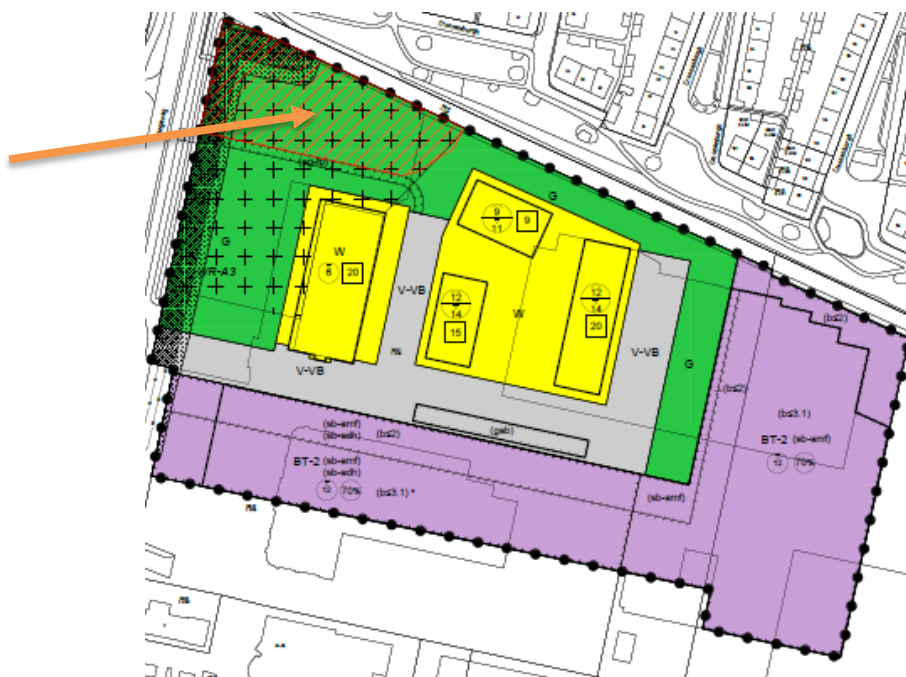


# Toelichting

## Wijzigingsplan KONingshof Oud-Beijerland Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO.1963.wpSchillemansstede-VG01

| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                          | <b>PAG.</b> |
|-----------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Inleiding</b>                           | <b>3</b>    |
| 1.1 Aanleiding                                | 3           |
| 1.2 Huidige situatie                          | 5           |
| <b>2. Beleidskader</b>                        | <b>6</b>    |
| 2.1 Rijksbeleid                               | 6           |
| 2.2 Provinciaal beleid                        | 6           |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                       | 7           |
| <b>3. Omgevingsaspecten</b>                   | <b>11</b>   |
| 3.1 Bodem                                     | 11          |
| 3.2 Bedrijven en milieuzonering               | 11          |
| 3.3 Luchtkwaliteit                            | 11          |
| 3.4 Water                                     | 12          |
| 3.5 Flora en fauna                            | 13          |
| 3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie | 14          |
| 3.7 Verkeer                                   | 15          |
| 3.8 Geluid                                    | 15          |
| 3.9 Externe veiligheid                        | 16          |
| 3.10 Geur                                     | 17          |
| <b>4. Juridische vormgeving</b>               | <b>18</b>   |
| <b>5. Uitvoerbaarheid</b>                     | <b>19</b>   |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid               | 19          |
| 5.2 Planschade                                | 19          |
| <b>6. Vooroverleg en zienswijzen</b>          | <b>20</b>   |
| 6.1 Vooroverleg                               | 20          |
| 6.2 Zienswijzen                               | 20          |

**Bijlagen:**

- **Beeldkwaliteitsplan** (Ziegler-Branderhorst, juni 2018)
- **memo afwijkingen Beeldkwaliteitsplan** (Ziegler – Branderhorst, 2 maart 2020)

