



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Ruimtelijke onderbouwing

RaadhuisPark fase 7a Mijnsheerenland

Gemeente Binnenmaas

Datum: 7 maart 2018

Projectnummer: 110583.03

ID: NL.IMRO.0585.XXXX

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging besluitgebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	Het project	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.2	Bodem	19
4.3	Geluid	20
4.4	Luchtkwaliteit	20
4.5	Bedrijven en milieuzonering	22
4.6	Externe veiligheid	24
4.7	Water	25
4.8	Flora en fauna	27
4.9	Archeologie	28
4.10	Cultuurhistorie	29
4.11	Verkeer en parkeren	29
5	Uitvoerbaarheid	31
5.1	Economische uitvoerbaarheid	31
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31

Bijlagen

- Bijlage 1: Quick scan natuur
- Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 3: Archeologisch booronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind 2013 is het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft deels een conserverend karakter en deels een ontwikkelingsgericht karakter. Eén van de ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan is opgenomen is de realisatie van de nieuwe woonbuurt 'RaadhuisPark'. Binnen RaadhuisPark worden grotendeels grondgebonden woningen gerealiseerd, maar voor fase 7 van het plan geldt dat juridisch-planologisch de bestemming 'Woongebied - 2' geldt. Binnen deze bestemming is vastgelegd dat er maximaal 16 appartementen kunnen worden gerealiseerd. Geconstateerd is dat de appartementen niet goed aansluiten op de actuele en te verwachten marktvraag. Daarom is beoogd om deze gronden van fase 7 te ontwikkelen ten behoeve van grondgebonden woningen. Voor de noordelijke helft van fase 7 (hierna: fase 7a) bestaat nu het concrete initiatief om hier 10 grondgebonden woningen te realiseren. Deze woningen zijn inmiddels ook verkocht. Voor de gronden aan de zuidzijde van fase 7 (hierna: fase 7b) wordt momenteel nog gezocht naar een definitieve invulling en zal een separate procedure doorlopen.

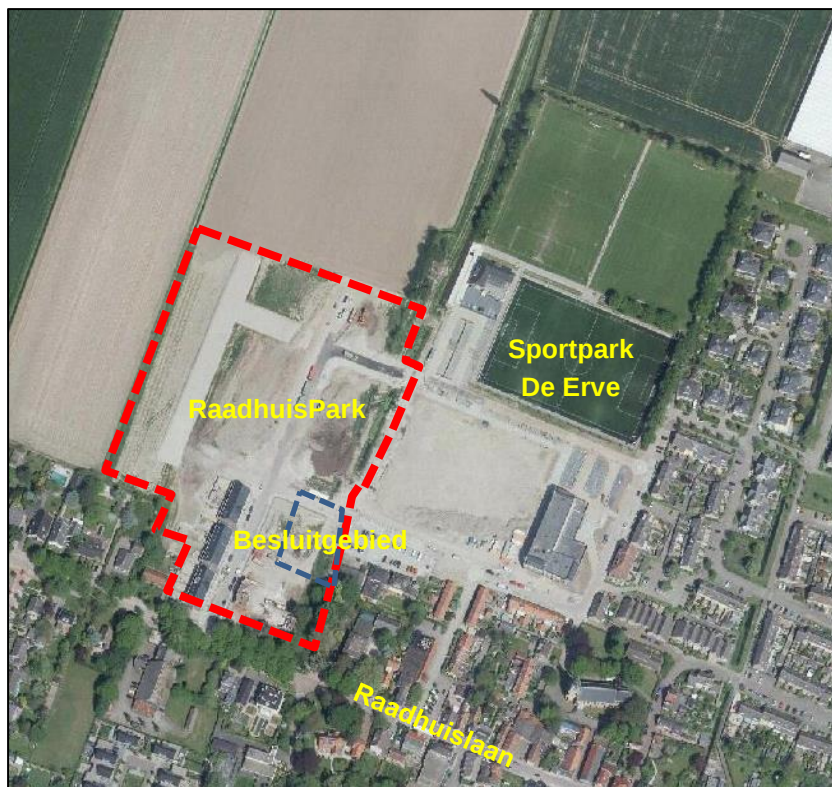
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Binnenmaas heeft het voornemen om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisatie van de 10 grondgebonden woningen van fase 7a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging besluitgebied

Het besluitgebied bevindt zich aan de noordrand van de kern Mijnsheerenland behorende bij de gemeente Binnenmaas in Zuid-Holland. Het betreft een deel van de (bouw)gronden aan de noordzijde van de Raadhuislaan, behorende bij de woningbouwontwikkeling 'RaadhuisPark'. Navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en begrenzing van het besluitgebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de kaart met het besluitgebied, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.



Globale ligging besluitgebied (gele punaise) in relatie tot de omgeving (Bron: Google Earth).



Begrenzing besluitgebied bij benadering globaal blauw omljnd (Bron: PDOK viewer).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het besluitgebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland', zoals vastgesteld op 12 december 2013 door de gemeenteraad van Binnenmaas. Op grond van dit bestemmingsplan zijn aan het besluitgebied diverse bestemmingen toegekend, namelijk:

- *Groen;*

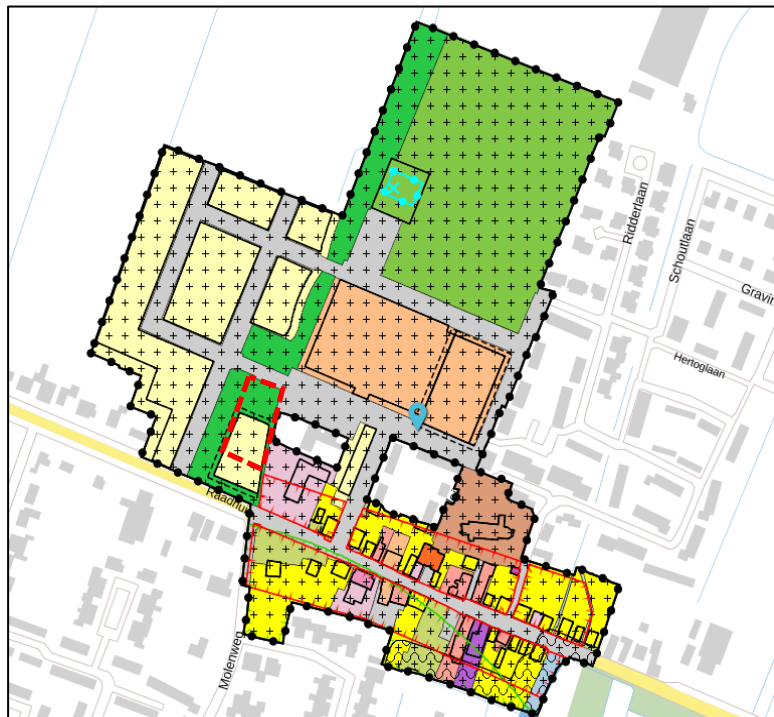
Binnen de bestemming "Groen" zijn de gronden bestemd voor structureel groen, zoals plantsoenen, groensingels, speelterreinen, etc. In het groen zijn paden en verhardingen wel mogelijk. Specifiek geldt nog dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - balkon' balkons zijn toegestaan.

