

*Juridisch Planologisch Adviesbureau*



**Ruimtelijke onderbouwing  
'Prins Bernhardstraat Piershil'  
Gemeente Korendijk**

**NL.IMRO.0588.OVPrBhstrPhil-vg01  
11.12.2014**

## INHOUDSOPGAVE

PAG.

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Omgevingsvergunning	4
1.4 Leeswijzer	4
<b>2. Beschrijving plangebied en bouwplan</b>	<b>5</b>
2.1 Inleiding	5
2.2 Ontstaansgeschiedenis	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Bouwplan	5
<b>3. Beleidskader</b>	<b>7</b>
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	7
3.4 Regionaal beleid	8
3.5 Gemeentelijk beleid	9
<b>4. Omgevingsaspecten</b>	<b>12</b>
4.1 Inleiding	12
4.2 Verkeer	12
4.3 Flora en fauna	13
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	14
4.5 Waterhuishouding	16
4.6 Milieuzonering	17
4.7 Geluid	17
4.8 Bodem	18
4.9 Geur	18
4.10 Luchtkwaliteit	19
4.11 Externe veiligheid	20
4.12 Kabels en leidingen	21
<b>5. Uitvoering</b>	<b>22</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Planschade	22
<b>6. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen</b>	<b>23</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Situering.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Piershil en is gesitueerd in een uitbreidingswijk uit de jaren vijftig van de 20<sup>e</sup> eeuw.



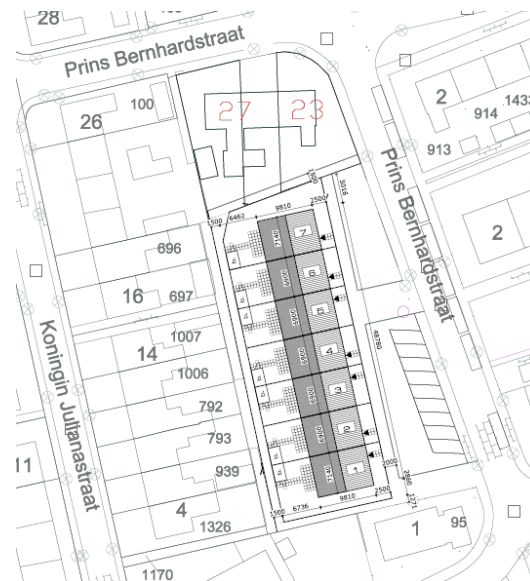
Figuur 1 plangebied met omgeving

## 1.2 Aanleiding en doelstelling

Woonstichting HW Wonen heeft in de bebouwde kom van Piershil diverse woningen in bezit. Een aantal daarvan is aan vervanging toe, het betreft hier met name de woningen Prins Bernhardstraat 3 t/m 21. Het is de bedoeling dat deze 10 senioren woningen vervangen worden door 7 nieuwe senioren woningen die voldoen aan de eisen van deze tijd.



Figuur 2 huidige situatie



Figuur 3 toekomstige situatie

### **1.3 Omgevingsvergunning**

HW Wonen zal voor de bouw van de 7 woningen een omgevingsvergunning aanvragen. Het bouwplan stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan 'Kernen', waardoor niet alleen een omgevingsvergunning nodig is om te bouwen maar ook om af te wijken van het bestemmingsplan.

Deze ruimtelijke onderbouwing dient als basis voor de verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1, sub a en c en artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hiervoor wordt de uitgebreide procedure als bedoeld in artikel 3:10 Wabo gevolgd.

### **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting omvat:

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving hoofdlijnen plangebied en plan

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Economische uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 6: Uitkomst vooroverleg Bro en uitkomst zienswijzenprocedure.

