

Gemeente Hoeksche Waard

Boezemhof 's-Gravendeel

Ruimtelijke onderbouwing

21 september 2021

Kenmerk 1963-02-T01

Projectnummer 1963-02

IDN-nummer NL.IMRO.1963.OVboezemhofSGD21-VG01

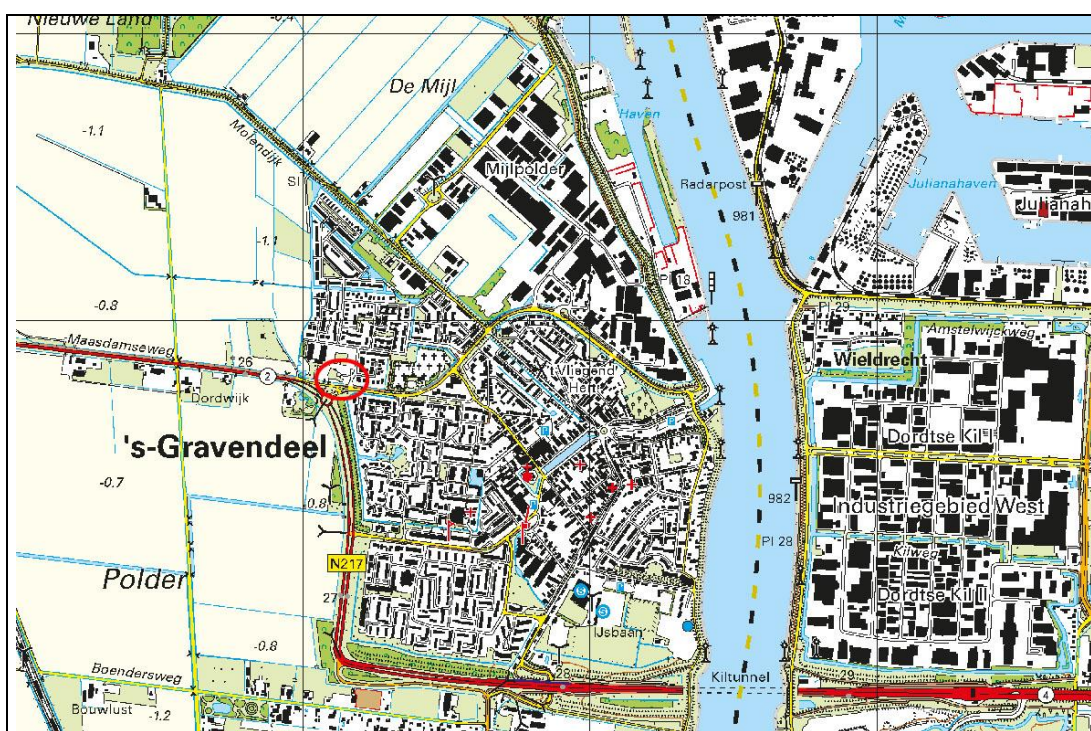
Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Bestaande situatie	2
3.	Planbeschrijving	4
3.1.	Algemeen	4
3.2.	Bouwplan	4
3.3.	Verkeer en parkeren	5
4.	Beleidskaders	6
4.1.	Rijksbeleid	6
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	6
4.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	7
4.2.	Provinciaal beleid	7
4.2.1.	Algemeen	7
4.2.2.	Omgevingsvisie Zuid-Holland	7
4.2.3.	Omgevingsverordening Zuid-Holland	8
4.3.	Gemeentelijk beleid	9
4.3.1.	Bestemmingsplan Immanuëlhof	9
5.	Omgevingsaspecten	11
5.1.	Algemeen	11
5.2.	Bodem	11
5.3.	Verkeerslawaaï	12
5.4.	Externe veiligheid	13
5.5.	Luchtkwaliteit	14
5.6.	Waterparagraaf	16
5.6.1.	Algemeen	16
5.6.2.	Beleid	16
5.6.3.	Watersysteem	16
5.6.4.	Afvalwaterketen	17
5.6.5.	Wateraspecten plangebied	17
5.6.6.	Watertoetsproces	18
5.7.	Flora en fauna	18
5.8.	Archeologie	20
5.9.	Bedrijven en milieuzonering	21
6.	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	23
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	23

1. Inleiding

Voor de Boezemhof in 's-Gravendeel is een woningbouwplan ontwikkeld met 12 halfvrijstaande woningen. Het vigerende bestemmingsplan Immanuëlhof staat in totaal 53 woningen toe. Buiten de huidige locatie van voormalige zorgcomplex 'De Welhof' mogen daarvan maximaal 30 woningen worden gebouwd. Tussen de Wetering, de Boezemlaan en de Boezemhof zijn inmiddels 24 woningen gebouwd. Dat betekent dat er op grond van het bestemmingsplan nog 6 woningen zijn toegestaan.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



In mei 2019 is, na een ingrijpende renovatie, op de locatie van voormalige zorgcomplex 'De Welhof' door Humanitas-DMH een woonzorgcomplex voor mensen met een verstandelijke beperking heropend. Daarom zullen op deze locatie geen nieuwe woningen meer worden gebouwd.

Voor de bouw van de overige 6 woningen wordt daarom aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard verzocht om op grond van het eerste lid, onder a, sub 3 van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Deze rapportage omvat de benodigde ruimtelijke onderbouwing voor die procedure.

2. Bestaande situatie

's-Gravendeel is een dorp in het oostelijk gedeelte van de Hoeksche Waard, aan de westoever van de Dordtsche Kil. Het dorp is in 1593 gesticht in de dan net drooggelegde polder Bonaventura. 's-Gravendeel groeide in de 18e eeuw uit tot een belangrijke overslaghaven. Veel schepen die over de Dordtse Kil richting Rotterdam voeren (toen de gebruikelijke vaarroute) konden wegens te grote diepgang niet verder komen dan 's-Gravendeel. Daar werden de vaak uit Suriname en Nederlands-Indië afkomstige ladingen overgeslagen op lichtere schepen.