- *Woongebied - 2;*

De gronden met de bestemming "Woongebied - 2" zijn bestemd ten behoeve van wonen in de vorm van een zestiental appartementen. Hiervoor geldt dat er een ruim bouwvlak is opgenomen op de verbeelding en is vastgelegd dat sprake is van een maximale bouwhoogte van 13 meter. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet worden gebouwd. Wel zijn er ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bouwregels opgenomen. Ook is er een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen/bedrijven.

- *Waarde - Archeologie.*

Tenslotte kent het besluitgebied de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Dit betekent dat de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden en er een omgevingsvergunningstelsel is opgenomen voor het oprichten van bouwwerken.



Verbeelding bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland met daarop het besluitgebied globaal rood omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Beoogd is om ter plaatse van de huidige bestemmingen 'Woongebied - 2' grondgebonden woningen te realiseren in plaats van de 16 appartementen die juridisch-planologisch mogelijk zijn. De voorgenomen ontwikkeling is dus op grond van het geldende bestemmingsplan juridisch-planologisch niet mogelijk. Om die reden wil het college van burgemeester en wethouders via toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning verlenen voor het juridisch-planologisch toestaan van de bouw van de 10 grondgebonden woningen in het besluitgebied.

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige en toekomstige situatie van het besluitgebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het project moet voldoen. Hoofdstuk 4 bespreekt de haalbaarheid voor wat betreft de milieu- en omgevingsaspecten. Tot slot volgt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Mijnsheerenland

Het besluitgebied bevindt zich aan de noordrand van de kern Mijnsheerenland behorende bij de gemeente Binnenmaas in Zuid-Holland. Mijnsheerenland ligt aan de Binnenbedijkte Maas, een afgedamde tak van de Maas, en is het enige niet-dijkdorp in de Hoeksche Waard. De hoofdstructuur bestaat uit de as Raadhuislaan - Wilhelminastraat - Hoflaan met lintbebouwing en een concentratie van winkels, en dwars daarop de Laan van Westmolen. Dit is tevens de verbinding met de kern Westmaas. In de loop der jaren zijn de kernen Mijnsheerenland en Westmaas min of meer aan elkaar vastgegroeid.

Om er voor te zorgen dat het dorpshart van Mijnsheerenland een vitaal en eigentijds karakter blijft behouden, vinden er momenteel diverse ruimtelijke ingrepen plaats, onder andere door middel van herstructurering. Naast het detailhandelscluster rondom de Wilhelminastraat is er rondom het Beatrixplein een cluster van maatschappelijke voorzieningen terug te vinden, onder andere op het gebied van zorg en onderwijs. Ten noorden van dit maatschappelijke cluster bevindt zich Sportpark De Erve. Buiten de genoemde voorzieningen geldt voor Mijnsheerenland dat de woonfunctie overheersend is. Grondgebonden woningen hebben hierbinnen de overhand. De grote diversiteit aan typen grondgebonden woningen en het groene, kleinschalige karakter van de kern maken dat er sprake is van een typisch dorps woonmilieu.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het besluitgebied (globaal rood omlijnd)
(Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl).

Besluitgebied

Het besluitgebied betreft een deel van de (bouw)gronden aan de noordzijde van de Raadhuislaan. Op deze gronden is de woningbouwontwikkeling 'RaadhuisPark' beoogd en zijn inmiddels reeds een aantal woningen ontwikkeld en gebouwd, worden momenteel woningen gebouwd en/of liggen de gronden in bouwrijpe status. In de huidige juridisch-planologische situatie is voor deze ontwikkeling een programma van 63 grondgebonden woningen en 16 appartementen vastgelegd.

Voor RaadhuisPark is een groen en dorps karakter beoogd wat onder andere wordt getypeerd door gedifferentieerde woningbouwtypologieën: vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en geschakelde woningen. Dit zorgt voor een afwisselend, ruim opgezet geheel. De open en groene sfeer van dit gebied heeft een sterke relatie met de kreekzone (zie navolgend) en het omliggende landschap. Door een courante kaveldiepte van circa 30 meter is het mogelijk om verschillende typen woningen (vrijstaand, halfvrijstaand, of geschakeld) te realiseren. Voor maximale vrijheid in de vormgeving van de grondgebonden woningen geldt voor deze woningen een maximale goothoogte van 7,5 meter. Naast de grondgebonden woningen wordt een appartementengebouw beoogd aan het einde van de kreekzone, grenzend aan de Raadhuislaan.



Impressie van de huidige situatie van het besluitgebied en omgeving (Bron: SAB)

Onderdeel van de ontwikkeling van RaadhuisPark is ook de hierboven genoemde kreekzone. Deze kreekzone bevindt zich tussen de gronden van het RaadhuisPark en direct ten westen van het sportpark. De kreekzone vormt een ecologische insnede die is gebaseerd op de historische verkaveling en zorgt voor beleving van het omliggende landschap in de kern van het dorp. Op deze manier wordt de beleving van water en landschap versterkt. Deze groenstructuur van circa 25 meter breed herbergt een ruime hoeveelheid oppervlaktewater. Dit oppervlaktewater is vormgegeven als een bre-

