

# Toelichting Bestemmingsplan

## 'KONInghof' te Oud-Beijerland



augustus 2018 (ontwerp)

## INHOUDSOPGAVE

## PAG.

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
<b>2. Bestaande en beoogde situatie</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding	6
2.2 Ontstaan Oud-Beijerland	6
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Beoogde situatie	9
<b>3. Beleidskader</b>	<b>11</b>
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Regionaal beleid	14
3.5 Gemeentelijk beleid	15
<b>4. Kwaliteit van de leefomgeving</b>	<b>17</b>
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	20
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Waterhuishouding	24
4.7 Flora en fauna	25
4.8 Verkeer	26
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.10 Kabels en leidingen	30
4.11 Milieueffectrapportage	30
<b>5. Juridische plantoelichting</b>	<b>32</b>
<b>6. Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>33</b>
<b>7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.</b>	<b>34</b>

### Bijlagen:

1. verkennend en nader bodemonderzoek (ERM Nederland b.v., actualisatie bodemverontreiniging ITT Koni d.d. 04-05-2017, rapportnr. R002-NL-0378757)
2. akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (Buro Bouwfysica, 11-06-2018, nr. 17316.04)
3. akoestisch onderzoek industrielawaai (Buro Bouwfysica, 20-10-2017, nr. 17210-02, aangevuld 17-11-2017)
4. quick scan Flora en Fauna (Habitus, 31-01-2018, nr. INVE2017-11-RAP1)
5. Aerius-calculatie (Habitus, 05-06-2018)
6. rapportage ecologische inspectie (Habitus, 16-07-2018, rapport RADV2018-1-RAP1)
7. archeologisch onderzoek (Transect, 04-04-2018, nr. 17120004)
8. verkeersonderzoek (Goudappel Coffeng, 11-04-2018, nr. BO0001/Prt/0003.02)
9. Nota stedenbouwkundige kaders Koningshof (Ziegler-Branderhorst, 14-12-2017)
10. Beeldkwaliteitsplan (Ziegler-Branderhorst, juni 2018)
11. bezonningsstudie (14-08-2018)
12. Nota van beantwoording inspraak- en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof'

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Koni is in 1857 in Oud-Beijerland opgericht. In de loop der tijd heeft het bedrijf zich meer en meer uitgebreid. Door verdere vernieuwing van o.a. de bedrijfsbebouwing is een deel van de oudere bedrijfsbebouwing niet meer noodzakelijk om voor het bedrijf te behouden. Onderhandelingen met initiatiefnemer hebben geleid tot verkoop van een deel van de bedrijfsgronden.

## 1.2 Beknopte projectomschrijving

Initiatiefnemer, Koningshof B.V. heeft het plan opgevat om een deel van de bedrijfsgronden van Koni Oud-Beijerland te herontwikkelen. Het plan omvat de realisering van 65 woningen. Daarbij zal een voormalig kantoorgebouw worden getransformeerd tot woongebouw met 20 appartementen. Daarnaast worden verouderde bedrijfsgebouwen afgebroken en daarvoor in de plaats 4 woongebouwen met daarin 44 nieuwe woonappartementen gebouwd. Ten slotte wordt ook gedacht aan het historiserend bouwen van een woning in de geest van de voorheen aanwezige hofstede de Schillemansstede. De woningen worden deels in de koop- en deels in de huursector gerealiseerd. De exacte verdeling is nog niet bekend. De grond waarop het plan wordt gerealiseerd is in eigendom van de initiatiefnemer.

Het plangebied waar de woningbouwontwikkeling plaats vindt, is gelegen aan de Langeweg 1 in Oud-Beijerland, heeft een oppervlakte van circa 17.800 m<sup>2</sup> en is kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie C nr. 5106. Het plangebied is op onderstaande luchtfoto weergegeven, waarbij voor de volledigheid wordt vermeld dat aan de grenzen van de nieuwe woonwijk ook een aanpassing plaatsvindt van de milieuzonering van het aanliggende bedrijfsterrein. Verwezen wordt naar figuur 1.4.



Figuur 1.1: Luchtfoto plangebied

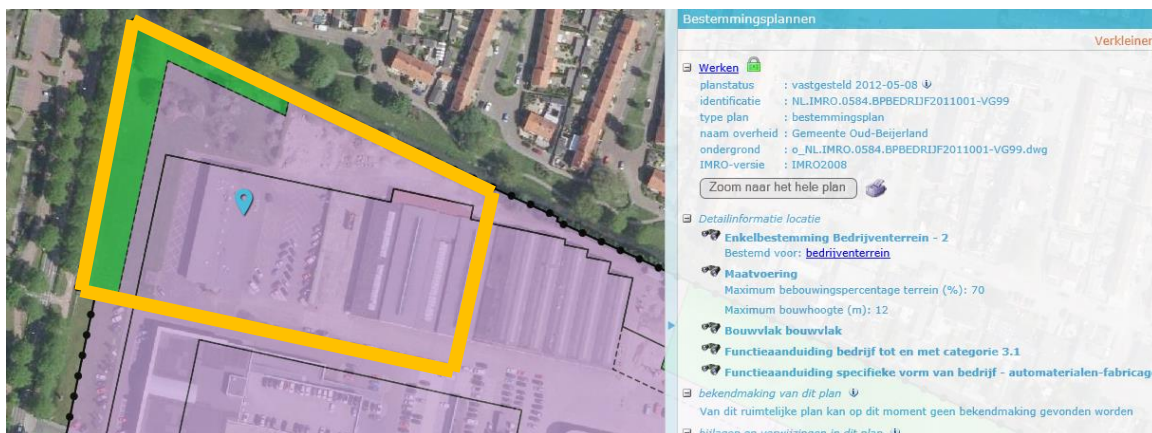


Figuur 1.2: Situering plangebied in Oud-Beijerland

### 1.3 De (vigerende) bestemmingsplannen

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan ‘Werken’ is door de gemeenteraad van Oud-Beijerland vastgesteld op 8 mei 2012.

