie van de gemeente Hoeksche Waard.

Het plan past binnen het Rijks- en provinciaal beleid.

Voor de gemeente is het tevens 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 de volgende hoofdstukken.

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, rest bebouwde kom).

Voor koopappartementen (midden) bedraagt de verkeersgeneratie tussen de 5,4 tot 6,2 verplaatsingen per etmaal. De drie te realiseren woningen zorgen samen voor 16,2 tot 18,6 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 twee voertuigen genereren. Dit is een zodanig beperkte toename van verkeersbelasting, dat de aanliggende wegen dit eenvoudig kunnen verwerken.

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 omtrent de parkeernormen'.

Berekening parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is als volgt. In de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsregels is de volgende normering opgenomen voor koopwoningen tussen/hoek.

Tabel 2	centrum- gebied	overige bebouw- de kom	buiten be- bouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Oud-Beijerland					
Functie					
koop, appartement, midden	1,4	1,8	1,9	0,3	pp per woning

Figuur 4.2: gegevens parkeernorm

De parkeervraag voor deze woningen is daarmee 4,2 parkeerplaatsen. Primaire uitgangspunt is dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. In het plangebied kan dat niet, het is een klein dijkperceel.

De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe bereid is om toch medewerking aan het plan te geven, als er wordt aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied beschikbaar zijn. In dit kader is een parkeeronderzoek in de nabijheid van het betreffende perceel uitgevoerd. Het doel hiervan is inzicht te krijgen in de bezetting van de geparkeerde auto's in de omgeving (parkeeronderzoek, OneDNA, 23 maart 2023).

Bij dit onderzoek is gekeken naar de parkeercapaciteit en de parkeerbezetting. Hierbij is in ogenschouw genomen dat de te realiseren drie woningen door de gemeente Hoeksche Waard worden gekenmerkt als “betaalbare woningen” en het perceel in het gebied “centrum Oud-Beijerland” is gelegen. De maximale acceptabele loopafstand van de parkeerplaatsen (voor bewoners en bezoekers < 2 uur) is 200 meter. Daarbij geldt ook dat het beleid van de gemeente is dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen lager moet zijn dan 80%.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt, dat de parkeerdruk over alle 351 (reguliere) parkeerplaatsen die in het studiegebied liggen, lager is dan 80%. Deze was gemiddeld: 64%.

Om die reden kan worden geconstateerd dat er voldoende parkeergelegenheid in het openbaar gebied beschikbaar is om in de parkeervraag van de drie koopappartementen te voldoen.

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, 4 oktober 2023, nr. QS23025v2). Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden.
- 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.
- Voor alle soorten flora en fauna (beschermde en onbeschermde) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Stikstof

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

In de hiervoor genoemde quick scan wordt ook geconcludeerd, dat een negatief effect ten gevolge van stikstofdepositie is uitgesloten. De ontwikkeling is kleinschalig en de Oude Maas en andere nabijgelegen Natura 2000-gebieden (Haringvliet, Oudeland van Strijen) herbergen geen stikstofgevoelige habitats.

Een schetsberekening in AERIUS calculator op basis van de “emissiekentallen stikstofuitstoot per woning” (aanlegfase: 3 kg NO_x per woning, gebruiksfase: 0,5 kg NH₃ + 1 kg NO_x per woning) geeft geen rekenresultaten hoger dan de drempelwaarde. Hierbij dient tevens vermeld te worden dat voor elk appartement deze kengetallen van een woning zijn aangehouden. Omdat het hier gaat om één gebouwwolume zullen de werkelijke emissiegetallen per appartement waarschijnlijk lager liggen dan die van een losse woning.

Ten aanzien van Natura 2000 is de ontwikkeling daarom niet vergunningsplichtig. 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 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, 20 juli 2023, nr. 23040014).