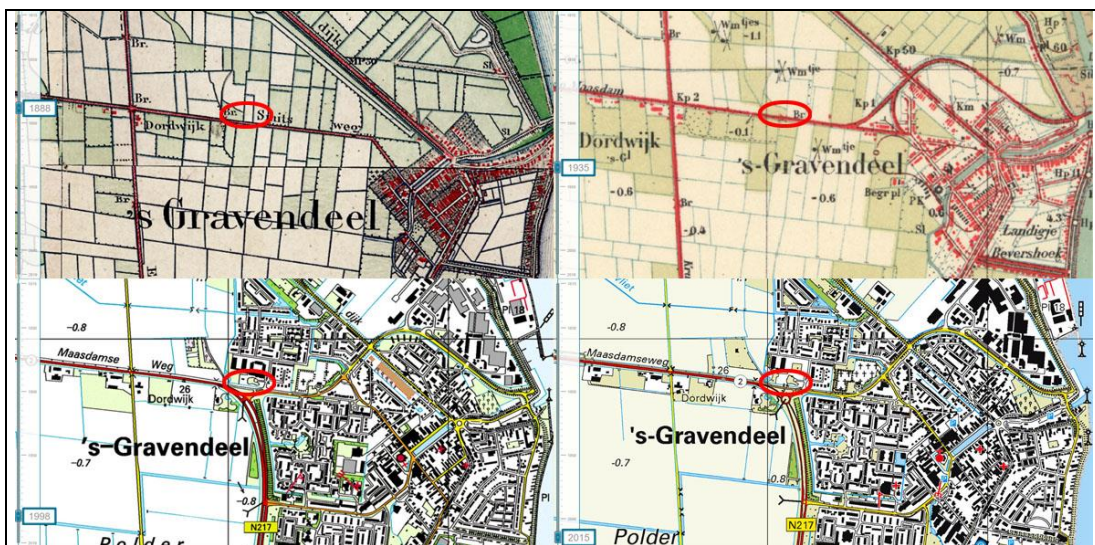
's-Gravendeel heeft door de eeuwen heen bekend gestaan als een vlassersdorp. Er werd veel vlas verbouwd, maar er werd ook uit andere delen van het land vlas aangevoerd om bewerkt te worden. In 1950 was ongeveer 30% van de vlasroterijen en de helft van de zwingelturbines in ons land hier gevestigd. In het begin van de jaren 70 van die eeuw is de vlasindustrie echter geheel uit het dorp verdwenen.

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van de bebouwde kom van 's-Gravendeel langs de N217 (Maasdamseweg) en maakt onderdeel uit van een woonwijk die om de negentiger jaren van de vorige eeuw is gebouwd. De gronden ten zuiden van de Maasdamseweg hebben nog steeds een agrarische functie.

Uit topografische kaarten blijkt dat het plangebied tot het einde van de 20e eeuw in agrarisch gebruik is geweest. Pas op de kaart uit 1998 is voor het eerst bebouwing aangegeven.

In het verleden was direct ten noorden van het onderhavige plangebied een verzorgingshuis aanwezig met 31 aanleunwoningen. Dit verzorgingshuis is in 2012 gesloopt. Begin 2020 zijn op de locatie van het verzorgingshuis in totaal 24 rijwoningen gebouwd.

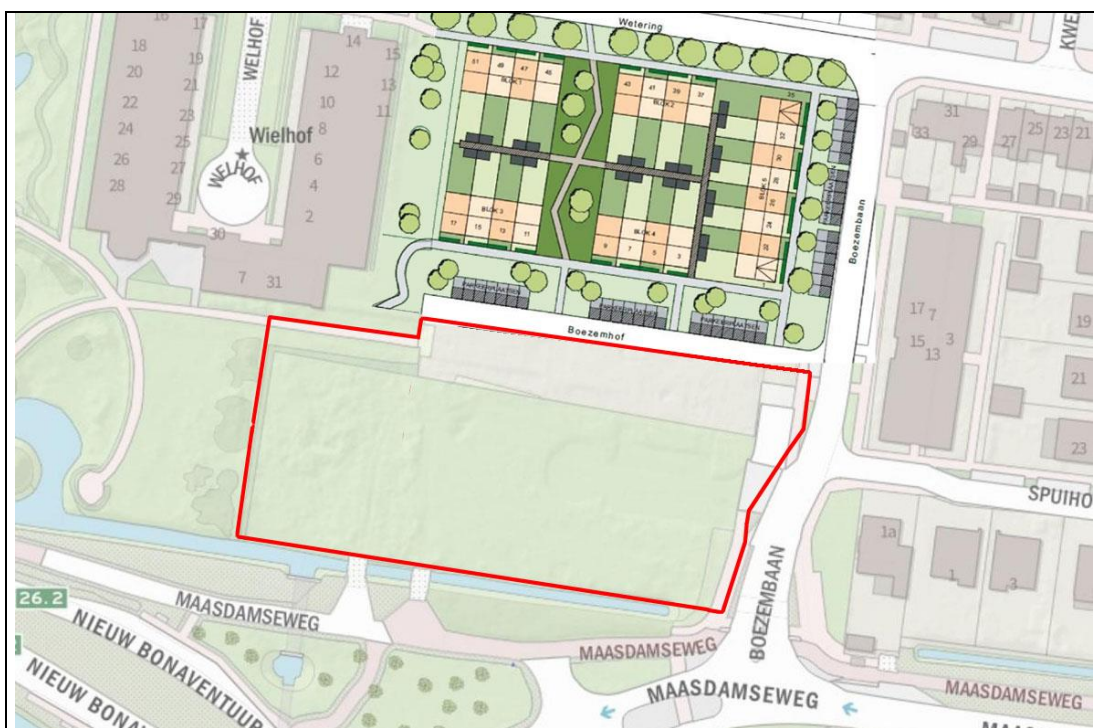
Afbeelding 2: Historische topografie.



Voor de ontsluiting van een deel van die woningen is een zijstraat van de Boezembaan aangelegd, de Boezemhof. Tussen die Boezemhof en de nieuwe woningen ligt een brede groenstrook met daarin haakse parkeerplaatsen en een voetpad.

Het plangebied zelf vormt een groene zone langs de Maasdamsesweg. Sinds 2016 is een groot deel van de aanwezige bomen hier verwijderd.

Afbeelding 3: Bestaande situatie.