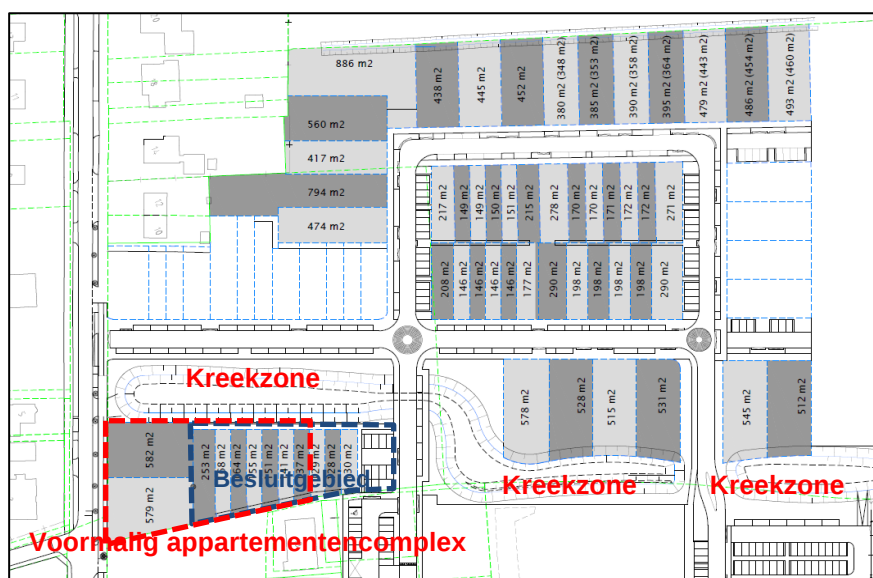
de kreekzone met aan beide zijden daarvan een groen overgangsgebied waar rietkragen en streekeigen planten kunnen groeien. De kreekzone is een belangrijke ecologische drager van de ontwikkeling en is passend binnen de (historische) verkaveling van het landschap.

2.2 Toekomstige situatie

Zoals eerder genoemd is de ontwikkeling van het RaadhuisPark momenteel in volle gang. De gehele ontwikkeling vindt gefaseerd plaats waardoor een aantal woningen reeds zijn gebouwd of in aanbouw zijn. Voor de gronden van fase 7 van de ontwikkeling waar het appartementengebouw werd voorzien geldt dat de plannen ruim een half jaar in de verkoop zijn geweest. Ondanks het feit dat in deze verkoopperiode het project op diverse wijzen in het dorp en de wijde omgeving van Mijnsheerenland onder de aandacht is gebracht, zijn er in deze periode slechts een beperkt aantal belangstellenden geweest en is er geen enkel appartement verkocht. Alvorens te kunnen starten met de bouw dient echter 70% van de woningen verkocht te zijn.

Gezien de zeer beperkte belangstelling voor de appartementen is door de ontwikkelaar gekeken naar een alternatieve invulling, passend bij de kenmerken en omstandigheden van de omgeving. Aangezien de grondgebonden woningen in de eerdere fasen van het RaadhuisPark reeds gebouwd dan wel verkocht zijn en dit past bij de dorpse opzet van de ontwikkeling, is gekozen om ook deze gronden met grondgebonden woningen in te richten.

Voor de noordelijke gronden (fase 7a) waar het appartementengebouw van fase 7 werd voorzien bestaat nu het concrete initiatief om ter plaatse 10 eengezinsrijwoningen te realiseren. Voor de zuidelijke gronden (fase 7b) zijn momenteel nog geen concrete plannen voor ogen. Voor de ontwikkeling van fase 7b zal te zijner tijd een separate juridisch-planologische procedure worden doorlopen. Navolgend is de nieuwe verkavelingsopzet voor RaadhuisPark opgenomen.



Nieuwe verkavelingsopzet RaadhuisPark met daarop het besluitgebied globaal in blauw weergegeven (Bron: BOOT).

Voor de rijwoningen geldt een gebruiksoppervlakte van circa 133 m². Qua architectuur en sfeer zullen zij aansluiten bij de andere deelfasen van het RaadhuisPark omdat de rijwoningen hier reeds gebouwd zijn. Om de dorpse uitstraling van de ontwikkeling te kunnen bereiken zal gekozen worden voor een kleinschalige massa van woningen, waarbinnen op het gebied van kapvorm, gevelindeling en detaillering ter accentuering wat verschillen zullen worden toegepast, onder andere middels kopersopties. De voorzijde van de woningen wordt gesitueerd aan de kreekzone. Daarmee hebben de woningen te maken met een natuurlijke, groene ligging en setting. De navolgende afbeelding geeft een impressie van de rijwoningen weer.



Impressie beoogde situatie rijwoningen besluitgebied (Bron: VORM Ontwikkeling B.V.).

Toen bekend werd dat deze plannen voor het besluitgebied bestonden werden zowel de ontwikkelaar als de makelaar diverse malen gebeld door geïnteresseerden voor nadere informatie over het voorgenomen project. De verwachting ontstond daarmee dat voorliggend project beter aansluit op de woonwensen die in Mijnsheerenland en omstreken aanwezig is. Dit is bevestigd toen de woningen in de verkoop gingen en binnen afzienbare tijd zijn verkocht. Er geldt zelfs een wachtlijst voor de woningen. Gebleken is dat voornamelijk starters en doorstromers geïnteresseerd zijn in de woningen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het project raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of ande-

re stedelijke voorzieningen'. Bepaald moet worden of voorliggende ontwikkeling qua aard en omvang te typeren is als een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een 'woningbouwlocatie'. In voorliggende situatie geldt dat juridisch-planologisch reeds een woningbouwprogramma van 16 appartementen voor het besluitgebied is vastgelegd. In de beoogde situatie zullen de 16 appartementen worden ingewisseld voor 10 grondgebonden woningen. Het betreft dus enkel een wijziging op het gebied van woningtypen. Het fysieke ruimtebeslag zal daarmee nauwelijks toenemen en ook functioneel gezien kan niet gesteld worden dat sprake is van een dusdanige functiewijziging (het blijft immers wonen) dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet noodzakelijk.

Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de behoefte van voorliggende ontwikkeling worden aangetoond. Zoals eerder genoemd is de ontwikkeling van het RaadhuisPark momenteel in volle gang met de realisatie van de grondgebonden woningen. De appartementen zijn gedurende de verkoopperiode slechts bij een beperkt aantal belangstellenden onder de aandacht geweest, zonder dat dit heeft gerealiseerd in verkoop. Aangezien de grondgebonden woningen in de eerdere fasen van het RaadhuisPark reeds gebouwd dan wel verkocht zijn en dit past bij de dorpsopzet van de ontwikkeling, is gekozen om ook het besluitgebied met grondgebonden woningen in te richten. Toen bekend werd dat deze plannen bestonden werden zowel de ontwikkelaar als de makelaar diverse malen gebeld door geïnteresseerden voor nadere informatie over het voorgenomen project. De woningen zijn reeds in de verkoop geweest en binnen afzienbare tijd verkocht. Er geldt zelfs een wachtlijst voor de woningen. Gebleken is dat voornamelijk starters en doorstromers geïnteresseerd zijn in de woningen. De behoefte van de ontwikkeling is daarmee aangetoond.

Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 12 januari 2017 is de gewijzigde versie van de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

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

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).

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de visie toont aan dat voor het besluitgebied de volgende aspecten van belang zijn:

- 1 Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten;
- 2 Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte;
- 3 Het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap;

Ad 1+2

De provincie stimuleert en faciliteert verdichting, herstructurering en transformatie om zo de bebouwde ruimte verder te benutten. De provincie wil dan ook nieuwbouw zo veel mogelijk concentreren binnen de bebouwde ruimte. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken. Hierbij kan gedacht worden aan de ruimtelijke kwaliteit en het behoud van voldoende groen binnen de bebouwde ruimte.

Ad 3

In het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap zet de provincie in op het bieden van ontwikkel- en vergroeningsmogelijkheden voor de grondgebonden landbouw. Voor de Hoeksche Waard vormt de ontwikkeling van goede en recreatief aantrekkelijke overgangen tussen stad/dorp en land een andere belangrijke opgave.

Toetsing

Voorliggende ontwikkeling loopt vanuit de kern richting de dorpsrand van Mijnsheerenland. Daarmee is sprake van een verdere verdichting en herontwikkeling van het lint (bebouwde kom) van de Raadhuislaan en wordt een nieuwe dorpsrand gerealiseerd. Voor de complete ontwikkeling van RaadhuisPark is een groen en dorps karakter beoogd. Hierbinnen wordt een diversiteit aan typen woningen (vrijstaand, halfvrijstaand, of geschakeld) beoogd, wat zorgt voor een afwisselend, ruim opgezet geheel. De open en groene sfeer van dit gebied heeft een sterke relatie met de kreekzone en het omliggende landschap. De kreekzone vormt een ecologische insnede die is gebaseerd op de historische verkaveling en zorgt voor beleving van het omliggende landschap in de kern van het dorp. Op deze manier wordt de beleving van water en landschap versterkt en ontstaat een groen overgangsgebied waar rietkragen en streekeigen planten kunnen groeien. De kreekzone is een belangrijke ecologische drager van het project en is passend binnen de (historische) verkaveling van het landschap. Daarmee voorziet deze ontwikkeling in een goede overgangsrelatie tussen het dorp en het buitengebied, zeker gezien de kreekzone ook vanaf de Raadhuislaan naar het buitengebied loopt. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de doelstellingen van de Visie Ruimte en Mobiliteit.

3.2.2 Verordening Ruimte

Op 12 januari 2017 is de gewijzigde versie van de Verordening Ruimte vastgesteld. De Verordening ruimte Zuid-Holland is vastgesteld in samenhang met de Visie ruimte en mobiliteit en het Programma ruimte. De visie bevat de hoofdzaken van het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt in het programma. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Toetsing

Voor de ontwikkeling zijn de volgende artikelen relevant:

- artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking;
- artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit.

Navolgend worden deze artikelen nader beschouwd.

Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - I gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - II passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 - III zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In paragraaf 3.1.2 is reeds aangetoond dat voorliggend project geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt en een uitgebreide toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Daarmee vormt dit aspect van de Verordening Ruimte geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit

De ontwikkeling in het besluitgebied valt onder lid 1, sub a:

Artikel 2.2.1, lid 1, sub a:

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Raadpleging van de provinciale kwaliteitskaart wijst uit dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van het landschapstype 'zeekleipolder'. Bij dit landschapstype horen de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwas-polders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

De ontwikkeling voorziet in een gebiedseigen ontwikkeling, die past bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van de omgeving. RaadhuisPark voorziet immers in de realisatie van een open, groene en dorpse woonomgeving, passend bij de kenmerken en het karakter van de kern Mijnsheerenland. Juridisch-planologisch wordt met dit project een herverdeling van de woningtypen mogelijk gemaakt, die qua schaal en maatvoering aansluiten bij de omgeving. De bestaande structuren en kwaliteiten veranderen niet op relevante punten met dit project. Er is sprake van inpassing. Daarbij komt dat de kreekzone de overgang tussen de kern en het buitengebied extra benadrukt en binnen het project als structuurdrager werkt. Daarmee wordt gesteld dat de ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en vormt de Verordening Ruimte geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

Conclusie

Voorliggend project is niet in strijd met het provinciaal beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie Hoeksche Waard (2030)

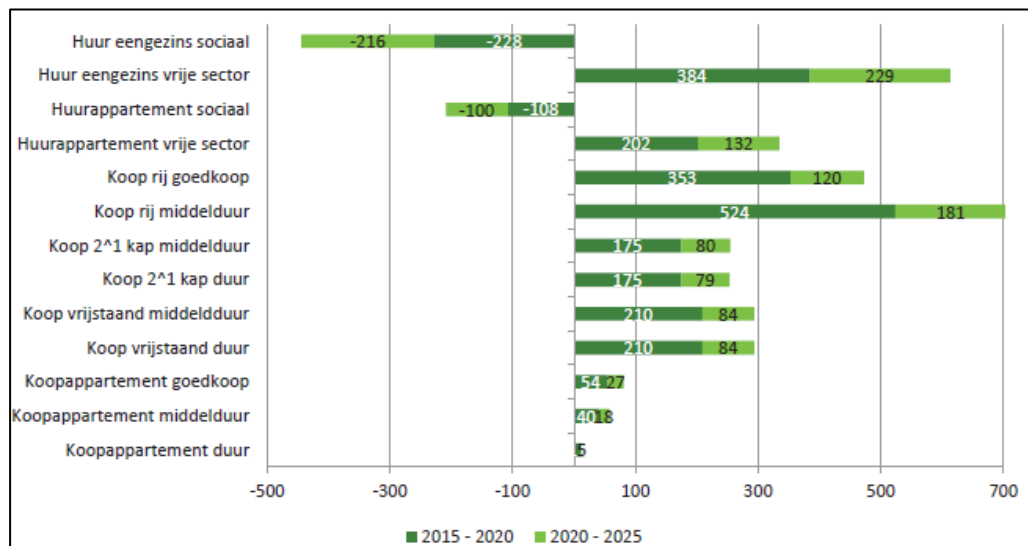
De gemeenten in de regio Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een regionale woonvisie met als titel 'Wonen in een vitale Hoeksche Waard' opgesteld. Het hoofdthema binnen deze woonvisie is 'vitaliteit'. Daarbinnen worden de volgende doelen c.q. onderwerpen onderscheiden:

- 1 Een vitale regio.
- 2 Een geschikte woning voor iedereen.
- 3 Samen duurzaam.
- 4 Betaalbaar wonen.
- 5 Kwalitatief wonen in de Hoeksche Waard.
- 6 Wonen in Samenhang.
- 7 Woningbouw.

