

Gemeente Binnenmaas

Bestemmingsplan Sluisendijk 5, Heinenoord

Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding van de geometrische plaatsbepaling

identificatiecode:

NL.IMRO.0585.BPHNDSluisendijk5-ON01

NL.IMRO.0585.BPHNDSluisendijk5-VG01

datum:

5 december 2017

1 februari 2018

planstatus:

ontwerp

vastgesteld



adviseurs in algemeen juridische zaken, ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling

TOELICHTING

Inhoudsopgave

	pagina
1. Inleiding	
1.1 Aanleiding en doelstelling	5
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Het plan	
2.1 Huidige situatie	7
2.1.1 Feitelijke situatie	7
2.1.2 Vigerende bestemming	8
2.2 Nieuwe situatie	10
2.3 Ruimtelijke structuur	11
2.3.1 Stedenbouwkundige opzet	11
2.3.2 Welstandsnota 2020	11
3. Algemeen ruimtelijk beleidskader	
3.1 Nationaal beleid	13
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	13
3.2 Provinciaal beleid	14
3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit	14
3.2.2 Programma Ruimte	15
3.2.3 Verordening Ruimte	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.3.1 Regionale Woonvisie	17
3.3.2 Structuurvisie Hoeksche Waard	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
3.4.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020	18
4. Specifieke wet- en regelgeving	
4.1 Inleiding	20
4.2 Sectoraal beleid	20
4.2.1 Verkeer en parkeren	20
4.2.2 Milieu Algemeen	24
4.2.3 Bodem	25
4.2.4 Wet Geluidhinder	26
4.2.5 Luchtkwaliteit	28
4.2.6 Milieuzonering	29
4.2.7 Externe veiligheid	30
4.2.8 Duurzaam bouwen	35
4.2.9 Water	36
4.2.10 Flora- en Fauna	40
4.2.11 Archeologie en cultuurhistorie	41

5.	Wijze van bestemmen	
5.1	Inleiding	45
5.2	Toelichting op de regels	45
5.2.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	45
5.2.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	46
5.2.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	48
5.2.4.	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	49
6.	Uitvoerbaarheid	
6.1	Economische uitvoerbaarheid	50
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.2.1	Ontwerpbestemmingsplan	50
7.	Handhaving	55

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek, ATKB., d.d. 14 april 2017
2. Akoestisch onderzoek
3. Resultaten watertoets, d.d. 5 mei 2017

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Sluisendijk 5 te Heinenoord is een aannemersbedrijf gevestigd. De huidige eigenaar wenst de bedrijfsactiviteiten ter plaatse te beëindigen en de bestaande opstallen te verkopen.

De opstallen op het perceel waren voorheen in gebruik als schoolgebouw en bijbehorend gymnastieklokaal.

Het voornemen bestaat om in de twee bestaande opstallen te verbouwen tot een woning. Daarmee zal de bestaande bedrijfsbestemming komen te vervallen.

De gemeente is bereid de vigerende bedrijfsbestemming te wijzigen in een woonbestemming en in ruil voor de sanering van de bedrijfsbestemming maximaal twee woningen toe te staan binnen de bestaande, karakteristieke, bebouwing.

De wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming en het planologisch toestaan van twee woningen op het perceel is niet in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas”.

Om aan het plan medewerking te kunnen verlenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de beoogde nieuwe situatie op het perceel Sluisendijk 5.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel Sluisendijk 5 is gelegen in het bestemmingsplan “Landelijk gebied Binnenmaas”.

De begrenzing van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan omvat het gehele perceel Sluisendijk 5.



Figuur 1 Overzichtsfoto

1.3 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken zal eerst het plan worden beschreven. Daarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie en de nieuwe situatie.

In hoofdstuk 3 wordt het algemeen ruimtelijk beleidskader beschreven. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 gaat in op de terzake relevante specifieke wet- en regelgeving.

In het daarop volgende hoofdstuk wordt de wijze van bestemmen toegelicht.

Hoofdstuk 6 bevat een verantwoording van de uitvoerbaarheid van het plan.

Het slothoofdstuk wordt het handhavingsbeleid beschreven.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Feitelijke situatie

De Sluisendijk kenmerkt zich als dijklint met overwegend woonbebouwing. De Sluisendijk wordt in het vigerend bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas” aangemerkt als waardevolle lintbebouwing.

Te midden van de overwegende woonbebouwing aan de Sluisendijk is het perceel Sluisendijk 5 gelegen.

Op het perceel is reeds sinds jaren een aannemersbedrijf gevestigd. Het buitenterrein is geheel in gebruik als opslagruimte. In de overwegende woonbebouwing vormt deze buitenopslag een dissonant.

De twee bestaande opstallen op het perceel waren voorheen in gebruik als schoolgebouw en als gymnastieklokaal. In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt als werkplaats en opslagruimte t.b.v. het ter plaatse gevestigde aannemersbedrijf.

Hoewel niet als zodanig aangewezen is met name het voormalig schoolgebouw aan te merken als karakteristiek gebouw.

Aangrenzend aan het perceel bevindt zich woningbouw en agrarische gronden die in gebruik zijn ten behoeve van de akkerbouw.

Een sanering van de vigerende bedrijfsbestemming in ruil voor een woonbestemming past als zodanig binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving van het plangebied.

De locatie bestaat uit het perceel kadastraal aangeduid gemeente Heinenoord sectie G, nummer 1416 en 1417 met een totale oppervlakte van circa 1.870 m².





Figuur2 Bestaande toestand

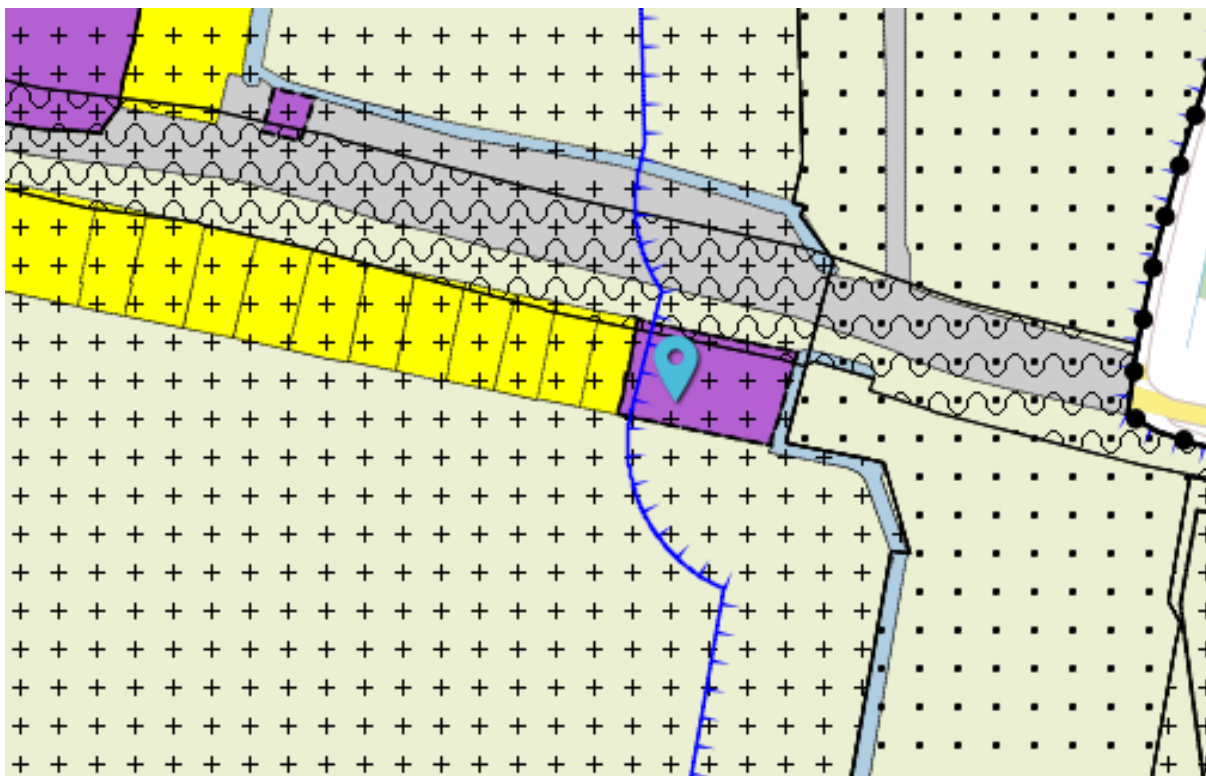
2.1.2 Vigerende bestemming

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas”. Dit plan is op 12 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas.

Aan de gronden van het onderhavige plangebied is in het vigerend bestemmingsplan de bestemming “Bedrijf” toegekend, met de functieaanduidingen “specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid” en “specifieke vorm van wonen – linten”.

Aan het perceel zijn tevens de dubbelbestemming “Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1” en “Waterstaat – waterkering” toegekend.

Vanwege de ligging binnen de veiligheidszone van de aanwezige leidingenstrook, kent het perceel ook de gebiedsaanduiding “Veiligheidszone- Leidingstrook”. Deze zone beschermt het verblijfsklimaat rondom de leidingstrook. Binnen de zone kunnen niet zondermeer nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.



Figuur 3 kopie verbeelding bestemmingsplan "Landelijk Gebied Binnenmaas"

Op grond van het vigerend bestemmingsplan is binnen het bestemmingsvlak maximaal 1 bedrijf, inclusief bedrijfswoning, toegestaan.

Op basis van de opgelegde functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid" is ter plaatse een aannemersbedrijf met een maximale oppervlakte van 506 m² aan bedrijfsbebouwing toegestaan.

Onder voorwaarden kan de vestiging van een ander bedrijf dan op grond van voornoemde categorie, worden toegestaan.

De (bedrijfs)gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning met bijgebouwen mag maximaal 650 m³ bedragen, dan wel de bestaande grotere inhoud. De gezamenlijke inhoud van de bestaande bebouwing bedraagt meer dan 650 m³, namelijk circa 3.000 m³ (inhoud van beide gebouwen afzonderlijk bedraagt circa 1.500 m³ per gebouw)

Voorts is voor de gronden de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachting middelhoog 1" opgenomen.

Met het opnemen van deze dubbelbestemming is beoogd om mogelijke archeologische waarden zoveel mogelijk te beschermen.

Op grond van de dubbelbestemming "Waarde-Archeologische verwachting middelhoog 1" dient op basis van een archeologisch onderzoek te worden aangetoond of ingeval van (bouw)activiteiten, of het uitvoeren van werken, geen sprake is van archeologische resten, dan wel uit het onderzoek blijkt dat het niet meer noodzakelijk wordt de archeologische waarden te beschermen of veilig te stellen.

In het onderhavige geval is sprake van bouwactiviteiten waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Om die reden behoeft geen archeologisch onderzoek ten behoeve van de uit te voeren bouwwerkzaamheden te worden uitgevoerd.

De voorgenomen wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming en het planologisch toestaan van twee extra woningen op het perceel is niet in overeenstemming met het vigerend bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische regeling voor de beoogde nieuwe situatie op het perceel Sluisendijk 5.

2.2 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zullen de bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden gestaakt en zal de buitenopslag worden gesaneerd.

De twee bestaande opstallen op het perceel zullen elk worden verbouwd tot woning, zodat sprake is van twee woningen.

De opstallen zullen in de oorspronkelijke stijl worden opgeknapt. Van een uitbreiding van het bebouwd oppervlak is geen sprake.

Met de sanering van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse in ruil voor twee woningen wordt het woonkarakter van het dijklint versterkt.





Figuur 4 schetsontwerp nieuwe situatie

2.3 Ruimtelijke structuur

2.3.1 Stedenbouwkundige opzet

De nieuw te bouwen woningen zullen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd. Aan het gehele perceel zal een woonbestemming worden toegekend. Conform de bestemmingssystematiek van het dijklint zal enkel een bestemmingsvlak, en geen bouwvlak worden toegekend.

2.3.2 Welstandsnota 2010

In de Welstandsnota zijn de samenhang in de eigenschappen van de gebieden en objecten vertaald in objectieve toetsingscriteria die de burger en de bouwplantoetser een houvast moeten bieden bij het opstellen en het beoordelen van bouwplannen.

Met het opstellen van de welstandsnota is beoogd om een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen. De nota onderscheidt algemene welstandscriteria en gebiedsgerichte criteria.

Heineoord wordt in de welstandsnota aangemerkt als dijklint. Een dijklint is ontstaan langs een dijk waardoor hoogteverschillen een belangrijke rol spelen. De bebouwing ligt verspreid onder- en bovenaan de dijk. In het onderhavige geval is de bebouwing onderaan de dijk gelegen. Er is sprake van een gesloten dijklint.

Dijklinten worden in de welstandsnota aangemerkt als zeer waardevolle welstandsgebieden. Bij (vervangende) nieuwbouw dient de uiterlijke verschijningsvorm van de veelal traditionele bebouwing onder aan de dijk behouden te blijven.