De planlocatie heeft de bestemmingen ‘Bedrijventerrein – 2’ en ‘Groen’. Binnen deze bestemmingen is het niet mogelijk de woningbouwplannen te realiseren.



figuur 1.3: verbeelding geldend bestemmingsplan met oranje omlijnd het te herbestemmen gebied.

Op 9 mei 2017 heeft de gemeenteraad van Oud-Beijerland het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ vastgesteld. Het plangebied heeft daarbij de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ gekregen.

Uit het oogpunt van milieuzonering moet de milieucategorie van enkele aangrenzende bedrijven worden afgewaardeerd. Dit om te waarborgen dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij/in de te bouwen woningen. Deze afwaardering is eveneens opgenomen in dit bestemmingsplan.





**Figuur 1.4: aangepaste milieuzonering bedrijven omgeving nieuwe woongebied**

De gemeente Oud-Beijerland juicht deze herontwikkeling van dit deel van de bedrijfsgronden toe. Koningshof B.V. is de ontwikkelaar van dit gebied. Het voormalige kantoor, dat in het verleden is aangewezen tot gemeentelijk monument, blijft in de plannen behouden en wordt getransformeerd tot woongebouw.

## 1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat een aantal algemene planaspecten. In hoofdstuk 2 vindt de gebiedsbeschrijving plaats. Hoofdstuk 3 bevat de voor het bestemmingsplan relevante beleidskaders van rijk, provincie regio en gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de randvoorwaarden beschreven waarbinnen de planrealisatie tot stand kan komen. De planbeschrijving, oftewel de wijze waarop de gemeente haar eigen beleid en dat van de hogere overheden, en de randvoorwaarden vertaald heeft naar een juridische regeling komt in hoofdstuk 5 aan de orde. In hoofdstuk 6, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond waarbij ook wordt ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

## 2. Gebiedsbeschrijving

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

### 2.2 Ontstaansgeschiedenis

In 1559 werd het dorp Beijerland gesticht. Het dorp ontwikkelde zich tot de belangrijkste handelsplaats in de Hoeksche Waard. Na de Tweede Wereldoorlog groeide het dorp van circa 7.000 inwoners naar ruim 23.500. In eerste instantie werden nieuwe woonstraten aangelegd tussen de bestaande oude lintstructuren, zoals de Zinkweg, de route Molendijk, Oostdijk en Oud-Beijerlandse dijk, de Oost-Voorstraat, de Koninginneweg en de Stougjesdijk. In een later stadium kregen de uitbreidingen een grootschaliger karakter. Er zijn twee grootschalige bedrijventerreinen aanwezig; ten noordoosten (De Bosschen) en ten zuidwesten van de bestaande woonkern (Koni-terrein c.a. en De Hoogwerf). Het plangebied ligt direct ten zuiden van de wijk Croonenburgh en grenst aan de Langeweg.

Voor het plangebied zijn de Scheermansvliet en de voorheen aanwezige kasteelboerderij Schillemansstede van belang. De Scheermansvliet is een oude waterloop die aantakt op de Vliet in het centrum van Oud-Beijerland. In 1557 is langs deze Scheermansvliet de kasteelboerderij Schillemansstede gebouwd. De boerderij kende daarna verschillende bouwperiodes tot aan de afbraak en verhuizing van de boerderij naar het Openluchtmuseum in Arnhem. Twee leilindes en een fruitboom vormen tegenwoordig de enige herinnering aan de kasteelboerderij. Ook zijn er twee oude bruggen vindbaar over de watergang in het westen.

Vorige eeuw is het gebied getransformeerd naar bedrijfsterrein. Het voormalige kantoorgebouw van Koni uit de jaren '50 van de vorige eeuw is benoemd als gemeentelijk monument. Het pand geeft het voor de rest anonieme bedrijventerrein een architectonisch hoogtepunt.

### 2.3 Huidige situatie

Zoals hiervoor al aangegeven is het plangebied in gebruik geweest als bedrijfsterrein.



**Figuur 2.1: foto huidige bebouwing Koni-terrein**

Ten zuiden en ten oosten van het plan blijft bedrijfsbebouwing aanwezig van Autobedrijf Kooijman en ITT/Koni.



**Figuur 2.2:** foto huidige bebouwing omliggende bebouwing

## 2.4 Beoogde situatie

In de nieuwe situatie wordt het bedrijfsmatig gebruik van het terrein gestaakt. Het monumentale kantoor wordt getransformeerd naar woongebouw, dit met behoud van de monumentale waarde van het gebouw.

Daarnaast worden verouderde bedrijfsgebouwen afgebroken, waarvoor in de plaats nieuwe woonappartementen komen. Het laatste onderdeel van het plan is de bouw van een woongebouw aan de noordwestzijde van het plangebied. Op die plaats heeft in het verleden de in paragraaf 2.2 genoemde kasteelboerderij Schillemansstede gestaan.



**Figuur 2.3:** tekening nieuwe situatie plangebied





**Figuur 2.4: impressie nieuwe bebouwing vanuit westelijke hoek**



**Figuur 2.5: impressie nieuwe bebouwing vanuit noordelijke hoek**

Op dit moment is de locatie in gebruik bedrijfsgebied. Het gebied is stenig en functioneel ingericht, naast het monumentale kantoorgebouw is er meer ‘anonieme’ bedrijfsbebouwing aanwezig.

In de nieuwe situatie wordt het kantoorgebouw gehandhaafd, gerestaureerd en getransformeerd tot woongebouw. Op deze wijze wordt dit industrieel erfgoed behouden en krijgt het een gebruik dat ook waarborgt dat het pand vitaal blijft en zorgvuldig voor het nageslacht wordt bewaard.