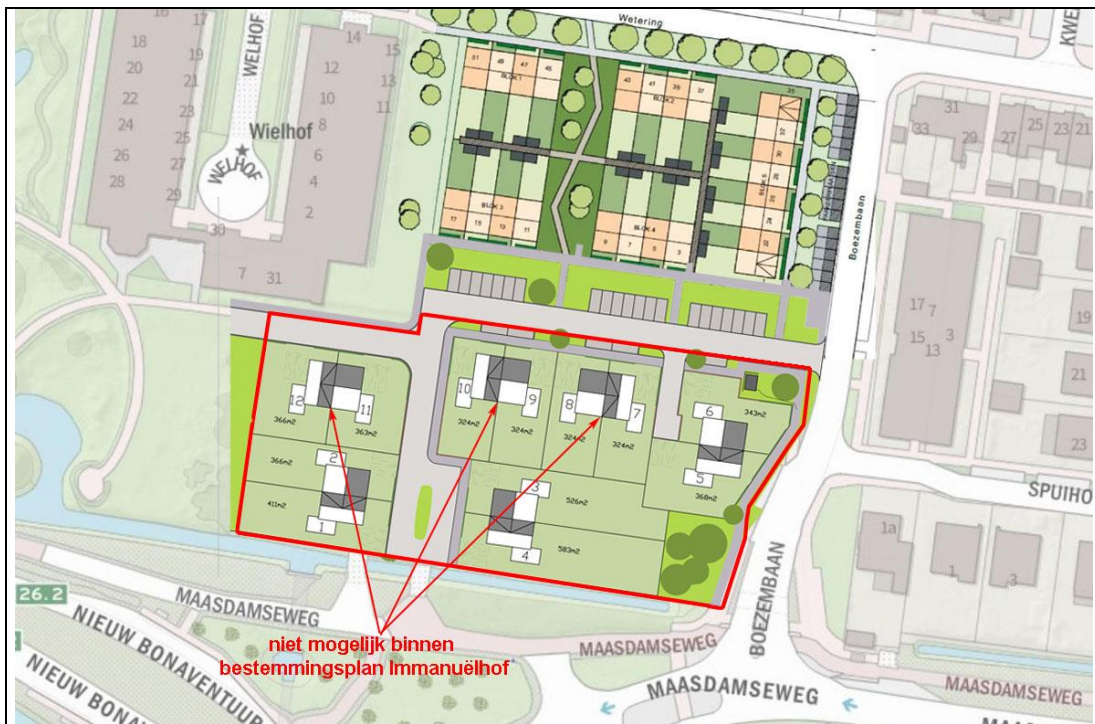
3. Planbeschrijving

3.1. Algemeen

Het vigerende bestemmingsplan Immanuëlhof staat in totaal 53 woningen toe. Buiten de huidige locatie van voormalige zorgcomplex 'De Welhof' mogen daarvan maximaal 30 woningen worden gebouwd. In mei 2019 is echter, na een ingrijpende renovatie, op de locatie van voormalige zorgcomplex 'De Welhof' door Humanitas-DMH een woonzorgcomplex voor mensen met een verstandelijke beperking heropend. Daarom zullen op deze locatie geen nieuwe woningen meer worden gebouwd.

Tussen de Wetering, de Boezemlaan en de Boezemhof zijn inmiddels 24 van de 30 woningen gebouwd. Dat betekent dat er op grond van het bestemmingsplan nog 6 woningen zijn toegestaan. Gelet op de ruimte die er beschikbaar is op de gronden ten zuiden van de Boezemhof bleek het mogelijk deze efficiënter te verkavelen, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Daardoor zijn er 12 woningen op deze gronden geprojecteerd. Het totaal aantal woningen blijft onder het maximum aantal van 53.

Afbeelding 4: Indicatieve toekomstige situatie.



3.2. Bouwplan

In het plandeel ten zuiden van de Boezemhof worden in totaal 12 halfvrijstaande woningen gebouwd. Daarvan worden er 2 georiënteerd op de Boezembaan, 4 op de Boezemhof en de ove-

rige 6 ten zuidwesten daarvan aan het verlengde van die Boezemhof. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de 6 woningen met de voorgevel op het noorden.

Voor het plangebied is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat – gelijktijdig met het bestemmingsplan Immanuëlhof – als aanvulling op de welstandsnota is vastgesteld. Het beeldkwaliteitplan geeft randvoorwaarden voor de daadwerkelijke uitwerking van het gebied, zowel voor wat betreft stedenbouwkundige structuur, vormgeving van de bebouwing en de inrichting van het openbaar gebied. Voor de randvoorwaarden wordt verwezen naar het beeldkwaliteitplan zelf.

Voor halfvrijstaande woningen gelden de volgende randvoorwaarden:

- bij hoekpercelen heeft het de voorkeur dat de opstelplekken voor auto's en de garages zoveel mogelijk niet aan de openbare zijde gesitueerd worden;
- de rooilijn verspringt en ligt terug om een afwisselend en groen beeld te bereiken;
- de basisrooilijn ligt op minimaal 3 meter van de voorerfgrens;
- de woningen kunnen ook voorzien zijn van vooruitspringende ondergeschikte bouwdelen zoals erkers. Deze ondergeschikte bouwdelen houden een afstand aan van minimaal 2 meter van de voorerfgrens;
- bij de situering van de woning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de kavel wordt rekening gehouden met twee opstelplaatsen voor auto's, bij voorkeur achter de voorgevelrooilijn;
- de tweekappers zijn altijd georiënteerd op de openbare ruimte, dit zorgt voor aangename woonomgeving;
- blinde gevels aan de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

Deze randvoorwaarden zijn gebruikt bij de stedenbouwkundige uitwerking van de verkaveling.

3.3. Verkeer en parkeren

De 12 woningen worden ontsloten via de Boezemhof, die ter plaatse van het plangebied voor autoverkeer doodloopt. Uit paragraaf 6.3.3.2 van de ASVV2012 blijkt dat twee-onder-één-kapwoningen in weinig stedelijk gebied in de rest bebouwde kom 7,4 tot 8,2 autobewegingen per woning per etmaal genereren. Wanneer uitgegaan wordt van de worst case situatie betekent dit voor alle 12 woningen 98,4 autobewegingen per etmaal. Bij een spitsuurintensiteit van 10% betekent dit minder dan één auto per 6 minuten. Voor de 6 woningen die onderdeel uitmaken van onderhavig plangebied gaat het 49,2 autobewegingen per etmaal, of te wel in het spitsuur één auto per 12 minuten. Deze toename van de verkeersintensiteit kan probleemloos worden verwerkt op het aansluitende wegennet.