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan ziet toe op de realiseren van een woning aan de Koninginneweg in Oud-Beijerland. Op 4 december 2018 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Oud-Beijerland het bestemmingsplan ‘Koningshof’ vastgesteld. Het plan omvat de herontwikkeling van een deel van de bedrijfsgronden van Koni Oud-Beijerland. Het nieuwbouwplan betreft het realiseren van 65 woningen. Het voormalig kantoorgebouw wordt getransformeerd tot woongebouw. Daarnaast worden verouderde bedrijfsgebouwen afgebroken en daarvoor in de plaats 4 woongebouwen met daarin woonappartementen gebouwd.



**Figuur 1.1: tekening nieuwe situatie plangebied**

Bij de planvorming is ook betrokken het plan om een woning in historiserende bouwvorm te realiseren in de geest van de voorheen aanwezige hofstede de Schillemansstede.

Dit plan ziet toe op het noordwestelijke deel van het plangebied van het bestemmingsplan ‘Koningshof’. Dit plan is inmiddels nader uitgewerkt en voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel het bouwplan planologisch mogelijk te maken.

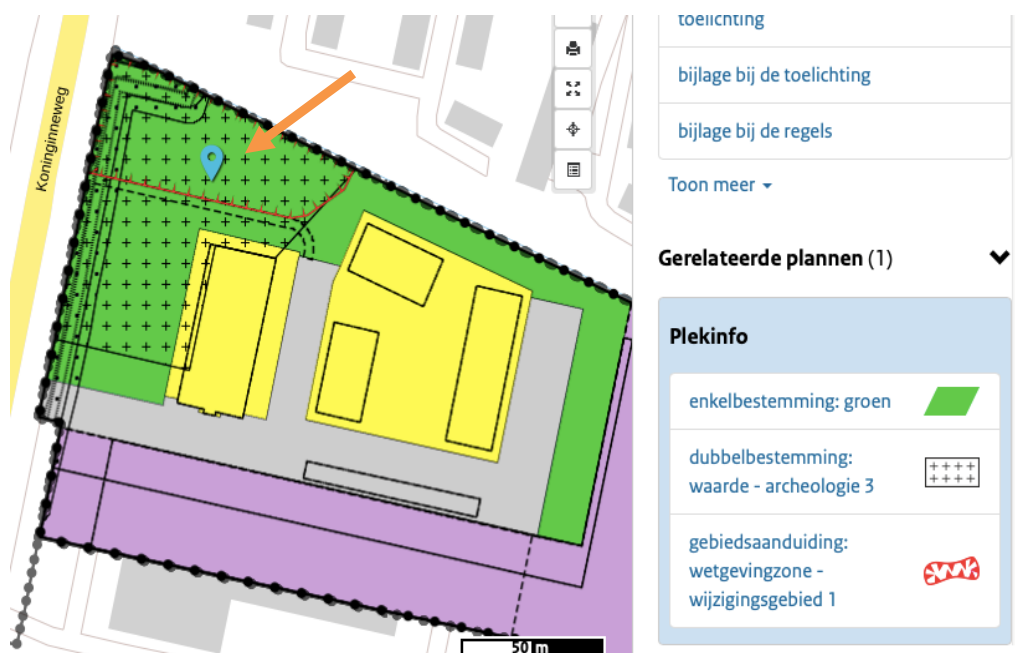


**Figuur 1.2: Luchtfoto plangebied**

Het plangebied van het wijzigingsplan heeft in het geldende bestemmingsplan 'Koningshof' de bestemming 'Groen'. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Hoeksche Waard, sectie C nr. 5448 (ged.) met een oppervlakte van circa 2.600 m<sup>2</sup>.

Om te zijner tijd de woning op de locatie 'Schillemansstede' te kunnen bouwen moet de geldende bestemming 'Groen' worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het wijzigen van de bestemming, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 13.1.1 van het bestemmingsplan 'Koningshof'. Het gaat daarbij om het gedeelte van het perceel, dat op de verbeelding van het bestemmingsplan als zodanig is aangewezen.