De bedrijfsbebouwing die wordt afgebroken, wordt vervangen door woongebouwen, die qua uitstraling refereren naar bedrijfsgebouwen, loodsen en fabrieken.

Vanwege de kleinschalige ontwikkeling zal de bebouwing een eenduidig materiaal gebruik en uitstraling kennen om de samenhang te waarborgen. Bij de woongebouwen komt collectief groen.

Een uniek onderdeel van het plan wordt de bouw van een woning die qua opzet en situering refereert aan de voorheen aanwezige kasteelboerderij Schillemansstede.

De aan de noordzijde van het plangebied aanwezige Scheermansvliet heeft het karakter van een groene landschappelijke structuur. Dat karakter wordt in de planvorming versterkt met flauwe oevers, extensieve beheerde grasweides en enkele solitaire grote bomen, dit om de relatie met de parkachtige zone aan de noordzijde van de Scheermansvliet te versterken. Overblijfselen van de voorheen aanwezige boomgaard worden aangegrepen om een nieuwe boomgaard te maken.

Het totaalplan verbetert de ruimtelijke kwaliteit van het gebied aanzienlijk. Zowel de bebouwing krijgt een kwaliteitsimpuls, als de openbare ruimten en functies in het gebied.

## **2.5 Stedenbouwkundige kaders Koningshof**

De gemeente heeft voor de ontwikkellocatie Koningshof een stedenbouwkundig programma van eisen (SPVE) opgesteld (Nota stedenbouwkundige kaders Koningshof, 14 december 2017). Het SPVE is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de SPVE is aangegeven dat de gemeente bereid is om mee te werken aan een onderzoek naar de mogelijkheden om de bedrijfsbestemming van het gebied te veranderen in een woonbestemming.

Een van de voorwaarden is dat de ontwikkeling een bijdrage levert aan het publiek belang. Hiermee wordt de draagkracht (publiek en bestuurlijk) voor ontwikkeling vergroot. Aan deze locatieontwikkeling worden, om die reden, voorwaarden/eisen worden verbonden.

Het SPVE beschrijft de huidige situatie en de historie van de plek. Vervolgens worden geldende beleidsstukken die van belang zijn voor de locatie beschreven, het belang van de locatie voor de grotere structuren van Oud-Beijerland wordt beschreven, de ambities uit de visie worden ruimtelijk onderbouwd en naast kaders worden er ook beeldkwaliteitseisen gesteld aan de locatie. Ten slotte wordt beschreven hoe om moet worden gegaan met de aanwezige hindercontouren en duurzaamheidsambities van de gemeente. SPVE

Het ontwikkelingsplan waar voorliggend bestemmingsplan op is gebaseerd, is met inachtneming van de inhoud van het SPVE opgesteld.

Aansluitend is door de gemeente Oud-Beijerland een Beeldkwaliteitsplan (Bkp) vastgesteld. Dat Bkp is een inspiratiedocument dat de basis vormt voor een dialoog over de uitwerking van de plannen voor Koningshof. In het Bkp wordt er per zone beschreven wat de huidige context, toekomstige opgave en gewenste beeldkwaliteit is. Het gaat daarbij om de zones Scheermansvlietzone, Monumentenzone en het ensemble. Niet alleen de beeldkwaliteit van de architectuur, maar ook die van de buitenruimte komt aan de orde.

Het Bkp 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.

## **3. Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

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

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **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), te weten:

- 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 plan voor de realisering van onderhavige ontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In het SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking.**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Bro toegevoegd. Per 1 juli 2017 is de tekst van dit artikel laatstelijk gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd 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. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Binnen het plangebied is sprake van 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.

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



### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt niet alleen regels over de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

### **Conclusie**

Het plangebied raakt geen van de rijksbelangen. Er zijn dan ook geen rijksbelangen in het geding.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014.**

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. De provincie zet voor de bebouwde ruimte in op een samenhangend, compact en goed bereikbaar, kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

Een randvoorwaarde voor ontwikkelingen in zowel stedelijk als landelijk gebied is dat gemeenten de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe moeten passen. In paragraaf 3.2 is daar al op ingegaan.

Naast het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt door de provincie onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen, waar – afhankelijk van de ontwikkeling – bepaalde randvoorwaarden aan worden gesteld. De drie soorten ontwikkelingen zijn gebiedseigen ontwikkelingen waarbij sprake is van inpassing, gebiedsvreemde ontwikkelingen waarbij sprake is van aanpassing en grootschalige(re) ontwikkelingen waarbij het gebied getransformeerd wordt. De voorgenomen ontwikkeling ziet op het beter benutten van de ruimte in de bebouwde ruimte. Dit zorgt er voor dat niet buiten bestaand stads- en dorpsgebied wordt gebouwd, maar sprake is van inbreiding.

Op 9 juli 2014 zijn de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

### **Visie Ruimte en Mobiliteit**

In de Visie Ruimte en Mobiliteit wordt het beleid beschreven van de provincie Zuid-Holland.

Het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit hebben beide de status van een structuurvisie en beschrijven de manier waarop het ruimtelijk beleid en het mobiliteitsbeleid van de provincie uitgevoerd wordt (met welke instrumenten).

#### Verordening Ruimte 2014

De Verordening Ruimte 2014 beschrijft de regels vanuit het beleid en het programma. Deze regels hebben een directe doorwerking in bestemmingsplannen. De Verordening Ruimte is op 9 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Net als bij de Visie Ruimte en Mobiliteit Provincie Zuid-Holland, wordt ook in het Programma Ruimte aandacht besteed aan verdichting. Met voorgenomen ontwikkeling is daar sprake van.