Er dient rekening gehouden te worden met de mate van openheid/geslotenheid van het dijklint die bepaald wordt door de bebouwingsritmiek.

In het onderhavige geval is sprake van verbouw van de bestaande opstallen. Er is sprake van historiserende bouw waarbij de recht wordt gedaan aan de waardevolle karakteristieke elementen van met name het voormalig schoolgebouw.



Figuur 5 Gebiedsindeling Welstandsnota

3. Algemeen ruimtelijk beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden, en vervangt de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

In de SVIR zijn drie hoofddoelstellingen opgesteld. Deze drie hoofddoelstellingen zijn vertaald in dertien nationale belangen.

Onderhavige planontwikkeling is niet in strijd met de genoemde nationale belangen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Algemeen

Het Rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

In de loop van 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur (hoofdwegen en hoofdspoorwegen), de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. De ladder voor duurzame verstedelijking is eveneens in 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen.

De onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het Barro omdat het om een kleinschalige lokale herontwikkeling gaat.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het locatiebeleid is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”).

De eerste trede in deze ladder verplicht de overheden om “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” af te stemmen op de actuele (regionale) behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, of de betreffende locatie goed ontsloten kan worden met verschillende middelen van vervoer.

Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling dan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen tot 8 woningen als een kleinschalige ontwikkeling worden aangemerkt waarop de duurzaamheidsladder niet van toepassing is (Afdeling Bestuursrechtspraak, nr. 201405237/1/R2, d.d. 24 december 2014).

Dit bestemmingsplan faciliteert de bouw van maximaal twee woningen.

Gelet op de kleinschaligheid van de ontwikkeling is er derhalve geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing is. Over dit onderwerp zijn bovendien regionale afspraken gemaakt en het plan voldoet hieraan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 heeft Provinciale Staten van Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. De visie is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

De VRM geeft op strategisch niveau het ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland weer. Het ruimtelijk beleid van de provincie is verder uitgewerkt in:

- de Programma's ruimte en mobiliteit;
- de Verordening Ruimte;
- de Agenda Ruimte;

In de VRM geeft de provincie de hoofdlijnen van haar (ruimtelijk) beleid weer. De visie bevat geen eindbeeld, maar wel ambities. De ambities zijn verwoord in “vier rode draden”, namelijk:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De rode draad “verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit” neemt daarbij een bijzondere positie in.

De provincie zet in op, en stimuleert het beter benutten en opwaarderen van de bestaande ruimte door onder andere herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Daarbij wordt er naar gestreefd om de leefkwaliteit van bebouwde ruimte te verbeteren.

Nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen dienen primair plaats te vinden binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Aandacht wordt gevraagd voor het behoud of het versterken van de belevingswaarde van het bestaande dorpsgebied.

Het onderhavige planinitiatief beoogt de sanering van een bedrijfsbestemming in een gesloten dijklint. In ruil voor de sanering van de bedrijfsbestemming wordt de mogelijkheid geboden van twee extra woningen binnen de bestaande bebouwing.

De sanering van de bedrijfsbestemming in een overwegende woonomgeving draagt bij aan een versterking van de leefbaarheid van het dijklint en is als zodanig in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in de VRM.

3.2.2 Programma Ruimte

Het Programma Ruimte beschrijft tezamen met de VRM het integrale ruimtelijk beleid van de provincie.

De vier rode draden die beschreven zijn in de VRM en die richting geven aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en het handelen van de provincie (zie par. 3.2.1) komen ook terug in het Programma Ruimte.

In het Programma Ruimte is vastgelegd dat indien gemeente een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wensen de realiseren, de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen dient te worden.

In paragraaf 3.1.2 is gemotiveerd aangegeven dat de Ladder voor duurzame verstedelijking voor de onderhavige planontwikkeling niet van toepassing is.



Figuur 6 Kaart Programma Ruimte

3.2.3 Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan bestemmingsplannen dienen te voldoen.

Ook zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AmvB Ruimte in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van de doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. In paragraaf 3.1.1 is aangegeven dat de nationale belangen niet van invloed zijn voor de onderhavige planontwikkeling.

In de toelichting van het bestemmingplan dient gemotiveerd te worden aangegeven dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het de Verordening Ruimte.

Ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan het provinciaal beleid. Het provinciaal ruimtelijk beleid gaat uit van het “ja, mits” principe. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van het gebied en voldoen aan de relevante richtpunten van de Kwaliteitskaart.

Onderscheid wordt gemaakt in drie soorten ontwikkelingen: inpassing, aanpassing en transformatie.

De onderhavige ontwikkeling wordt aangemerkt als een inpassing omdat sprake is van een gebiedseigen ontwikkeling die past bij de schaal en maat van de bestaande kenmerken van het gebied. Voor een nadere verantwoording wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1.

De planlocatie is niet aangeduid op één van de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte 2014. Het is kleinschalige ontwikkeling die qua schaal past binnen de bestaande woonomgeving. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor verantwoording van de behoefte op grond van artikel 2.1.1 van de Verordening Ruimte

(ladder duurzame verstedelijking) aan de orde is. De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonvisie

Het provinciaal beleid is kwantitatief en kwalitatief op regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. De visie, “Samen voor kwaliteit” is laatstelijk geactualiseerd medio 2015.

Bij het opstellen van de woonvisie hebben de Hoeksche Waardse gemeenten ervoor gekozen om de woonvisie niet gedetailleerd uit te werken. Wel worden de ontwikkelingen benoemd die invloed hebben op het wonen in de Hoeksche Waard. Aan deze ontwikkelingen worden de opdrachten gekoppeld die de gemeenten voor de toekomst voor zich zien liggen en waarvan het voornemen bestaat deze uit te voeren.

In de woonvisie staan de volgende doelen centraal:

1. Zorgen voor voldoende geschikte woningen voor mensen die zorg ontvangen;
2. Beperken van het risico van een te grote voorraad eengezinswoningen;
3. Op peil houden van de voorzieningen;
4. Het bieden van aantrekkelijke huisvestingsmogelijkheden voor starters;
5. Zorgen dat er genoeg betaalbare (huur)woningen beschikbaar zijn.

Het onderhavige planinitiatief heeft betrekking op een zeer kleinschalige ontwikkeling (2 woningen). Gelet op de kleinschaligheid van het project is een toetsing aan de in de woonvisie weergegeven doelstellingen niet aan de orde.

Als mogelijke locaties voor nieuwbouw worden in de woonvisie genoemd locaties binnen het bestaand dorpsgebied (zogenaamde inbreiding). Woningbouwplannen dienen te passen bij de identiteit en kwaliteit van de dorpen, en dienen daaraan ten goede te komen. Ook dient de ruimtelijke omgeving er beter van te worden.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie betreft als zodanig een inbreidingslocatie en is daarmee in overeenstemming met de koers/accenten zoals die zijn vastgelegd in de regionale woonvisie.

Met sanering van een bedrijfsbestemming binnen de bebouwde kom in ruil voor een woonbestemming wordt bovendien de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied versterkt.

3.3.2 Structuurvisie Hoeksche Waard

In de Structuurvisie Hoeksche Waard wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de Hoeksche Waard tot 2030 beschreven.

Onderdeel van de Structuurvisie vormt het Ruimtelijk Plan. Het Ruimtelijk Plan is op 12 mei 2009 door de Commissie Hoeksche Waard goedgekeurd.

De Structuurvisie Hoeksche Waard, vastgesteld door de commissie Hoeksche Waard op 8 juli 2008, kent als uitgangspunt versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Naast de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte (het polderpatroon, het reliëf van kreken en dijken en de openheid) zijn ook historische dorpskernen en dijklinten aangegeven omdat deze bepalend zijn voor de kwaliteit van het Nationaal Landschap. De in de structuurvisie opgenomen integratiekaart biedt een toetsingskader voor ontwikkelingen.

De regio wil de leefbaarheid in de dorpen bevorderen en ruimte bieden voor ontwikkeling. De regio kiest daarbij voor een kwalitatieve benadering. Er wordt primair gebouwd voor het behoud van de leefbaarheid en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Dit bestemmingsplan faciliteert de sanering van een bedrijfsbestemming binnen een dijklint met overwegend woonbebouwing. De bedrijfsbestemming wordt ingewisseld voor een woonbestemming.

Met de functiewijzing wordt uitvoering gegeven aan het regionaal beleid gericht op het bevorderen van de leefbaarheid en het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, zoals vastgelegd in de regionale Structuurvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020

Met de Structuurvisie Binnenmaas heeft de gemeenteraad de agenda voor de toekomst van de gemeente vastgesteld. De Structuurvisie is door de gemeenteraad vastgesteld op 7 maart 2013.

De Structuurvisie vormt het integrale ruimtelijke ontwikkelings- en toetsingskader van de gemeente. In de visie is de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Binnenmaas tot 2020 beschreven.

In de Structuurvisie wordt de kern Heinenoord omschreven als een typisch forensendorp met een sterke oriëntatie op Rotterdam en Oud-Beijerland.

In de Structuurvisie geeft de gemeente onder andere aan:

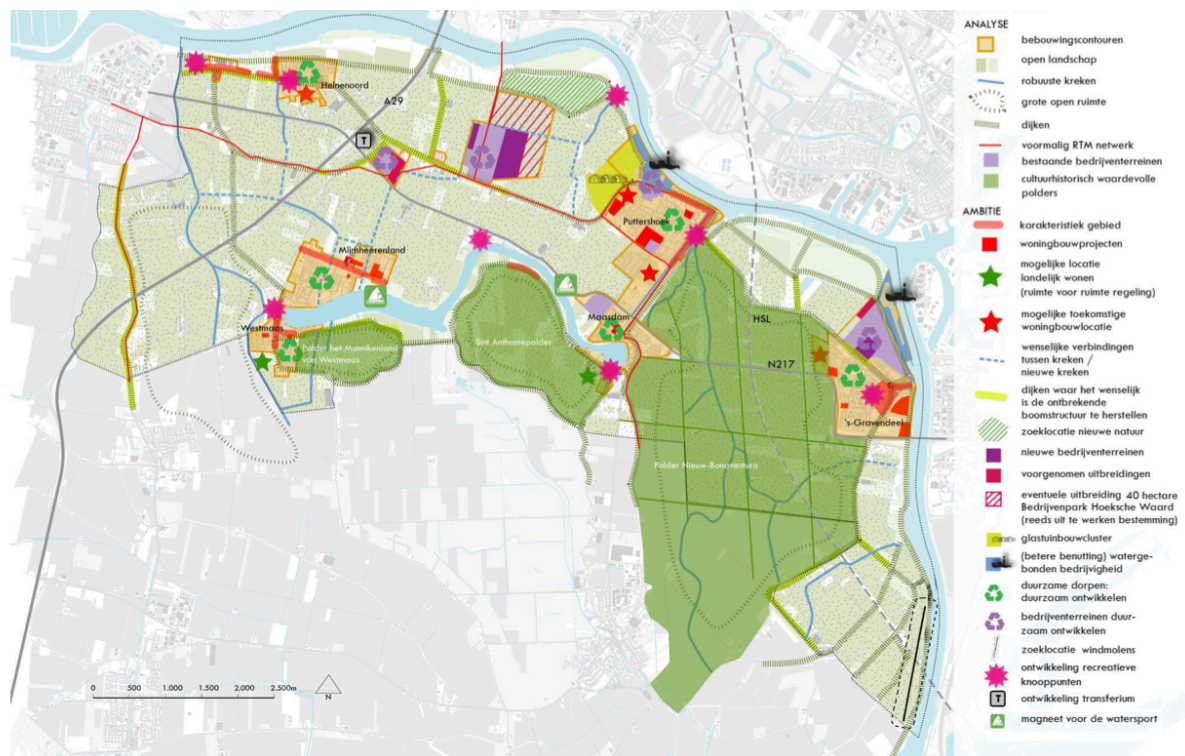
- de leefbaarheid van de dorpen te koesteren en die, daar waar mogelijk, wenst te versterken;
- dat het in de ruimtelijke ontwikkeling steeds meer gaat om de kwaliteit van de leefomgeving en om die reden bereid is medewerking te verlenen aan de bouw van woningen op locaties die om een andere invulling vragen, bijvoorbeeld waar nu solitaire bedrijven zijn gevestigd;
- positief te staan tegenover locaties die om een andere invulling vragen.

Dit plan voldoet aan de hiervoor genoemde beleidsuitgangspunten uit de gemeentelijke Structuurvisie omdat met de sanering van de bedrijfsbestemming in ruil voor een

woonbestemming in een overwegende woonomgeving, de kwaliteit van de leefbaarheid van de directe omgeving wordt verbeterd.

De omgeving kenmerkt zich namelijk door voornamelijk woonbebouwing. Bovendien is de infrastructuur ter plaatse, gelet op de ligging van het perceel en het relatief smalle wegprofiel van de dijk, niet bij uitstek geschikt voor de afwikkeling van bestemmingsverkeer ten behoeve van een bedrijfsbestemming.