**Figuur 1.3 bestemmingsplan Koningshof**

In deze toelichting wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van deze bestemmingswijziging.



## 1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kern van Oud-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard, aan de Langeweg 1 in Oud-Beijerland. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



1.4: luchtfoto plangebied en omgeving

Hierna is een afbeelding opgenomen van het perceel.



figuur 1.5 foto perceel Schillemansstede.

## 2. Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het voorliggende plan heeft tot doel om de bestemming ‘Groen’ van het perceel te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

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

In het reeds vastgestelde bestemmingsplan ‘Koningshof’ is bepaald dat binnen het plangebied sprake is van bebouwing binnen bestaand bebouwd gebied (inbreiding). De inbreiding houdt in dat 65 woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Het wijzigingsplan die de bouw van één woning mogelijk moet maken sluit hier op aan.

Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### **Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland**

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

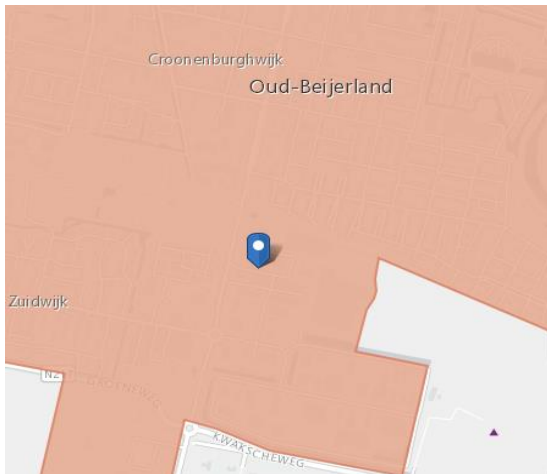
Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De planlocatie is door de provincie aangeduid als bestaand Stads- en dorpsgebied. Het initiatief voor de locatie Langeweg 1 in Oud-Beijerland heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de provinciale belangen doordat in relatie tot het reeds vastgestelde bestemmingsplan Koningshof de bouw van één woning geen grote verandering is op het perceel en gelegen binnen genoemd bestaand stedelijk gebied.



**Figuur 2.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied Zuid-Holland**

Ten slotte bevat de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mede het handelingskader voor de provincie. Om die reden wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in paragraaf 2.1 hieromtrent is opgemerkt.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### **Bestemmingsplan Koningshof**

In het bestemmingsplan 'Koningshof' is in artikel 13.1.1 de bevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen'.

Daarbij is wel bepaald dat er moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Hierna is artikel 13.1.1 integraal opgenomen:

#### **13.1.1 Wetgevingszone-zone wijzigingsgebied 1**

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone wijzigingsgebied 1' het bestemmingsplan wijzigen in de bestemming Wonen met bouwvlak ten behoeve van het realiseren van een nieuwe woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woning mag pas worden gerealiseerd als de aanwezige gas- en waterleiding zijn omgelegd op zodanige wijze, dat de woning buiten de beschermingszone van deze leidingen aanwezig zal zijn;

- b. de nieuwe woning mag een goothoogte hebben van maximaal 8 m. en een bouwhoogte van ten hoogste 12,5 m;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- d. de situering, oriëntatie en de oppervlakte van het bouwvlak, alsmede de nadere specificering van de binnen dit bouwvlak toegestane dakhellingen en goot- en bouwhoogtes moeten in overeenstemming zijn met het Beeldkwaliteitsplan ‘Koningshof’ (zie onder andere onderdeel Beeldkwaliteit architectuur (Schillemansstede));
- e. voor het overige gelden de regels van artikel 6 (Wonen).