## 2. Beschrijving plangebied en aangepast plan.

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

### 2.2 Ontstaansgeschiedenis

Piershil is ontstaan na de bedijking van de Oud-Piershil polder in 1524. De belangrijkste historische bebouwing is gesitueerd aan de westzijde van de dijk en aan de Voorstraat die loodrecht op de dijk de polder in loopt. Kenmerkend voor de bebouwing aan de Voorstraat zijn de gesloten gevelwanden in tuitvorm. De eerste planmatige uitbreidingen hebben plaatsgevonden ten oosten van de dijk en kenmerken zich door een rationeel stratenpatroon met rechte bouwblokken. De nieuwste uitbreidingen hebben ten zuiden van de Voorstraat plaatsgevonden. Op kruising van de dijk en de Voorstraat bevindt zich de haven. Aan de Noordkade van de haven bevinden zich enkele monumentale panden.

Piershil heeft een zogenaamde voorstraatstructuur heeft, waarbij de Sluisjesdijk en de Voorstraat de belangrijkste straten vormen. De belangrijkste landschappelijke structuren zijn het water van het Piershilsche gat en de dijkstructuur ten westen van de kern.

De Prins Bernhardstraat vormt onderdeel van de planmatige uitbreiding ten oosten van de Molendijk, die in de vijftiger jaren van de 20<sup>e</sup> eeuw is gerealiseerd.

### 2.3 Huidige situatie

Op dit moment zijn er in het plangebied 10 seniorenwoningen aanwezig.



**Figuur 4** Foto's bestaande woningen

De seniorenwoningen zijn gesitueerd om een plantsoen.

### 2.4 Bouwplan

Het bouwplan voorziet in het realiseren van 7 woningen voor de doelgroep senioren. Hierna is een impressie opgenomen van het te realiseren bouwplan. Tevens is de gedachte situering van de woningen weergegeven.



**Figuur 5** impressie referentieproject



**Figuur 6** situatie

## **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):

- 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. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de bouw van de zeven woningen in Piershil voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR.

### **3.3 Provinciaal beleid**

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

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten 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.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het plangebied ligt binnen dat BSD en om die reden is het plan in overeenstemming met het provinciale beleid.

### *Conclusie*

Het plan tot het afbreken van tien woningen en daarvoor in de plaats nieuwbouwen van zeven woningen is niet in strijd met voornoemde provinciale regels.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

## **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. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009.

Het plangebied in Piershil heeft in het Ruimtelijk Plan geen bijzondere aanduiding gekregen. Het perceel vormt onderdeel van het bestaande bebouwde gebied van Korendijk.

### **Regionale Woonvisie Hoeksche Waard**

Vanaf 1 maart 2010 geldt de regionale woonvisie voor de Hoeksche Waard. De visie is voorbereid en opgesteld door de Commissie Hoeksche Waard en vastgesteld door de raden van alle gemeenten in de Hoeksche Waard.

Kwaliteitsverhoging staat centraal in de woonvisie. De visie heeft een sterke samenhang met de Structuurvisie Hoeksche Waard. De gemeenten in de Hoeksche Waard willen met behulp van de woonvisie kunnen sturen op de kwaliteit van het wonen. De woonvisie bevat een uitvoeringsprogramma voor de komende jaren waarmee de gezamenlijke gemeenten aan de slag gaan. De uitvoering omvat onder andere het opstellen van een regionaal woningbouwprogramma dat zal worden afgestemd op de regionale en lokale woningbehoefte en op de woonwensen.

In dit kader is in 2010 door organisaties op het terrein van wonen, zorg en welzijn en de gemeenten in de Hoeksche Waard het Pact van mijn Hart ondertekend. In het Pact staan afspraken voor de periode 2010-2013 op de terreinen wonen, welzijn en zorg die moeten bijdragen aan het zo lang mogelijk zelfstandig wonen en leven van inwoners. Er moeten projecten gerealiseerd worden die bijdragen aan een samenhangend WWZ-aanbod. Met de toenemende vergrijzing en de verdergaande extramuralisering van de zorg is het belangrijk dat er een passend woningbestand is. De behoefte aan woningen waarin mensen in verschillende levensfasen met toenemende beperkingen en een toenemende zorgvraag kunnen wonen en leven, neemt toe. Het project Prins Bernhardstraat levert een bijdrage aan de doelstellingen van het Pact van mijn Hart.

De vervanging van 10 verouderde seniorenwoningen voor zeven moderne woningen voor de doelgroep senioren past binnen de uitgangspunten van de regionale woonvisie.



### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### Structuurvisie Korendijk

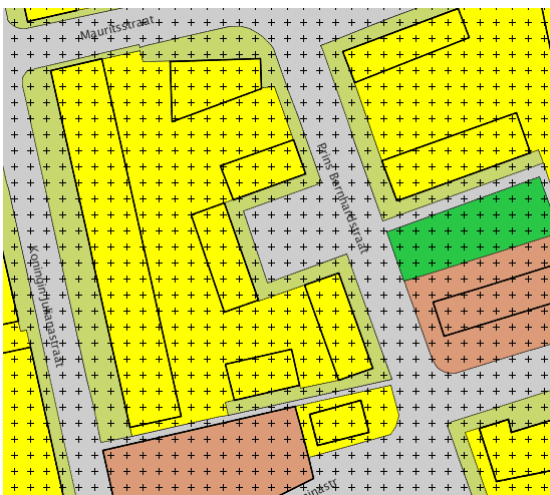
Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is opgenomen in de 'Structuurvisie Korendijk'. Er zijn drie thema's bepaald die van belang zijn voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van Korendijk 2020:

- **duurzame omgeving:** gericht op het behouden en versterken van waarden en kwaliteiten van de fysieke omgeving, nu en in de toekomst.
- **leefbaarheid:** gericht op een aantrekkelijke leefomgeving, niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal-maatschappelijk. Bijzondere aandacht gaat uit naar beleving (woonmilieus en landschapstypen) en voorzieningen (sport, sociaal-maatschappelijke functies, etc.). De leefbaarheid van Korendijk hangt in grote mate samen met de geringe omvang van de dorpen en de daaruit voortvloeiende sociale samenhang binnen die dorpen. Er is gekozen voor een voortzetting van deze kwaliteit;
- **vitaliteit:** alle kansen voor een economisch gezonde gemeente. Bij de opgave voor woningbouw staat kwaliteit centraal. Er is in het kader van de structuurvisie gezocht naar in- en uitbreidingslocaties die passen bij de schaal en identiteit van de afzonderlijke kernen.

De realisering van de nieuwe woningen in de kern van Piershil past uitstekend in het beleid tot het behoud van de vitaliteit van de afzonderlijke kernen. De vervanging van de 10 verouderde seniorenwoningen naar 7 nieuwe seniorenwoningen sluit aan bij de vraagwens op de woningmarkt. Op basis van marktervaring bestaat de overtuiging dat de zeven seniorenwoningen aansluiten bij de vraag naar dit soort woningen. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de Structuurvisie.

#### Bestemmingsplan Kernen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Kernen', vastgesteld door de gemeenteraad van Korendijk op 25 juni 2013. In het bestemmingsplan is de thans bestaande situatie opgenomen met de volgende bestemmingen: 'Wonen', 'Verkeer - verblijfsgebied' en 'Tuin'. Voor het plangebied geldt ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'.



Figuur 7 bestemmingsplan Kernen

De situering van de nieuwe woningen stemt niet overeen met dit bestemmingsplan.

### **Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

Bij de opzet van het bouwplan is rekening gehouden met de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Voorgevelrooilijn parallel aan Prins Bernhardstraat
- Grondgebonden levensloopbestendige woningen in één bouwlaag met kap
- Typologie, maat, schaal en materiaalgebruik aansluitend aan omgeving

De gemeente Korendijk heeft het ontworpen bouwplan stedenbouwkundig laten toetsen. Het advies d.d. 28 november 2014 van Rho, adviseurs voor leefruimte, vermeldt het volgende:

- De verkaveling van het voorgestelde plan geeft aan deze plek een logische en eenduidige invulling. De voorgestelde verkaveling is daarmee een stedenbouwkundige verbetering ten opzichte van de huidige situatie.
- De voorgestelde bebouwing sluit aan bij de bebouwing in de buurt. Deze locatie is uitermate geschikt voor woningen gericht op senioren.
- De voorgestelde goot- en bouwhoogte is positief.
- De bebouwing is met zijn voorzijde georiënteerd op de Prins Bernhardstraat. De rooilijn van de woningen wordt ten opzichte van deze straat teruggelegd. Hierdoor ontstaat een ruimer profiel en ruimte voor een collectieve voorruimte. Deze ruimte dient kwalitatief te worden ingericht. Hierbij wordt gepleit voor het behoud van de bestaande boom.
- Er worden voldoende parkeerplaatsen voorgesteld. Voor dit type woningen wordt gebruikelijk een norm gehanteerd van 1,6 tot 1,8 parkeerplaats per woning.
- De achtertuinen zijn relatief klein. De achtergevel staat daarmee ook relatief dicht op de achtergevel van de woningen aan de Koningin Julianastaat. Door de beperkte hoogte van de voorgestelde woningen is de afstand acceptabel. Bovendien staan de achtergevels van de huidige woonbebouwing nog dicht op de achterliggende woningen.

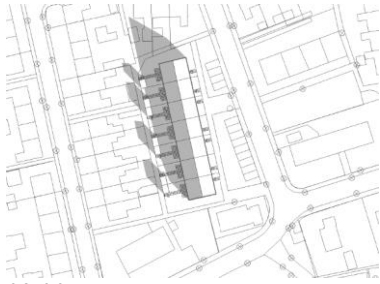
### **Conclusie**

Dit alles heeft geleid tot het afgeven van een positief stedenbouwkundig advies.

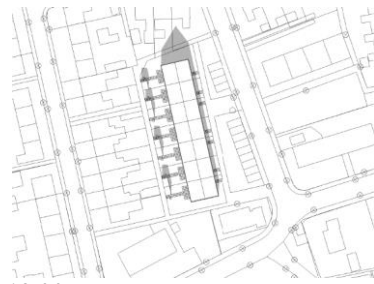
### **Schaduwberekeningen**

Voor het bouwplan is een bezonningsstudie gemaakt. Daarbij zijn voor de data 19 februari, 21 maart, 21 april en 21 juni op de tijdstippen 09.00, 12.00 en 15.00 uur tekeningen gemaakt met daarop zichtbaar de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing.

Uit de bezonningsstudie blijkt dat de nieuwe woningen slechts een uiterst beperkte schaduwwerking hebben richting omliggende woningen. Hierna zijn de tekeningen ervan opgenomen.



**09.00 uur**

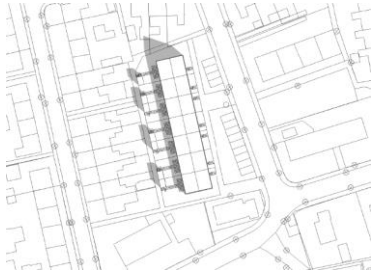


**12.00 uur**

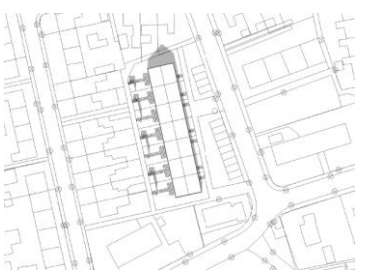


**15.00 uur**

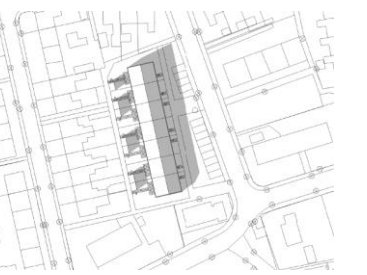
**Figuur 7: nieuwe woningen 19 februari**