Aangezien de sanering van een bedrijfsbestemming binnen een overwegende woonomgeving bijdraagt aan een verbetering van de leefbaarheid van het dijklint wenst de gemeente medewerking aan het onderhavige planinitiatief te verlenen.



Figuur 7 Ruimtelijk beeld gemeente Binnenmaas 2020

4. Specifieke wet- en regelgeving

4.1 Inleiding

Beseft wordt dat voor een planrealisatie niet alleen het rijks-, provinciaal- en gemeentelijke ruimtelijk beleid van belang is, maar ook de uitvoeringsaspecten die voortvloeien uit de verschillende wettelijke kaders. Mede gelet op de Handreiking ruimtelijke ordening en milieu van het ministerie van VROM (geactualiseerde versie mei 2010) zal in dit hoofdstuk onder andere aandacht worden besteed aan de volgende uitvoeringsaspecten:

- Geluid (weg-, spoor-, industrie- en verkeerslawaaï)
- Luchtkwaliteit
- Bodem
- Externe veiligheid
- Geur
- Flora- en Fauna
- Archeologie
- Water
- Verkeer en parkeren

In dit hoofdstuk worden het specifieke beleid en de wettelijke verplichtingen per uitvoeringsaspect beschreven op Rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Ook beleid en regelgeving van het waterschap worden – waar van belang – beschreven. Per uitvoeringsaspect wordt aangegeven in hoeverre de ontwikkelingen in het plan zich verhouden tot het specifieke beleid en de wettelijke verplichtingen. Zo nodig wordt dit onderbouwd met onderzoek(en). Als niet wordt voldaan aan het beleid of aan onderdelen daarvan wordt gemotiveerd aangegeven waarom in dit geval het gerechtvaardigd is om van dit beleid af te wijken.

4.2 Sectoraal beleid

4.2.1 Verkeer en Parkeren

Rijksbeleid

Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit werkt het ruimtelijk beleid, zoals beschreven in de Nota Ruimte, verder uit en beschrijft de hoofdlijnen van het nationaal verkeers- en vervoersbeleid voor de komende decennia. Permanente verbetering van de verkeersveiligheid door reductie van het aantal verkeersslachtoffers is een belangrijk punt in de Nota Mobiliteit. Daarnaast wordt kwaliteit van de leefomgeving nagestreefd door duurzame mobiliteit. Belangrijke thema's daarin zijn aandacht voor klimaat, luchtkwaliteit, geluid en natuur en landschap.

Provinciaal beleid

Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan 2002 - 2020

Het Provinciaal Verkeer- en Vervoer Plan (PVVP) van 21 januari 2004 beschrijft het beleid op het terrein van verkeer en vervoer vorm wil gaan geven. Daarbij komen onderwerpen aan de orde als bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. De provincie Zuid-Holland kiest voor een beleid van beheerste groei van de mobiliteit. Om de bereikbaarheid en de kwaliteit van de leefomgeving in stand te houden wordt gestreefd naar goed openbaar vervoer op alle niveaus. Ook wordt gestreefd naar een toename van het fietsgebruik. Daartoe zal een volwaardig fijnmazig netwerk van zowel verkeersveilige, sociaal veilige, als comfortabele verbindingen moeten worden gerealiseerd.

Eén van de ambities van de provincie is het oplossen van de belangrijkste knelpunten in de omgevingskwaliteit (te hoge uitstoot van vervuilende stoffen, geluidsoverlast en ruimtelijke versnippering) en het voorkomen van nieuwe knelpunten.

Programma mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit van de provincie Zuid-Holland bevat het strategische beleid tot 2030. Voor mobiliteit heeft de provincie de volgende drie strategische doelen:

- Op orde brengen van het mobiliteitsnetwerk, zodat mensen en goederen doelmatig de juiste plaats kunnen bereiken.
- Verbeteren van de balans tussen mobiliteit en de kwaliteit van de omgeving, zodat mobiliteit veilig is, de omgeving leefbaar is en bijgedragen wordt aan ruimtelijke kwaliteit.
- Beter aansluiten van het aanbod van openbaar vervoer bij de maatschappelijke vraag.

Gevolgen voor visie en planopzet

Met betrekking tot het onderhavige plan wordt opgemerkt dat aan het aspect verkeersveiligheid aandacht is besteed door het parkeren op eigen terrein te regelen en zorg te dragen voor een veilige uitweg.

Voor het plangebied is sprake van een gering aantal extra verkeersverplaatsingen en kan worden volstaan met het inzicht geven in de zaken met betrekking tot verkeer en vervoer, zoals ontsluiting en parkeren. Hierop wordt in deze paragraaf ingegaan

Regionaal beleid

Regionaal Verkeers- en vervoerplan (RVVP)

Door de gemeente Binnenmaas is op 12 juni 2104 het Regionale Verkeers- en Vervoerplan vastgesteld. In het RVVP worden vijf thema's behandeld:

- de wegenstructuur;
- langzaam verkeer en recreatie;
- openbaar vervoer en ketenmobiliteit;
- goederenvervoer;
- landbouwverkeer en veiligheid.

Binnen het thema Wegenstructuur wordt gepleit voor een zogenaamde vorkstructuur. De steel in deze structuur wordt gevormd door de A29. Aan de noordkant takt de N217 daarop aan, aan de zuidkant de verbinding tussen Strijen en Piershil. Tussen die laatste wegen vormt een aantal noord-zuid wegen de tanden van de vork. Over die vorkstructuur moeten de belangrijkste verkeersbewegingen worden afgewikkeld (ook openbaar vervoer en goederenvervoer).

Het RVVP bevat verder een aantal voorstellen om de veiligheid voor fietsers (langzaam verkeer) te verbeteren en de rijafstanden te bekorten. Het gaat daarbij om ontbrekende schakels binnen het net van fietsverbindingen en specifiek om scholierenroutes. Onder de noemer 'ketenmobiliteit' wordt aandacht gegeven aan de aanleg van nieuwe P + R (= Park en Ride) voorzieningen en aan het veiligstellen van bestaande voorzieningen.

Overlast van goederenvervoer moet zoveel mogelijk worden tegengegaan door het inrichten van duidelijke routes voor deze verkeerssoort. De vorkstructuur moet daarvoor verder geschikt worden gemaakt. Gebleken is dat de meeste bedrijfsterreinen in de regio daar al goed op zijn aangesloten. Als uitzondering hierop geldt het landbouwverkeer. Gelet op de maximumsnelheid van landbouwvoertuigen is het niet wenselijk dat deze over de hoofdstructuur gaan rijden.

Het RVVP bevat onder andere normen voor wat betreft het parkeren, geluidhinder en luchtkwaliteit. Aan deze deelaspecten wordt in deze plantoelichting afzonderlijk aandacht besteed.

Gemeentelijk beleid

Verkeersvisie Binnenmaas 2005-2020

De verkeersvisie streeft de volgende doelen na:

- blijvende bereikbaarheid (van de kernen) van Binnenmaas;
- goed onderhouden leefomgeving zodat de kernen aantrekkelijke woongebieden blijven;
- een afname van het aantal verkeersslachtoffers binnen de gemeentegrenzen;
- verminderen van de autoafhankelijkheid op de kortere afstanden;
- eenduidig, herkenbaar, begrijpelijk Duurzaam Veilig ingericht wegennet.

Beleidsuitgangspunten hierbij zijn:

- Naar Duurzaam Veilig ingerichte wegen: meer dan slechts een verkeersdrempel;
- tegengaan van autoverkeer op korte ritten / stimuleren alternatieve vervoerswijzen;
- prioriteit bij kwetsbare verkeersdeelnemers;
- naar een sturend parkeerbeleid.

Om de huidige verkeerssituatie te verbeteren en het gevoel van verkeersonveiligheid van de inwoners weg te nemen, zijn als uitwerking van de beleidsuitgangspunten streefbeelden opgesteld. De streefbeelden geven aan tot welke resultaten het te voeren beleid moet leiden. Deze zien er als volgt uit:

- streefbeeld voetgangers: extra aandacht voor de kwetsbare verkeersdeelnemers;
- streefbeeld fiets: het ideale vervoersmiddel op de korte afstand;

- streefbeeld auto: naar een herkenbare en begrijpelijke weginrichting;
- streefbeeld vrachtverkeer: economisch noodzakelijk, mits via de juiste routes;
- streefbeeld recreatieverkeer: verkeersveilig recreëren in de Hoeksche Waard;
- streefbeeld parkeren: nieuwe oplossingen bij een veranderende vraag;
- streefbeeld landbouwverkeer: naar een afwikkeling buiten de kernen om;
- streefbeeld openbaar vervoer: vervoer op maat;
- streefbeeld verkeersveiligheid: verhogen van de feitelijke en ervaren verkeersveiligheid.

Om de streefbeelden te kunnen realiseren is een beleidsprogramma opgesteld. Het beleidsprogramma richt zich met name op de aanpak van de vormgeving van de infrastructuur en maatregelen ter bevordering van de (subjectieve) verkeersveiligheid. Deze maatregelen zijn niet dusdanig ruimtelijk relevant dat deze consequenties hebben voor onderhavig bestemmingsplan. Er is zowel in de bestaande als nieuwe situatie sprake van een verkeersveilige aansluiting op de Sluisendijk via de doodlopende ventweg.

Gevolgen voor visie en planopzet

Ontsluiting

De Sluisendijk kan worden gecategoriseerd als erftoegangsweg. De snelheid bedraagt maximaal 60 km/h. Fietzers rijden op de Sluisendijk tussen het overige verkeer. Vanwege de omstandigheid dat het gaat om een erftoegangsweg met een gering verkeersaanbod is dit niet bezwaarlijk. Op het wegdek zijn tevens fietssuggestiestroken aangebracht.

Het plangebied is niet goed bereikbaar per openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich namelijk in de kern Heinenoord bij de sporthal op een afstand van bijna 1 kilometer van het plangebied.

De bestaande opstallen in het plangebied worden ontsloten via een bestaande uitrit en ventweg op de Sluisendijk. De snelste verbinding met de N217 loopt via de Dorpsstraat en de Tienvoet waarna vervolgens de A29 wordt bereikt. De ontsluiting per auto is derhalve goed te noemen.

Parkeren

De parkeernormen van de gemeente Binnenmaas zoals opgenomen in de 'Verkeersvisie Gemeente Binnenmaas' bedragen:

- 1,8 parkeerplaatsen per eengezinswoning
- 1,4 parkeerplaatsen per jongerenwoning
- 2,5 parkeerplaatsen per 2/1kap woning of vrijstaande woning, waarvan 2 op eigen erf.

Kijkend naar de normen zoals opgenomen in CROW-publicatie 317, uitgaand van de categorie 'buitengebied' en 'weinig stedelijk' of 'niet-stedelijk' zou een parkeernorm van 1,9 min. en 2,7 max. voor vrijstaande woningen en 1,8 min. en 2,6 max. voor 2/1 kapwoningen van toepassing zijn. Dit komt gemiddeld in de buurt van de parkeernorm uit de Verkeersvisie Binnenmaas.

Voor de bestaande bedrijfsbestemming geldt overigens een parkeernorm van minimaal 0,8 en maximaal 1,3 parkeerplaats per 100 m² BVO, uitgaande van arbeidsextensief bedrijf, weinig of niet stedelijk, buitengebied. Gelet op de planologisch toegestane bedrijfsoppervlakte van 506 m² is in de bestaande situatie reeds sprake van een gemiddelde parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen exclusief de bedrijfswoning.

Uitgaande van de omzetting van de bedrijfsbestemming naar wonen (twee woningen) komt het benodigde aantal parkeerplaatsen volgens de gemeentelijke verkeersvisie neer op 5 stuks, waarvan tenminste 4 op eigen erf. Per saldo leidt de omzetting van de bestemming dus niet tot een toename van de parkeerdruk.

Uitgangspunt bij een bestemmingswijziging is dat het parkeren in eerste instantie op eigen terrein worden opgelost. Indien hiervoor geen mogelijkheden zijn, kan het bestaande parkeerareaal in de onmiddellijke nabijheid worden uitgebreid. Het benodigde aantal parkeerplaatsen kan en zal echter volledig op eigen terrein gerealiseerd worden. Het plangebied biedt daarvoor voldoende ruimte. Aan de gemeentelijke randvoorwaarde wordt derhalve voldaan.

4.2.2 Milieu Algemeen

Rijksbeleid

Nationaal Milieubeleidsplan 4

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) is geen allesomvattend milieubeleidsplan zoals het NMP3, maar vormt als het ware een aanvulling op het NMP3. Het NMP4 kijkt verder vooruit (de beleidshorizon is 2030) en kijkt meer naar de wereldwijde dimensies van het milieuvraagstuk. Beide milieubeleidsplannen vigeren naast elkaar.