Ten aanzien van het bestaand areaal aan bedrijventerreinen in Zuid-Holland is in artikel 2.1.3, lid 4 van de Verordening Ruimte 2014 het volgende bepaald:

#### *Lid 4 Transformatie*

*Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een bestaand bedrijventerrein als bedoeld in het eerste lid of het tweede lid en dat gehele of gedeeltelijke transformatie naar een andere bestemming dan bedrijven mogelijk maakt, verantwoordt in de toelichting op welke wijze binnen de regio compensatie van bedrijventerrein zal plaatsvinden.*

Het provinciaal beleid is gericht op het bieden van ruimte om te kunnen voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerrein. Onderdeel daarvan is de zorg voor het behouden van voldoende oppervlakte aan bedrijventerreinen. Als ergens bedrijfsterrein vervalt moet worden bezien of die oppervlakte elders kan worden gecompenseerd.

Het gaat hier om het verlies van circa 1,8 ha aan bedrijfsterrein. Het is de bedoeling om het verlies van de 1,8 ha van het Koni-terrein met die uitbreiding van bedrijfsterrein aan de oostkant van bedrijfsterrein De Hoogerwerf te compenseren.

#### *Woonvisie Zuid-Holland 2011-2020*

In 2011 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de ‘Woonvisie Zuid-Holland 2011 – 2020’ vastgesteld. De Woonvisie geeft aan hoe vraag en aanbod van het woningbestand in Zuid- Holland zich de komende jaren ontwikkelen en hoe de provincie daarover afspraken wil maken met de regio's en gemeenten. De voornaamste ambitie op het gebied van wonen is dat woningen passend zijn voor de huishoudens die ze bewonen. De Woonvisie zet daarbij in op:

- Behouden en benutten regionale verscheidenheid;
- Kaderstelling door de provincie voor de lange termijn; regionaal vindt uitwerking plaats;
- Voldoende goed woningaanbod voor iedereen;
- Niet meer woningen plannen dan nodig zijn.

In de Woonvisie 2011-2020 is aangegeven dat in de periode 2010-2020 in de Zuidvleugel een behoeftegroei is van 115.000 woningen. Weliswaar krimpt de bevolking in een klein deel van de provincie, met name in landelijk gebied, maar over de hele provincie genomen groeit het aantal huishoudens nog steeds. De mogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen leveren een geringe bijdrage aan de ambities uit de provinciale Woonvisie. Het plan voorziet in het realiseren van eengezinswoningen en gestapelde (meergezins)woningen in het midden- en hogere segment. Daarmee is het bestemmingsplan conform de regionale woonvisie.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat er geen strijdigheid bestaat met het provinciale beleid.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **Structuurvisie Hoeksche Waard**

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd en de gemeenteraad van Oud-Beijerland heeft het Ruimtelijk Plan op 29 juni 2009 vastgesteld. Het plangebied in Oud-Beijerland heeft in het Ruimtelijk Plan geen bijzondere aanduiding gekregen. Het perceel vormt onderdeel van het bestaande bebouwde gebied van de gemeente Oud-Beijerland.

#### **Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020**

Het rapport Woonkwaliteit Hoeksche Waard vormt de basis voor de regionale woonvisie; Bij het opstellen ervan is nauw samengewerkt met de maatschappelijke partners. In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard is de doelstelling neergelegd om te komen tot een evenwichtig regionaal woningbouwprogramma voor de Hoeksche Waard. Recent zijn afspraken gemaakt met de andere gemeenten aangesloten bij het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard (SOHW) over het regionale woningbouwprogramma. Deze zijn vastgelegd in het Convenant Regionaal Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2020.

Om tot een realistisch en kansrijk regionaal woningbouwprogramma te komen, hanteren de gemeenten een lijst met projecten. Dit is een flexibele lijst die kan worden aangepast afhankelijk van de wijzigingen in de vraag. Deze lijst wordt door de colleges van B&W van de vijf gemeenten vastgesteld.

#### **Regionale woonvisie Hoeksche Waard (2030)**

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op het gebied van wonen regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid- Holland om een regionale woonvisie op te stellen. In de woonvisie worden de ontwikkelingen genoemd die invloed hebben op het wonen in de Hoeksche Waard en welke opdrachten in de toekomst op deze ontwikkelingen kunnen inspelen. Samen met het regionaal woningbouwprogramma wordt hiermee voldaan aan de beleidskaders van de provincie.



In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard 2030 worden nieuwe woningbouwplannen uitsluitend nog uitgewerkt tot gasloze, energieneutrale projecten. In het Woningbouwprogramma is het in dit bestemmingsplan opgenomen woningbouwplan op de planlocatie vermeld, met dien verstande dat op dit moment rekening is gehouden met het bouwen van 20 woningen. De overige 45 woningen zullen in de eerstkomende actualisering van het Woningbouwprogramma worden meegenomen.

De woningen worden deels gerealiseerd in de koopsector en deels in de huursector, grotendeels in de prijsklasse middelduur. De overige in de prijsklasse duur. De exacte verdeling hierin is nog niet bekend.

### **3.5 Gemeentelijk beleid**

#### **Structuurvisie ‘OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht’**

De structuurvisie ‘OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht’ is een integrale visie, die op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De structuurvisie biedt een visie op Oud-Beijerland tot 2025. Daarbij wordt vanuit vijf verschillende beleidsvelden (wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit) gekeken naar de huidige situatie en de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Deze zijn integraal afgewogen en vormen de basis voor keuzes in de toekomst.

Het doel van de structuurvisie is om uit te nodigen, te verleiden en (waar mogelijk) te faciliteren. Dit doet de gemeente volgens de filosofie van uitnodigings-planologie. Derhalve worden in de structuurvisie slechts kaders geboden en is op hoofdlijnen aangegeven welke veranderingen de gemeente voor ogen heeft.