**09.00 uur**



**12.00 uur**

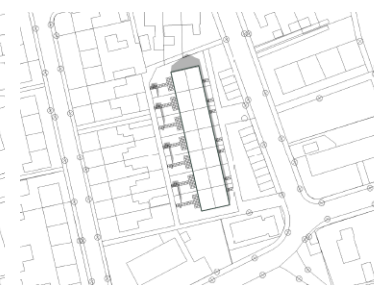


**15.00 uur**

**Figuur 8: nieuwe woningen 21 maart**



**09.00 uur**



**12.00 uur**



**15.00 uur**

**Figuur 9: nieuwe woningen 21 april**



**09.00 uur**



**12.00 uur**



**15.00 uur**

**Figuur 10: nieuwe woningen 21 juni**

## 4. Omgevingsaspecten.

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

### 4.2 Verkeer/parkeren

#### *Ontsluiting.*

Het plangebied behoudt hetzelfde stratenpatroon zoals opgenomen in de oorspronkelijke opzet van het gebied. De woningen worden gesitueerd aan de Prins Bernhardstraat. De intensiteit van de verkeersbewegingen zal minder worden dan in de huidige situatie, aangezien voor de huidige 10 woningen er maar 7 terug worden gebouwd.

#### *Parkeren*

De gemeentelijke bouwverordening schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorziet en wanneer dat niet het geval is dat het college van burgemeester en wethouders een ontheffing kan verlenen.

Voor de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan zijn de aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van de CROW van belang (ASVV 2014). De parkeerrichtlijn voor een sociale huurwoningen in het gebied in de rest van de bebouwde kom bedraagt 1,2 tot 2,0 parkeerplaatsen per woning. De gemeente heeft aangegeven dat op basis van een parkeertelling uitgevoerd in november 2014, ingestemd wordt een norm van 1,7 parkeerplaatsen per nieuwe woning. Dit komt uit op een behoefte van  $7 \times 1,7 = 11,9$  parkeerplaatsen.

Voor het overige zijn de bestaande woningen Prins Bernhardstraat 2 t/m 8 (even nrs.) aangewezen op parkeren in de Prins Bernhardstraat. Voor de bestaande woningen wordt, eveneens op basis van de parkeertelling, een parkeernorm van 1,2 pp per woning aangehouden. In deze situatie zijn de huidige parkeernormen niet toepassing op de bestaande omgeving. Voor deze woningen zijn er derhalve  $4 \times 1,2 = 4,8$  parkeerplaatsen nodig.

Dit betekent dat er in de Prins Bernhardstraat in totaal  $11,9 + 4,8 = 16,7$  (afgerond 17) parkeerplaatsen nodig zijn. Er is voldoende ruimte beschikbaar om deze in het openbare gebied aan te leggen. Er kunnen 7 parkeerplaatsen worden aangelegd in de vorm van langsparkeren aan de oostzijde van de straat en 9 in de vorm van schuine insteekparkeervakken in de groenstrook aan de westzijde van de straat, voor de nieuwe woningen..

Hierna zijn de parkeerplaatsen weergegeven.



**Figuur 8** parkeergelegenheid Prins Bernhardstraat

HW Wonen streeft ernaar om de grote boom aan de Prins Bernhardstraat te handhaven tenzij dit op grote praktische problemen met daarbij gepaard gaande hoge kosten in de uitvoering stuit.

### 4.3. Flora en fauna

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. Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het ‘natuurloket’.

Zoals blijkt uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrictlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Het plangebied 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 aanwezig in het plangebied.

De conclusie is dat er door de realisering van de zeven woningen geen bijzondere natuurwaarden worden aangetast.

#### 4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

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 bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit de in opdracht van de Commissie Hoeksche Waard vervaardigde archeologische waardenkaart blijkt dat er in het plangebied een middelhoge tot hoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische sporen. In het bestemmingsplan Kernen is dit door de gemeente zo uitgewerkt, dat bij ingrepen met een grootte van meer dan 500 m<sup>2</sup> archeologisch vooronderzoek vereist is.

