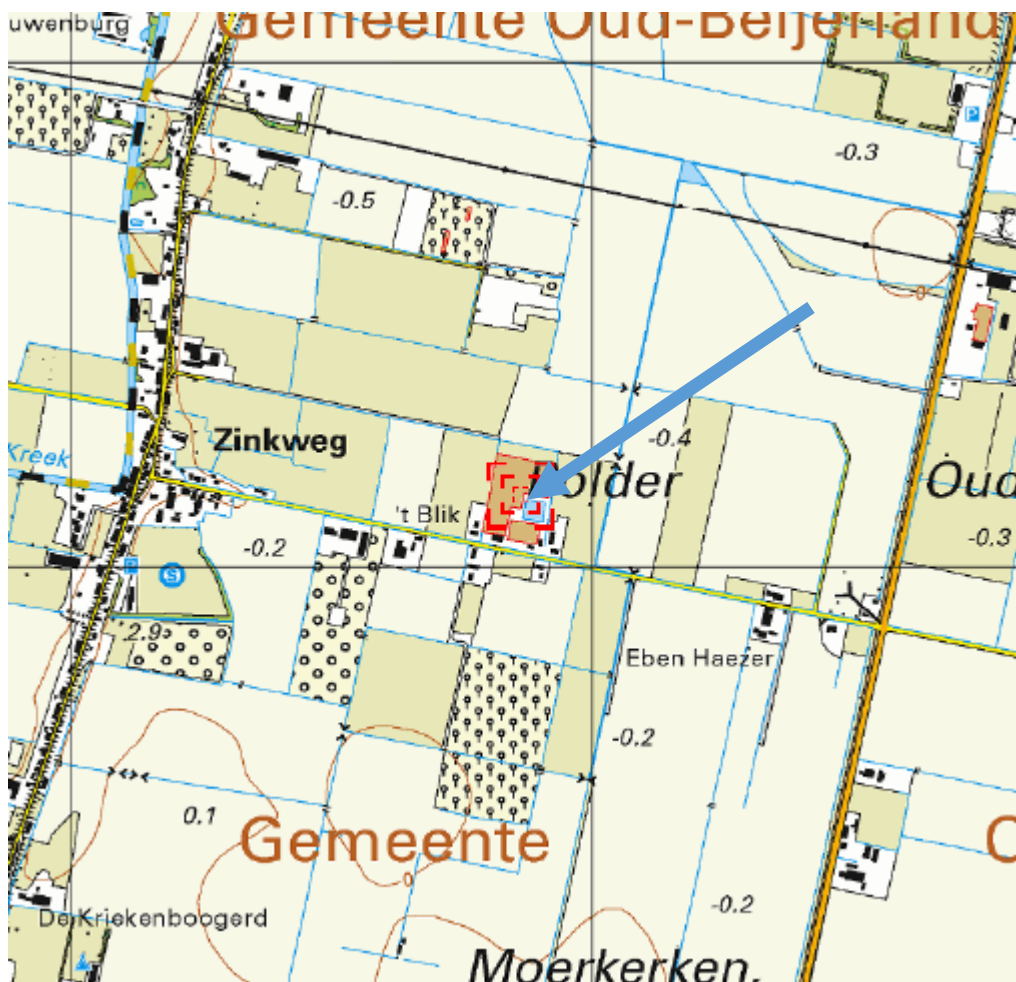


Toelichting bestemmingsplan ‘1e Kruisweg 19 Oud-Beijerland’ gemeente Oud-Beijerland



SEPTEMBER 2018
ontwerp

Bestemmingsplan

1e Kruisweg 19, Oud-Beijerland

gemeente Oud-Beijerland

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

Ontwerp: juli 2018

Identificatienummer: NL.IMRO.0584.BPBUITEN2018014-ON99

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Bouwplan	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijks beleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	16
3.5 Gemeentelijk beleid	17
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Bodem	20
4.2 Verkeer	20
4.3 Geluid	21
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Bedrijven en milieuzonering	23
4.6 Externe veiligheid	23
4.7 Geen Milieurapportageplicht	24
4.8 Waterhuishouding	25
4.9 Flora en fauna	26
4.10 Geur	28
4.11 Archeologische waarden en cultuurhistorie	29
4.12 Kabels en leidingen	29
5. Juridische toelichting	30
5.1 Juridische planopzet	30
5.2 Bestemmingswijzer	30
5.3 Handhaving	30
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	32

Bijlage:

-Verkennend bodemonderzoek

(Hoste milieutechniek, 18 april 2018, 18048VGO)

-Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

(Kraaij akoestisch advies, 7 mei 2018, VL.1809.R02)

-Archeologisch bureau- en veldonderzoek

(Transect, 19 april 2018, nr. 1680)

-Quick scan Flora en Fauna

(Elzerman ecologisch advies, 24 april 2018, nr. 2018-N07)

-studie en schetsontwerp / landschappelijk ontwerp en inpassingsplan

(Ars Virens, 25 januari 2017).