Daarbij wordt ruimte geboden voor initiatieven vanuit de markt, welke getoetst worden aan de kaders en randvoorwaarden die in de structuurvisie geboden worden. Om deze kaders te stellen heeft de gemeente zich bij ieder beleidsthema de volgende vragen gesteld:

1. Wat moet de gemeente minimaal doen om de visie te behalen? (basisinspanning)
2. Waar wil de gemeente zich extra voor inspannen? (ambities)
3. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente meewerken? (kansen)
4. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente niet meewerken? (voorkomen)

In de structuurvisie komen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit aan bod. Dit resulteert in een omvangrijke visie, die zich kenmerkt door een aantal speerpunten. Deze speerpunten lopen als een rode draad door de visie.

1. Zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven.
2. Kwaliteitsimpuls en investeren in het centrum als uniek "sellingpoint".
3. Aantrekkelijke en veilige woongemeente met behoud van goede voorzieningen.
4. Kansen pakken en stimuleren van de vrijetijdseconomie.
5. Sterke werklocaties behouden en aanpassen aan deze tijd.
6. Flexibel woningbouwprogramma.

Voor zover voor dit plan relevant is in de structuurvisie opgenomen, dat de woonwijk Poortwijk beter moet worden aangesloten op het centrum met een snelfietspad. Deze fietsroute moet een recreatieve kwaliteit hebben. Er moet aandacht zijn voor de fietsoversteek bij de Koninginneweg. En het gebied is in de structuurvisie 'OBL Versterkt' aangeduid als: 'Afronden bedrijventerrein De Hoogerwerf'. Een ontwikkeling van een andere aard dan een bedrijventerrein moet een intrinsieke waarde creëren en andere ambities op hogere schaal niet in de weg staan.

### **Nota parkeernormen Oud-Beijerland 2016**

In het bestemmingsplan 'Parapluplan Archeologie en Parkeren' wordt de te hanteren parkeernorm bepaald. De normen sluiten aan bij publicatie 317 van CROW, het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte. In deze publicatie worden kengetallen gegeven voor de parkeernorm waarbij rekening gehouden wordt met de bandbreedtes en verschillende gebieden binnen en buiten de kom. Deze normen zijn toegepast bij de opzet van het ontwikkelingsplan.

### **Duurzaam bouwen**

De gemeente volgt als beleid voor duurzaam bouwen de Energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van het Bouwbesluit 2012. De gemeente stimuleert duurzame nieuwbouw waarbij wordt gestreefd naar 10% scherper dan de EPC-norm uit het bouwbesluit. Ook worden duurzaamheidsinitiatieven voor bestaande woningbouw gestimuleerd, zoals bijvoorbeeld gasloos bouwen en energieneutraal bouwen. In de anterieure overeenkomst heeft de initiatiefnemer zich verplicht tot het gasloos en energieneutraal bouwen van de woningen in het plangebied.

### **Conclusie**

De ontwikkeling is conform het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid. Daarmee gelden er geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en het te realiseren woongebied.

## **4. Kwaliteit van de leefomgeving**

### **4.1. Bodem Wet bodembescherming**

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

Er is verkennend bodemonderzoek en nader onderzoek uitgevoerd (ERM Nederland b.v., actualisatie bodemverontreiniging ITT Koni d.d. 04-05-2017, rapportnr. R002-NL-0378757). Dit rapport is beoordeeld door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid) en goedgekeurd bij beschikking d.d. 24-08-2017, referentie Z-17-320591 (WBB-code: ZH058400045). De beoordeling is gedaan voor bedrijfsmatig grondgebruik.

De Omgevingsdienst heeft het bodemrapport beoordeeld voor wat betreft het toekomstig gebruik voor woondoeleinden en adviseert als volgt:

- het uitgevoerde bodemonderzoek geeft een onvolledig beeld van de bodemkwaliteit en dient op een aantal parameters (vgl. NEN-4740 en NEN-5707) en stoffen te worden aangevuld (aanvullend onderzoek);
- het uitgevoerde bodemonderzoek geeft aan dat er een bodemverontreiniging aanwezig is en bij een voorliggende functieverandering van industrie naar wonen, betekent dit dat sprake is van een saneringsverplichting. Ofwel er dient een saneringsplan te worden opgesteld. In dit saneringsplan zal dienen te worden aangegeven hoe met de verontreiniging wordt omgegaan en welke saneringsmaatregelen de locatie geschikt wordt gemaakt voor toekomstig gebruik.

Met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan wordt het noodzakelijk geacht dat zowel het aanvullend onderzoek als de uitkomsten van een onderzoek naar de mogelijke saneringsvarianten zijn afgerond voordat de daadwerkelijke besluitvorming inzake de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsvindt.

### **4.2 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 bij de vaststelling van een bestemmingsplan het 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. De zonebreedte is bij wegverkeer afhankelijk van het aantal rijstroken en of de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied ligt.



Buitenstedelijk is liggend in de zone van een auto(snel)weg. Het overige gebied is binnenstedelijk. Geen zone hebben wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of waarvoor een minimumsnelheid geldt van 30 kilometer per uur.

#### *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 geluidsbelasting (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 wegverkeerslawaai uitgevoerd (Buro Bouwfysica, 11 juni 2018, projectnummer 17316.04, bijlage X). In het onderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd:

Uit de berekeningen blijkt dat alleen vanwege de Koninginneweg op de gevels van bouwdeel E (max. 51 dB, bestaand Koni-kantoor, type maisonnette woningen) en F (max. 57 dB, kasteelboerderij “Jan Schillemansstede”, type vrijstaande woning) sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde maar niet van de maximaal te verlenen ontheffingswaarde waardoor het toepassen van dove gevels niet noodzakelijk is. De gecumuleerde geluidbelasting (zonder aftrek) bedraagt voor bouwdeel E en F maximaal respectievelijk 56 en 52 dB.