Voor twee-onder-één-kapwoningen in weinig stedelijk gebied geldt op grond van de ASVV2012 in de rest bebouwde kom een parkeernorm van 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen. Alle woningen krijgen twee parkeerplaatsen op eigen erf. Daarnaast worden nog 5 openbare parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden derhalve 29 parkeerplaatsen aangelegd (=2,4 parkeerplaatsen per woning). Daarmee wordt voldaan aan de bovenkant van de norm van het benodigde aantal parkeerplaatsen op grond van de ASVV2012.

4. Beleidskaders

4.1. Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte formuleert het Rijk drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het rijk streeft naar een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het rijk streeft naar zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Het rijk heeft provincies en gemeenten beleidsvrijheid gegeven voor niet-nationale belangen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de ruimtelijk en landschappelijk beleid. Het rijksbeleid is uitgewerkt in 13 nationale belangen waarmee provincies en gemeenten rekening moeten houden in hun eigen beleid.

Er zijn geen nationale belangen die een rechtstreekse doorwerking hebben op bouw van woningen in een bestaande woonwijk in 's-Gravendeel..

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Op grond van de jurisprudentie, van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat bij een bestemmingsplan dat ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan (bedrijfs)bebouwing mogelijk maakt, maar alleen een planologische functiewijziging, in beginsel niet voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro, tenzij die planologische functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het totaal aantal woningen is lager dan het vigerende bestemmingsplan Immanuëlhof toestaat. Daarom is er ook sprake van een planologische functiewijziging, die van een zodanige aard en omvang is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er hoeft geen laddertoets te worden uitgevoerd.

Conclusie

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte heeft geen invloed op de bouw van 6 woningen aan de Boezemhof in 's-Gravendeel.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit besluit bevat juridische regels voor de doorwerking van de nationale belangen in ruimtelijke plannen. Onderhavig initiatief heeft daar geen betrekking op. De planontwikkeling levert als gevolg daarvan verder geen strijd op met het Barro.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Algemeen

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland voor de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Het omgevingsbeleid is vastgesteld op 20 februari 2019 en op 1 april 2019 in werking getreden. In het Omgevingsbeleid is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in de Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Omdat onderdelen uit het Programma ruimte naar het visiedeel zijn omgezet, is het resterende deel hiervan nu onderdeel van het Omgevingsbeleid. Het gehele Omgevingsbeleid is alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd.

4.2.2. Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie omvat kaartbeelden en een beschrijving van de ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie. Voor de toekomst wil de provincie 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. De Omgevingsvisie bevat hiervoor een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving zijn (bestaande beleid) integraal toegankelijk via de digitale raadpleegomgeving.

Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van goede ruimtelijke ordening: een evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening ('handelingskader ruimtelijke kwaliteit').

Het projectgebied ligt op de kwaliteitskaart binnen het 'rivierdeltacomplex – jonge zeeklei' (Laag van de ondergrond). Op de Laag van de stedelijke occupatie ligt het projectgebied binnen stads- en dorpsgebied ('steden en dorpen'). De provincie kiest ervoor om stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiermee wordt de leefkwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder (zie paragraaf 4.1.1).

4.2.3. Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening Zuid-Holland zijn regels opgenomen over onderwerpen met heldere criteria en een zwaarwegend provinciaal belang. In de verordening zijn voor voorliggend plan met name artikel 6.9 en 6.10 van belang.

Artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit. Het kwaliteitsbeleid gaat uit van 'ja, mits': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt in principe voor het grondgebied van de gehele provincie, dat wil zeggen zowel de groene ruimte als de bebouwde ruimte. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling:

- inpassing.
Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit;
- aanpassing.
Dit betreft een gebiedsvreemde ontwikkeling van relatief beperkte omvang, of een (gebiedseigen dan wel gebiedsvreemde) ontwikkeling die niet past bij de schaal en maat van het landschap. Een voorbeeld is een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied of een nieuw landgoed. Omdat in deze gevallen niet aan (alle) richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, zijn ontwerptimalisatie, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat;
- transformatie.
Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Gelet op de wezenlijke verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten van de kwaliteitskaart kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw

integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat die nog niet is ondervangen in de richtpunten. Het ontwerp kan gepaard gaan met inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen in de omgeving. Gelet op de omvang van de ontwikkeling kunnen dergelijke maatregelen – eenvoudiger dan bij aanpassing – onderdeel uitmaken van hetzelfde plan. Bij transformatie-opgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie.

In dit geval is sprake van inpassing omdat er op de huidige locatie al woningbouw geprojecteerd was en er slechts sprake is van een herschikking waar die woningen gebouwd mogen worden. Op de kwaliteitskaart zijn geen relevante richtpunten voor het plangebied aangegeven.