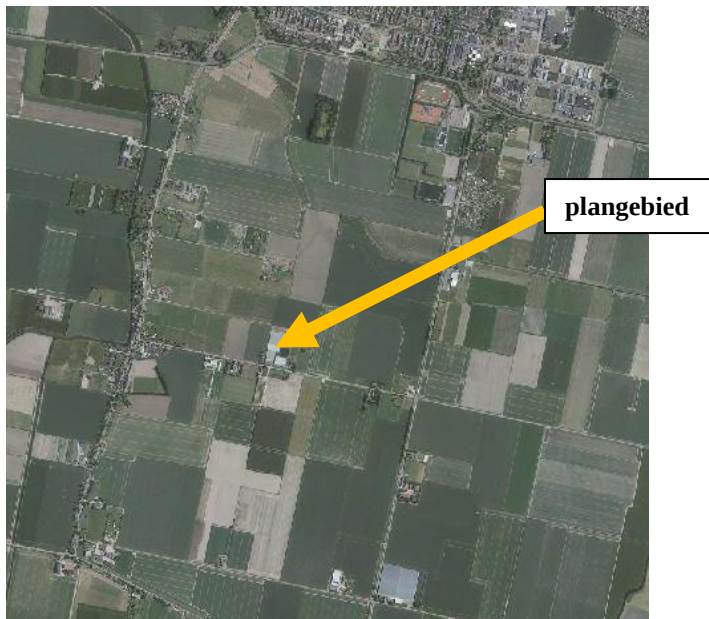
1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oud-Beijerland. Het bestemmingsplan maakt de bouw van twee burgerwoningen en de herbouw van de bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel 1e Kruisweg 19 te Oud-Beijerland mogelijk. In relatie tot dit plan zal de ter plaatse aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesaneerd.

In het verlengde hiervan zal bij de gemeente Cromstrijen een tweede bestemmingsplan worden ingediend waarbij als gevolg van de al genoemde sanering van de bestaande bedrijfsbebouwing een derde compensatiewoning zal worden gebouwd. Deze wordt opgericht naast het agrarisch bedrijf aan de Middelsluisdijk WZ 42 In Numansdorp. De planologische aanpassing van de locatie in Numansdorp wordt via een separaat bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet alleen in het creëren van bouwmogelijkheden aan de 1e Kruisweg 19 te Oud-Beijerland.

Beide bestemmingsplanprocedures worden parallel aan elkaar doorlopen. De beide bestemmingsplannen zijn aan elkaar verbonden door het opnemen in de plannen van een voorwaardelijke verplichting. Deze houdt in dat de drie compensatiewoningen aan de 1^e Kruisweg 19 te Oud-Beijerland en aan de Middelsluisdijk WZ 44 te Numansdorp pas mogen worden gebouwd als de agrarische bedrijfsbebouwing aan de 1e Kruisweg 19 te Oud-Beijerland is afgebroken.



Figuur 1.1: omgeving plangebied 1e Kruisweg 19

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het agrarische bedrijf aan de 1e Kruisweg 19 te Oud-Beijerland stopt met de bedrijfsvoering.

Het plan is opgevat om de agrarische bedrijfsbebouwing (kassen, bedrijfsruimte) af te breken en daarvoor in de plaats de drie compensatiewoningen te bouwen. De gemeenten Oud-Beijerland en Cromstrijen hebben er mee ingestemd dat de bouw van twee compensatiewoningen en de transformatie van de huidige agrarische bedrijfswoning tot burgerwoning (met nieuwbouw van deze woning) plaats vindt aan de 1e Kruisweg 19 in Oud-Beijerland, terwijl de bouw van resterende compensatiewoning plaats vindt aan de Middelsluisdijk WZ 44 in Numansdorp

Het geldende bestemmingsplan 'Oud-Beijerland staat de bouw van de burgerwoningen aan de 1e Kruisweg 19 niet toe. Voorliggend bestemmingsplan '1e Kruisweg 19 Oud-Beijerland' biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woningen.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012(SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Typering plangebied

In het karakteristieke open landschap van de Hoeksche Waard staat de ontstaanswijze van het eiland centraal. Het dijkpatroon met haar lintbebouwing toont de inpolderingsgeschiedenis. Mede hierdoor is de bebouwing buiten de kernen over het gehele gebied op dezelfde manier te karakteriseren. Ook de aanwezigheid van slechts één overheersend landschapstype, namelijk het kleipolderlandschap, speelt hierbij een belangrijke rol. De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen. In vergelijking met bebouwing aan de linten zijn de erven met bebouwing groter. Er is ruimte waar agrarische bedrijven zich goed kunnen ontwikkelen. Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied bestaat voornamelijk uit historische en moderne agrarische gebouwen.

Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kern van Oud-Beijerland. Het perceel 1e Kruisweg 19 ligt in één van de oudste opwaspolders, die in 1437 is ingedijkt. De oudste opwaspolders kenmerken zich door een open landschap met een kleinschalige verkaveling. De locatie ligt in de zone tussen de dorpsrand van Oud-Beijerland en het open landschap.

2.3 Huidige situatie

Het perceel 1e Kruisweg 19 heeft een agrarische bestemming. Er is op het perceel een glastuinbouwbedrijf aanwezig.



Figuur 2.1: planlocatie 1e Kruisweg 19



Figuur 2.2 foto's bestaande situatie



Figuur 2.3: luchtfoto 1e Kruisweg 19

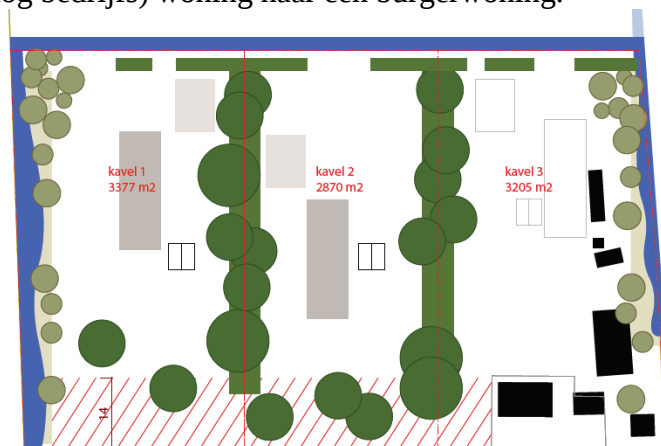
De gronden zijn kadastraal bekend Oud-Beijerland, sectie G nrs. 78 en 79. De gezamenlijke oppervlakte is 1.460 m².



Figuur 2.4: kadastrale tekening 1e Kruisweg 19

2.4 Ontwikkelingsplan

Het plan voorziet in het oprichten van drie nieuwe woningen van aan 1e Kruisweg 19. Er is op dit moment nog geen bouwplan ontwikkeld, het bestemmingsplan 1e Kruisweg 19 creëert de bouwmogelijkheid voor twee compensatiewoningen en de herbouw van de (nu nog bedrijfs) woning naar een burgerwoning.



Figuur 2.5: ruimtelijke schets verkaveling

Bij figuur 2.5 is een ruimtelijke schets opgenomen van de wijze waarop de verkaveling gedacht is. De huidige bedrijfswoning 1e Kruisweg 19 wordt vooralsnog gehandhaafd. Op termijn wordt op deze kavel ook een nieuwe woning gebouwd.

De nieuwe woningen mogen een inhoud krijgen van 1.000 m³. De watergangen worden verbreed met natuurvriendelijke oever en oeevervegetatie. Tussen de kavels komen windsingels bestaande uit inheemse en streekeigen heesters en bomen.

De nieuwe woningen komen op minimaal 16 m uit de perceelsgrens bij de 1^e Kruisweg.

De rest van het agrarische perceel behoudt de agrarische bestemming. Het nu aanwezige agrarische bouwvlak vervalt daarbij, waardoor er geen agrarische gebouwen op deze gronden meer mogen worden opgericht.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in 2012 in werking getreden. 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 één woning in Heinenoord voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

Het bestemmingsplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. 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. Het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied en de bouw van een compensatiewoning wordt niet aangemerkt als (extra) stedelijk ontwikkeling. Doel is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013).

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3) dat bij bouwplannen kleiner dan 11 woningen er ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd.

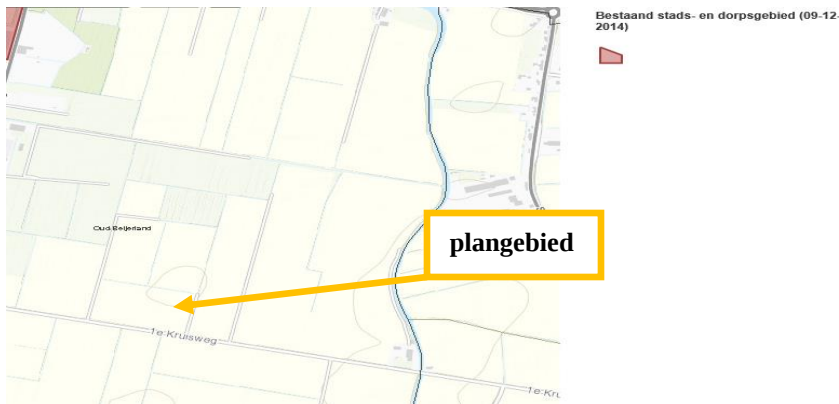
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De documenten zijn in augustus 2014 in werking getreden. De provincie zet in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. 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 buiten BSD.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking
- B. de integrale kwaliteitskaart
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (artikel 2.1.1 Verordening Ruimte):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied en de bouw van een compensatiewoning wordt niet aangemerkt als (extra) stedelijk ontwikkeling. Doel is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013).