Bij nieuwbouwplannen wordt sterk gelet op de behoefte, zowel kwalitatief als kwantitatief. Uit de woonvisie komt naar voren dat er nog behoefte is aan de toevoeging van nieuwe woningen. Gelet op de demografische ontwikkelingen in de regio zou de woningbouwtoevoeging er idealiter ongeveer als volgt uitzien:

- Fase 1: 1.000 extra woningen, oplevering periode 2020-2022.
- Fase 2: 1.000 extra woningen, oplevering periode 2023-2025.
- Fase 3: 1.000 extra woningen, oplevering periode 2025-2030.

De kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen de regio ziet er als volgt uit:



Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte regio Hoeksche Waard (Bron: regionale woonvisie).

Om vitale kernen binnen de regio te kunnen nastreven is het van belang om de lokale vraag te beantwoorden en woningbouwplannen te realiseren die passen bij de identiteit en de kwaliteit van de dorpen.

Toetsing

Met voorliggend project blijft de omvang van het programma van RaadhuisPark gelijk. Wel worden de 16 appartementen 'ingewisseld' voor grondgebonden woningen. Uit de kwalitatieve behoefte die in de regio is (zie voorgaande afbeelding), volgt dat voornamelijk vraag is naar grondgebonden koopwoningen. De vraag naar koopappartementen is beperkt. Dit wordt bevestigd door de zeer beperkte aandacht die voor de appartementen bestond. Daarom past voorliggend project beter in de kwalitatieve behoefte die in de regio speelt. Dit heeft zich ook geuit in de snelle verkoop van de beoogde woningen in het besluitgebied.

Conclusie

Het regionaal beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het project.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Binnenmaas geeft je ruimte!, structuurvisie Binnenmaas 2020 (2013)

De Structuurvisie Binnenmaas 2020 vormt het integrale ruimtelijke ontwikkelings- en toetsingskader van de gemeente Binnenmaas. Op basis van de in de structuurvisie gemaakte keuzes wordt aangegeven, welke ontwikkelingen gewenst zijn en welke ontwikkelingen ongewenst zijn.

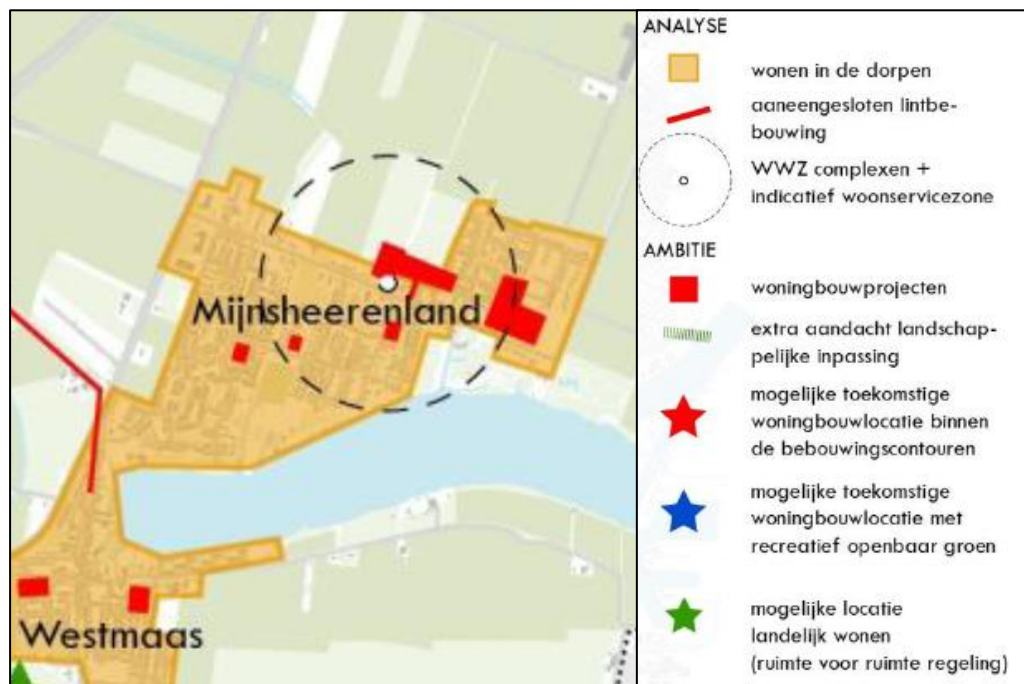
De gemeente Binnenmaas heeft een oppervlakte van 75,6 vierkante kilometer, waarvan ruim 6 vierkante kilometer water. Binnenmaas telt ongeveer 29.000 inwoners. De gemeente Binnenmaas is in 2007 gevormd door samenvoeging van de voormalige gemeenten Heinenoord, Maasdam, Mijnsheerenland, Puttershoek, 's-Gravendeel en Westmaas. Het karakter van Binnenmaas is voor een groot deel het karakter van de Hoeksche Waard. De gemeente Binnenmaas kan immers niet los van haar omgeving worden gezien. De Hoeksche Waard is een polderlandschap van opwas- en aanwas-polders dichtbij het stedelijk gebied. Een groot deel van de bevolking van Binnenmaas werkt in de omliggende stedelijke gebieden, maar kiest – mede door de goede bereikbaarheid – voor het dorps en landelijk wonen in Binnenmaas. Vanuit het omliggende stedelijke gebied is er een ruimtelijke druk op het open landschap.