In het NMP4 wordt ingezoomd op de aanpak van een zeven grote milieuproblemen in de periode tot 2030. Bedreigingen van de gezondheid, bedreigingen van de externe veiligheid en aantasting van de leefomgeving zijn enkele die relevant zijn voor dit bestemmingsplan. De ambities die hieraan gekoppeld zijn in het NMP4 zijn “gezond en veilig” en een “hoogwaardige leefomgeving”.

Het Nationaal Milieubeleidsplan heeft geen directe gevolgen voor het plangebied. Op de aspecten externe veiligheid en het belang van een gezonde leefomgeving wordt ingegaan in paragraaf 4.2.7.

Provinciaal beleid

Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu

In de Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu - vastgesteld door Provinciale Staten op 27 maart 2013 - staat hoe de provincie Zuid-Holland duurzaamheid ingebed heeft bij de ontwikkeling van de economie, bereikbaarheid, natuur, recreatie en bij een evenwichtige verdeling van de ruimte. Ook wordt beschreven hoe de provincie de doelstellingen voor luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en bodemsanering realiseert.

Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland

De Provinciale Milieuverordening wordt in fasen, - tranches - genoemd, gewijzigd en geactualiseerd. In de Provinciale Milieuverordening zijn de hoofdlijnen van het milieubeleid en de belangrijkste ontwikkelingen op milieugebied beschreven. Op 16 december 2014 is de negende tranche in werking getreden. De Provinciale Milieuverordening bevat o.a. regels over afvalwater, het gebruik van stortplaatsen, milieubeschermingsgebieden voor stilte en grondwater en het ontgassen van binnenschepen.

De provinciale Milieuverordening heeft geen consequenties voor dit bestemmingsplan.

Gemeentelijk beleid

Milieu-uitvoeringsprogramma

Het milieu-uitvoeringsprogramma (MUP) is tot stand gekomen in nauwe onderlinge samenwerking tussen de verschillende gemeenten in de Hoeksche Waard. De gemeenten werken samen om milieuvraagstukken te behandelen en een milieuprogramma tot stand te brengen. Steeds vaker blijkt dat activiteiten volgens de regelgeving een regionale aanpak dienen te hebben en vervolgens zo nodig een lokale uitwerking krijgen. In het kader van die regionale aanpak is een milieu-uitvoeringsprogramma opgesteld.

De opbouw van het milieuprogramma is als volgt. Bij elk onderwerp (o.a. waterbeheer, klimaat, bodembeheer, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid) wordt aangegeven welke wettelijke verplichtingen er zijn, welke ontwikkelingen worden verwacht en wat de inzet van het gemeentebestuur is in de lokale situatie.

De onderdelen die worden genoemd in het milieu-uitvoeringsprogramma en relevant zijn voor het plangebied worden afzonderlijk in dit hoofdstuk van de plantoelichting behandeld. Het ruimtelijke initiatief sluit aan bij het beleid en de visie van de gemeente. In de planvorming is rekening gehouden met de kwaliteit van de leefomgeving.

4.2.3 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 3.1.6 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming.

Verkennd bodemonderzoek

Omdat bij de voorgenomen ontwikkeling sprake is van woningbouw en daarmee een wijziging van het gebruik van de gronden, is op de locatie Sluisendijk 5 door ATKb, adviesbureau voor water, bodem en ecologie, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd

(Verkennd bodemonderzoek Sluisendijk 5, d.d. 14 april 2017). Het onderzoek is als **bijlage 1** bij deze toelichting gevoegd.

Onderhavig onderzoek heeft aangetoond dat op de locatie geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er zijn voornamelijk lichte verontreinigingen met verschillende zware metalen, xylenen en naftaleen aanwezig. Alleen barium is matig verhoogd in het grondwater aangetoond, maar dit is ook het geval in de stroomopwaarts aanwezige peilbuizen (referentie). De lichte verontreinigingen met zware metalen en naftaleen zijn eveneens in de stroomopwaarts aanwezige peilbuizen aangetoond. De verontreiniging met xylenen is hier niet aangetroffen. Er is momenteel geen sprake van de aanwezigheid van risico's, mede doordat de deklaag ook visueel intact is.

Aanbevolen wordt om de grondwaterkwaliteit in de nabije toekomst te blijven monitoren om uit te kunnen sluiten dat eventuele risico's kunnen ontstaan door de aanwezigheid van de voormalige stortplaats op de locatie.

De bodem- en grondwaterkwaliteit vormt gezien het vorenstaande geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.2.4 Wet Geluidhinder

Regels omtrent geluidhinder zijn vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). Sinds het einde van de jaren zeventig vormt deze wet een belangrijk juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wet geluidhinder biedt onder andere geluidsgevoelige objecten bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. In de Wet geluidhinder worden onder andere woningen beschermd (artikel 1 Wgh). Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Door deze zoneringen is er sprake van een sterke link met de Wet ruimtelijke ordening. De belangrijkste onderdelen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn:

- toestellen en geluidwerende voorzieningen;
- industrielawaaï;
- wegverkeerslawaaï;
- spoorweglawaaï;
- geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Industrielawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een spoorweg. Het aspect railverkeerslawaaï speelt derhalve geen rol bij de geplande ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) richt zich wat betreft wegverkeerslawaaï op de zogenaamde zoneringsplichtige wegen. In principe zijn alle wegen zoneringsplichtig behalve:

- wegen die deel uitmaken van een woonerf (art. 74.2a);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74. 2b).

Langs zoneringsplichtige wegen is een geluidszone gelegen waarvan de breedte wordt bepaald door het aantal rijstroken alsmede de ligging in stedelijk of buitenstedelijk gebied conform artikel 74 van de Wet geluidhinder. Indien wordt gebouwd binnen de geluidszone, verplicht de Wet geluid- hinder door middel van akoestisch onderzoek aandacht te besteden aan de geluidssituatie.

Onderhavig plan betreft het realiseren van een woonbestemming voor maximaal twee woningen aan de Sluisendijk te Heinenoord. Het plangebied is gelegen in de onderzoekszone van voornoemde weg. De Sluisendijk is gelegen in het buitenstedelijke gebied en valt in de categorie 1-2 rijbanen. De breedte van de geluidszone van deze wegen bedraagt hierdoor 250 meter. De voorkeursgrenswaarde die op de gevels van de woningen geldt is 48 dB. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 1 van de Wgh), uitgaande van de ligging van de woningen in het buitenstedelijk gebied. Voor deze hogere geluidsbelasting dient dan wel een zogeheten hogere waarden procedure doorlopen te worden.

Correctie artikel 110g Wet geluidhinder

In artikel 110g Wet geluidhinder is bepaald dat bij akoestisch onderzoek van wegverkeerslawaaï een correctie mag worden toegepast voor het in de toekomst stiller worden van het wagenpark. Voor toetsing aan de geluidsnormen, wordt op de geluidsbelasting een correctie toegepast van -2 dB voor wegen met een representatieve snelheid van meer dan 70 km/h en -5 dB voor de overige wegen. Voor de Sluisendijk is de correctie van -5 dB van toepassing.

Hogere waardenbeleid

Door de gemeente Binnenmaas is het 'Beleid hogere waarden Wet geluidhinder en 30 km/uur wegen' opgesteld. In dit beleidskader is aangegeven dat een verzoek om hogere waarde wordt beoordeeld op basis van de gecumuleerde geluidbelasting. Het college van burgemeester en wethouders kan een hogere waarde vaststellen. Bij het vaststellen van een hogere waarde is het van belang dat aangetoond wordt dat geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of uitvoering daarvan op ernstige bezwaren stuit en er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat indien er een geluidluwe gevel of buitenruimte aanwezig is.

Er is volgens de definities in het beleid sprake van een geluidluwe gevel indien voor (een deel van) de gevel geen hogere waarde behoeft te worden vastgesteld en waarbij de geluidsbelasting op deze gevel de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder niet overschrijdt.

Akoestisch onderzoek

Aangezien het bestemmingsplan de mogelijkheid biedt om twee woningen te bouwen, is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï. Het onderzoek (Akoestisch onderzoek Sluisendijk 5 Heinenoord, d.d. 7 juni 2017) is als **bijlage 2** bij deze toelichting gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat het verkeer op de route Sluisendijk leidt tot een geluidsbelasting die de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. De geluidsbelasting op de gevels bedraagt maximaal 48 dB.

Geconcludeerd kan derhalve worden dat de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt en dat daarom geen hogere grenswaarde procedure doorlopen hoeft te worden.

Het plangebied kan derhalve uit oogpunt van akoestiek worden herontwikkeld. De Wet Geluidhinder vormt gezien het vorenstaande geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling.

4.2.5 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Dit betekent dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Het plan beoogt de realisatie van twee woningen. Conform de Regeling niet in betekenende mate zal deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Wel dient inzicht te worden gegeven in de luchtkwaliteit vanwege het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Met behulp van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die behoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) kan voor diverse prognosejaren inzicht worden gegeven in de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ langs relevante wegen. In dit geval is nog nagegaan wat de concentraties zijn in de directe omgeving van de

provinciale weg N217 en de Rijksweg A29 aangezien dit de maatgevende wegen zijn voor luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Uit gegevens van de NSL monitoring blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in 2015 op het nabijgelegen rekenpunt 15837724 (N217) respectievelijk 30 en 18 µg/m³ bedroegen en op het toetspunt 736044 (A29) respectievelijk 30 en 18 µg/m³. Het aantal uur- en etmaalgemiddelde overschrijdingen ligt eveneens ruim onder de grenswaarden. In de jaren 2020 en 2030 worden vergelijkbare of zelfs lagere waarden gerapporteerd. De jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Concluderend blijkt dat de ontwikkeling van de woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof. Dit betekent dat de ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Bovendien wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.6 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op ruimtelijke ontwikkelingen. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe gevoelige bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Het doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In de brochure is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstand tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. In totaal zijn er 600 verschillende typen bedrijvigheid opgenomen elke met een eigen milieucategorie.

Onderhavig plan voorziet in de ontwikkeling van woningbouw. 'Wonen' wordt in het kader van bedrijven en milieuzonering gezien als een milieugevoelige bestemming. Hiertoe moet worden bepaald of de beoogde ontwikkeling omliggende bedrijven niet stoort in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten. Indien de nieuwe woning namelijk binnen de milieucontour van een bestaand bedrijf ligt, zal dit het betreffende bedrijf kunnen hinderen in de bedrijfsvoering. Daarnaast dient nog te worden vastgesteld dat de beoogde ontwikkeling geen milieubelastende activiteiten omvat.

Direct noordelijk, zuidelijk en oostelijk aangrenzend aan het plangebied bevindt zich een gebied met een agrarische functie. Volgens de planregels van het geldende bestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas is de agrarische bestemming met name bestemd voor de uitoefening van een agrarisch grondgebonden bedrijf. In casu vinden ter plaatse de normale agrarische bewerkingen plaats.

Het dichtstbijzijnde agrarische bouwperceel bevindt zich oostelijk op een afstand van ca. 150 meter van het plangebied. Hinder als gevolg van agrarisch bedrijfsbebouwing is als gevolg hiervan niet aan de orde.

Overigens bevindt zich ten westen van het plangebied reeds lintbebouwing met een woonbestemming die eveneens direct grenzen aan de agrarische bestemming. Deze woonbestemming is reeds bepalend voor de mate waarin de agrarische bedrijfsvoering qua milieubelasting voor de omgeving kan worden uitgeoefend. De agrarische bedrijvigheid die zich in de nabijheid van het plangebied bevindt, staat de bestemmingswijziging naar wonen niet in de weg. Overigens komt de woonbestemming in verband met inpandig realiseren daarvan op een gelijke afstand van het agrarische bouwland te staan als de dienstwoning die op grond van de bedrijfsbestemming mocht en is gerealiseerd. Wat het woon- en leefklimaat treedt derhalve geen wijziging op ten opzichte van de bestaande situatie.

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuhinder geen belemmering oplevert voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

Wet geurhinder en veehouderij

Vergunningplichtige veehouderijen moeten voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Veehouderijen die onder het Activiteitenbesluit milieubeheer vallen, moeten voldoen aan de in dat besluit genoemde minimaal aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten.

Het Besluit geeft ook minimaal aan te houden afstanden tot geurgevoelige objecten voor opslagen van veevoeder en mest. Mestbassins dienen te voldoen aan het Besluit mestbassins milieubeheer.

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

4.2.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI).

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in het de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb is van toepassing op buisleidingen met een externe veiligheidsaspect, zoals hogedrukaardgasleidingen, buisleidingen met brandbare vloeistoffen en buisleidingen met overige gevaarlijke (chemische) stoffen. De buisleidingen waarop het Bevb van toepassing is, zijn aangewezen bij ministeriële regeling. Het Bevb bevat regels voor het vastleggen van deze buisleidingen en haar externe veiligheidsaspecten in bestemmingsplannen. Het Bevb kent ook uitwerkingen in de vorm van:

- de Regeling externe veiligheid buisleidingen;
- de Handleiding risicoberekeningen Bevb;
- wettelijk aangewezen rekensoftware, zoals Carola en Safeti-NL.