Ad B.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1) dat indien “de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid”.

In dat bedoelde derde lid staat vervolgens weer vermeld:

- “i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt,
- ii. wegnemen van verhardingen,
- iii toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen, iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert”.

In de toelichting wordt aangegeven dat: “Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de voormalige regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. Vervolgens wordt daarbij aangegeven dat in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) wordt gebouwd. Dit beleid wordt sinds 2000 in heel Nederland wordt toegepast. In 2003 is dat beleid ook juridisch verankerd in de regeling voornoemde regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.

Aan de 1e Kruisweg 19 wordt een glastuinbouwbedrijf gesaneerd met een glasoppervlakte van circa 13.565m². Naast de kassen is er circa 350 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig en staat er een bedrijfswoning.

Hierdoor is er -gekeken naar de voormalige Ruimte voor Ruimte-regeling- sprake van een compensatierecht van ruim 3 woning. De gemeenten Oud-Beijerland en Cromstrijen hebben aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit door deze sanering zodanig verbetert, dat het aanvaardbaar is om drie compensatiewoning daarvoor terug te bouwen, waarvan twee aan de 1^e Kruisweg 19 en 1 aan de Middelsluisdijk WZ 42 in Numansdorp. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de Verordening Ruimte 2014.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. In het hiervoor aangehaalde artikel 2.2.1. lid 1 sub b i wordt gewezen op de richtpunten van de kwaliteitskaart. Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar 1^e Kruisweg 19 onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunt 'Rivierdeltacomplex' vermeld:

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt een beperkter beslag op het zeekleigebied dan thans aanwezig. Agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en alleen in het lint van de 1^e Kruisweg 19 worden twee woningen toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden zeker niet nadelig beïnvloed.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Zeekleipolder' vermeld:

Zeekleipolderlandschap

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:

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

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de afbraak van agrarische bedrijfsbebouwing en het toevoegen van twee woningen in het lint van de 1e Kruisweg. Deze woningen komen niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt vergroot door de saneringsoperatie.

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 24 mei 2013 het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard vastgesteld. Het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland worden gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

De Hoeksche Waard is een uniek agrarisch polderlandschap en als representant van de bedijkingsgeschiedenis van Nederland ook op internationale schaal bijzonder. De schoonheid van het landschap zit in de eenvoud: een weids en open landschap waarin dorpen, dijken, polders en kreken de ingrediënten van een leesbaar landschap zijn. De landschappelijke identiteit van de Hoeksche Waard wordt sterk bepaald door de ligging in het deltagebied. Een eiland tussen de grote wateren, waar het land is gewonnen op het water.

De vruchtbare kleigronden hebben van de Hoeksche Waard een sterk landbouwgebied gemaakt. Door de rust en de ruimte is het een aantrekkelijk gebied voor recreatie, toerisme en wonen in de nabijheid van de stad.

Kwaliteiten

In samenwerking met SOHW, Waterschap Hollandse Delta en maatschappelijke organisaties, heeft de provincie Zuid-Holland de kwaliteiten in de Hoeksche Waard bepaald. De ambities in het gebiedsprofiel richten zich op:

- de herkenbaarheid van de structuur van dijken en kreken
- de openheid van de polders
- de ontwikkeling van hoogwaardige dorpsranden
- een zonering van het landschap
- het versterken van de verbindingen tussen dorp en landschap
- de verdere ontwikkeling van buitendijkse natuur

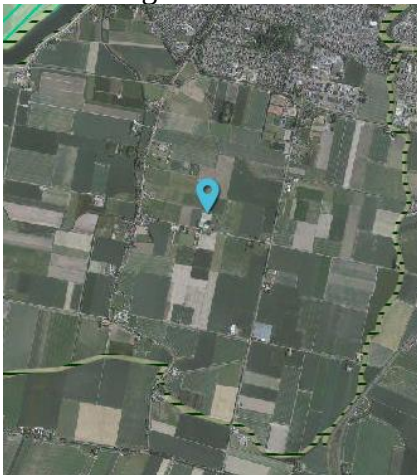
Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden. Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het hier gaat om de volgende karakteristieken 'Herkenbaar open zeekleipolderlandschap' en 'Linten blijven Linten'. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristieken al ingegaan.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

1. Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. Natuur Netwerk Nederland, Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
2. Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
3. Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Het perceel 1e Kruisweg 19 ligt in gebied met beschermingscategorie 3. De bouw van drie woningen verstoort daarmee geen waardevol gebied.