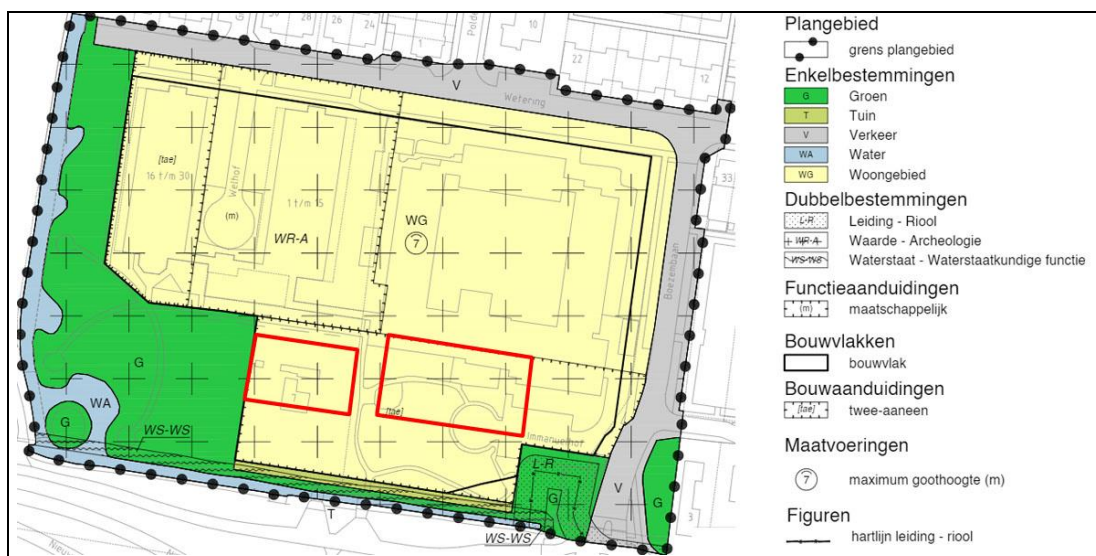
Nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn op basis van artikel 6.10 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland pas mogelijk na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 4.1.1 is al aangetoond dat de onderhavige planontwikkeling niet wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling en dat de ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing is.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Bestemmingsplan Immanuëlhof

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Immanuëlhof dat op 22 december 2016 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Binnenmaas is vastgesteld. Het plangebied heeft daarin de bestemming "Woongebied". Binnen deze bestemming resteert nog de mogelijkheid om 6 woningen te bouwen. Het bouwplan omvat in totaal 12 woningen en past daardoor niet in het bestemmingsplan.

Afbeelding 5: Verbeelding bestemmingsplan Immanuëlhof.



Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 500 m² en 0,3 meter. Voor de bouw van 6 woningen wordt die ondergrens niet overschreden.

5. Omgevingsaspecten

5.1. Algemeen

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Immanuëlhof zijn voor diverse aspecten onderzoeken uitgevoerd. Voor een aantal aspecten is ten behoeve van deze ruimtelijke onderbouwing ook nog onderzoek uitgevoerd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die onderzoeksaspecten.

5.2. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is bodemonderzoek¹ uitgevoerd.

Voor het bodemonderzoek is de onderzoeksstrategie van een verdachte locatie (NEN 5740 VED-HE-NL) volgens de NEN 5740 toegepast.

Op basis van de beschikbare gegevens, als historische informatie, de zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de verkregen analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters, wordt geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van de twee boringen in het onderhavige licht is verontreinigd met kwik, lood en zink. De bovengrond op het resterende terrein is niet verontreinigd met één van de onderzochte stoffen. Zintuiglijk noch analytisch is in de licht puinhoudende bovengrond asbest aangetoond. De diepere bodem is niet verontreinigd met één van de onderzochte stoffen. In de gedempte sloot zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. De hypothese dat de bodem verdacht is van het voorkomen van verontreinigingen, dient op basis van de onderzoeksresultaten te worden bevestigd.

De oorzaak van de lichte verontreinigingen aan zware metalen in de bovengrond, is vermoedelijk toe te schrijven aan de lichte bijmenging puin. Het licht verhoogde gehalte aan barium in het grondwater kent vermoedelijk een natuurlijke achtergrond. In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de generieke achtergrondwaarde aangetoond.

De licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en zink en de licht verhoogde gehalten aan barium in het grondwater geven geen aanleiding tot nader onderzoek en/of sanerende maatregelen.

Conclusie

Tegen de afgifte van een Omgevingsvergunning in verband met de bouw van woningen bestaan geen milieuhygiënische bezwaren. De bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de planontwikkeling.

¹ DS Milieu-Consult BV., Verkennend Immanuelhof 's-Gravendeel, rapport nr. 19.02.024, Puttershoek, 13 maart 2019

5.3. Verkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder is bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen. In de nabijheid van het plangebied is er geen spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein aanwezig.

Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar (nieuwe) woningen en andere geluidsgevoelige functies die in een geluidszone vallen. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan Immanuëlhof zou voor alle 53 woningen hogere waarden worden aangevraagd. Naar nu blijkt is dat niet gebeurd. Derhalve is akoestisch onderzoek² uitgevoerd.

Het plangebied ligt in de geluidszone van de N217, de Maasdamseweg en de Boezembaan. De verkeersgegevens zijn afkomstig uit het aan het Verkeerskundig onderzoek "Woningbouw 's-Gravendeel West" van Goudappel Coffeng. De etmaalintensiteiten zijn geëxtrapoleerd naar het jaar 2030. Rekening is gehouden met een autonome groei van 1% per jaar.

Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de N217, de Maasdamseweg en de Boezembaan geluidbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen respectievelijk maximaal 57 dB, 49 dB en 45 dB bedraagt. Voor de N217 en de Maasdamseweg wordt de voorkeursgrenswaarde met respectievelijk 9 dB en 1 dB overschreden. Er treedt geen overschrijding op van de maximale ontheffingswaarden. Derhalve is het verlenen van hogere waarden noodzakelijk. De hogere waarden procedure zal gelijktijdig met de uitgebreide omgevingsvergunning procedure worden doorlopen.

De gemeente Hoeksche Waard heeft een Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening, waaraan eveneens moet worden getoetst. In het hogere waarden beleid is vastgesteld dat woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Een geluidluwe gevel is een gevel waar, vanwege alle wegen gecumuleerd, een geluidsbelasting (zonder aftrek artikel 110g) optreedt van ten hoogste 53 dB. Hieraan wordt voor alle woningen voldaan.

² Royal Haskoning DHV, Woningbouwplan 's-Gravendeel Akoestisch onderzoek nieuwbouw, T&PPNR001D0.1, Amersfoort, 1 juli 2021

Tevens hebben alle woningen een geluidluwe buitenruimte. Voor een aantal woningen betreft dit de noordgevel van de woningen. Deze gevel kan (net als de zuidgevel) beschouwd worden als een buitenruimte.

Conclusie

Als een hogere waarde wordt verleend, is verkeerslawaaï geen belemmering voor de realisatie van woningbouw in het plangebied.