Geluidsreducerende maatregelen aan de bron in de vorm van stil asfalt op de Koninginneweg (geluidreductie ca. 3 dB) blijkt op basis van de tool Swung-2 DMC Antea Group doelmatig te zijn, waarbij dient te worden opgemerkt dat het toepassen hiervan alleen zinvol is indien de aanleg hiervan kan worden meegenomen en past binnen de reguliere beheers-/onderhoudscyclus van de weg, het eventueel daarvoor opgestelde gemeentelijke beleid en de civieltechnische aspecten (in een binnenstedelijke situatie bieden stillere verhardingen een geringere weerstand bieden tegen wringende belasting) die geluidreducerende wegdekverhardingen met zich meebrengen. Het toepassen van een geluidscherm langs de Koninginneweg ontmoet bezwaren ontmoeten van verkeerskundige en stedenbouwkundige aard. Derhalve dient een hogere waarden procedure te worden doorlopen en stelt de gemeente voor bouwdeel E en F aanvullende eisen die o.a. betrekking hebben op de aanwezigheid van een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte (bouwdeel F) en voor transformatie (bouwdeel E) een eis aan de binnenwaarde van maximaal 33 dB voor wegverkeerslawaai.

Geconcludeerd kan worden dat wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid en er sprake is van een acceptabele kwaliteit van de woon- en leefomgeving omdat bouwdeel F beschikt over een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte (achtergevel) en de gevel van bouwdeel E over voldoende geluidwering beschikt om de binnenwaarde van maximaal 33 dB te waarborgen. Het laatste dient middels een akoestisch-bouwtechnisch onderzoeksrapport te worden aangetoond. Het vaststellen van een hogere waarde, zie hoofdstuk 5, vanwege de Koninginneweg is hiermee verantwoord. 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.

### **4.3 Lucht Wet milieubeheer**

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 betekende 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).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van in totaal 65 woningen. Uit de uitkomst van de hierna met behulp van de Nibm-tool uitgevoerde berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, blijkt dat wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

Ten aanzien van het plan zelf kan worden gesteld dat in de te ontwikkelen gebieden overal wordt voldoen aan de normen voor luchtkwaliteit. De Wet milieubeheer staat daarmee de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

### Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		465
Aandeel vrachtverkeer		2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,43
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,08
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Figuur 4.1: Nibm tool.

### 4.4 Bedrijven, milieuzonering en geur

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

In de VNG-publicatie zijn de opgenomen afstanden gebaseerd op een rustige woonwijk. Als echter sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de in de VNG-publicatie genoemde hinderafstanden met één afstandstap verkleind worden.

De VNG karakteriseert een gebied als 'gemengd', als blijkt dat (1) het gebied is gelegen direct langs hoofdinfrastructuur of (2) sprake is van een gebied met matige of sterke functiemenging, waarbij naast woningen ook andere functies voorkomen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied komen diverse andere functies voor (garagebedrijf, metaalverwerkend bedrijf etc.). Om die reden kan de omgeving gerechtvaardigd worden gekarakteriseerd als een 'gemengd gebied'. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één stap mogen worden verkleind.

Kijkend naar de in de omgeving aanwezige inrichtingen wordt het volgende opgemerkt:

### **Autobedrijf Kooiman, Langeweg 3c**

Er wordt geen LPG verkocht. Een Motorbrandstoffenverkooppunt zonder LPG is volgens de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" een milieucategorie 2 inrichting. De daarmee corresponderende hinderafstand is 30 meter. In gemengd gebied kan die afstand met één stap worden verkleind naar 10 meter. De afstand van de grens van de inrichting tot de nieuwe woningen is minimaal 30 m.

In het bestemmingsplan 'Werken' heeft het bedrijfsperceel van Autobedrijf Kooiman (hierna "Kooiman") de bestemming 'Bedrijventerrein – 2'. Daarbij is aan een deel van het perceel de 'Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1' toegekend en overigens de 'Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.2'. Met Kooiman is overeengekomen, dat bij dit bestemmingsplan de maximaal toegestane milieucategorie op dit bedrijfsperceel wordt aangepast op de wijze zoals aangegeven in de tekening bij figuur 4.2.



**Figuur 4.2 Nieuwe milieuzonering**

Aan de aanpassing van de milieuzones ligt een akoestisch onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten van Autobedrijf Kooiman ten grondslag (akoestisch onderzoek bedrijfslawaaï, Buro Bouwfysica, 20-10-2017, nr. 17210-02, aangevuld 17-11-2017). Dit onderzoek, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is uitgevoerd om na te gaan of het mogelijk is om aan de aangepaste uitgangspunten ten aanzien van de milieuzonering te kunnen voldoen en of er daarvoor nog maatregelen nodig zijn. Hieruit blijkt dat met toepassing van een aantal maatregelen aan de bron voldaan kan worden aan de richtafstanden die voortvloeien uit de nieuwe milieuzones.

#### Conclusie

Er doet zich na de in dit bestemmingsplan opgenomen aanpassing van de milieuzonering geen frictie voor vanuit oogpunt van milieuzonering.

#### **Koni Oud-Beijerland**

In het bestemmingsplan 'Werken' heeft het bedrijfsperceel van Koni Oud-Beijerland (hierna "Koni") de bestemming 'Bedrijventerrein – 2'. Daarbij is aan een deel van het perceel de 'Functieaanduiding bedrijf tot en met categorie 3.1' toegekend en overigens de 'Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - automaterialen-fabricage'. Evenzeer zoals met Kooiman is met Koni overeengekomen, dat bij dit bestemmingsplan de maximaal toegestane milieucategorie op dit bedrijfsperceel wordt aangepast op de wijze zoals aangegeven in de bij figuur 4.2 hierna opgenomen tekening. De zonering is eveneens gebaseerd op de uitkomst van het hiervoor al genoemde akoestisch onderzoek bedrijfslawaaï d.d. 20-10-2017 met aanvulling d.d. 17-11-2017.