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt “vertaald” als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.



Figuur 8 Risicokaart Provincie Zuid-Holland

Uit de risicokaart van de Provincie Zuid-Holland blijkt dat ten noordwesten van het plangebied zich op een afstand van 200 meter (gerekend tot de oostelijke grens van de inrichting) een risicovolle overige inrichting bevindt. Het gaat om het bedrijf PKF BV dat zich

richt op de vervaardiging van houten emballage. De risicocontour van dit bedrijf beïnvloedt het plangebied echter niet.

Ten oosten van het plangebied ligt de buisleidingenstraat. In de buisleidingenstraat liggen diverse transportleidingen, ook voor gevaarlijke stoffen.

Het plangebied ligt buiten de buisleidingenstraat zelf, maar wel binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leidingstrook' zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Binnenmaas". Deze veiligheidszone van 55 meter aan weerszijden van de buisleidingenstrook is volgens het geldende bestemmingsplan ontleend aan het Structuurschema Buisleidingen (SBUI) uit 1985. Het opnemen en handhaven van de veiligheidszone van 55 meter in het bestemmingsplan heeft echter inmiddels een andere reden. Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB) richt zich namelijk op solitaire leidingen en bevat geen regels voor een bundeling van buisleidingen. De veiligheidszone van 55 meter vormt derhalve een "attentiezone" die er de aandacht op vestigt dat het noodzakelijk is om terughoudend te zijn met ontwikkelingen nabij een bundeling van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Handhaving van de 55 meter zone is derhalve wenselijk voor het belang van de buisleidingenstraat en de omgeving.

De in het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Binnenmaas" genoemde Structuurschema Buisleidingen uit 1985 is echter in 2012 vervangen door de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035. De Structuurvisie regelt de doorwerking van ruimtereservering voor buisleidingenstroken. De in de nabijheid van het plangebied gelegen buisleidingenstraat maakt na een correctieronde echter geen onderdeel (meer) uit van de Structuurvisie Buisleidingen. De buisleidingenstraat is dus geen leidingenstrook als bedoeld in de Structuurvisie Buisleidingen. De onderhavige buisleidingenstraat ligt er al sinds begin jaren 70 en er ligt een eigen doelbeschrijving en wetgeving aan ten grondslag. De buisleidingenstraat is niet uitsluitend bedoeld voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen en met een bepaalde druk, maar is bedoeld en ingericht voor het aanleggen van alle soorten buisleidingen en kabels. Er ligt een eigen beheerregime en organisatie aan ten grondslag met andere regels voor de plaatsbepaling en uitvoering van buisleidingen

Handboek buisleiding

Het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen is in 2010 opgesteld als voorbereiding op het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In het handboek staat praktische informatie en voorbeelden voor het opnemen van buisleidingen met gevaarlijke stoffen in bestemmingsplannen. In 2016 is het handboek vernieuwd om antwoord te bieden op de actuele vraagstukken vanuit de thans vigerende wetgeving, alsook de actualisering op het gebied van wet- en regelgeving.

De belangrijkste plichten voor de gemeente die een bestemmingsplan opstelt zijn:

- Ruimtelijke reservering opnemen voor plaatsgebonden risico (PR) en verantwoording van groepsrisico (GR).
- Ruimtelijke reservering opnemen voor de belemmeringenstrook met aanlegvergunningstelsel.
- De ruimtelijke reserveringen zijn binnen 5 jaar verwerkt in bestemmingsplannen.

De belangrijkste plichten voor de exploitant van de buisleiding met gevaarlijke stoffen zijn:

- Algemene zorgplicht in acht nemen ter voorkoming van ongewone voorvallen.
- Leidingen aanleggen volgens de constructie eisen van de NEN 3650.
- Veiligheidsmanagementsysteem opstellen volgens de NTA 8000.
- Sanering uitvoeren binnen 3 jaar als een kwetsbaar object binnen de PR 10-6 contour ligt.

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

In dit bestemmingsplan heeft de buisleidingenstaat zelf ter hoogte van plangebied een breedte van ongeveer 145 meter breed, derhalve aanzienlijk breder dan het uitgangspunt van 70 meter zoals verwoord in de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035.

Het plangebied bevindt zich buiten de buisleidingenstraat zelf, maar ligt wel binnen de bij de buisleidingenstraat behorende veiligheidszone.

Op grond van artikel 46.4.1 van het bestemmingsplan zijn gronden binnen deze veiligheidszone, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een buisleidingenstrook.

In afwijking van het bepaalde bij de ter plaatse van het plangebied geldende bestemming “Bedrijf” zijn binnen de veiligheidszone geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Hiervan kan op grond van artikel 46.4.3. worden afgeweken voor het toestaan van *nieuwe beperkt kwetsbare objecten*, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

Artikel 1.24 van de begripsbepalingen van het bestemmingsplan geeft aan wat wordt verstaan onder een beperkt kwetsbaar object. Daaronder vallen onder meer verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare. Ook dienst- en bedrijfswoningen van derden worden als beperkt kwetsbaar object aangemerkt.

Op grond van de geldende bestemming “Bedrijf” is ter plaatse van het plangebied een bedrijfswoning toegestaan. Deze bestaande bedrijfswoning valt dus onder het begrip beperkt kwetsbaar object. Initiatiefnemer is echter voornemens de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning en in de bestaande bebouwing een tweede burgerwoning te realiseren. De vraag is of deze twee woningen aangemerkt kunnen worden als beperkt kwetsbare objecten om de afwijkingsbepaling van artikel 46.4.3 van de planregels te kunnen toepassen.

Op grond van de begripsbepaling 1.24 van de planregels kunnen ook verspreid liggende woningen onder het begrip beperkt kwetsbare object vallen, mits het een dichtheid betreft van maximaal twee woningen per hectare. Kijkend naar het plangebied en de directe omgeving tot een oppervlakte van 1 hectare, voor zover gelegen binnen de veiligheidszone, wordt aan deze voorwaarde voldaan. De westelijk aan het plangebied grenzende lintbebouwing valt immers buiten de in het bestemmingsplan opgenomen veiligheidszone.

Mocht de aanwezige lintbebouwing desondanks een rol spelen bij de afweging om de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 46.4.3 van de planregels toe te passen, dan is het volgende van belang.

Op grond van artikel 1 lid 1 onder b van het Bevb wordt ook lintbebouwing, voor zover deze

loodrecht of nagenoeg loodrecht is gelegen op de contouren van het PR van een buisleiding, aangeduid als een beperkt kwetsbaar object. Vastgesteld kan worden dat de twee woningen van initiatiefnemer onderdeel worden van de lintbebouwing aan de Sluisendijk en dat deze lintbebouwing loodrecht of nagenoeg loodrecht op de PR contour van de leidingen ligt. Ook vanuit de optiek van de landelijke wetgever vallen de beoogde woningen dus onder het begrip beperkt kwetsbaar object.

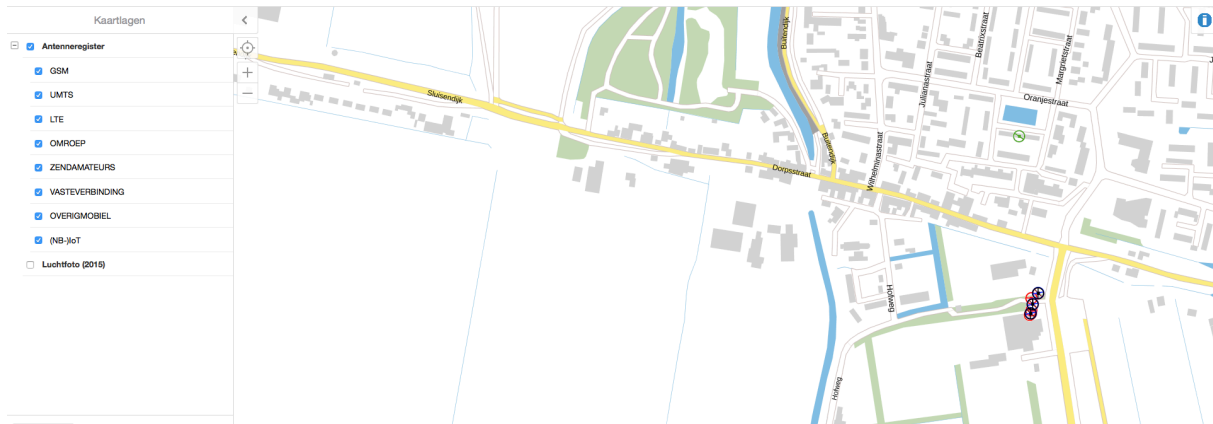
De volgende stap om af te kunnen wijken van het geldende bestemmingsplan is de vraag of een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd. Vastgesteld kan worden dat op grond van het geldende bestemmingsplan binnen de veiligheidszone bij recht een bedrijfswoning planologisch toelaatbaar is geacht, ook wat betreft de aanvaardbaarheid van het verblijfsklimaat in verband met de buisleidingenstraat. Planologisch mag deze bedrijfswoning binnen het gehele bestemmingsvlak "Bedrijf" worden gerealiseerd en feitelijk dus ook oostelijk kort op de buisleidingenstraat worden gesitueerd. De twee burgerwoningen wenst initiatiefnemer echter te realiseren binnen de bestaande opstallen, die zich meer westelijk in de veiligheidszone en dus op grotere afstand van de buisleidingenstraat bevinden. Ten opzichte van de bestaande – en planologisch aanvaardbare – situatie is het niet aannemelijk dat een omzetting naar een woonbestemming binnen de reeds aanwezige bebouwing een verslechtering van het verblijfsklimaat tot gevolg zal hebben. De tweede woning wordt westelijk van de bedrijfswoning gerealiseerd en in die zin ook door deze bedrijfswoning afgeschermd.

Over het planinitiatief is overleg gevoerd met de leidingbeheerder LSNed. Van die zijde is in 2016 aangegeven dat het bouw van maximaal 2 woningen op korte afstand van de buisleidingenstraat tot de mogelijkheden behoort indien de gemeente dit motiveert en verantwoordt. In het gedeelte van de buisleidingenstraat ter hoogte van de Sluisendijk 5 liggen de buisleidingen met gevaarlijke stoffen – op afstand - aan de oostkant van de buisleidingenstraat. Geadviseerd wordt om in overleg met hulpdiensten en/of Veiligheidsregio voldoende aandacht te besteden aan een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van Sluisendijk 5, zoals goede vluchtmogelijkheden, goede voorlichting en eventueel bouwkundige eisen. Initiatiefnemer is zich hiervan bewust en zal bij bouw- en gebruiksactiviteiten rekening houden met de aanwezigheid van de buisleidingenstraat. Er is ook overleg gevoerd met de Veiligheidsregio Zuid- Holland Zuid (VRZHZ). De VRZHZ heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van deze paragraaf. Wel is door de VRZHZ aangegeven dat het van belang is dat woningen beperkt kwetsbare objecten blijven en door functieverandering (bijvoorbeeld kinderopvang) niet als nog een (zeer) kwetsbare locatie worden. Een dergelijke functieverandering is op basis van het voorliggende bestemmingsplan niet zondermeer mogelijk.

Beleidskader elektromagnetische straling

Voor hoogspanningslijnen is het beleidskader beschreven in het 'Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen' (Min. VROM d.d. 5 oktober 2005 en het verduidelijkingsadvies VROM 2008). Hierin adviseert de Staatssecretaris van VROM het in acht nemen van een veiligheidszone, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Voor zendmasten (omroep/GSM/UMTS) zijn in de EU-publicatie 1999/519/EG blootstellingslimieten aanbevolen voor personen die permanent in de nabijheid van zendmasten verblijven. Nederland heeft deze aanbeveling overgenomen en opgenomen in de Telecommunicatiewet.



Figuur 9 Antenneregister

Uit de gegevens op de website www.antenneregister.nl blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen zendmasten aanwezig zijn die overschrijdingen kunnen veroorzaken van de geldende blootstellingslimieten voor elektrische en magnetische veldsterkten.

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het onderhavige ruimtelijke initiatief en wordt voldaan aan de eis van een goede ruimtelijke ordening.

4.2.8 Duurzaam bouwen

Rijksbeleid

Duurzaam bouwen is een manier van bouwen waarbij het milieu minder wordt belast, er een goede leefkwaliteit wordt gerealiseerd en het gebouw een lange levensduur heeft (bijvoorbeeld door flexibiliteit of goede materiaalkeuze).

Het wettelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen vertaalt zich in het Bouwbesluit. Dit beleid richt zich op de energieprestatie van gebouwen en wordt gemeten met behulp van de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC-eisen voor de nieuwbouw van een woonfunctie zijn sinds 1 januari 2011 aangescherpt van 0,8 naar 0,6.

Verder gelden de volgende wettelijk eisen:

- Een minimale isolatiewaarde van $R_c=3,5$ voor dichte uitwendige scheidingsconstructies;
- Een maximale U-waarde van 1,65 voor ramen (glas en kozijn) en deuren;
- Milieuprestatie gebouw (MPG).