Figuur 3.2 deel kaart 'beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' provincie Zuid-Holland

Conclusie

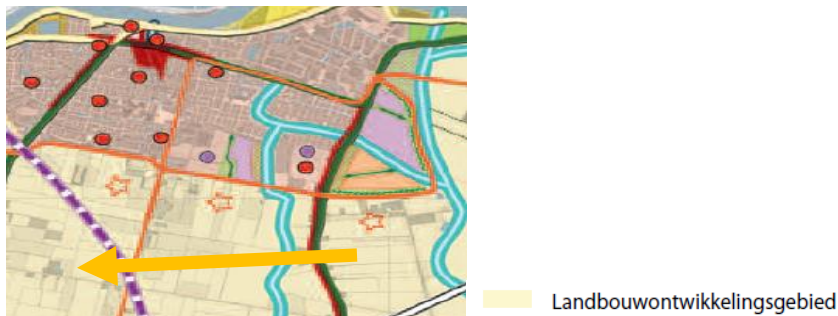
Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

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 heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduidingen 'landbouwontwikkelingsgebied' gekregen.

Deze aanduidingen staat niet in de weg aan de wijziging van de bestemming op het perceel 1^e Kruisweg 19. Het gaat hier om het realiseren van twee woningen en het transformeren van een bedrijfswoning in een burgerwoning met eventuele nieuwbouw daarvan. Bestaande andere agrarische bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. De bestemmingswijziging tast het karakter van het agrarisch gebied niet aan.



Figuur 3.3 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie 2025 'OBL versterkt'

De structuurvisie 'OBL versterkt' gaat in op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp op het gebied van wonen, economie, voorzieningen, omgeving en mobiliteit. Met de visie streeft de gemeente de volgende zes speerpunten na:

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.

Nationaal landschap

Voor het ‘nationaal landschap’ geldt dat het open polderlandschap van de gemeente Oud-Beijerland hoofdzakelijk een agrarisch landschap is en blijft. Om het open polderlandschap te behouden wordt solitaire bebouwing in het buitengebied niet toegestaan. Bestaande bebouwing in het buitengebied kan worden gehandhaafd.

In de Structuurvisie wordt het saneren van verspreid liggende glastuinbouwgebieden op kwatsbare locaties als doelstelling genoemd om het open karakter van het landschap te versterken. Het voorliggende ‘ruimte voor ruimte’ plan is niet in strijd met deze doelstelling.

3.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland

Het perceel 1e Kruisweg 19 is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland. De gemeenteraad van Oud-Beijerland heeft het bestemmingsplan op 11 juni 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ hebben gekregen.



Figuur 7: deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland

Daarnaast is het parapluplan Archeologie en parkeren op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woningen worden gebouwd geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’.

3.5.3 Ruimte voor ruimte ontwikkeling

In paragraaf 3.3.1 onder B is ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing aan de 1e Kruisweg 19. De gemeenten Oud-Beijerland en Cromstrijen kunnen beide instemmen met het bouwen van drie compensatiewoningen voor de te saneren bebouwing, twee aan de 1^e Kruisweg 19 Oud-Beijerland en één aan de Middelsluisdijk WZ 44 in Numansdorp.

3.5.4 Ruimtelijke aspecten

Ter voorbereiding op het voorliggende ruimtelijke initiatief is een studie en schetsontwerp gemaakt van het plan (Ars Virens, 25 januari 2017). In die studie is een verkenning gedaan naar de mogelijkheden tot inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling.

Daarbij is met name gekeken naar de kansen voor het geven van een kwaliteitsimpuls voor het plangebied en omgeving, dit door bestaande waarden te consolideren en te verbeteren en versturende factoren te elimineren. De omvang van de te saneren bebouwing, in relatie ook tot de omvang van de kavels en de ligging van het plangebied, maakt het uit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk om woningen te realiseren van ten hoogste 1.000 m³. De nieuw te bouwen woningen zullen op minimaal 16 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde van de kavels worden gebouwd, dit mede gezien de uitkomst van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai.

In de studie is het landschap geanalyseerd, waarbij de afwijkende morfologie nadrukkelijk is benoemd, zich manifesterend in dynamische patronen (watergangen, kreekrelicten) en ruimtelijke massa (eilanden van (erf)beplanting in de polder). Deze twee componenten vormen de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden in het inrichtingsconcept. De drie kavels liggen naast elkaar langs de 1e Kruisweg, zodat iedere kavel een directe aansluiting op de openbare weg heeft. Hierdoor ontstaan drie langwerpige kavels, die qua diepte vergelijkbaar zijn met de bestaande, aanliggende kavels van huisnummer 15 en 21. Langs de erfgrans van de westelijke kavel heeft ooit een kreekrelict gelegen, zoals in de historische analyse is aangetoond. De huidige kavelsloten aan de west- en oostzijde van het plangebied worden verbreed tot een watergang die aan één zijde een grillig gevormde, natuurvriendelijke oever met rietkragen heeft, refererend aan de historische kreek.