De hiervoor genoemde voorwaarden, waaraan moet worden voldaan om de bestemming te kunnen wijzigen worden hierna uiteengezet met daaropvolgend de motivering waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

#### ***ad a Omleggen aanwezige gas- en waterleiding***

De nieuwe woning moet buiten de beschermingszone van de aanwezige leidingen worden opgericht. Inmiddels is gebleken dat de situering van de woning zodanig is, dat deze buiten de wee van de drie aldaar aanwezige leidingen met bijbehorende beschermingszone wordt opgericht.

Er is evenwel één waterleiding die moet worden verlegd. Met leidingbeheerder Evides is hier overeenstemming over bereikt. In het kader van de verlegging van deze waterleiding moet ook de situering van de dubbelbestemming die in het bestemmingsplan ‘Koningshof’ is opgenomen voor deze leiding worden gewijzigd. In de regels van het bestemmingsplan is hiertoe een mogelijkheid opgenomen, te weten in artikel 15.3:

#### **15.3 Wijziging situering bestemmingen ‘Leiding – Gas’ en ‘Leiding – Water’**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten aanzien van de situering van de bestemmingen ‘Leiding – Gas’ en ‘Leiding – Water’ indien de desbetreffende leidingen verplaatst worden.

Om deze reden wordt in voorliggend wijzigingsplan ook gebruik gemaakt van deze in artikel 15.3 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, door het wijzigen van de situering van één van de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Water’.

Het wijzigingsplan voldoet aan de onder a. genoemde voorwaarde.

#### ***Ad b Maximale Goot en Bouwhoogte***

Dit wijzigingsplan bepaalt dat de te realiseren woning een goot- en bouwhoogte mag hebben van maximaal respectievelijk 8 m en 12,5 m. Dit is ook zo opgenomen op de verbeelding van het wijzigingsplan.

#### ***Ad c. Geen aantasting belangen van eigenaren en gebruikers omliggende gronden***

De woning komt op voldoende afstand van de nieuw te bouwen woningen in het plangebied Koningshof. De nieuwe eigenaren zijn bekend met de mogelijkheid dat de nieuwe Schillemansstede wordt gerealiseerd.



De dichtstbijzijnde bestaande woning is Koninginneweg 107. In het bestemmingsplan 'Koningshof' is al de mogelijkheid geopend om het plan te wijzigen en om de bouw van de Schillemansstede mogelijk te maken. In de bijlage van dat bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen, waarin de bouw van de Schillemansstede expliciet is benoemd. Tegen het bestemmingsplan zijn op dit onderdeel geen zienswijzen ingediend. De afstand van de Schillemansstede tot de woning Koninginneweg 107 wordt ruim 30 m, een afstand die in woonwijken niet ongebruikelijk is. Uit oogpunt van privacy en uitzicht ontstaat geen onaanvaardbare situatie.

Er is een bezonningstudie gemaakt. Uit deze bezonningstudie blijkt dat de schaduwwerking als gevolg van de nieuw te bouwen woning (Schillemansstede) op de woning Koninginneweg 107 beperkt is.

Ter zijde wordt opgemerkt, dat voor de start van de bouw van de woning een bouwkundige nulmeting zal worden uitgevoerd bij de dichtst bij gelegen woningen. Dit om schade die het gevolg zou zijn van de bouwwerkzaamheden, in beeld te hebben.

Aangezien het woon- en leefklimaat ook bij de woning Koninginneweg 107 ook in de nieuwe situatie aanvaardbaar zal zijn, tast het wijzigingsplan geen belangen van eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden aan.