5.4. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het onder meer om productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand aan te houden tussen deze activiteiten en 'gevoelige objecten' wordt voldaan aan de wettelijke normen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

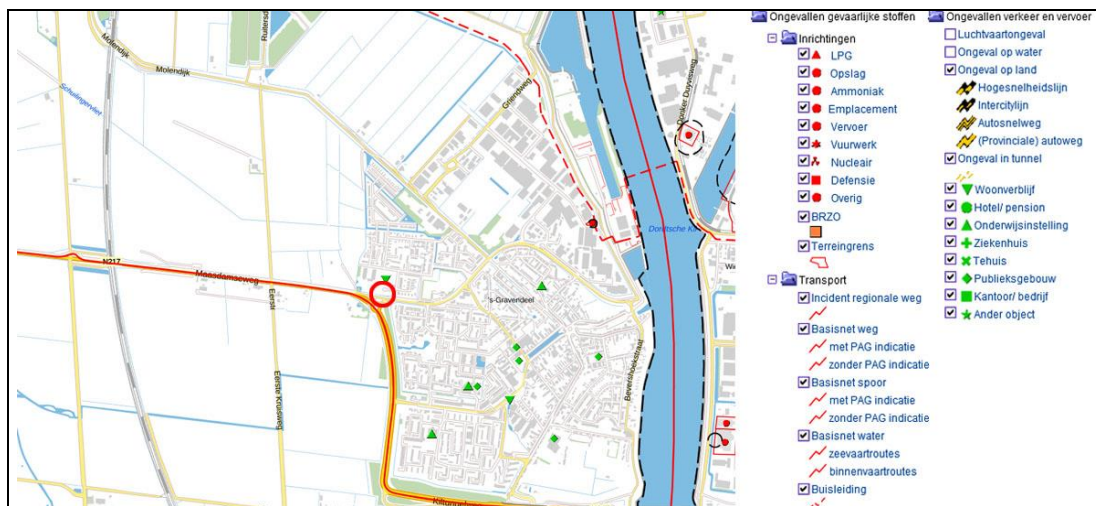
Het Bevi heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Op vergelijkbare wijze zijn de aanvaardbare risico's, verbonden aan transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en het transport door buisleidingen, vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de daarbij behorende regelingen. Het doel wordt in Bevi, Bevt en Bevb vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- Plaatsgebonden risico (PR): Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- Groepsrisico (GR): Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongevoerd voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In Bevi, Bevt en Bevb zijn de risiconormen (plaatsgebonden risicoafstanden) wettelijk vastgelegd. Binnen deze afstanden mogen geen kwetsbare objecten worden opgericht. Beperkt kwetsbare objecten mogen alleen onder zwaarwegende motieven binnen deze risicoafstanden.

Er is in Bevi, Bevt en Bevb geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Afbeelding 6: Fragment risicokaart.



Op basis van www.risicokaart.nl blijkt dat er in de omgeving geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Evenmin is er sprake van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Over de N217 direct ten zuiden van het plangebied vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit tellingen ten tijde van de totstandkoming van het bestemmingsplan Immanuëlhof bleek dat over de weg 48 GF3 transporten per jaar plaatsvonden. Pas bij 500 transporten of meer is sprake van een PR 10^{-6} risicocontour. Hiervan was destijds bij deze weg dus geen sprake. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat hierin een significante verandering is opgetreden. De hoeveelheid transporten van GF3 is daarnaast dusdanig laag vergeleken met de drempelwaarden uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (Ministerie van infrastructuur en milieu, d.d. 1 november 2011) dat er ook geen sprake is van een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Vanwege het transport van GF3 transporten is het maatgevende invloedsgebied van de weg 355 meter. Het plangebied ligt op circa 25 meter van de weg, dus ruim binnen het invloedsgebied. Ook in dit geval is er sprake van dat de beoogde ontwikkeling van zorg naar reguliere woningen niet zorgt voor een toename in personendichtheid en daarmee in een toename van het groepsrisico. Ook het groepsrisico vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Wel is een verantwoording van het groepsrisico nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

5.5. Luchtkwaliteit

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in Titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm). In samenhang met Titel 5.2 zijn de grenswaarden

voor luchtkwaliteit in Bijlage 2 van de Wm opgenomen. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen wanneer:

- wordt voldaan aan de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden;
- een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In Titel 5.2 van de Wm is ook vastgelegd op welke plaatsen geen beoordeling van de luchtkwaliteit hoeft plaats te vinden.

Bij Titel 5.2 van de Wm horen uitvoeringsregels die zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen. De volgende AMvB's en regelingen zijn of kunnen relevant zijn bij luchtkwaliteitsonderzoeken:

- AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen;
- Regeling projectsaldering 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007;
- Besluit Gevoelige bestemmingen.

Besluit niet in betekenende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan/project draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel NO₂ als PM₁₀ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen. Dit komt voor beide stoffen overeen met een maximale toename van de concentraties met 1,2 µg/m³. Projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Wel moet worden aangetoond dat als gevolg van het project de jaargemiddelde concentraties PM₁₀ en NO₂ niet met meer dan 1,2 µg/m³ toenemen. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Het aantal wooneenheden past in totaal in het vigerende bestemmingsplan en is bovendien ruimschoots lager dan 1.500. Uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' zijn er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Uit de atlas voor de leefomgeving (peiljaar 2019, bron: www.atlasleefomgeving.nl) blijkt dat de achtergrondconcentratie stikstofdioxide (22 microgram per m³) en fijnstof (18 microgram per m³) zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 40 microgram per m³ bevinden. De concentratie zeer fijn stof (10,0 microgram per m³) bevindt zich beneden de wettelijk toegestane jaargemiddelde grenswaarde van 20 microgram per m³. In het plangebied worden de grenswaarden derhalve niet overschreden.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de herbouw van Boezemhof in 's-Gravendeel.

5.6. Waterparagraaf

5.6.1. Algemeen

Het plangebied ligt in het gebied van het Waterschap Hollandse Delta. Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Het waterschap is naast waterbeheerder ook wegbeheerder.

Via de digitale watertoets is op 14 december 2020 beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

5.6.2. Beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in landen in de EU. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan.