In de studie is ook onderzocht welke vorm van landschappelijke inpassing past bij het plangebied en haar bestaande omgeving. De natuurvriendelijke oevers aan de west- en oostzijde vormen een landschappelijke kwaliteit die een rol spelen in de landschappelijke inpassing. Behalve rietkragen kan hier gedacht worden aan houtopstanden van bijvoorbeeld knotwilgen, elzen, schietwilgen en grauwe wilgen. Hierdoor wordt enige massa verkregen. Daarnaast voorziet een structuur van heesters en bomen in ruimtelijke massa. Tussen de kavels in komen twee stroken bosplantsoen, bestaande uit heesters en bomen. Naast landschappelijke inpassing zorgen deze stroken voor privacy en rust op de kavels. De gesloten, lijnvormige beplanting harmonieert met de lengterichting van de kavels. Er is sprake van een contrastwerking ten opzichte van de losse bomen en heesters langs de westelijke en oostelijke kavelgrens.

De toe te passen beplanting is inheems, en behoort tot de PNV (Potentieel Natuurlijke Vegetatie). Behalve de genoemde soorten kan ten aanzien van de boomlaag gedacht worden aan es, populier, esdoorn en eik. De struiklaag bestaat uit soorten als hazelaar, veldesdoorn, kardinaalshoed, sleedoorn, meidoorn, vogelkers, liguster en vlier. Bij solitaire bomen op de kavel kan gedacht worden aan linde, berk, walnoot, lijsterbes en kastanje.

Voor het overige wordt verwezen naar de als bijlage bij deze toelichting gevoegde studie.

Conclusie

Het plan is uit oogpunt van versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aanvaardbaar.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van nieuwe woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Hoste milieutechniek, 18-04-2018, projectnr. 18048VGO) blijkt dat de grond op de gehele locatie niet tot slechts licht verontreinigd is met de onderzochte parameters. Deze resultaten geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek en vormen geen belemmeringen voor het beoogde gebruik. Op de locatie zijn op meerdere punten verontreinigingen met metalen (nikkel, koper, zink) aangetoond in het grondwater boven de Tussen- en Interventiewaarden. Deze verhoogde waarden komen doorgaans vaker voor in tuinbouwgebieden. In hoeverre dat hier als een ‘achtergrondwaarde’ kan worden gezien is ter beoordeling van het bevoegd gezag. De grondwaterverontreinigingen vormen vooralsnog een belemmering voor het beoogde gebruik.

Formeel dient in ieder geval vervolgonderzoek te worden uitgevoerd naar asbest in de grond op de locatie nabij de woning en schuren. Een dergelijk onderzoek wordt relevant als de bestaande woning en schuren worden afgebroken. Dat is niet het geval. Als in de toekomst afbraak en nieuwbouw toch aan de orde is, dan zal op dat moment worden gezien welk vervolgonderzoek naar grondwater en asbest in de grond vereist is. Via een voorwaardelijke verplichting is dit ook bindend opgenomen in de regels van de bestemming ‘Wonen’. Op dit moment zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de twee nieuwe woningen.

4.2 Verkeer

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de 1^e Kruisweg. Door het saneren van het aanwezige glastuinbouwbedrijf vindt er in de toekomst geen bedrijfsmatig verkeer meer plaats van en naar het perceel. De hoeveelheid verkeersbewegingen zijn om die reden in de nieuwe situatie zeker niet meer dan in de bestaande situatie. Bij woningen wordt uitgegaan van een verkeersgeneratie van 6 tot 8 autoritten per etmaal. In totaal gaat het hier dan om 18 tot 24 autoritten per etmaal. De 1^e Kruisweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal te kunnen verwerken.

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 ‘buitengebied’.

Voor vrijstaande koopwoningen wordt een parkeernorm gehanteerd van tussen de 2 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. Er is bij de woningen voldoende gelegenheid voor het parkeren van minimaal 3 auto's. In de regels is ook opgenomen, dat bij de inrichting van een deel van de woning als bed&breakfast er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt om die reden voldaan aan de geldende parkeernormering.

4.3 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader:

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48dB.

Beoordeling

Aangezien de woningen binnen de geluidszone van de 1^e Kruisweg valt is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch adviesbureau, 7 mei 2018, nr. VL.1809.R02). Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de 1^e Kruisweg op het bebouwingsvlak (zonder afscherming en reflectie) 49 dB id. Deze hoogste geluidbelasting wordt alleen berekend in het gebied op 12 tot 16 meter afstand uit de perceelsgrens aan de voorzijde van de kavels. Op een afstand van 16 meter of meer vanaf deze perceelsgrens wordt overal op het bebouwingsvlak voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De nieuw te bouwen woningen zullen op minimaal 16 meter van de perceelsgrens aan de voorzijde van de kavels worden gebouwd. Er wordt om die reden voldaan aan de Wet geluidhinder.