#### ***Ad d Overeenstemming met beeldkwaliteitsplan***

De situering, oriëntatie en de oppervlakte van het bouwplan, alsmede de goot- en bouwhoogtes zullen aansluiten bij het beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' (Bkp). Hierbij wordt aangetekend, dat in het Bkp de volgende passage is opgenomen over aanpassingsmogelijkheden:

*'Dit beeldkwaliteitsplan doet concrete aanbevelingen die in de planuitwerking kunnen worden aangepast (voortschrijdend inzicht). De toetsing en aanpassing komt tot stand in dialoog met de supervisor van het plangebied.'*

Op een aantal onderdelen zal het ontwerp van de woning enigszins afwijken van het Bkp. Die afwijkingen zijn afgestemd met de supervisor van het plangebied (Ziegler - Branderhorst, Bureau voor Stedenbouw en Architectuur) en met de afwijkingen is door de supervisor ingestemd. De desbetreffende memo is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

#### ***Ad e overige regels artikel 6***

De regels van artikel 6 (Wonen) zijn van toepassing op dit wijzigingsplan. In aanvulling daarop zijn via diverse aanduidingen op de verbeelding en via toevoegingen in de regels, enkele belangrijke uitgangspunten van beeldkwaliteit en stedenbouw geïncorporeerd in dit wijzigingsplan. Doel is om de uniciteit van bebouwing en inrichting van het plangebied te borgen.

Onderdeel van deze regels is het verbod om bouwwerken, waaronder begrepen vergunningsvrije bouwwerken, te realiseren in de boomgaard. Voor dit tuingedeelte geldt dat de openheid, de zichtbaarheid en de gaafheid van de zich hier bevindende boomgaard op grond van beeldkwaliteitsoverwegingen van zodanig overwegend belang worden geacht dat de gebruiksmogelijkheden als 'erf' van dit tuingedeelte - inclusief bouwmogelijkheden - noodzakelijkerwijs geminimaliseerd moeten worden.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op mogelijk relevante omgevingsaspecten.

De conclusie is dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 13.1.1 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Koningshof'.

### **3. Omgevingsaspecten**

#### **3.1 Bodem**

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

##### **Onderzoek**

Bij de voorbereiding van het bouwplan voor het plangebied Koningshof is de bodem van dat plangebied, inclusief de grond waar het wijzigingsplan op toeziet, onderzocht.

Uit het verkennend (asbest)bodemonderzoek (Inventerra, d.d. 27-09-2018, nr. 18-2322-R01JV) blijkt dat de resultaten van het onderzoek geen reden geven voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het nemen van nadere maatregelen. Kortom, het terrein wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de toekomstige bestemming Wonen.

##### **Conclusie**

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt voor de bestemmingswijziging.

#### **3.2 Bedrijven en 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 het bestemmingsplan Koningshof waar dit wijzigingsplan mee in relatie staat is uitvoerig in gegaan op het aspect ‘milieuzonering’. Daarbij is geconcludeerd, dat er uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen worden ondervonden bij uitvoering van het voorgenomen initiatief.

#### **3.3 Luchtkwaliteit**

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

Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

De wijze waarop het aspect luchtkwaliteit in acht genomen dient te worden bij planvorming is geregeld in artikel 5.16 en 5.16a van de Wet milieubeheer. Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan.

- Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.

- Het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de toelichting van het bestemmingsplan ‘Koningshof’ is geconcludeerd, dat de voorgenomen ontwikkeling van het woningbouwplan uit het oogpunt van luchtkwaliteit uitvoerbaar is.

De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

### **3.4 Water**

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.

#### **Waterbeheerprogramma 2016-2021**

##### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m<sup>2</sup> of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur (algemene verordening) van het waterschap Hollandse Delta. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

##### *Waterneutraal inrichten*

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, eist het waterschap Hollandse Delta dat ter compensatie extra waterberging wordt gerealiseerd. Kleine plannen hebben echter slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 500 m<sup>2</sup> extra verharding in stedelijk gebied is geen watercompensatie vereist.

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan ‘Koningshof’ is aan het waterschap aandacht besteed.

Uit berekening bleek, dat er in het plan sprake is van een afname van verharding is van circa 5.100 m<sup>2</sup>. Per saldo kan worden gesteld dat er uit oogpunt van verharding feitelijk geen noodzaak bestaat tot het aanleggen van watercompensatie.