Op provinciaal niveau zijn de Provinciale Structuurvisie, het Provinciaal Waterplan en de Verordening Ruimte richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterbeheerplan van het waterschap vormt het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak. De ruggengraat van het plan wordt gevormd door de doelstellingen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast zijn Keur en leggers van het waterschap belangrijke instrumenten waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak, binnen de bebouwde kom, van 500 m² of meer, moet voor de versnelde afstroom van hemelwater een vergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Voor een toename aan verhard oppervlak moet 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de verharding toeneemt.

5.6.3. Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade,

vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe - eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren - is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

5.6.4. Afvalwaterketen

Op grond van het Watertakenplan en de hierin opgenomen beslisbomen, gelden de volgende bepalingen ten aanzien van de behandeling van afvalwater en regenwater:

- huishoudelijk afvalwater en regenwater dienen gescheiden te worden ingezameld en verwerkt, en het verontreinigd raken van regenwater dient voorkomen te worden;
- de afvoer van huishoudelijk afvalwater dient te worden aangesloten op de riolering;
- regenwater dient zoveel mogelijk op eigen terrein te worden vastgehouden, bijvoorbeeld door het in de bodem te laten infiltreren. Schoon regenwater mag ook worden geloosd op de omliggende sloten. Schoon regenwater mag niet worden geloosd op de riolering (beslisboom 'aansluiten hemelwater'), tenzij er geen andere opties zijn.

5.6.5. Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plangebied bevindt zich in peilgebied H17.032S met een vast peil van -1,90 m NAP.

Afbeelding 7: Fragment legger WSHD.



In het plangebied is sprake van grondwatertrap Vb. Dat wil zeggen dat de hoogste grondwaterstand zich tussen de 25 en 40 cm beneden de maaiveldhoogte bevindt en de gemiddeld laagste

grondwaterstand minder dan 1,2 meter beneden het maaiveld ligt. De maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt circa -0,7 m NAP (bron: AHN-viewer).

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen. Ten zuiden van het plangebied loopt een wegsloot.

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. In verband met het bouwplan wordt geen oppervlaktewater gedempt. Wanneer uitsluitend de bouw van de zes halfvrijstaande woningen wordt beschouwd, neemt het verhard oppervlak weliswaar met meer dan 500 m² toe. Uit berekeningen die gemaakt zijn in het kader van het vigerende bestemmingsplan Immanuëlhof, was de totale toename als gevolg van de sloop van het woonzorgcomplex en de bouw van 53 woningen, echter kleiner dan 500 m². Op dit moment is maar een deel van het woonzorgcomplex gesloopt. Er worden in totaal echter 34 woningen gebouwd. Naar rato zal hierdoor het verhard oppervlak niet toenemen.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

Overeenkomstig de Leidraad Riolering en vigerend Hoogheemraadschapsbeleid dient bij nieuwbouw een gescheiden rioleringsstelsel te worden aangelegd zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Grondwater

Het plan zal niet resulteren in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater.

5.6.6. Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de normale watertoetsprocedure wordt toegepast. Op basis van de uitgangspuntennotitie die uit deze watertoets resulteerde, is deze waterparagraaf samengesteld.

5.7. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten.

Per 1 januari 2017 is de Flora- en faunawet samen met de Boswet en Natuurbeschermingswet vervangen door de Wet natuurbescherming (Wnb). Onder de Wet natuurbescherming vervallen de voormalige tabellen 1, 2 en 3 (Flora- en faunawet) waarin de beschermde soorten zijn opgenomen. Tevens zijn er circa 200 soorten niet langer beschermd en worden enkele bedreigde soorten toegevoegd. De soortenbescherming binnen de Wet natuurbescherming is opgedeeld in de volgende beschermingsregimes: Vogelrichtlijnsoorten, Habitatrichtlijnsoorten en andere soorten. Voor alle beschermde soorten geldt een ontheffingsplicht. Het bevoegd gezag (de provincie) kunnen voor de soorten die zijn opgenomen in het 'beschermingsregime andere soorten' vrijstellingsbesluit nemen en hierin onderscheid maken tussen meer en minder strikt beschermde soorten.

In het kader van de totstandkoming van het bestemmingsplan Immanuëlhof is onderzoek uitgevoerd op grond van de Flora- en Faunawet. Deze wet is inmiddels vervangen door de Wet natuurbescherming. Voor het natuurbeheer heeft de onderhavige ontwikkeling marginale gevolgen. Het totaal aantal woningen neemt niet toe, maar de woningen worden als het ware alleen planologisch verplaatst.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van 's-Gravendeel en maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Het plangebied ligt op een afstand van respectievelijk 4,3 en 5,6 kilometer van de Natura 2000-gebieden Oudeland van Strijen en Biesbosch. Op grond van de kleine schaal van de ingreep en de toekomstige bestemming is een negatief effect op natuurgebieden uit te sluiten. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot beschermde gebieden is van externe werking geen sprake. Het dichtstbijzijnde deel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN) ligt op 1,2 kilometer ten noordwesten van het plangebied. Voor het NNN is er geen sprake van externe werking.

Gelet op de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is ten behoeve van de aanlegfase een stikstofberekening³ uitgevoerd. Op grond van Handreiking woningbouw en AERIUS (Rijksoverheid, januari 2020), is de stikstofemissie voor het bouwrijp maken en het bouwen van één woning een uitstoot van 3 kg NO_x (bij normale werktuigen). Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van een depositiewaarde hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Omdat de woning gasloos wordt uitgevoerd en er per etmaal slechts 49,2 extra verkeersbewegingen zijn, bedraagt de depositie ook in de feitelijke gebruiksfase⁴ niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar.

³ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Boezemhof 's-Gravendeel (aanlegfase), Aeriussenmerk Rm2k5c7HJ3oX, Amersfoort, 10 maart 2021

⁴ buRO - bureau voor ruimtelijke ordening B.V., Berekening Aeriusscalculator Boezemhof 's-Gravendeel (gebruiksfase), Aeriussenmerk RmpXC5YF1gik, Amersfoort, 10 maart 2021

Soortenbescherming

Het terrein ligt braak, een groot deel van de aanwezige bomen is inmiddels gerooid. Uit het eerder uitgevoerde onderzoek blijkt dat in het plangebied algemene, nationaal beschermde soorten zoogdieren en amfibieën zijn te verwachten. Het terrein heeft een zeer geringe functie als foerageergebied voor lokale vleermuizen. Over het terrein lopen geen substantiële vliegroutes. Aanvullende maatregelen voor vleermuizen zijn niet noodzakelijk.