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied op de Oostdijk die is aangelegd in 1557 ten behoeve van de inpoldering van de Oud-Beijerlandse polder. Uit historische kaarten blijkt dat het plangebied onbebouwd is gebleven tot 1883. Wel is duidelijk dat het plangebied omstreeks 1912-1914 bebouwd is, waarna deze bebouwing door een bominslag in 1944 is verwoest en daarna is afgebroken. Mogelijk is de dijk afgegraven ten behoeve van de voormalige bebouwing. De verwachting op historische dijklagen is desalniettemin hoog. Het zuiden van het plangebied ligt mogelijk ter hoogte van de voormalige watergang die ter plaatse van de Ooststraat lag. De verwachting op resten van deze watergang is hoog. Gedurende de periode IJzertijd – Late-Middeleeuwen lag het plangebied in een veenvlakte die waarschijnlijk is afgedekt met klei. De kans is echter groot dat gezien de ligging van het plangebied nabij de Oude Maas en de resultaten van de onderzoeken in de directe omgeving deze niveaus zijn verspoeld in de Late-Middeleeuwen, ten tijde van de Sint-Elisabethvloed. Of en in hoeverre resten uit het Neolithicum en Bronstijd aanwezig zijn (in de top van de Calais-afzettingen) of kleilagen dieper in het veen is niet bekend. Gezien de verwachting op de ligging van de monding van de Maas hier is de aanwezigheid van resten echter niet heel waarschijnlijk. De verwachting op resten uit de periode IJzertijd – Late-Middeleeuwen is daarom laag. Oudere resten worden buiten beschouwing gelaten vanwege de diepteligging en de beperkte omvang van het plangebied (circa 127 m²) waardoor de trefkans gering is.

Uit het veldonderzoek blijkt dat de natuurlijke afzettingen onder het dijklichaam van de Oostdijk uit zandige klei op siltige zandafzettingen bestaan. Deze afzettingen lijken in de basis uit getijdegeulafzettingen te bestaan. Erop zijn getijdeafzettingen van na de Sint-Elisabethsvloed aanwezig. Dit blijkt uit de hoeveelheid schelpgruis en schelpfragmenten in de lagen. In de boring is tot 300 cm -Mv geen veen aangetroffen. Het veen kan zich echter dieper bevinden, maar zal gezien het matig grove zand dat onderin de boring is aangetroffen, geen intacte top meer hebben. Deze top is door de getijdegeul geëordeerd.

De lage archeologische verwachting op resten uit de periodes IJzertijd-Late Middeleeuwen uit het bureauonderzoek is dan ook bevestigd. Ter plaatse van de voormalige bebouwing op het dijklichaam blijkt dat er (zeer) veel puin in de ondergrond aanwezig is. Beide boringen zijn gestaakt in een ondoordringbare puinlaag op een diepte van respectievelijk 64 en 78 cm -Mv (2,6 m +NAP en 2,5 m +NAP). Aan de hand van deze resultaten valt te interpreteren dat de voormalige woningen zijn afgebroken en vervolgens zijn afgedekt met een matig siltige kleilaag. Aangezien niet aangetoond kon worden in hoeverre de voormalige bebouwing volledig verwijderd is, blijft er een hoge verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd vanaf het jaar 1557 gelden. Eventuele dijkophogingslagen, restanten van funderingen of vloeroppervlaktes kunnen zich onder de puinlaag in het dijklichaam bevinden. Daarnaast is in het zuiden van het plangebied een humeuze ophooglaag aangetroffen dat verband houdt met de voormalige watergang ter hoogte van de Ooststraat. In het zuiden van het plangebied worden derhalve vanaf een diepte van 70 cm -Mv (0,14 m +NAP) restanten van beschoeiingen verwacht. Dergelijke restanten van beschoeiingen zijn in de directe omgeving van het plangebied in reeds aangetroffen.

Het in het onderzoeksrapport opgenomen advies is als volgt.

In het plangebied is op basis van het onderzoek een hoge archeologische verwachting op resten van bewoning sinds 1557 vastgesteld. Vanwege deze hoge archeologische verwachting adviseren wij de graafwerkzaamheden die in het dijklichaam plaatsvinden onder een archeologische begeleiding (Protocol 4004: Opgraven, variant Archeologische Begeleiding) te laten plaatsvinden. Eventuele aanwezige resten van voormalige bebouwing of dijkophogingslagen kunnen dan direct gedocumenteerd en gewaardeerd worden. Vanwege de beperkte omvang van het plangebied en de steilte van het dijklichaam, heeft een archeologische begeleidingen onze voorkeur boven een proefsleuvenonderzoek.

Met inachtneming van de geadviseerde archeologische begeleiding, is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met het aspect archeologie.

Cultuurhistorie

De bestaande bebouwing heeft geen specifieke cultuurhistorische waarden.

Het plangebied ligt ook niet in een molenbiotoop.

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 verlaagd 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. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

De oppervlakte van het plangebied is 127 m². Hierdoor is de toename van verharding altijd minder dan 500 m². Er is om die reden geen eis tot het aanleggen van compenserend oppervlaktewater.