#### *Grondwater*

Het plangebied ligt niet in een grondwaterbeschermingsgebied.

#### *Schoon inrichten*

In het plan is het uitgangspunt dat hemelwater van het verhard oppervlak voor 100% gescheiden wordt afgevoerd. De woning wordt voorzien van een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel. Hemelwater van terreinverhardingen wordt afgevoerd via de aangelegde watergang. Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding van het waterschap.

#### *Veilig inrichten*

Het plangebied van het wijzigingsplan ligt niet in de primaire waterkering danwel op waterstaatsdoeleinden.

#### *Conclusie*

Het wijzigingsplan tast geen waterbelangen aan.

### **3.5 Flora en Fauna**

Op basis Wet natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden in het gebied aanwezig.

Voor het bestemmingsplan is er een quick scan Ecologie uitgevoerd om inzicht te krijgen in de vraag of er beschermde flora of fauna binnen het plangebied aanwezig is. Uit de rapportage (Habitus, 31 januari 2018, rapport INVE2017-11-RAP1) die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat er geen beschermde dieren en/of planten zijn aangetroffen. Conform aanbeveling is een nader onderzoek uitgevoerd (Habitus 16 juli 2018, rapport RADV2018-1-RAP1) waaruit blijkt dat er geen glad biggenkruid is aangetroffen. Daarnaast is aangegeven dat werkzaamheden buiten het broedseizoen van broedvogels moet plaatsvinden.

#### *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 en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 14 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 22 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden.

Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van 1 woning, op een afstand van meer dan 800 m van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

### **Conclusie**

Vooralsnog is de ontwikkeling van het plangebied in overeenstemming met natuurwetgeving. En zal dit derhalve voor het wijzigingsplan ook het geval zijn.

## **3.6 Archeologie & cultuurhistorie**

### *Wet- en regelgeving*

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke ontwikkelingen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het bestemmingsplan ‘Koningshof’ geeft aan het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Uit die dubbelbestemming vloeit voort dat er bij de nu aan de orde zijnde ontwikkeling een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Uit de eerder uitgevoerde archeologisch onderzoeken (Transect, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek, Koningshof Oud-Beijerland, 4 april 2018, rapportnr. 17120004 en Transect, Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P), 18 september 2018, rapportnr. 18030024) blijkt, dat het gebied waar het wijzigingsplan op toeziet een hoge verwachting heeft. Er is naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek geadviseerd om het noordwestelijke deel van het plangebied verder te onderzoeken middels een definitieve opgraving (DO).

Dit betekent dat er pas grondroerende werkzaamheden in relatie tot de bouw van de woning mogen worden uitgevoerd, als gevolg is gegeven aan dit advies. Om die reden is de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie 3’ gehandhaafd op het plangebied van het wijzigingsplan. Dit betekent dat er pas gebouwd mag gaan worden na uitvoering van het geadviseerde onderzoek door middel van definitieve opgraving.



### **3.7 Verkeer**

#### *Ontsluiting*

Het plangebied wordt ontsloten via de aan te leggen wegenstructuur in het plangebied van Koningshof. In het bestemmingsplan 'Koningshof' is de verkeersstructuur en de aanvaardbaarheid van de gekozen opzet en uitvoering weergegeven. Hierin komt geen verandering.

#### *Parkeren*

De normering ten aanzien van parkeren is geregeld in het paraplubestemmingsplan 'Archeologie en Parkeren'. Voor de parkeernorm is uitgegaan van de 'Nota parkeernormen gemeente Oud-Beijerland'. De gemeente neemt de kencijfers uit de CROW-publicatie 317 over voor het bepalen van de parkeerbehoefte die de diverse daarin onderscheiden functies oproept. Deze publicatie en met name de daarin aangegeven kencijfers maakt daarmee onderdeel uit van de Nota Parkeernomen. Met betrekking tot het de geldende parkeernomen kan het plangebied worden ingedeeld als 'rest bebouwde kom'.