In 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de milieuprestatie van een gebouw (MPG). De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en

kantoorgebouwen met nevenfuncties groter dan 100 m². De initiatiefnemer kan op twee manieren aantonen te voldoen aan het Bouwbesluit:

- zelf documenten aanleveren waarmee aangetoond wordt dat voldaan is aan het Bouwbesluit;
- het aanleveren van een SBK-bewijs MPG, hetgeen voldoende bewijs is dat voldaan is aan het Bouwbesluit.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Binnenmaas heeft haar duurzaam bouwen beleid verwoord in het Programma Duurzaam Binnenmaas en het Beleidskader Duurzaam Bouwen (april 2011). Daarin is gekozen voor GPR Gebouw als instrument om duurzaam bouwen te meten. GPR Gebouw is een meetinstrument en bestaat uit vijf modules. Per module kan een gebouw een score tussen 0 en 10 halen (hoe hoger de score hoe duurzamer het gebouw). Bij bouwen conform Bouwbesluit is de overall GPR-score van een gebouw een 6,0. De gemeente Binnenmaas heeft als ambitie voor duurzaam bouwen dat alle nieuwbouw voldoet aan een overall GPR-score van 7,0 en streeft bij alle nieuwbouw naar een overall GPR-score van 7,5. Om het duurzaam bouwen te stimuleren is de gemeentelijke subsidieverordening Duurzaam Bouwen vastgesteld. De hoogte van de subsidie is gekoppeld aan de overall GPR-score.

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning zal aan de wettelijke verplichting van het Bouwbesluit worden voldaan. In welke mate wordt bijgedragen aan het realiseren van de gemeentelijke ambitie op het gebied van duurzaam bouwen zal blijken na afronding van het ontwerp bouwplan in de fase aanvraag omgevingsvergunning.

4.2.9 Water

De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat gemeente en waterschap (hier is dat Waterschap Hollandse Delta) samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen (bijvoorbeeld wateroverlast of verdroging) in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en is hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets omvat onder meer overleg met de waterbeheerder en de opname van een waterparagraaf. De voorliggende paragraaf is de in het kader van de wet verplichte waterparagraaf.

Beleidskader

Een aantal beleidsdocumenten is relevant voor dit bestemmingsplan. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de relevante stukken op Europees, rijks- en provinciaal niveau. In de volgende twee subparagrafen wordt respectievelijk het beleid van de waterbeheerder en van de gemeente beschreven.

- Europees beleid

- Kaderrichtlijn Water (KRW; 2000) Rijksbeleid
- Waterbeheer 21e eeuw (WB21; 2000)
- Waterwet (2009)
- Nationaal Waterplan 2009 - 2015 (2009)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW; actualisatie 2008)

Beleid Provincie Zuid-Holland

- Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 (2010)
- Structuurvisie & Verordening Ruimte (2014)

Beleid waterbeheerder Waterschap Hollandse Delta

Het Waterschap Hollandse Delta heeft een Waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2016-2021. In het Waterbeheerplan geeft het waterschap onder andere aan wat de doelstellingen voor de lange termijn zijn voor het waterbeheer.

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 Waterbeheerplan 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 het Waterschap Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming 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.

Ten aanzien van de onderhavige planontwikkeling geldt dat van belang is dat voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een compensatieplicht geldt van 10% open water voor nieuw aan te leggen verhard oppervlak. In het onderhavige plan is echter geen sprake van een toename van het verhard oppervlak omdat de woningen in de bestaand bebouwing worden gerealiseerd.

Keurverordening Waterschap Hollandse Delta

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen, waterkeringen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. Voor activiteiten binnen de beschermingszone van een watergang is een watervergunning nodig op grond van de Waterwet. Hiervan is in de voorliggende situatie geen sprake. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing op ruime afstand van de oostelijk aan het perceel grenzende watergang. Derhalve is geen vergunning op grond van de Waterwet benodigd.

Gemeentelijk Waterplan 2011 – 2015

Door de gemeente Binnenmaas is een gemeentelijke waterplan 2011-2015 opgesteld. Hierin zijn de volgende doelen geformuleerd:

- Het watersysteem dient te voldoen aan de landelijke normen die gelden voor het regulier waterbeheer. In 2015 is het watersysteem duurzaam ingericht en voldoet het aan de waterkwaliteitseisen en is het biologisch gezond met een ecologische inrichting binnen de bebouwde kom.
- Op het gebied van 'waterkwantiteit' wordt gestreefd naar een optimale aan- en afvoer van water, een optimaal grond- en oppervlaktewaterpeil en voldoende berging voor hemelwater.

Gemeentelijk Rioleringsplan

Voor het verwijderen van afvalwater uit onze samenleving is riolering een onmisbare voorziening. Met deze voorziening wordt beoogd de volksgezondheid te verzekeren, wateroverlast tegen te gaan en het milieu te beschermen. De aanleg en het beheer van de riolering is een gemeentelijke taak (zorgplicht) die zijn wettelijke basis vindt in de artikelen 4.22 en 4.23 van de Wet milieubeheer (Wm).

Het gemeentelijke rioleringsplan (GRP) vormt de basis voor het planmatige onderhoud en beheer van de riolering in de gemeente. Op de adressen die zijn uitgezonderd van de aansluitplicht op de riolering is een individuele voorziening aanwezig om huishoudelijk afvalwater te reinigen voordat het op oppervlaktewater wordt geloosd. Bij het gemeentelijk rioleringsplan behoort een financiële paragraaf die de jaarlijks te besteden budgetten aangeeft.

Voor het onderhavige perceel geldt dat het hemelwater zal worden afgevoerd naar het nabijgelegen oppervlaktewater. Voor vuilwater zal worden aangesloten op de bestaande riolering langs de Sluisendijk.

Kunstwerken

Er zijn geen belangrijke kunstwerken (van regionale betekenis) in het plangebied aanwezig. De oostelijk gelegen watergang is aan de noordkant voorzien van een duiker, maar de voorgenomen bouwactiviteiten in het plangebied hebben daar geen effect op.

Waterkering

Ten noorden van het plangebied bevindt de dubbelbestemming “Waterstaat – Waterkering”. Deze aangewezen gronden zijn volgens artikel 40 van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas”, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals duikers, keerwanden en merktekens. Voornoemde planregel bevat uitsluitend bouwregels, voor zover uiteraard binnen de dubbelbestemming wordt gebouwd.

Vastgesteld is dat de dubbelbestemming over een diepte van ongeveer 4 meter over de gehele breedte van het plangebied ligt. Binnen de dubbelbestemming worden geen bouwactiviteiten uitgevoerd. De woningen worden in bestaande bebouwing gerealiseerd, die zich buiten de dubbelbestemming bevindt.

Hemelwater

Na realisatie van het plan zal hemelwater van verharde oppervlaktes worden afgekoppeld en naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Omdat geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak, hoeft deze afvoer niet te worden gecompenseerd.

Grondwateronttrekking

Er is geen sprake van het (tijdelijk) onttrekken van grondwater.

Rioolstelsel en waterkwaliteit

In de huidige situatie is er sprake van een gemengd. Er zijn geen specifieke bestaande problemen of risico's op het gebied van waterkwaliteit.

Met betrekking tot de bij de verbouwing te gebruiken materialen wordt door initiatiefnemer aandacht besteed aan het beperken van uitlogende materialen die in aanraking komen met hemelwater, zoals koper, lood of zink als dakbedekking en in goten/pijpen.

Watertoets

Inleiding

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Besluit ruimtelijke ordening is voor dit ruimtelijke plan een watertoetsproces doorlopen.

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de gemeente en waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De inzet daarbij is om in elk afzonderlijk plan met maatwerk het reeds bestaande waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid goed toe te passen en uit te voeren.

Het watertoetsproces voor het plangebied Sluisendijk 5 is op 5 mei 2017 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. De uitkomst van de watertoets is als **bijlage 3** bij deze toelichting gevoegd. Het waterschap Hollandse Delta is via deze weg door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen.

Uit de digitale analyse blijkt dat er geen grote waterbelangen zijn. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat.

4.2.10 Flora- en Fauna

Rijksbeleid

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet (Ffw) heeft als doel de populatie van de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel van de Ffw is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten moeten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen;
- Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving;
- Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Deze lijst heeft geen juridische status. Wel is juridisch vastgelegd dat de overheid zicht dient in te zetten voor de bescherming van deze soorten en het onderzoek daartoe bevordert.

Natuurbeschermingswet 1998

Voor de gebiedsbescherming vormt de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet) het juridische kader. Onderzocht moet worden of de ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde gebieden (binnen en buiten het plangebied). De Nb-wet onderscheidt drie soorten gebieden:

- door de minister aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- door de minister aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgebieden.

Vogel- en Habitatrichtlijnen

De Vogelrichtlijn beschermt vogelsoorten die zijn genoemd in Bijlage I van de richtlijn. De Habitatrichtlijn omvat naast de bescherming van planten en dieren in gebieden die worden aangeduid als Habitatgebied, ook de bescherming van verschillende planten- en diersoorten op zich. De Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn samengevoegd in "Natura 2000".

Ecologisch hoofdstructuur

Het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) heeft in 1990 de EHS geïntroduceerd. De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden, om daarmee een grote aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan. Provinciaal is de Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) vastgelegd door middel van de Verordening Ruimte.

Gevolgen voor het plangebied

Wat het aspect gebiedsbescherming betreft vormt het plangebied geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura-2000. Het plangebied

maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de beoogde woonfunctie.

Ten aanzien van de natuurwaarden in het plangebied wordt opgemerkt dat het perceel en de daarop aanwezige bebouwing in de afgelopen jaren bedrijfsmatig is gebruikt. Gezien de aard en inrichting van het plangebied (met veel bouwmaterialen op het erf) is het aannemelijk dat er geen beschermde planten en dieren binnen het plangebied aanwezig zijn. Verder worden er geen gebouwen gesloopt, die als vaste rust- en verblijfsplaats voor een beschermde diersoort kunnen dienen. Er is derhalve geen ontheffing nodig op grond van de Flora- en faunawet.

Resumerend wordt geconcludeerd dat de natuurwetgeving geen belemmering vormt voor realisering van het plan. Bij werkzaamheden zal wel rekening gehouden moeten worden met de zorgplicht voor flora en fauna. Ter voorkoming van schade aan de flora en fauna heeft initiatiefnemer immers op grond van artikel 2 van de Flora- en faunawet de inspanningsverplichting om het doden of verontrusten van de in plangebied aanwezige dieren zoveel mogelijk te voorkomen.

4.2.11 Archeologie en Cultuurhistorie

Rijksbeleid

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is op 1 september 2007 in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voortvloeiend uit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Provinciaal beleid

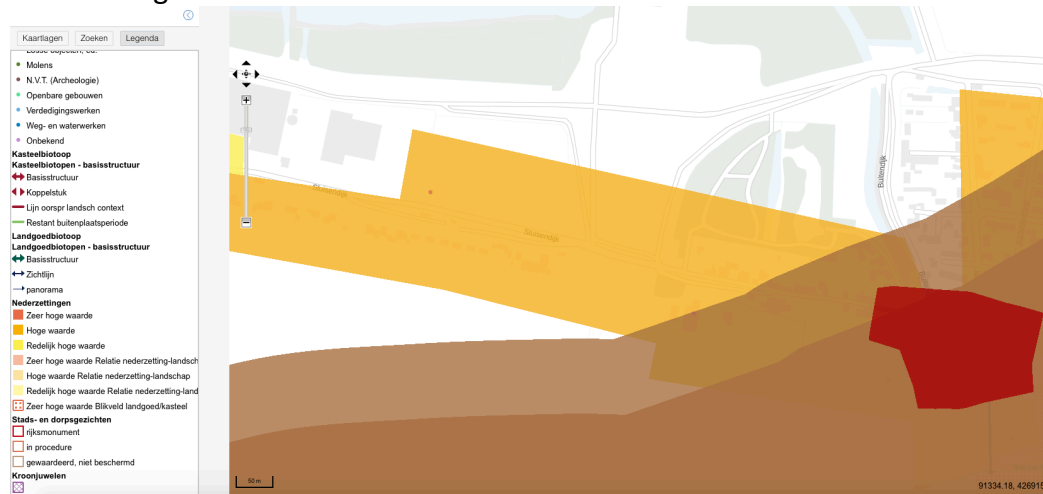
Verordening Ruimte

De provinciale Verordening Ruimte biedt richtlijnen voor ruimtelijke ontwikkeling die vanuit de provincie worden opgelegd. De verordening dient om de provinciale ruimtelijke belangen veilig te stellen.