De zes dorpen van Binnenmaas zijn vitale dorpen, elk met hun eigen dynamiek en mogelijkheden. De dorpen hebben elk een eigen identiteit. De leefbaarheid van de dorpen wordt gekoesterd en is waar mogelijk versterkt. Het woon- en leefklimaat voor inwoners is verder ontwikkeld op basis van huidige en verwachte behoeften.

Binnenmaas heeft te maken met een vergrijzende, ontgroenende bevolking. Van een grote daling van inwoners is geen sprake, maar ook niet van een sterke groei in de komende jaren. Omdat het aantal personen per huishouden afneemt is er nog wel sprake van een toename van het aantal huishoudens in de gemeente. De woningvoorraad is onvoldoende afgestemd op de veranderende woonbehoefte. Uit recent woningbehoefteonderzoek uitgevoerd in opdracht van het Samenwerkingsorgaan De Hoeksche Waard blijkt dat er een overschot is aan eengezinswoningen in de koopsector (met name rijwoningen), er behoefte is aan betaalbare huur- en koopwoningen voor senioren en starters en dat er een markt is voor vrijstaande woningen.

Daarbij komt dat door de demografische ontwikkelingen en de economische crisis de woningmarkt op slot zit, waardoor de doorstroming stopt en nieuwbouwwoningen minder afgezet worden. Woningbouwprojecten komen maar mondjesmaat van de grond, waardoor de sturingsmogelijkheden geringer zijn dan voorheen.

De gemeente staat voor de opgave om met een beperkt aantal woningbouwontwikkelingen aan te sluiten bij de kwalitatieve gedifferentieerde woningvraag uit de markt. Vraag en aanbod van de woningbouw dienen op elkaar te zijn afgestemd. Woningbouwplannen, die niet voldoen aan de marktvraag worden opnieuw bekeken en zo nodig aangepast, gefaseerd of geschrapt. De gemeente zal de wensen van projectontwikkelaars, inwoners en maatschappelijke partijen op elkaar afstemmen. Hierbij is ruimte voor innovatieve ideeën of welstandsvrij bouwen.



Uitsnede woningbouwkaart (Bron: gemeente Binnenmaas).

Toetsing

In de structuurvisie is het gebied aangemerkt als woningbouwproject binnen Mijnsheerenland. De gemeente geeft in zijn structuurvisie aan flexibeler om te willen gaan met initiatieven vanuit de markt, die aansluiten op de vraag. Het voorliggende project is er op gericht de appartementen om te zetten naar grondgebonden woningen. De verwachting is dat deze grondgebonden woningen, in tegenstelling tot de appartementen, aan zullen sluiten op de woonvraag. Dit wordt bevestigd door de ontwikkelingen in de kwalitatieve woonbehoefte die in de regionale woonvisie worden geschetst. Daarmee past het project binnen de doelstellingen van de structuurvisie.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van een te volgen ruimtelijke procedure moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Het besluitgebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn of een gezoneerd industrieterrein. Wel ligt het binnen de akoestische aandachtszone van de Raadhuislaan. In het kader van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' is reeds een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd als gevolg van de Raadhuislaan. Uit dit onderzoek is destijds voor de ontwikkeling van de voorgenomen appartementen geconcludeerd dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting niet wordt overschreden. Wel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden. Daarom is destijds een besluit tot het verlenen van hogere grenswaarden (58 dB) genomen. Ten aanzien van omliggende 30 km/h wegen geldt dat de intensiteiten hier naar verwachting dusdanig laag zijn dat deze niet zullen leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of een relevante bijdrage leveren aan de geluidsbelasting ter plaatse van het besluitgebied. De Omgevingsdienst heeft het een en ander beoordeeld en is tot de conclusie gekomen dat het uitgevoerde onderzoek in combinatie met de verleende hogere grenswaarden voldoende is om de haalbaarheid van het project ten aanzien van geluid aan te kunnen tonen.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Voorliggend project voorziet in de realisatie van 10 grondgebonden woningen. Daarmee kan gesteld worden dat het project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaardeoverschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het project op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

Conclusie

Het aspect lucht vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

In onderhavige situatie is sprake van het mogelijk maken van een nieuwe, gevoelige functies (woningen) in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De directe omgeving van het besluitgebied kent een divers karakter vanwege de aanwezigheid van een sportpark, een MFA, dienstverlenende functies, maatschappelijke voorzieningen en detailhandelsfuncties. Daardoor kan het gebied op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering (2009)' worden getypeerd als een 'gemengd gebied'.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' geldt dat de gronden van het voormalige appartementencomplex nu anders worden ontwikkeld en daarmee dicht bij hinderveroorzakende functies komen te liggen. De dichtstbijzijnde hinderveroorzakende functies zijn geïnventariseerd en beoordeeld. De navolgende tabel bevat de:

- Adressen van de functies.
- Omschrijving op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'.
- Minimaal aanbevolen richtafstanden voor deze functies, uitgaande van een gemengd gebied.
- Gemeten afstand tussen het deelgebied van het voormalige appartementencomplex en de adressen.

Adres	Functie	Omschrijving VNG	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)				Gemeten afstand
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
J.A. Tiggelmanstraat 1	Sportpark	Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	30	0	135 meter
Raadhuislaan 6	Kantoor	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	0	0	3 meter
Beatrixplein 12	Dienstverlening	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	0	0	29 meter
Beatrixplein	MFA	- Scholen voor basisonderwijs	0	0	10	0	33 meter
		- Kinderopvang	0	0	10	0	
		- Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	0	0	
		- Café's, bars	0	0	0	0	
		- Supermarkten, warenhuizen	0	0	0	0	

Voor alle adressen geldt dat het besluitgebied op een dusdanige afstand ligt dat ruimschoots aan de richtafstanden voldaan en kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect bedrijven en milieuzonering. Tevens worden de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd als gevolg van het project.