Er is archeologisch onderzoek ingesteld door middel van het uitvoeren van een bureau- en een inventariserend veldonderzoek door middel van proefboringen. Uit de uitkomsten van het onderzoek (SOB Research, maart 2013, projectnummer 2062-1302) blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer geringe kans op het aantreffen van archeologische vindplaatsen. Archeologisch vervolgonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

##### Molenbiotoop

Het plangebied voor de zeven woningen bevindt zich binnen een molenbiotoop, en wel die van de molen Simonia aan de Molendijk te Piershil. Ten aanzien van de molen Simonia is op [www.molendatabase.nl](http://www.molendatabase.nl) het volgende vermeld:

<b>Database nr.</b>	1086
<b>Inventaris nr.</b>	ZH197
<b>Naam</b>	Simonia
<b>Bouwjaar</b>	1845
<b>Type</b>	Grondzeiler
<b>Kenmerken</b>	Ronde stenen molen
<b>Functie</b>	Korenmolen
<b>Ligging</b>	Molendijk 39 3265 AB Piershil
<b>Rijksdriehoek</b>	X: 80813 Y: 423638 toon op <a href="#">kaartje</a> toon in <a href="#">Google Streetview</a>
<b>Gemeente</b>	Korendijk
<b>Kadaster</b>	Gemeente Piershil, sectie C, nr. 43
<b>Monumentnummer</b>	32152
<b>Landsch. waarde</b>	Groot
<b>Eigenaar</b>	Gemeente Korendijk
<b>Bedrijfsvaardigheid</b>	Maalvaardig
<b>Bestemming</b>	Het malen van graan, thans op vrijwillige basis



© Foto: Rob Pols (28-10-2006).

Figuur 9 informatie [www.molendatabase.nl](http://www.molendatabase.nl)

Op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan 'Kernen' is een vrijwaringszone opgenomen ter bescherming van de windvang van de molen. In artikel 27 van de regels zijn de volgende aanduidingsregels vermeld:

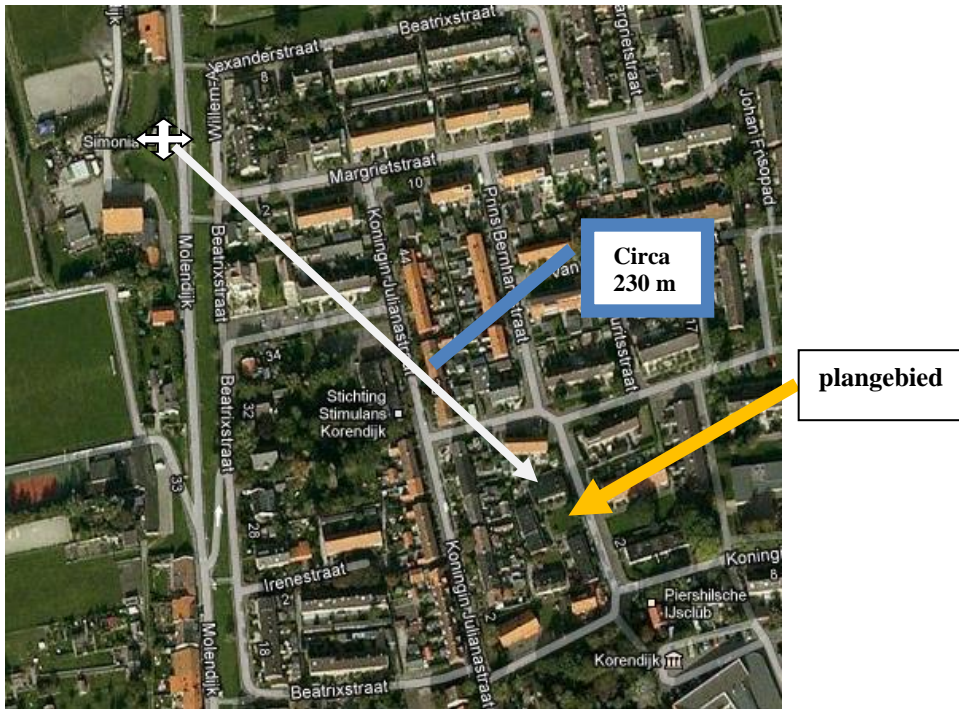
'In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing of beplanting opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing of beplanting opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan  $1/30$  van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken dit lid onder a, indien:
  1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
  2. toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing of beplanting onevenredig zouden schaden;
- d. indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.'

Uitgangspunt is derhalve de 1 op 30 regel. Dit houdt in dat de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger mag zijn dan  $1/30$  van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30 regel). De afstand van de molen tot het plangebied bedraagt minimaal 230 m.