In de verordening is verwoord waaraan gemeentelijke plannen moeten voldoen om het provinciale ruimtelijk beleid en de provinciale ruimtelijke opgave te verwezenlijken. Bij de verordening hoort de kaart Topgebieden Cultureel erfgoed in Zuid-Holland. De Hoeksche Waard is aangewezen als een van de topgebieden voor cultureel erfgoed.

historische stedenbouw, en historisch landschap). De op de cultuurhistorische kaart aangegeven trefkans of verwachtingswaarde correspondeert, wat betreft classificatie en kaartbeeld, grotendeels met de door de RCE uitgebrachte Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

Uit de provinciale cultuurhistorische kaart blijkt dat er ter plaatse van de Sluisendijk 5 geen sprake is van archeologische verwachtingswaarden (zie figuur 11). Voor nederzettingen geldt wel een hoge waarde.



Figuur 11 Cultuurhistorische Kaart Provincie Zuid-Holland

Gemeentelijk beleid

In opdracht van de Hoeksche Waard heeft ADC Heritage samen met ADC ArcheoProjecten een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vervaardigd voor de Hoeksche Waard. Het doel van de archeologische beleidsadvieskaart is onder meer om de waardevolle archeologische elementen van de Hoeksche Waard te behouden en tegelijkertijd voor de noodzakelijke dynamiek te kunnen zorgen.

Een archeologische verwachtingskaart is een voorspellingskaart waarop verwachtingen met betrekking tot de situering van (nog) onbekende archeologische vindplaatsen zijn vertaald in termen van vlakken en zones. Op de kaart worden zones aangegeven met verschillende verwachtingen: hoge, middelhoge of lage verwachting en indien van toepassing geen verwachting.

De archeologische verwachtingskaart vormt de basis voor een beleidsadvieskaart, die door de gemeente wordt gebruikt voor toetsing van plannen op de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op deze manier kan vroegtijdig rekening worden gehouden met de archeologie.

Op 19 januari 2010 stelde de Commissie Hoeksche Waard de archeologische verwachtingenkaart voor de Hoeksche Waard vast. Ook het college van B&W van gemeente Binnenmaas heeft in haar vergadering van 25 mei 2010 deze archeologische verwachtingenkaart vastgesteld. Op de betekenis van deze kaart voor het plangebied wordt ingegaan in het archeologische onderzoek (zie hieronder)

Vigerende bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas” is voor het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologische verwachting middelhoog 1” opgenomen. Met het opnemen van deze dubbelbestemming is beoogd om mogelijke archeologische waarden zoveel mogelijk te beschermen. Op grond van de dubbelbestemming “ dient op basis van een archeologisch onderzoek te worden aangetoond of ingeval van (bouw)activiteiten, of het uitvoeren van werken, geen sprake is van archeologische resten, dan wel uit het onderzoek blijkt dat het niet meer noodzakelijk wordt de archeologische waarden te beschermen of veilig te stellen.

In het onderhavige geval is sprake van bouwactiviteiten waarbij de oppervlakte van de bestaande bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Om die reden behoeft op grond van de uitzonderingsbepaling artikel 37.3.2 van het bestemmingsplan geen archeologisch onderzoek ten behoeve van de uit te voeren bouwwerkzaamheden te worden uitgevoerd.

5. Wijze van bestemmen

5.1. Inleiding

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de hiervoor beschreven, gewenste ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Ingegaan wordt op de juridische opzet van het bestemmingsplan (het karakter van het plan, de geometrische plaatsbepaling (verbeelding) en de regels.

Karakter van het plan

Bij de opzet van het plan is gekozen voor een globale wijze van bestemmen. In het plan is sprake van zogenaamde globale eindbestemmingen. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) en het Informatie-model Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO-2012) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012 (PRBP-2012).

Regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of nog op te richten bouwwerken.

De regels zijn onderverdeeld in vier paragrafen, te weten:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1);
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2);
- Algemene regels (hoofdstuk 3);
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4).

Toelichting

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de regels

5.2.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel “Wijze van meten” opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Begrippen

Geeft de definities van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie daarvan vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorkomende maten dienen te worden bepaald.

5.2.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf van de regels zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar wenselijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Bij de opzet van de artikelen over de bestemmingen is een vaste indeling aangehouden teneinde het overzicht en daarmee de duidelijkheid te vergroten.

Dit bestemmingsplan kent de (dubbel)bestemmingen: “Wonen – linten en bebouwingsconcentraties” “Waarde – archeologische verwachting middelhoog 1” en “Waterstaat - Waterkering”.

Bestemming “Wonen – Linten en bebouwingsconcentraties”

Bij recht

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied. Ter bescherming van het ruimtelijk beeld in het bebouwingslint is bepaald dat de nieuw te realiseren woningen binnen de bestaande bebouwing opgericht dient te worden.

Het maximaal toegestane aantal woningen is beperkt tot 2. De woningen dienen binnen de bestaande bebouwing te worden opgericht.

Bij sloop en vervangende nieuwbouw mag de inhoud van de woningen niet meer bedragen dan 650 m³ en geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 9 meter.

In de woningen zijn, onder voorwaarden, diverse nevenfuncties bij recht toegestaan die passen bij de woonfunctie.

Het betreffende de volgende mogelijkheden:

- Mantelzorg. Daarbij geldt dat de noodzaak voor mantelzorg dient te zijn aangetoond;
- Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn toegestaan tot maximaal 30% van de oppervlakte van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m²;
- Kleinschalige overnachtingsaccommodatie (bed & breakfast) bestaande uit maximaal 2 kamers voor in totaal maximaal 5 gasten gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf in de bestaande en legale woning in combinatie met het serveren van ontbijt.

Afwijkingsbevoegdheden

Paardenbakken

In het landelijk gebied zijn alleen de bestaande paardenbakken toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid kunnen nieuwe paardenbakken worden gerealiseerd. De nieuwe paardenbak moet direct aansluitend aan de woonbestemming worden gerealiseerd. Speciaal

met het oog op de scherp begrensde linten worden geen paardenbakken toegestaan indien het perceel waarop de paardenbak wordt gerealiseerd leidt tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling en daarmee een doorbreking van de zo karakteristieke linten.

De afstand tot woningen van derden moet minimaal 30 meter bedragen. De oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 800 m² en lichtmasten zijn niet toegestaan. Paardenbakken moeten goed landschappelijk worden ingepast, wat onder andere inhoudt dat terreinafscheidingen maximaal 1,75 m hoog mogen zijn.

Kleinschalig kamperen

Via een afwijkingsbevoegdheid kan een kleinschalig kampeerterrein (max. 25 plaatsen) van maximaal 0,5 ha worden toegestaan. Binnen de periode van 15 maart tot 1 november dient het terrein ontruimd te zijn. Verder moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing, moet er voorzien zijn in voldoende parkeergelegenheid en mag geen onevenredige afbreuk plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden en van de belangen van de eigenaren en gebruikers van de omliggende gronden.

Bestemming "Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1"

Het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1" gekregen.

Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij projecten waarvan de bodemverstoring een oppervlak van meer dan 500 m² bedraagt.

Naast genoemde oppervlaktemaat dient een diepte van de ingreep van 50 centimeter als grens voor het wel of niet moeten uitvoeren van onderzoek.

Archeologisch onderzoek behoeft niet te worden uitgevoerd indien o.a. sprake is van een wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Ter bescherming van de waarde die naar verwachting voorkomen in de gronden met deze bestemming, is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. De archeologische bestemming kan via een wijzigingsbevoegdheid aan de gronden worden verwijderd, nadat uit archeologisch onderzoek is gebleken dat dit mogelijk is.

Waterstaat – Waterkering

De waterkering welke binnen deze dubbelbestemming vallen, zijn mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering. Het betreft daarmee gronden (de dijken) welke mede zorgen voor de veiligheid ten aanzien van het voorkomen van overstromingen achter de dijken. De bescherming van deze gronden is noodzakelijk en geschied door middel van het opnemen van deze dubbelbestemming. In principe mag er binnen deze dubbelbestemming alleen gebouwd worden ten behoeve van de dubbelbestemming. Met de afwijking is het mogelijk om ook ten behoeve van de onderliggende bestemming te bouwen als advies is verkregen van de betreffende waterbeheerder.

Gebiedsaanduiding Veiligheidszone - leidingstrook

Rondom de leidingstrook die door het plangebied loopt, is een veiligheidszone gelegen. Deze zone beschermt het verblijfsklimaat rondom de inrichting. Binnen de zone kunnen niet zondermeer nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten worden opgericht.

5.2.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Antidubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om bouwvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

Dit artikel heeft betrekking op de situatie indien de bestaande maatvoering afwijkt van de regels van dit bestemmingsplan.

Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

In dit artikel is een regeling opgenomen met betrekking tot de bouw van ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is in algemene zin aangegeven wanneer sprake is van strijdig gebruik met de regels uit het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is bepaling opgenomen met betrekking tot de gronden gelegen binnen de veiligheidszone – leidingstrook.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Zo bevat deze regel een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel maakt een geringe overschrijving van de bestemmingsgrenzen mogelijk.

Algemene procedureregels

In dit artikel is een procedureregeling opgenomen met betrekking tot het stellen van nadere eisen.

5.2.4. Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die door middel van het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen, bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszins zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

De plankosten voor het planproces en eventuele planschade als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van de plankosten en planschade wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en wordt afgezien van opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 september 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Iedereen kon gedurende deze periode schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan. Tegen het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijzen ingediend. De zienswijze is afkomstig van Leidingenstraat Nederland (hierna te noemen: LSNed). LSNed is de beheerder van de buisleidingenstraat nabij het onderhavig plangebied. Naar aanleiding van deze zienswijze is het bestemmingsplan in overleg met LSNed aangepast.

Hieronder wordt een samenvatting gegeven van de ingebrachte zienswijze en een verantwoording gegeven hoe met de ingebrachte zienswijze is omgegaan.

Inhoud zienswijze

Bestemmingsplantoelichting:

Gevraagd wordt om paragraaf 4.2.7 van de toelichting, waarin het externe veiligheidsbeleid is beschreven te wijzigen.

Als eerste gaat het om de passage op pagina 31, tweede alinea. Opgemerkt wordt dat de buisleidingenstraat andere kenmerken en mogelijkheden heeft dan de leidingenstroken zoals bedoeld in de Structuurvisie buisleidingen. De aanwezige leidingen zijn afkomstig van diverse gebruikers, niet alleen uit het Rotterdamse havengebied. Daarom wordt gevraagd wordt de passage als volgt te wijzigen: “Ten oosten van het plangebied ligt de buisleidingenstraat. In de buisleidingenstraat liggen diverse transportleidingen, ook voor gevaarlijke stoffen”. Verder wordt verzocht om de term “leidingenstrook” te vervangen door “buisleidingenstraat”.

Met betrekking tot pagina 31, derde alinea en verder, wijst reclamant erop dat de 55 meter veiligheidszone rondom de buisleidingenstraat niet alleen is ontleend aan het Structuurschema Buisleidingen. De reden voor het opnemen van de veiligheidszone is dat het Besluit Externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) zich richt op solitaire leidingen en niets meer regelt voor een bundeling van buisleidingen. De veiligheidszone van 55 meter vormt derhalve een “attentiezone” die er de aandacht op vestigt dat het noodzakelijk is om terughoudend te zijn met ontwikkelingen nabij een bundeling van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Handhaving van de 55 meter zone is wenselijk voor het belang van de buisleidingenstraat en de omgeving.

Aangegeven wordt dat de buisleidingenstraat geen onderdeel (meer) uitmaakt van de Structuurvisie Buisleidingen. De buisleidingenstraat is dus geen leidingenstrook als bedoeld in de Structuurvisie Buisleidingen. De onderhavige buisleidingenstraat ligt er al sinds begin jaren 70 en er ligt een eigen doelbeschrijving en wetgeving aan ten grondslag. De buisleidingenstraat is niet uitsluitend bedoeld voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen en met een bepaalde druk, maar is bedoeld en ingericht voor het aanleggen van alle soorten buisleidingen en kabels. Er ligt een eigen beheerregime en organisatie aan ten grondslag met andere regels voor de plaatsbepaling en uitvoering van buisleidingen.

LSNed geeft aan dat in 2016 reeds is aangegeven dat het bouw van maximaal 2 woningen op korte afstand van de buisleidingenstraat tot de mogelijkheden behoort indien de gemeente dit motiveert en verantwoordt. In het gedeelte van de buisleidingenstraat ter hoogte van de Sluisendijk 5 liggen de buisleidingen met gevaarlijke stoffen – op afstand - aan de oostkant van de leidingenstraat. Verder merkt de beheerder van de leidingenstraat op dat het van belang is dat aandacht wordt besteed aan een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van Sluisendijk 5, zoals goede vluchtmogelijkheden, goede voorlichting en eventueel bouwkundige eisen. Hulpdiensten en veiligheidsregio zouden hierover kunnen adviseren.

Ten aanzien van de plantoelichting geeft LSNed tot slot aan dat individuele buisleidingen in de buisleidingenstraat PR-contouren kunnen hebben die mogelijk van invloed zijn op het perceel Sluisendijk 5. Dit blijkt niet uit de toelichting op het bestemmingsplan. Daarom wordt geadviseerd om een overzicht van de momenteel aanwezige leidingen incl. PR-contouren op te nemen in de toelichting.