Het plangebied ligt binnen de beschermingszone van een waterkering. Om die reden is voor deze ontwikkeling tevens een watervergunning van het waterschap Hollandse Delta vereist. Deze zal worden aangevraagd, met de door het waterschap te stellen eisen zal uiteraard rekening worden gehouden.

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 ‘Oud-Beijerland’ is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In de directe omgeving bevinden zich geen milieubelastende functies. Op enige afstand is een kantoor en zijn een enkele winkel aanwezig, de (beperkte) milieuzone van die functies strekt zich niet tot het plangebied.

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.

Wegverkeerslawaaï

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

De 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 Adviesbureau, 5 juni 2023, nr. VL.2329.RO1).

Uit het onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van geen van de in de omgeving aanwezige gezoneerde wegen wordt overschreden. Uit de rekenresultaten per weg is op te maken dat in onderhavige situatie juist de niet geluidgezoneerde wegen maatgevend zijn voor de geluidbelasting op de planlocatie. De geluidbelasting vanwege de niet gezoneerde Oostdijk en Ooststraat is bij de nieuwbouw relevant en bedraagt respectievelijk ten hoogste 53 dB aan de voorzijde (vanwege Oostdijk) en ten hoogste 52 dB aan de achterzijde (vanwege Ooststraat).

Op grond van het gemeentelijk geluidbeleid is een cumulatieberekening van het geluid gemaakt. Uit de cumulatieberekening zijn per gevelzijde de volgende rekenresultaten en bijbehorende kwalificatie verkregen, deze geluidbelastingen zijn berekend zonder aftrek artikel 110g van de Wgh.

- 57 – 58 dB op de noordelijke voorgevel (matig);
- 57 – 58 dB op de zuidelijke achtergevel (matig);
- 51 dB op de oostelijke zijgevel (redelijk);
- 50 dB op de westelijke zijgevel (goed).

Gelet op deze kwalificering in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en de maximale waarde voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (63 dB), kan het akoestisch woon- en leefklimaat overal als acceptabel worden aangemerkt voor de appartementen.

Bovendien blijkt uit de cumulatieberekening dat cumulatie van geluid in onderhavige situatie slechts in zeer beperkte mate tot een toename van geluid leidt ten opzichte van alleen de maatgevende geluidbron (0 – 1 dB op de meest geluidbelaste voor- of achtergevel) en het woon- en leefklimaat hierbij dus na cumulatie van geluid niet wezenlijk verslechterd. De beide zijgevels zijn met een geluidbelasting van ten hoogste 51 dB als geluidluw te beschouwen.

Aangezien de buitenruimtes van de appartementen volgens tekening vooralsnog aan de geluidbelaste zuidelijke gevelzijde van de nieuwbouw zijn gepositioneerd, geldt dat deze ruimten niet zondermeer als geluidluw zijn te beschouwen. Om te kunnen voldoen aan het geluidbeleid van de gemeente Hoeksche Waard dient een scherm op de perceelsgrens te worden neergezet van 1,8 of 2 meter hoog ter afscherming van de tuin voor het onderste appartement, bovendien dient de borstwering van de terrassen op de balkons voor de overige twee appartementen 1,5 meter hoog te worden uitgevoerd. Hierbij dient zowel het scherm als de borstwering geheel gesloten te worden uitgevoerd.

Met het toepassen van bovengenoemde maatregel wordt de geluidbelasting in de buitenruimten van de wooneenheden teruggebracht en is bij alle wooneenheden van het plan sprake van een goede ruimtelijke ordening en wordt voldaan aan de geformuleerde beleidseisen.

In het ontwerp van de woningen zijn het geluidsscherm en de borstwering op de balkons opgenomen.

Conclusie

Het bouwplan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek (Inventerra, 12 juli 2023, nr. 23-2117-R01JV) uitgevoerd.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte, zandige bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM1 en MM2) is licht verontreinigd met enkele zware metalen en PAK.
- De zintuiglijk onverdachte, kleiige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM3) is licht verontreinigd met PCB en is niet verontreinigd met overige onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 101) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen onzes inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming

De ruimtelijke planprocedure 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 betekende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

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

Het bouwplan voorziet in het realiseren van drie woningen. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen met ongeveer 18 verplaatsingen per etmaal toe. Dit is zo beperkt dat de luchtkwaliteit hierdoor niet zwaarder wordt belast.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2020) uit de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde concentraties als volgt zijn op deze locatie:

Stikstofdioxide (NO ₂)	16,19 µg/m ³
Fijnstof PM ₁₀	16,05 µg/m ³
Fijnstof Pm _{2,5}	8,63 µg/m ³ .