De onderste punt van de verticale staande wiek van de molen Simonia bevindt zich op circa 4 m boven het maaiveld van het benedendijks gebied. Dit betekent dat op een afstand van 230 m er in ieder geval bebouwing mag worden opgericht met een hoogte van  $230 \times 1/30 = 4 + 7,66 = 11,66$  m hoogte.

De maximale bouwhoogte van de woningen bedraagt 6,85 m. De maximale hoogte die aan de orde is in relatie tot de molenbiotoop, te weten 11,66 m wordt daardoor niet overschreden.



**Figuur 10** luchtfoto afstand molen tot plangebied

Gezien hetgeen hiervoor is opgemerkt, kan worden geconstateerd dat het bouwplan voor de zeven woningen de vrije windvang van de molen Simonia aan de Molendijk te Piershil niet nadelig zal beïnvloeden.

#### **4.5 Waterhuishouding**

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Het bouwplan voorziet in het realiseren van 7 woningen in plaats van de bestaande 10 woningen.

De nieuwe bebouwing wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel. Het te lozen vuil-water en het hemelwater zullen gescheiden worden aangeboden.

Weliswaar worden beide waterstromen voorsnog geloosd op hetzelfde gemengde rioolstelsel, echter bij een toekomstige realisering van een gescheiden stelsel kan door de aanwezigheid van twee afvoerleidingen, ook die waterstroom gescheiden worden aangeleverd richting gescheiden rioolstelsel. Op dat moment kan het hemelwater worden afgevoerd naar het schoonwatergedeelte van de riolering.

Uit de beleidsregel ‘Versnelde afvoer door toename van verhard oppervlak’ d.d. 09-04-2013 van het Waterschap Hollandse Delta blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. Er geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen kleiner dan 500 m<sup>2</sup>. De nieuwbouw voorziet in bebouwing met een oppervlakte van 478 m<sup>2</sup>, derhalve minder dan genoemde 500 m<sup>2</sup>.



Daarnaast is het ook zo dat de omvang van de bestaande bebouwing ongeveer vergelijkbaar is. De omvang van de bebouwing neemt derhalve niet toe en blijft daarnaast qua oppervlakte onder de ‘compensatienorm’.

Het plangebied valt niet binnen de beschermingszone van een waterkering. Tevens zijn geen watergangen in het plangebied aanwezig.

Op 20 oktober 2014 is het plan gepresenteerd aan het Waterschap Hollandse Delta door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Uit deze digitale watertoets is gebleken dat het plan een geringe invloed heeft op de belangen van het Waterschap. Het Waterschap heeft in dit kader een positief wateradvies afgegeven. Hierna de eindconclusie uit het bericht van het Waterschap:

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

**De WaterToets 2014**

## **4.6 Milieuzonering**

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

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Daar er geen bedrijven binnen het plangebied worden opgericht is milieuzonering niet van toepassing. Daarnaast bevindt er zich geen milieuzone van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

## **4.7 Geluid**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

### *Industrielawaai/spoorweglawaai*

Er is geen spoorweg en/of een gezoneerd bedrijfsterrein in de directe nabijheid van het bouwperceel aanwezig.

### *Wegverkeerslawaai*

Wat betreft wegverkeerslawaai dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai binnen de voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  van 48 dB. Het plangebied valt binnen een gebied waarvoor een snelheidsregime voor het wegverkeer geldt van maximaal 30 km/uur. In dergelijke gebieden is geen sprake van een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder langs de aanwezige wegen.

Desondanks moet nog wel worden gezien of er sprake zal zijn van een aanvaardbare woon- en leefsituatie voor de toekomstige bewoners. In de week van dinsdag 28 oktober tot woensdag 5 november 2014 zijn verkeerstellingen uitgevoerd in de Prins Bernhardstraat (ter hoogte van nr. 2). In beide richtingen reden in die periode 1.052 personenauto's, 25 transporters en 5 vrachtwagen/bussen. Gezien de telperiode van 7,5 dagen betreft het per dag gemiddeld 140 personenauto's, 3,5 transporters en bijna 1 vrachtwagen/bus. Dit is een uiterst beperkt aantal verkeersbewegingen per dag.