Planregels

Gevraagd wordt om in artikel 3.4 (Afwijken van de gebruiksregels) de mogelijkheid van het oprichten van een kampeerterrein (artikel 3.4.4) te verwijderen. LSNed acht het oprichten van een kampeerterrein op korte afstand van de buisleidingenstraat niet gewenst.

Gevraagd wordt om in artikel 11 van de planregels (Algemene afwijkingsregels) de randvoorwaarde op te nemen dat de beheerder van de leidingenstraat en de beheerders van de daarin gelegen buisleidingen vooraf om advies worden gevraagd.

Gevraagd wordt om in artikel 11 van de planregels (Algemene afwijkingsregels) planregel 11.4 (windturbines) te schrappen omdat het realiseren van windturbines op korte afstand van de buisleidingenstraat niet wenselijk wordt geacht. Daarbij komt dat bij de plaatsing van

windturbines faalkansberekeningen gemaakt dienen te worden en ook vraagtekens worden geplaatst bij de opgenomen afstand tot BEVB-leidingen van 25 meter. De realisatie van windturbines past volgens reclamant niet op het voorliggende bestemmingsvlak.

Beantwoording zienswijze

Bestemmingsplantoelichting

Paragraaf 4.2.7 zal worden gewijzigd conform de opmerkingen van LSNed. Korthedshalve gaat het om de volgende aanpassingen.

Op pagina 31, tweede alinea wordt de alinea: “ Ten oosten van het plangebied is ook een leidingenstrook aanwezig. Hierin bevindt zich een buisleidingenstrook met diverse transportleidingen uit het Rotterdamse havengebied. Volgens de toelichting op het geldende bestemmingsplan “ Landelijke Gebied Binnenmaas” ligt de leidingenstrook voor ongeveer de helft vol. Er liggen onder meer aardgasleidingen van verschillende omvang, buisleidingen voor toxische stoffen, grote afvalwaterbuizen en kabels voor dataverkeer” vervangen door “ Ten oosten van het plangebied ligt de buisleidingenstraat. In de buisleidingenstraat liggen diverse transportleidingen, ook voor gevaarlijke stoffen”.

De term “leidingenstrook” wordt in de gehele paragraaf 4.2.7 vervangen door “buisleidingenstraat”.

Op pagina 31 komt de derde alinea e.v. als volgt te luiden: “ Het plangebied ligt buiten de buisleidingenstraat zelf, maar wel binnen de aanduiding 'veiligheidszone - leidingstrook' zoals die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan “Landelijk gebied Binnenmaas”. Deze veiligheidszone van 55 meter aan weerszijden van de buisleidingenstrook is volgens het geldende bestemmingsplan ontleend aan het Structuurschema Buisleidingen (SBUI) uit 1985. Het opnemen en handhaven van de veiligheidszone van 55 meter in het bestemmingsplan heeft echter inmiddels een andere reden. Het Besluit Externe veiligheid Buisleidingen (BEVB) richt zich namelijk op solitaire leidingen en bevat geen regels voor een bundeling van buisleidingen. De veiligheidszone van 55 meter vormt derhalve een “attentiezone” die er de aandacht op vestigt dat het noodzakelijk is om terughoudend te zijn met ontwikkelingen nabij een bundeling van buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Handhaving van de 55 meter zone is derhalve wenselijk voor het belang van de buisleidingenstraat en de omgeving”.

De daarop volgende alinea komt als volgt te luiden: “ De in het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas” genoemde Structuurschema Buisleidingen uit 1985 is echter in 2012 vervangen door de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035. De Structuurvisie regelt de doorwerking van ruimtereservering voor buisleidingenstroken. De in de nabijheid van het plangebied gelegen buisleidingenstraat maakt na een correctieronde echter geen onderdeel (meer) uit van de Structuurvisie Buisleidingen. De buisleidingenstraat is dus geen leidingenstrook als bedoeld in de Structuurvisie Buisleidingen. De onderhavige buisleidingenstraat ligt er al sinds begin jaren 70 en er ligt een eigen doelbeschrijving en wetgeving aan ten grondslag. De buisleidingenstraat is niet uitsluitend bedoeld voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen en met een bepaalde druk, maar is bedoeld en ingericht voor het aanleggen van alle soorten buisleidingen en kabels. Er ligt een eigen

beheerregime en organisatie aan ten grondslag met andere regels voor de plaatsbepaling en uitvoering van buisleidingen”.

Op pagina 32 worden figuur 9, de alinea daaronder en het bepaalde onder het kopje “Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035 (ook de tekst en figuren 10 en 11 op pagina 33) geschrapt uit de toelichting.

Op pagina 34 wordt onder het kopje “Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas” de toevoeging aan de eerste zin “derhalve aanzienlijk breder dan het uitgangspunt van 70 meter zoals verwoord in de Structuurvisie Buisleidingen 2012-2035” geschrapt.

Op pagina 35 komt de slotalinea als volgt te luiden: “Over het planinitiatief is overleg gevoerd met de leidingbeheerder LSNed. Van die zijde is in 2016 aangegeven dat het bouw van maximaal 2 woningen op korte afstand van de buisleidingenstraat tot de mogelijkheden behoort indien de gemeente dit motiveert en verantwoordt. In het gedeelte van de buisleidingenstraat ter hoogte van de Sluisendijk 5 liggen de buisleidingen met gevaarlijke stoffen – op afstand - aan de oostkant van de buisleidingenstraat. Geadviseerd wordt om in overleg met hulpdiensten en/of Veiligheidsregio voldoende aandacht te besteden aan een aanvaardbaar verblijfsklimaat ter plaatse van Sluisendijk 5, zoals goede vluchtmogelijkheden, goede voorlichting en eventueel bouwkundige eisen. Initiatiefnemer is zich hiervan bewust en zal bij bouw- en gebruiksactiviteiten rekening houden met de aanwezigheid van de buisleidingenstraat.

Er is ook overleg gevoerd met de Veiligheidsregio Zuid- Holland Zuid (VRZHZ). De VRZHZ heeft te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de inhoud van deze paragraaf. Wel is door de VRZHZ aangegeven dat het van belang is dat woningen beperkt kwetsbare objecten blijven en door functieverandering (bijvoorbeeld kinderopvang) niet als nog een (zeer) kwetsbare locatie worden. Een dergelijke functieverandering is op basis van het voorliggende bestemmingsplan niet zondermeer mogelijk.

Ten aanzien van de plantoelichting geeft LSNed tot slot aan dat individuele buisleidingen in de buisleidingenstraat PR-contouren kunnen hebben die mogelijk van invloed zijn op het perceel Sluisendijk 5. Dit blijkt niet uit de toelichting op het bestemmingsplan. Daarom wordt geadviseerd om een overzicht van de momenteel aanwezige leidingen incl. PR-contouren op te nemen in de toelichting. Omtrent deze aanbeveling is telefonisch contact opgenomen met LSNed teneinde gegevens te verkrijgen over de aanwezige leidingen. Uit dit contact is gebleken dat het gezien de afstand van het plangebied tot aan de buisleidingenstraat, de breedte van de buisleidingenstraat en de omstandigheid dat de leidingen met gevaarlijke stoffen aan de oostzijde van de leidingenstraat liggen, niet in de lijn der verwachting ligt dat een PR-contour van andere aanwezige leidingen tot aan het plangebied zal reiken. Andere leidingbeheerders hebben overigens geen reactie op het bestemmingsplan gegeven. Om voornoemde redenen is gezamenlijk besloten dit punt van de zienswijze niet over te nemen.

Planregels

De planregels van het ontwerpbestemmingsplan “Sluisendijk 5, Heinenoord” zijn ontleend aan het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas”. Dit om uit het oogpunt

van uniformiteit zoveel mogelijk aan te sluiten bij het huidige planologische kader. Gelet op de ligging van het perceel Sluisendijk 5 nabij de buisleidingenstraat wordt erkend dat het 1 op 1 overnemen van de standaard planregel “Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties” in de onderhavige situatie geen passend planologisch kader oplevert ten aanzien van de zaken die door LSNed worden genoemd.

Wat betreft het kleinschalig kamperen wordt overwogen dat artikel 3.4.4 onder f. als randvoorwaarde regelt dat de afwijkingsbepaling voor het oprichten van een kleinschalig kampeerterrein niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden. In dit opzicht bevat artikel 3.4.4 een algemene waarborg voor de belangen van de leidingbeheerder(s). Omdat echter de aanwezigheid van maximaal 25 kampeerplaatsen het risico van het verblijven en recreëren in de nabijheid van de buisleidingenstraat ten opzichte van de oude bedrijfssituatie en de thans beoogde woonsituatie fors vergroot, is maatwerk vanwege de aanwezigheid van de buisleidingenstraat gewenst. Daarom wordt in artikel 3.4 (Afwijken van de gebruiksregels) de mogelijkheid van kleinschalig kamperen (artikel 3.4.4) geschrapt.

Aan artikel 11 (Algemene afwijkingsregels) zal een lid c worden toegevoegd, luidend: “c. mits vooraf advies is verkregen van de beheerder van de buisleidingenstraat en de beheerders van de daarin gelegen buisleidingen”. Het vooraf om advies vragen van de leidingbeheerders is vanwege de omvang van de buisleidingenstraat en de daarin gelegen leidingen wenselijk om een goede afweging te kunnen maken over de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid.

Over artikel 11 van de planregels (Algemene afwijkingsregels) wordt erkend dat het plaatsen van windturbines op korte afstand van de buisleidingenstraat niet wenselijk is. In het vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas” geldt overigens ter plaatse van het perceel Sluisendijk 5 de functieaanduiding “Specifieke vorm van wonen – linten”. Gelet op deze aanduiding en de redactie van de afwijkingsbepaling voor de plaatsing van windturbines, is toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in dit geval uitgezonderd. Om voornoemde redenen wordt planregel 11.4 (windturbines) geschrapt.

Aanpassing

De reactie leidt tot aanpassing van de paragraaf 4.2.7 van de toelichting en de artikelen 3 en 11 van de planregels, overeenkomstig de hiervoor beschreven beantwoording.

Ook heeft LSNed verzocht om de verwijzingen in artikel 10 aan te passen. In artikel 10 waren de verwijzingen niet juist opgenomen. Dit is aangepast.

Ook is op verzoek van LSNed aan artikel 10.1.3 toegevoegd: “en de beheerder van de buisleidingenstraat om advies is gevraagd”.

LSNed heeft aangegeven akkoord te zijn met de inhoud van het aangepaste bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kan daarmee worden vastgesteld.

7. Handhaving

Een ander belangrijk uitvoeringsaspect bij toepassing van het plan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen “vasthouden”.

Daarnaast is handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: in beginsel dienen alle grondeigenaren en gebruikers door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

Handhaving bestaat uit drie fasen:

- Handhaving start bij het bieden van de noodzakelijke informatie, in dit geval de informatie opgenomen in dit bestemmingsplan (kaart/digitale verbeelding, regels en toelichting);
- Bij concrete overtredingen zal primair in minnelijk overleg worden getracht deze op te lossen;
- Als het minnelijk overleg niet tot het gewenste doel leidt, zal feitelijk optreden onontkoombaar zijn. Wanneer daadwerkelijk handhavend opgetreden moet worden en de aard van de overtreding het toelaat, gaat de voorkeur naar het opleggen van een last onder dwangsom boven het toepassen van bestuursdwang. In die gevallen waar sprake is van een illegale situatie die acuut gevaar voor mens en omgeving oplevert en die directe actie behoeft, wordt bestuursdwang toegepast.

In beginsel zullen signaleringen van overtredingen, ongeacht de aard en omvang, altijd een vervolg krijgen in de zin van legalisatie (bestemming en/of vergunning), aanschrijving, of onder bepaalde voorwaarden en gedoogbesluit. Alleen op deze wijze kunnen niet gewenste ontwikkelingen tijdig worden tegengegaan en kunnen eventueel te accepteren afwijkingen (tijdelijk) worden gedoogd. Tevens wordt voorkomen dat de handhaving afglijdt naar een ongewenst niveau.

Handhaving vindt plaats aan de hand van controles. Deze vinden op verschillende manieren en momenten plaats:

- Via controles achteraf op verleende bouwvergunningen;
- Via ad-hoc controles vanaf de openbare weg en aan de hand van klachten/meldingen van burgers;
- Via een systematische controle 1 keer per jaar, zo mogelijk vanaf de openbare weg en desnoods door percelen te betreden.

Zodra een overtreding is geconstateerd wordt nagegaan of oplossingen mogelijk zijn (legalisatie). Kan geen vergunning worden verleend (bijvoorbeeld als de overtreding in strijd is met het bestemmingsplan of welstandseisen) dan vindt een gesprek plaats tussen de overtreder en de gemeente. Zo nodig treedt de gemeente handhavend op en kan een dwangsom of bestuursdwang worden toegepast.