#### **Overige bedrijven**

Andere bedrijven in de verdere omgeving hebben geen milieuzone die zich uitstrekt tot over het plangebied.

#### Conclusie

Uit het oogpunt van milieuzonering worden geen belemmeringen ondervonden bij uitvoering van het voorgenomen initiatief. Om te waarborgen dat de maatregelen zoals opgenomen in het vermelde akoestisch onderzoek bedrijfslawaaï daadwerkelijk worden uitgevoerd, is in de regels van de bestemming 'Wonen' een daarop toeziende voorwaardelijke verplichting opgenomen.

#### **4.5 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.

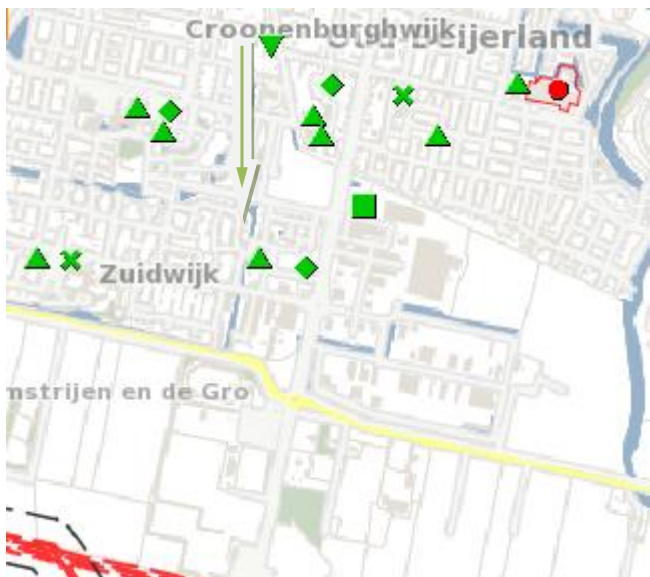
Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

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.

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.

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

#### **4.6 Waterhuishouding**

##### *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 vuiluitwerp 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.

##### Bestaande situatie

In de huidige situatie is er circa 12.100 m<sup>2</sup> verhard en circa 5.700 m<sup>2</sup> onverhard. De totale kavel beslaat circa 17.800 m<sup>2</sup>.

##### Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt er circa 7.000 m<sup>2</sup> verhard en circa 10.800 m<sup>2</sup> onverhard. Dit betekent dat er in het plan sprake zal zijn 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 aangelegen 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*

De te realiseren appartementen liggen niet in de primaire waterkering danwel op waterstaatsdoeleinden. De bestaande woning wel, maar die blijft aanwezig, evenals de ten zuiden van de woning aanwezige schuur. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming ter bescherming van de belangen van de waterkering opgenomen.

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

## **4.7 Flora en fauna**

Op basis Wet natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten 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 verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden in het gebied aanwezig.

Er is 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. Tevens is een Aeries-berekening (5 juni 2018) gemaakt om op grond van de PAS (Programmatische Aanpak Stikstof).

Hieruit blijkt dat er geen toename van stikstofdepositie zal plaatsvinden in Natrua2000-gebieden die zich in de omgeving bevinden.

### **Conclusie**

Vooralsnog is de ontwikkeling van het plangebied in overeenstemming met natuurwetgeving.

## **4.8 Verkeer**

### *Ontsluiting*

Het plangebied zal worden ontsloten op de Langeweg/Koninginneweg. Er is onderzoek uitgevoerd naar het aantal vervoersbewegingen dat de nieuwe woonwijk zal genereren. Daarnaast is gekeken naar de wijze van uitvoering van de aansluiting van de wijk op de Langeweg/Koninginneweg.

Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd (Goudappel Coffeng, 11 april 2018, nr. B00001/Prt/0003.02).

In het rapport wordt ingegaan op de getelde verkeersintensiteiten op de relevante wegen, te weten de Koninginneweg/Langeweg en de Croonenburgh. Daarna is de verkeersgeneratie berekend die de wijk KONInghof tot gevolg zal hebben. Dit komt uit op een verkeersgeneratie van afgerond 410 tot 460 autoritten per etmaal, waarbij in het vervolg van het onderzoek is gerekend met het maximum (worst-case) 460 autoritten per etmaal. In het drukste uur (avondspits) wordt ongeveer 10% van de ritten afgelegd, derhalve 46 ritten. Daarvan gaat naar schatting 75% (35 ritten) het gebied in en 25% (11 ritten) het gebied uit. De conclusie is dat deze aantallen geen tot nagenoeg geen effect hebben op de verkeersintensiteit op de Koninginneweg (3%) en de Langeweg (1%).

De aantakking van KONInghof op de Koninginneweg/Langeweg kan worden uitgevoerd als voorrangskruispunt. Een rotonde is gelet op de toekomstige intensiteit vanuit KONInghof niet vereist.

In het onderzoeksrapport worden twee ontwerpen getekend:

- een geïntegreerd ontwerp van fietsoversteek en aansluiting van de locatie KONInghof (zonder oversteeklicht) en
- een ontwerp met een aansluiting los van de fietsoversteek (met oversteeklicht).



**Figuur 4.4: aansluiting woonwijk op Langeweg/Koninginneweg**

In het verkeersonderzoek wordt aangegeven dat beide ontsluitingsvarianten aanvaardbaar zijn. Gezien de functie van het oversteeklicht, het comfort en veiligheid dat daarbij geboden wordt aan fietsers en de kosten van aanpassing, wordt een lichte voorkeur uitgesproken voor het handhaven van het oversteeklicht, inclusief uitbreiding met een oversteek voor voetgangers. Aangezien ook de gemeente hecht aan het handhaven van het oversteeklicht, wordt gekozen voor de uitvoering van optie 2, derhalve een voorrangskruising zonder middenberm, met verkeerslicht ter hoogte van de oversteekplaats voor voetgangers/fietsers.