Bij het hanteren van de parkeernormen is uitgegaan van het gemiddelde tussen de minimum en maximum parkeerbehoefte binnen de indeling 'Rest bebouwde kom'. Voor het planvoornemen gelden de volgende normen:

De Schillemansstede betreft 1 woning met een parkeerbehoefte van tussen de 1,9 en 2,7 parkeerplaatsen per woning. Bij de woning is ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's, waardoor aan de parkeernorm wordt voldaan.

#### *Conclusie*

Op het gebied van verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

### **3.8 Geluid**

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

#### ***Industrielawaai/spoorweglawaai***

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

#### ***Wegverkeerslawaai***

Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder is het bij de vaststelling van een bestemmingsplan of wijzigingsplan noodzakelijk dat een akoestisch onderzoek wordt uitgevoerd naar de geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige bestemmingen, voor zover deze binnen de geluidszone van een weg vallen. .

#### *Voorkeursgrenswaarde/maximale ontheffingswaarde*

Het geluidsniveau ten gevolge van het wegverkeer dient op de gevels van nieuwe (of te wijzigen) woningen in de geluidszone van een weg te voldoen aan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting (voorheen: voorkeursgrenswaarde). Deze bedraagt 48 dB.

Indien dit geluidsniveau wordt overschreden kan de gemeente een hoger geluidsniveau toestaan, de zogenaamde “Hogere waarde”. De Hogere waarde mag enkel worden verleend indien uit akoestisch onderzoek is gebleken dat bron-, overdrachts- of gevelmaatregelen om het geluidsniveau terug of onder de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting te brengen niet mogelijk is. Aan de Hogere waarde is een maximum verbonden. Voor de nieuwbouw van woningen in binnenstedelijke situaties is dit 63 dB en in buitenstedelijke situaties is dit 53 dB. In onderhavige situatie is de ontwikkellocatie gelegen in stedelijk gebied en is uitgegaan van een ontheffingswaarde van maximaal 63 dB.

### **Onderzoek**

Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor het bestemmingsplan ‘Koningshof’, waarin ook de locatie van de Schillemansstede is meegenomen (Buro Bouwfysica, 11 juni 2018, projectnummer 17316.04). In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd, dat op meerdere gevels van de Schillemansstede sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Koninginneweg met een maximum van 57 dB. De gehele achtergevel ondervindt een gecumuleerde geluidbelasting zonder aftrek die lager is dan 53 dB en is derhalve als geluidluw aan te merken. Aan deze zijde dient ook de buitenruimte te worden gesitueerd.

Er wordt daarmee voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid en is sprake van een acceptabele kwaliteit van de woon- en leefomgeving en is het vaststellen van een hogere waarde vanwege de Koninginneweg hiermee te verantwoorden.

Er dient wel een hogere waarden procedure te worden doorlopen en stelt de gemeente voor de Schillemansstede aanvullende eisen die o.a. betrekking hebben op de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte. Het besluit tot vaststelling hogere waarden maakt onderdeel uit van de ruimtelijke procedure.

### *Conclusie*

Uit oogpunt van geluid is het plan, na verlening van de hogere grenswaarde, uitvoerbaar

## **3.9 Externe veiligheid**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (Bevi) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit Bevi dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Zo dienen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen.

Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (cRNVGS). In 2013 is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking getreden. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