Gevoegd bij het feit dat de nieuwe woningen op minimaal 10 m afstand van de rijweg worden gebouwd, kan de conclusie worden getrokken dat de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwe woningen niet hoog zal zijn. Om deze reden behoeft er geen akoestisch onderzoek te worden ingesteld.

### **Conclusie**

Het plangebied kan uit oogpunt van akoestiek worden herontwikkeld.

### **4.8 Bodem**

Er is onderzoek ingesteld naar de kwaliteit van de bodem. Uit de rapportages van het verrichte verkennend bodemonderzoek NEN 5740 en het verrichte aanvullend onderzoek ter plaatse van gedempte sloten in het plangebied (Inventerra, 28-01-2013, rapport 12-2180-R01AvH en aanvullend 26-04-2013, kenmerk 13-2041-B130464) blijkt, dat vanuit milieu hygiënisch oogpunt het terrein geschikt is voor een gebruik overeenkomstig de huidige en de toekomstige bestemming.

### **4.9 Geur.**

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

## 4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

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'.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 18,8 (2015: gegevens GCN 2014) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 2076 (2015: gegevens GCN 2014) microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015). De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

### Conclusie

Gezien het beperkte aantal woningen behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

#### 4.11 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 besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR  $10^{-6}$  contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. 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” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes.

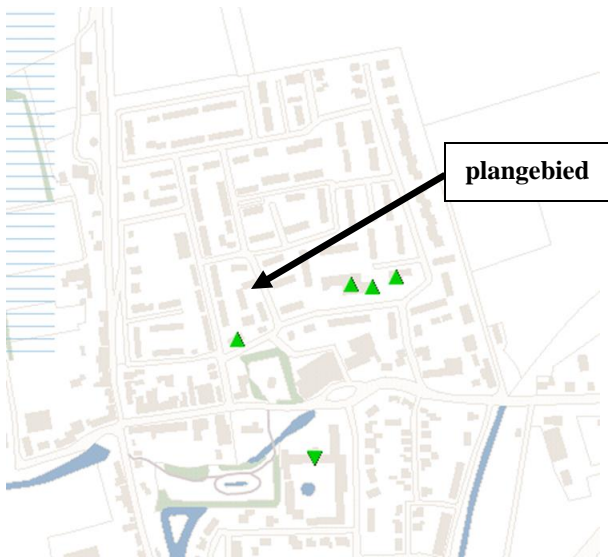
Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

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

Een beoordeling aan de hand van de thans beschikbare gegevens met betrekking tot transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor, de lucht en door buisleidingen, levert de conclusie op dat er in de omgeving van het plangebied geen transportroutes zijn gelegen die vanwege aard en omvang zodanige risico's met zich meebrengen dat zij voor de planvorming van belang zijn.

Daarnaast wordt geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn, terwijl het plangebied ook niet binnen de veiligheidszone van enig bedrijf bevindt.

Hierbij wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn.



**Figuur 11 deel Risicokaart Nederland**

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bouwplan daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van het bouwplan rekening mee wordt gehouden.

## **5. Uitvoering.**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid.**

Het plan omvat de realisering van 7 woningen in plaats van 10 bestaande woningen aan de Prins Bernhardstraat te Piershil. Het perceel is deels eigendom van woonstichting HW Wonen en deels van de gemeente Korendijk. HW Wonen is initiatiefnemer van het woningbouwplan.

Met initiatiefnemer is al eerder een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de aanpassing van het bouwprogramma zal een aanvulling op de bestaande exploitatieovereenkomst worden opgesteld en onderling tussen HW Wonen en gemeente worden overeengekomen. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

In de exploitatieovereenkomst worden ook afspraken gemaakt over de ruiling van gronden.

### **5.2 Planschade.**

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

## **6. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen**

### **6.1 Vooroverleg**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op het voorontwerpplan de volgende vooroverlegreacties ontvangen:

**pm**

### **6.2 Zienswijzen**

**pm**