De praktijk leert dat een school vaak overlast veroorzaakt voor omwonenden door spelende/gillende kinderen. Onderdeel van een school is het speelplein. Dat wordt buiten schooltijden ook vaak gebruikt als speelplek. In voorliggende situatie is in het nabijgelegen multifunctionele centrum aan het Beatrixplein ook een school gevestigd. Conform de VNG-brochure wordt voldaan aan de benodigde richtafstand tussen het besluitgebied en de school. Daarmee zou het geluid vanuit de school richting het besluitgebied geen belemmering hoeven te vormen. Daarbij komt dat de speellocaties rondom het pand zijn verspreid, waardoor ook de geluidproductie verspreid plaatsvindt en het gebouw zelf deels een geluidafschermdende werking heeft richting de beoogde woningen in het besluitgebied. Ook geldt dat de schoolpleinen omheind zijn met een hekwerk en poorten die afgesloten kunnen worden, waardoor de speellocaties in de avonduren niet gebruikt kunnen worden. Daarmee vormt de school geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van voorliggend project.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

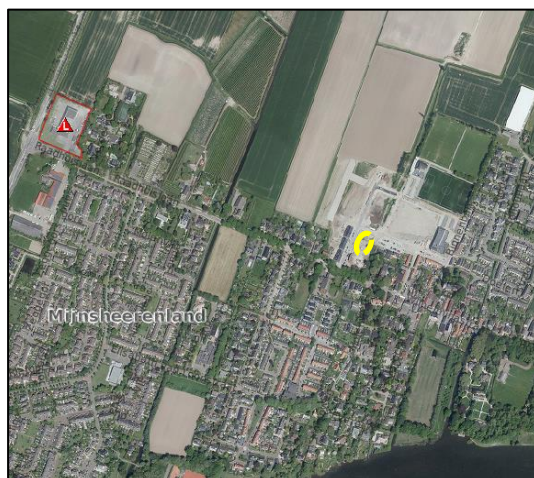
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar (ofwel 10^{-6}). Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Kwetsbare objecten mogen niet binnen deze contour gelegen zijn.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

Raadpleging van de provinciale risicokaart wijst uit dat in de directe nabijheid van het besluitgebied één risicobron aanwezig is. Het betreft een LPG-tankstation. Aangezien het besluitgebied op meer dan 500 meter van dit tankstation ligt, bevindt het besluitgebied zich niet binnen het plaatsgebonden risicocontour en het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze risicobron. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de provinciale risicokaart weergegeven met daarop het besluitgebied aangeduid.



Uitsnede provinciale risicokaart met daarop het besluitgebied globaal geel omlijnd (Bron: (nederland.risicokaart.nl)).

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig project.

4.7 Water

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Beleidsnota Water

In de Beleidsnota Water verwoordt de provincie haar ambities voor het waterbeleid. Het is een positioneringsnota waarin de provincie aangeeft hoe zij haar kaderstellende en toezichhoudende taken de komende jaren wil invullen. Verder wordt aangegeven

wat dat betekent voor haar rol ten opzichte van de Zuid-Hollandse waterschappen, gemeenten en het rijk.

De provincie wil regenwater zo veel mogelijk laten afkoppelen van verhard oppervlaktewater. De voordelen hiervan zijn het minder in werking treden van riooloverstorten, het minder verdrogen van stedelijk gebied en een verhoging van het rendement van waterzuiveringsinstallaties. In het stedelijk gebied moeten dus meer infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd. Afkoppelen van verhard oppervlak mag echter niet leiden tot een verslechtering van de waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewateren en niet tot wateroverlast.

Beleid Waterschap Hollandse Delta - Waterbeheerprogramma 2016-2021

Waterschap Hollandse Delta heeft een waterbeheerprogramma opgesteld voor de periode 2016-2021. In het waterbeheerprogramma geeft het waterschap aan wat de doelstellingen van het waterschap zijn bij het beheren van het watersysteem op de lange termijn en voor de planperiode. Het waterprogramma borduurt daarbij voort op het vorige waterbeheerprogramma 2009-2015 en het Beleidsplan Waterkeringen uit 2006. Daarnaast wordt de lijn uit het Uitwerkingsprogramma "Sturen op water" doorgezet.

Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statische deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken. Het dynamische deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statische deel te realiseren. Het project bevat doelen en maatregelen voor de overkoepelende thema's Calamiteitszorg en Water en Ruimte en de thema's Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen.

Gemeentelijk beleid - Gemeentelijk waterplan Binnenmaas

In het gemeentelijk waterplan Binnenmaas is een lange termijn visie voor het waterbeleid binnen de bebouwde kom weergegeven en verder uitgewerkt in een maatregelenplan. Met de uitvoering van het maatregelenplan wordt het watersysteem 'op orde' gebracht. Met 'op orde' wordt bedoeld dat het watersysteem voldoet aan de randvoorwaarden die gelden voor het regulier waterbeheer.

Toetsing

In het kader van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' is een watertoets opgesteld. Deze watertoets heeft de wateropgave van alle ontwikkelingen binnen dat bestemmingsplan bepaald. Met de realisatie van de kreekzone is destijds geconcludeerd dat werd voorzien in de benodigde wateropgave die alle ontwikkelingen met zich meebrengen. Aangezien voorliggend project enkel voorziet in het wijzigen van de appartementen in grondgebonden woningen zal slechts sprake zijn van een beperkte toename van het totale aantal vierkante meters verhard oppervlak in het besluitgebied. De verwachting is dat dit niet zal leiden tot problemen in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

4.8 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Door SAB is een quick scan natuur¹ uitgevoerd. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan natuur blijkt dat er enkele Natura 2000-gebieden in de buurt van het besluitgebied liggen. Door de afstand tussen deze gebieden en het besluitgebied zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten van deze gebieden niet te verwachten. Nader onderzoek in de vorm van een voortoets Wet natuurbescherming wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Uit de quick scan natuur blijkt dat het besluitgebied niet in het Natuurnetwerk Nederland ligt. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van deze gebieden hebben. De bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het project niet in de weg.

Soortenbescherming

Volgens de verspreidingsgegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna komen de beschermde soorten noordse woelmuis, verschillende soorten vleermuizen en enkele vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten in de omgeving van het besluitgebied voor. Uit het uitgevoerde veldbezoek in het besluitgebied is duidelijk geworden dat essentiële elementen (zoals verblijf- of nestplaatsen) niet aanwezig zijn. Door de afwezigheid van geschikte locaties en/of habitatkenmerken kunnen deze beschermde soorten worden uitgesloten in het besluitgebied. Nader onderzoek naar de aan- of afwezigheid van beschermde soorten is daarom niet noodzakelijk.

Broedperiode

Uit de quick scan blijkt dat in en direct rond het besluitgebied vogels kunnen gaan broeden. Geadviseerd wordt om de ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield. Ook zullen vogels in en direct rond het besluitgebied geen nest bouwen, omdat te veel verstoring aanwezig is. Indien de werkzaamheden in de broedperiode gestart moeten worden, is nader onderzoek naar broedende vogels noodzakelijk.