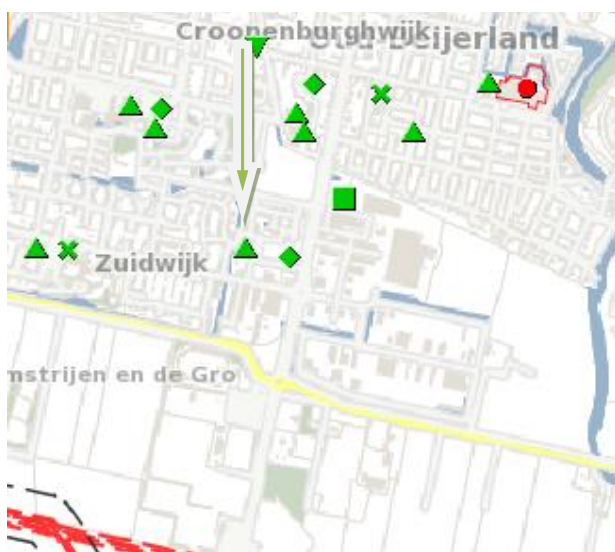
Ten slotte wordt gewezen op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), dat onder andere regelt welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit de diverse besluiten na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven, transportroutes en buisleidingen. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het derhalve van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Nabij het plangebied zijn de volgende risicobronnen aanwezig:

- Zwembad Optisport/de Boogerd Oud-Beijerland;
- Leidingstraat ten zuiden bebouwde kern Oud-Beijerland
- Gasleiding nabij te bouwen woning.
- Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.



**Figuur 4.3: Risicokaart Provincie Zuid-Holland.**

De afstand tot het zwembad bedraagt meer dan 425 meter. De afstand tot de leidingstraat is meer dan 1 km. Hierdoor ligt het plangebied buiten de risicocontouren van deze inrichtingen/leidingen. De nieuwe woning zal buiten de beschermingszone van de genoemde gasleiding worden opgericht.

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

### 3.10 Geur

Het plangebied ligt niet binnen de geurzone van een agrarisch bedrijf. Het wijzigingsplan is derhalve ook uit oogpunt van het aspect geur uitvoerbaar.

## **4. Juridische vormgeving**

Na wijziging blijft voor dit perceel de bestemmingen ‘Woning’ en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan ‘Koningshof’.

Het wijzigingsplan ‘Koningshof Oud-Beijerland’ van de gemeente Hoeksche Waard bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn een drietal regels opgenomen: begrippen (artikel 1), toepassingskader (artikel 2) en een slotregel (artikel 3). Op de wijziging zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan ‘Koningshof’ onverkort van toepassing.

De regels van artikel 6 (Wonen) zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Koningshof’ zijn van toepassing op dit wijzigingsplan. Via voorwaardelijke verplichtingen is geborgd, dat de uitvoering van het bouwplan en de inrichting van de onbebouwde gronden conform het Beeldkwaliteitsplan Koningshof uit 2018 geschiedt, inclusief de afwijkingen daarvan zoals omschreven in de memo van Ziegler-Branderhorst, die als bijlage bij deze toelichting en bij de regels is opgenomen. Doel is om de uniciteit van bebouwing en inrichting van het plangebied te borgen.

## **5. Uitvoerbaarheid**

Het plan omvat de wijziging van de bestemming van een gedeelte van het perceel Langeweg 1 te Oud-Beijerland. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om een wijziging van de bestemming ‘Groen’ naar de bestemming ‘Wonen’. Derhalve niet om de bouw van een of meer (planologisch) nieuwe woningen of verbouw voor ten minste 10 woningen. Voor onderhavig plan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk. Er zal een beknopte exploitatieovereenkomst worden opgesteld.

### **5.2 Planschade**

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

## **6. Vooroverleg en zienswijzen**

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

### **6.1 Vooroverleg**

In art. 1.1.1 lid 3 Bro wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan ook een uitwerkings- of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 Wro wordt begrepen. Om die reden is het wijzigingsplan voorgelegd aan vooroverleginstanties.

Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

### **6.2 Zienswijzen**

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a, lid 1 Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Eventueel ingediende zienswijzen worden behandeld en indien nodig in het plan verwerkt. Burgemeester en wethouders dienen vervolgens binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging omtrent de wijziging te besluiten. Tegen een vastgesteld wijzigingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 14 maart 2020 tot en met 24 april 2020 ter inzage gelegen.

Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.