Spoorweg- en/of industrielawaai

Het perceel 1e Kruisweg 19 ligt niet in een geluidzone van een industrieterrein dan wel nabij een spoorweg.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.4 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, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake is 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 betekenende 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. Gegevens (2017) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 23,82 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 18,36 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 11,08 µg/m³.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM10 bedragen 40 µg/m³) en voor PM2,5 is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van twee woningen. In dergelijke situatie gaat het om circa 6 vervoersbewegingen per woning per etmaal. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Oud-Beijerland. In de directe nabijheid van het bouwperceel aan de 1e Kruisweg 19 zijn geen bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak (1^e Kruisweg 22, akkerbouw en kweek buxussen) heeft een milieuzone van 30 m, maar ligt op meer dan 200 m van het plangebied.

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.6 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, buisleidingen en/of transportroutes met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens moeten 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Basisnet.

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.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen e.d. bevinden.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.7 Geen Milieurapportageplicht.

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 geen uitbreiding van woningen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.

- 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 4.1.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.6.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.6.

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 agrarisch.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar betreft vervangende nieuwbouw van agrarische- naar woonbebouwing, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.10.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten de rivier de Oude Maas ligt op circa 4,4 kilometer afstand van het gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4.8 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. 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. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Op dit moment is er op de bouwlocatie ruim 15.000 m² aan bebouwing en verharding aanwezig. De woningen met erfverharding zullen circa 750 tot 1.000 m² aan verharding hebben. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

4.9 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Activiteiten in het plangebied mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben. Soortenbescherming volgt uit de Wet Natuurbescherming (verder: Wnb). Hierbij gaat het om zwaarder beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten.

Er is een flora en fauna quickscan uitgevoerd (Elzerman Ecologisch Advies, 24-04-2018, nr. 2018-N07). Dit verkennende onderzoek was gericht op alle beschermde soorten van de Wet natuurbescherming. De flora en fauna quickscan bestond uit een bureauonderzoek en een veldbezoek.

Hierbij is het voorkomen van alle beschermde soorten uit de Wet natuurbescherming zo nauwkeurig mogelijk ingeschat. Dit heeft geleid tot de volgende bevindingen:

Vogels – Jaarrond beschermde soorten

Binnen het plangebied kan de aanwezigheid van jaarrond beschermde nestplaatsen niet uitgesloten worden. Op de dakrand van de woning binnen het plangebied is een zingend mannetje Huismus waargenomen. De scheve dakpannen geven toegang tot het dakbeschot, waardoor Huismussen hier tot broeden kunnen komen. De kassen en schuren in het plangebied zijn ongeschikt voor jaarrond beschermde vogels. Daarnaast worden de struiken in de tuin bij de woning gebruikt als vaste rust- en schuilplaats. De struiken zijn daardoor ook jaarrond beschermd, omdat ze bijdragen aan de functionaliteit van de broedplaats (BIJ12, 2017). Het verwijderen van de kassen en schuren heeft geen directe gevolgen voor de aangetroffen Huismus. Hier is geen ontheffing of nader onderzoek voor nodig. Voor het slopen van de woning is wel een ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig. Bovendien dient het exacte aantal nesten te zijner tijd bepaald te worden.

Vogels – overige soorten

In de kassen kan Witte kwikstaart broeden en in de struiken bij de woning kunnen zangvogels, zoals Merel, tot broeden komen. Het saneren van de kassen dient buiten de broedtijd van de Witte kwikstaart plaats te vinden. Deze loopt gemiddeld van half maart tot en met eind juli (Sovon, 2018b). In algemene zin moet bij de beplanting in de tuin rekening gehouden worden met de aanwezigheid van broedvogels. De bomen en struiken zijn geschikt als nestgelegenheid voor kleine broedvogels. Aangezien de nesten van alle inheemse broedvogels in Nederland beschermd zijn gedurende de broedtijd (Art. 3.11 uit Wnb) wordt aangeraden te werken buiten deze kwetsbare periode. Het broedseizoen loopt globaal van maart tot en met juli, maar is soortspecifiek. Het verwijderen of snoeien van struiken is daarom niet toegestaan indien hier op dat moment gebroed wordt, ongeacht welke inheemse soort het betreft.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek is gekeken naar de drie beschermde gebiedsfuncties van vleermuizen. Een vaste vliegroute of essentieel foerageergebied kan met het oog op de ligging en inrichting van het plangebied redelijkerwijs worden uitgesloten. De kassen en schuren zijn ongeschikt als verblijfplaats. De woning binnen het plangebied wordt geschikt geacht als verblijfplaats voor vleermuizen. Op basis van bouwkenmerken en woninginspectie is een beperkt aantal mogelijke toegangen tot de spouwmuur. De ligging midden in het open agrarisch gebied zonder verbindende landschapselementen maakt de kans hierop klein, maar niet geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is nodig om uit te sluiten dat vleermuizen gebruik maken van deze mogelijke verblijfplaatsen.