Door een eventuele reconstructie van het buitenterrein kan verstoring van deze soorten optreden en ook sterfte van dieren. Voor een aantal van de nationaal beschermde soorten geldt afhankelijk van de provincie een vrijstelling bij ruimtelijke ingrepen. In provincie Zuid-Holland geldt deze vrijstelling voor alle gevonden en te verwachten soorten. Aanvullende maatregelen voor deze soorten zijn niet noodzakelijk.

Bij het rooien van opgaande begroeiing en sloop van de bebouwing in het broedseizoen is verstoring van broedsels en sterfte te verwachten. Daarom dienen deze ingrepen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen beslaat de periode van 15 maart tot 15 juli, maar eerdere en vooral latere broedgevallen zijn mogelijk. Hoewel er tijdens het onderzoek geen indicaties voor broedvogels op het dak waren is het raadzaam om voor 1 maart werende maatregelen te nemen wanneer de sloop in het broedseizoen start.

Conclusie

Zowel vanuit de gebiedsbescherming als de soortenbescherming levert de natuurwetgeving geen beperkingen op voor de planontwikkeling.

5.8. Archeologie en cultuurhistorie

5.8.1. Archeologie

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In de Erfgoedwet die op 1 juli 2016 in werking is getreden, worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". De ondergrens voor archeologisch onderzoek is 500 m² en 0,3 meter. Op Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde. Ook daarvoor is de ondergrens voor archeologisch onderzoek is 500 m²; de verstoringsdiepte is in dat geval 0,3 meter. Voor de bouw van 6 woningen

wordt die ondergrens niet overschreden. Derhalve is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.8.2. Cultuurhistorie

Op basis van artikel 3.1.6, lid 5, sub a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dat betekent dat een analyse moet worden verricht van de cultuurhistorische waarden in een plangebied. Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen en andere milieugevoelige functies in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. In het bestemmingsplan staat het begrip "een goede ruimtelijke ordening" centraal. Ook het milieubeleid beoogt handhaving en bevordering van een goede kwaliteit van het leefmilieu. Om dit te realiseren wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen en heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

Milieuzonering heeft met name betrekking op milieuaspecten die een ruimtelijke dimensie hebben, te weten geur, stof, geluid en gevaar. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven. Voor dit bestemmingsplan zijn de richtafstandenlijst en omgevingsstypen belangrijkste bouwstenen van milieuzonering:

- richtafstandenlijst
In de richtafstandenlijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. De categorie 1 staat voor de laagste potentiële milieubelastingen en de categorie 6 staat voor de hoogste potentiële milieubelasting. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat

uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

- omgevingstype

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is onder meer afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Afbeelding 8: Omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Het uitgangspunt van de VNG handreiking is dat de gemeente deze gemotiveerd toepast. Het is een hulpmiddel, maar het legt niet vast wat wel en wat niet is toegestaan. Een gemeente dient zelf zorgvuldig af te wegen, te bepalen en te motiveren welke functies en activiteiten zij in een bepaald gebied toelaatbaar acht en welke Staat van Bedrijfsactiviteiten zal worden toegepast, zodat maatwerk en flexibiliteit voor een plangebied ontstaat.

Situatie in het plangebied

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven/voorzieningen aanwezig waarvan de richtafstand tot het plangebied reikt. Uit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling.

6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is op de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van het eerste lid, onder a, sub 3' van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, is artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing.

Op basis van de realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid dient alleen vooroverleg met diensten van de rijksoverheid indien nationale belangen in geding zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Het bouwplan zal in het kader van het vooroverleg worden voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta. Eventuele reacties worden te zijner tijd in deze paragraaf samengevat en beantwoord.

Ten behoeve van de omgevingsvergunning is de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht doorlopen. De ontwerp omgevingsvergunning, de ruimtelijke onderbouwing, het ontwerpbesluit hogere waarden (Wet geluidhinder) en de bijbehorende stukken hebben met ingang van donderdag 22 juli tot en met woensdag 1 september ter inzage gelegen. Tijdens die periode is een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

De initiatiefnemer zal omwonenden bijtijds informeren over de planning van de werkzaamheden en over de routing van het bouwverkeer.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor de grond waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de definitie van bouwplan gegeven, waarbij de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen als bouwplan wordt gedefinieerd. Met het tweede lid van artikel 6.12 Wet ruimtelijk ordening kan worden afgeweken van die verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, mits het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Voor het onderhavige plangebied is op 29 juni 2016 met HW Wonen een exploitatieovereenkomst gesloten. In een later stadium is hieraan een addendum toegevoegd. Op grond van de gemaakte afspraken kan de financiële uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd worden geacht. De kosten zijn hierdoor anderszins verzekerd. Derhalve zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor rekening van de initiatiefnemer.

7. Conclusie

Bij de bouw van 12 woningen ten zuiden van de Boezemhof, is er voor 6 van die woningen als het ware sprake van een planologische verplaatsing van die woningen. De woningen worden gebouwd op gronden die in het vigerende bestemmingsplan Immanuëlhof een woonbestemming hebben. Dit bestemmingsplan Immanuëlhof maakt 53 woningen mogelijk. Doordat de Welhof opnieuw een functie als woonzorgcomplex heeft gekregen, houdt dit complex zijn maatschappelijke functie en worden er uiteindelijk 34 woningen gerealiseerd. Het woningaantal blijft zodoende onder het toegestane maximum aantal. De 6 woningen worden ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur, die gekenmerkt wordt door een setting van gebouwen die ruim in het groen gesitueerd staan. In ruimtelijk-functioneel opzicht zijn er derhalve geen belemmeringen voor de bouw van 12 halfvrijstaande woningen ten zuiden van de Boezemhof.

In deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat er vanuit de diverse (milieu)aspecten geen belemmeringen naar voren zijn gekomen voor deze ontwikkeling. De bouw van 6 woningen aan de zuidzijde van het plangebied Immanuëlhof heeft evenmin onevenredige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