¹ SAB (2017), Quick scan natuur, Mijnsheerenland, RaadhuisPark fase 7a. Projectnummer: 110583.03. 2 februari 2018.

Zorgplicht

Iedereen neemt voldoende zorg in acht voor alle natuur en in het wild levende dieren, planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in elk geval in dat iedereen die weet dat hij schade aan natuur gaat veroorzaken door een bepaalde handeling, hij deze handeling daarom niet uitvoert, of maatregelen neemt om schade aan de natuur door de handeling zoveel mogelijk te voorkomen. Probeer bijvoorbeeld bij de ruimtelijke ingreep zoveel mogelijk bomen, struiken en overig groen te behouden. Werken buiten de winterperiode voorkomt dat dieren die in winterrust zijn verstoord of gedood worden.

Bescherming houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.9 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Ter plaatse van het besluitgebied is in het geldende bestemmingsplan, ter bescherming van (eventuele) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. In deze dubbelbestemming is een omgevingsvergunningplicht opgenomen waarin is geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen enkel zal worden verleend indien een nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische resten aanwezig zijn. In het kader van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' is reeds verkennend archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Op basis van deze onderzoeken is geconcludeerd dat nader onderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) is vereist.

Ten aanzien van archeologie dient dus nog vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Dit moet gebeuren middels archeologische begeleiding bij de nog uit te voeren sloopwerkzaamheden onder maaiveld (de oude fundering van de reeds gesloopte bebouwing). Hierbij dient een proefsleuvenonderzoek te worden uitgevoerd. Voordat er gesloopt mag worden moet er een PvE worden vastgesteld (en goedgekeurd) op basis waarvan het proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt, met inachtneming van het voorgaande, geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toetsing

Na raadpleging van de Cultureel erfgoedkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt het besluitgebied niet aangewezen te zijn als cultuurhistorisch waardevol gebied. In dit project wordt gestreefd naar een dorpse, groene en open uitstraling die past binnen de context van Mijnsheerenland. Qua massa, schaal, kleurgebruik, materialen en hoogte wordt aangesloten op de omgeving. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het besluitgebied aantast.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit project.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW² kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Gelet op het feit dat het besluitgebied onderdeel uitmaakt van het dorpshart van Mijnsheerenland worden de kencijfers voor 'centrum' aangehouden. De gemeente Binnenmaas wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied.

Voorliggend project voorziet in de ontwikkeling van 10 grondgebonden woningen in plaats van de voorheen beoogde 16 appartementen. Voor de huidige opzet van het RaadhuisPark is een infrastructurele opzet bepaald, passend bij de beoogde ontwikkeling. Nu deze ontwikkeling dus wijzigt met de realisatie van 10 grondgebonden woningen moet worden bepaald of dit tot onevenredige gevolgen leidt ten aanzien van de verkeersgeneratie. Daarom is het verschil tussen de huidige juridisch-planologische situatie met de beoogde situatie inzichtelijk gemaakt. Hierbij is een 'worstcase scenario' gehanteerd door uit te gaan van de kencijfers uit de CROW voor de categorieën 'koop, etage, duur' en 'koop, vrijstaand'.

² CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie.

Huidige situatie (16 appartementen)	Verkeersgeneratie (afgerond naar boven)
Minimaal 6,8 per woning x 16	109
Maximaal 7,6 per woning x 16	122
	<i>per etmaal</i>

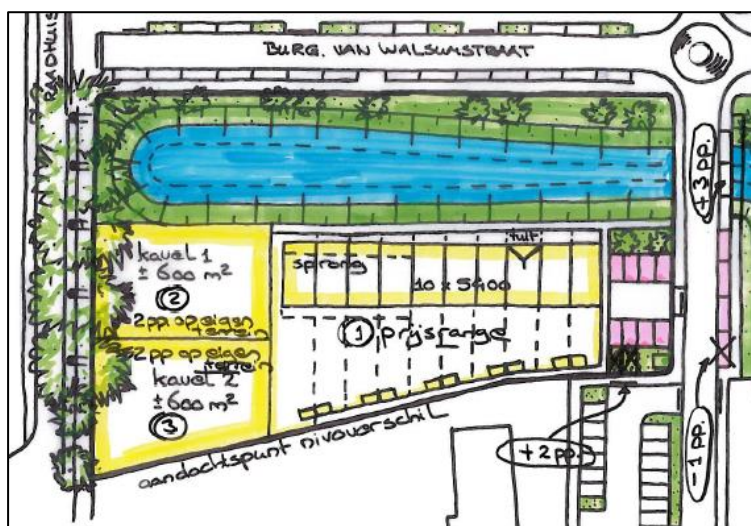
Toekomstige situatie (10 grondgebonden woningen)	Verkeersgeneratie (afgerond naar boven)
Minimaal 7,5 per woning x 10	75
Maximaal 8,3 per woning x 10	83
	<i>per etmaal</i>

	Huidige verkeersgeneratie	Toekomstige verkeersgeneratie	Vershil
Minimaal	109	75	- 34
Maximaal	122	83	- 39
			<i>per etmaal</i>

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie af ten opzichte van de huidige situatie. Dit heeft een positieve ontwikkeling op de omgeving alsmede op de infrastructuur.

Parkeren

Met de inwisseling van de 16 appartementen naar 10 grondgebonden woningen treedt er ook een wijziging op in de parkeerbehoefte. Op basis van de gemiddelde CROW-kencijfers voor 'koop, tussen/hoek' geldt er een parkeernorm van 1,5 per woning. Dit levert een totale parkeerbehoefte van 15 plaatsen op. Voor de woningen worden 16 parkeerplaatsen aangelegd waarmee de ontwikkeling voorziet in de parkeervraag. De navolgende afbeelding geeft inzicht in de locatie van de 16 (openbare) parkeerplaatsen.



Nieuwe verkavelingsopzet RaadhuisPark met daarop de parkeerplaatsen weergegeven (Bron: VORM).

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Daarbij komt dat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit project, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op de te volgen procedure is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan zal het ontwerpbesluit voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen. In deze paragraaf of in een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing zullen de binnengekomen zienswijzen worden samengevat en van een antwoord worden voorzien.