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). Ook uit de gegevens van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) blijkt de luchtconcentraties onder die waarden te liggen. De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling 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).

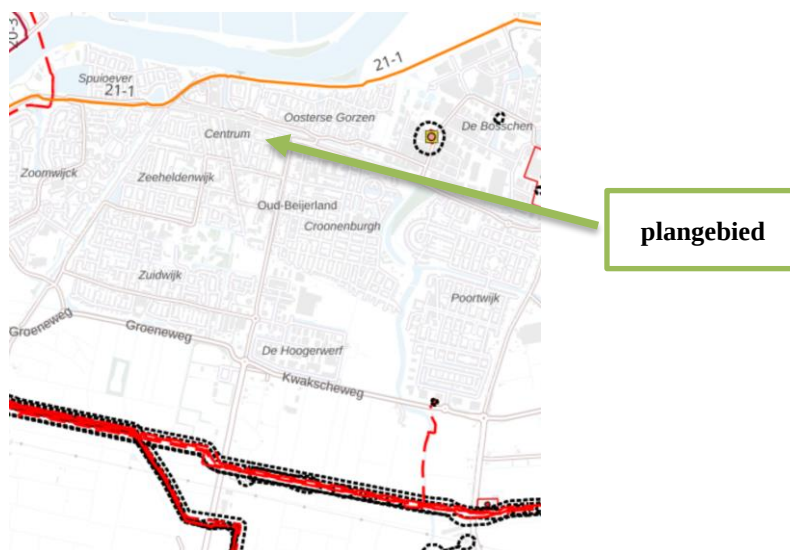
In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour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

Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Hoeksche Waard

Deze beleidsvisie geeft duidelijkheid over hoe de gemeente omgaat met het ruimtelijk scheiden van risicovolle activiteiten en kwetsbare objecten, zoals woningen. Veilig wonen en het vestigen van risicovolle bedrijven of het vervoer van gevaarlijke stoffen gaan niet zomaar samen. Daarom is het ruimtelijk scheiden van dergelijke activiteiten noodzakelijk en wettelijk verplicht. In de directe nabijheid liggen geen risicobronnen waarvan de invloedssfeer zich uitstrekt over het plangebied. Hierdoor is het plan in lijn met de beleidsvisie.

Handreiking bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid 2019

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



Figuur 4.6: deel risicokaart Nederland

Ten aanzien van mogelijk aanwezige niet-gesprongen explosieven het volgende. Op de voorheen aanwezige bebouwing is in 1944 een bom gevallen die is geexplodeerd. Daarna is alle bebouwing verwijderd van het perceel. Daarbij zijn geen verdere explosieven aangetroffen.

Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is zekerheidshalve een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke aanwezigheid van niet ontplofte explosieven (Rapportage non-realtime detectie, AES, 30 november 2024, ref. 24005_01_R-NRTD). Uit het onderzoek blijkt, dat er geen verhoogde kans is op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten.

Het bouwplan is niet in strijd met de beleidsvisie Externe Veiligheid. Bij de woningen is voldoende opstelruimte aanwezig voor hulpdiensten en brandweerauto's.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bouwplan 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 bouw van drie woonappartementen;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.;
- 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 verkeersdoeleinden.
- Het gebied ligt in een beschermingszone van een waterkering, het waterschap wordt om vergunning gevraagd voor de bouw van de woningen. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied, en is passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten de Oude Maas, ligt op ongeveer 1 km ten noorden 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 onderbouwing.

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

5. Uitvoering

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Het planvoornemen is onder de aandacht gebracht van omwonenden, Daarbij is gevraagd of er belangen zijn waar rekening mee gehouden kan en of moet worden. De uitkomst van deze participatie is verwerkt in het participatieverslag, dat als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning heeft met bijbehorende stukken vanaf 20 juni t/m 31 juli 2024 ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen ontvangen. Deze zijn behandeld in de Nota beantwoording zienswijzen. Er is naar aanleiding van de ingediende zienswijzen een onderzoek uitgevoerd naar ontplofbare oorlogsresten. In paragraaf 4.11 wordt hier nader op ingegaan. De uitkomst van het onderzoek laat zien dat er geen verhoogde kans is op het aantreffen van ontplofbare oorlogsresten. Voor het overige is er geen aanleiding gevonden om af te zien van het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen. Korthedshalve wordt verwezen naar de inhoud van de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze onderbouwing is gevoegd.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat het realiseren van drie 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.

5.3 Planschade

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