### *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 Parkeernormen. Met betrekking tot het de geldende parkeernormen 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:

Parkeernorm midden segment, rest bebouwde kom = 1,5 - 2,3 parkeerplaatsen per woning (waarvan minimaal 0,3 openbaar). Gemiddeld 1,9 parkeerplaats per woning.

De Schillemansstede in het noordwesten van het plangebied betreft 1 woning, waarbij het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Voor de overige 64 woningen geldt het volgende. In totaal derhalve  $1,9 * 64 =$  (afgerond) 122 parkeerplaatsen (waarvan  $0,3 * 65 = 19,2$  parkeerplaatsen openbaar).

In het plan zijn 110 parkeerplaatsen, 2 MIVA parkeerplaatsen en 20 garageboxen opgenomen. De garageboxen tellen per box voor 0,5 parkeerplaats mee. In totaal derhalve  $110 + 2 + 10 = 122$  parkeerplaatsen., waardoor aan de parkeernorm wordt voldaan.



**Figuur 4.5: parkeerplaatsen in plangebied**

Omtrent de aanleg en ligging van een fietspad langs de Scheermansvliet en brug over de Scheermansvliet zal nog nadere besluitvorming dienen plaats te vinden.

#### *Calamiteitenroute*

Er komt een calamiteitenroute beschikbaar over gronden van autobedrijf Kooiman. De route sluit aan op het bestaande bedrijventerrein. Hier zijn bindende afspraken over gemaakt. Deze aansluiting is uitsluitend toegankelijk voor hulpdiensten.

#### *Conclusie*

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

#### **4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.**

##### *Wet- en regelgeving*

Het mede door Nederland ondertekende Verdrag van Malta regelt de wijze waarop omgegaan dient te worden met het Europees archeologisch erfgoed. Aanleiding voor dit verdrag was dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate werd bedreigd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: ‘de veroorzaker betaalt’. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

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 ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ geeft aan het plangebied deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en overigens ‘Waarde – Archeologie 4’. Uit die dubbelbestemming vloeit voort dat er bij de nu aan de orde zijnde ontwikkeling een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd.

Uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek (Transect, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek, Koningshof Oud-Beijerland, 4 april 2018, rapportnr. 17120004) blijkt, dat in het plangebied sprake is van twee verschillende verwachtingen op het aantreffen van archeologische waarden. In het deel van het plangebied dat een hoge verwachting heeft, wordt geadviseerd om de dubbelbestemming op het gebied van archeologie te handhaven. Wanneer hier ingrepen in de ondergrond plaatsvinden, is het noodzakelijk een archeologisch vervolgonderzoek te verrichten in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek waarbij proefsleuven (IVO-P) worden gemaakt. Een dergelijk proefsleuvenonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een vooraf opgesteld Programma van Eisen (PvE).

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 26 april 2018 ingestemd met de conclusie en het advies uit genoemd archeologisch onderzoek. Daarnaast is het opgestelde Programma van Eisen eveneens goedgekeurd.





**Figuur 4.6: archeologische verwachting n.a.v. onderzoek**

In het deel van het plangebied waar sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden wordt geadviseerd om geen nieuwe dubbelbestemming op het gebied van archeologie op te nemen in het bestemmingsplan, omdat het hier onwaarschijnlijk wordt geacht dat er archeologische waarden verstoord zullen worden door eventuele ingrepen. Voor het gedeelte van het plangebied dat een lage archeologische verwachting heeft en waarvoor geen nieuwe archeologische dubbelbestemming is opgenomen in het bestemmingsplan geldt dat eventuele toevalstreffers dienen te worden gemeld aan burgemeester en wethouders. Burgemeester en wethouders informeren vervolgens de Rijksdienst Voor Archeologisch, Cultuurlandschap en Monumenten in de provincie Zuid-Holland.

#### **4.10 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen. Er zijn geen beschermingszones aanwezig in het geldende bestemmingsplan.

#### **4.11 Milieueffectrapportage**

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

### **1. Kenmerken van de projecten**

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

- De omvang van het project betreft een herontwikkeling van een bedrijfsterrein tot een woonwijk met 65 woningen.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

### **2. Plaats van het project**

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

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijven.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid. Een gedeelte van het gebied is archeologisch gezien waardevol, in dat kader wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wij verwijzen naar paragraaf 4.9.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Oude Maas' ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het gebied.

### **3. Kenmerken van het potentiële effect**

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal de raad voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

## 5. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

### *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)*

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden. Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Bro. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

### *Opzet verbeelding.*

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan zijn de bestemmingen 'Groen', 'Tuin', 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' van toepassing. Tevens geldt voor de aanliggende bedrijfsgronden de bestemming 'Bedrijventerrein 2', met daarbij vermeld de maximale milieucategorie die ter plaatse is toegestaan. Daarnaast geldt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden voor het noordwestelijke deel van het plangebied.

### *Opzet regels*

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

## **6. Economische uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

Het bouwplan omvat de realisering van 65 woningen. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. Om de gemeentelijke kosten in verband met dit project te verhalen is een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten.

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

## **7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening**

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Koningshof' heeft met de daarbij behorende stukken met ingang van zaterdag 23 juni 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan de overlegpartners.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn 3 inspraakreacties en 3 overlegreactie (Provincie, Veiligheidsregio en Waterschap) ontvangen.

Een samenvatting van de inspraak-en overlegreacties alsmede de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in de 'Nota van beantwoording inspraak-en overlegreacties voorontwerpbestemmingsplan en concept-beeldkwaliteitsplan 'Koningshof' die als bijlage bij deze Toelichting is opgenomen.