De aanwezigheid van Egel en kleine marterachtigen binnen het plangebied niet uit te sluiten, omdat deze locaties geschikt zijn als foerageergebied. Deze soorten zijn nationaal beschermd op basis van Art. 3.10 uit de Wnb, maar staan vermeld op de vrijstellingslijst van de provincie Zuid-Holland. Dit houdt in dat deze soorten zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, maar nog wel de Zorgplicht van toepassing is (Provinciale Staten van Zuid-Holland, 2016).

Overige soortgroepen

Voor de strikt beschermde soorten van andere soortgroepen wordt het plangebied op basis van het veldbezoek en de literatuurgegevens niet geschikt geacht. De aanleg van natuurvriendelijke oevers met oeverplanten vormt een verbetering voor de natuurwaarden ten opzichte van de huidige situatie.

Aanbevelingen

- Sanering van de kassen en schuren Houdt rekening met de broedperiode van de Witte kwikstaart.
- Sloop van de bestaande woning Ter voorbereiding op de sloop van de bestaande woning dient een onderzoek naar Huismus uitgevoerd te worden. Dit is nodig om het exacte aantal nesten te bepalen. Het onderzoek moet voldoen aan de richtlijnen van het Kennisdocument (BIJ12, 2017). Het bestaat uit twee gerichte veldbezoeken tussen 1 april en 15 mei. Vervolgens dient op basis van de uitkomsten van het onderzoek een ontheffing op de Wnb aangevraagd te worden. Door bij de bouw van de twee nieuwe woningen rekening te houden met de Huismus kan vooruitgelopen worden op de sloop van de bestaande woning. Bij de nieuwbouw kan middels het toepassen van mussenpannen of een Vogelvide® nieuwe nestgelegenheid gecreëerd worden. Dit komt de lokale de populatie Huismussen ten goede. Bovendien biedt het alternatieve broedgelegenheid voor het moment dat het bestaande woonhuis gesloopt wordt. Gezien het feit dat een dergelijke maatregel ook vereist wordt voor een ontheffing helpt het creëren van broedgelegenheid in de nieuwbouw de proceduuretijd te verkorten. Hetzelfde geldt voor het aanplanten van de windsingels. Kies hier (deels) voor struiken die als schuilplaats kunnen dienen voor Huismussen. Om zekerheid te krijgen over de aanwezigheid van vleermuizen wordt aangeraden een jaarrond uit te voeren.
- Verwijderen beplanting bij de woning De struiken bij de woning worden gebruikt als vast rust- en schuilplaats door Huismussen en zijn dus jaarrond beschermd. Bij het verwijderen van de beplanting moet rekening gehouden worden met broedvogels en de algemene Zorgplicht ten aanzien van landgebonden zoogdieren. Deze kunnen zich hier verschuilen. Geef de aanwezige dieren de mogelijkheid om te vluchten of verplaats de dieren zorgvuldig naar een geschikte plaats elders in de omgeving.

Uit de quick scan blijkt dat er bij de sloop van de kassen en de schuren geen natuurwaarden worden geschaad, mits gesloopt buiten de broedperiode van de Witte kwikstaart.

Als de huidige bedrijfswoning wordt gesloopt is voorafgaand onderzoek naar huismus en vleermuis nodig. De bedrijfswoning wordt voorlopig evenwel niet gesloopt, de initiatiefnemer blijkt in die woning wonen.

Pas als op enig moment in de toekomst de sloop van de voormalige bedrijfswoning aan de orde is, moeten genoemde onderzoeken worden uitgevoerd. Dit is als voorwaardelijke verplichting in de regels bij de bestemming 'Wonen' opgenomen.

Conclusie

Vanuit de Wnb zijn er, behoudens de hiervoor genoemde aanbevelingen, geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. Intensieve veehouderijen zijn niet in de directe nabijheid aanwezig.

4.11 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

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 het geldende parapluplan archeologie en parkeren blijkt dat voor het plangebied 'Waarde-Archeologie 4' geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 500 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Uit het ingestelde archeologisch onderzoek (Transect, 19-04-2018, nr. 1680) blijkt, dat er in het plangebied sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van archeologische waarden. De werkzaamheden kunnen zonder aanvullend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Mochten er tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt de wettelijke plicht om deze vondsten direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Oud-Beijerland (Erfgoedwet 2016; artikel 5.10).

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

Opzet verbeelding

Binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen met bouwmogelijkheid voor drie woningen. De woningen mogen pas worden gebouwd als verzekerd is dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de 1e Kruisweg 19 is gesloopt.

Voor de overige gronden in het plangebied wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden' opgenomen. Op de verbeelding wordt geen bouwvlak vermeld.

Daarnaast wordt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

5.2.3 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.

5.3 Handhaving

De gemeente Oud-Beijerland is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling. Het plangebied ligt in het buitengebied van Oud-Beijerland (gemeente Oud-Beijerland).

Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. 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 initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Uitkomst pm

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van xx xx 2018 tot en met xx xx 2018 voor een ieder ter inzage gelegen.

Uitkomst pm