



Toelichting bestemmingsplan ‘Mijnsheerenhof Mijnsheerenland’

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ontstaansgeschiedenis/Huidige situatie	7
2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden	7
2.4 Bouwplan	8
3. Uitvoerbaarheid	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Beleid	9
3.3 Milieu	12
3.4 Water	18
3.5 Cultuurhistorie en archeologie	19
3.6 Verkeer en parkeren	20
3.7 Economische uitvoerbaarheid	21
4. Wijze van bestemmen	22
4.1 Methodiek	22
4.2 Bestemmingen	22
5. De procedure	24
5.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en Inspraak	24
5.2 Zienswijzen	24

Bijlage: Nota van beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties

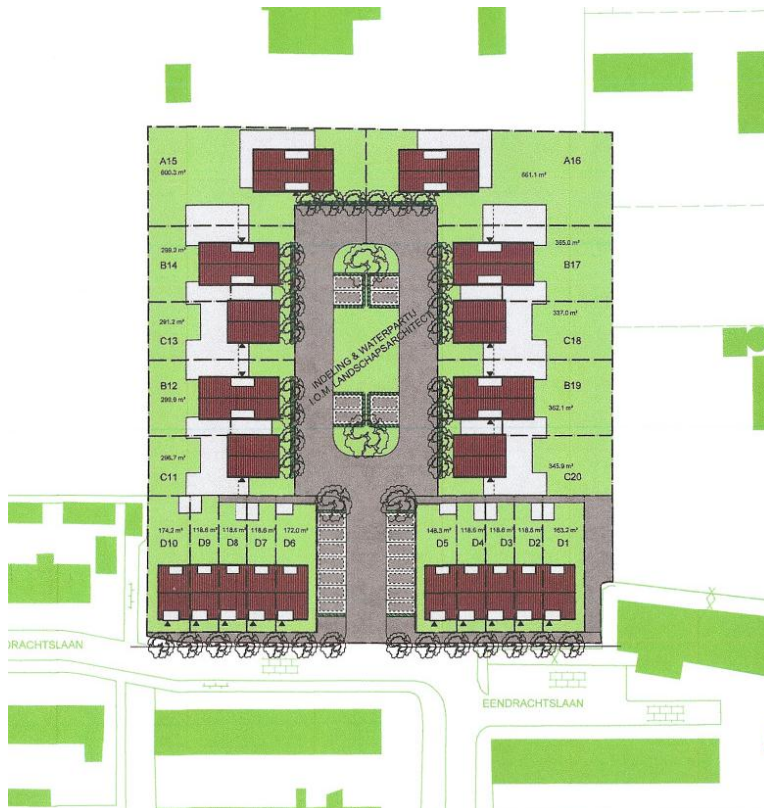
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Assink Vastgoed Projectontwikkeling B.V. heeft het plan opgevat om op een perceel grond tussen de Eendrachtslaant en de Raadhuislaant te Mijnsheerenland een aantal woningen te bouwen. Het bouwperceel is momenteel onbebouwd en wordt als grasland gebruikt. In het verre verleden was de grond onderdeel van de weilanden die behoorden bij de noordelijk van het perceel aan de Raadhuislaant aanwezige voormalige boerderij. Deze gronden zijn in de loop der jaren planmatig ontwikkeld tot woningbouwgebied. Het nu aan de orde zijnde perceel is steeds onbebouwd gebleven.

Het perceel is in 2005 verworven en vanaf dat moment is er overleg gevoerd met de gemeente Binnenmaas over het te ontwikkelen woningbouwplan. Diverse ontwikkelingsmogelijkheden zijn beschouwd. De gemeente Binnenmaas heeft uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld, waaraan de woningbouwontwikkeling moet voldoen. Deze zien toe op onder andere stedenbouwkundige en volkshuisvestingsaspecten.

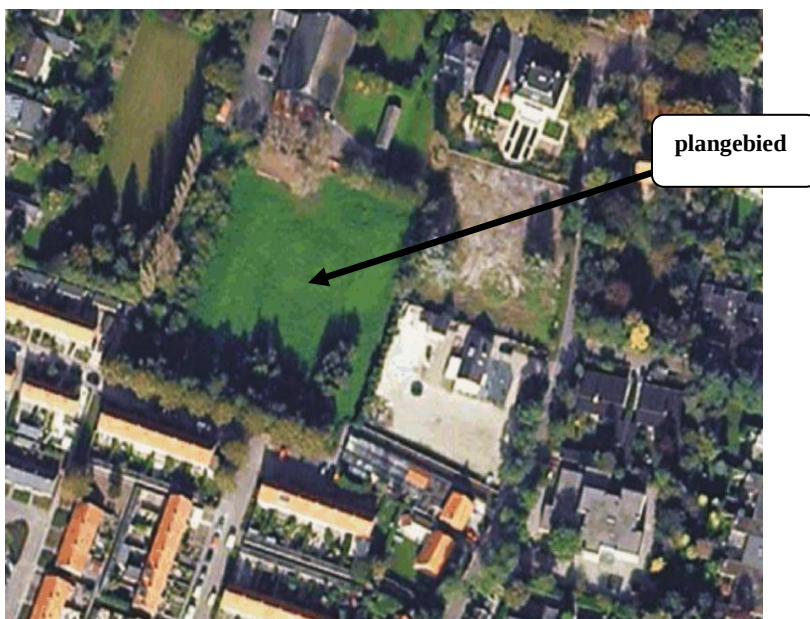
Het resultaat is het nu voorliggende bouwplan: Mijnsheerenhof. Het betreft het plan tot het realiseren van 20 woningen, 10 aaneengebouwde woningen (2 blokjes van 5 woningen) aan de Eendrachtslaant en 8 twee-aaneen woningen en 2 vrijstaande woningen.



1.2 Ligging plangebied

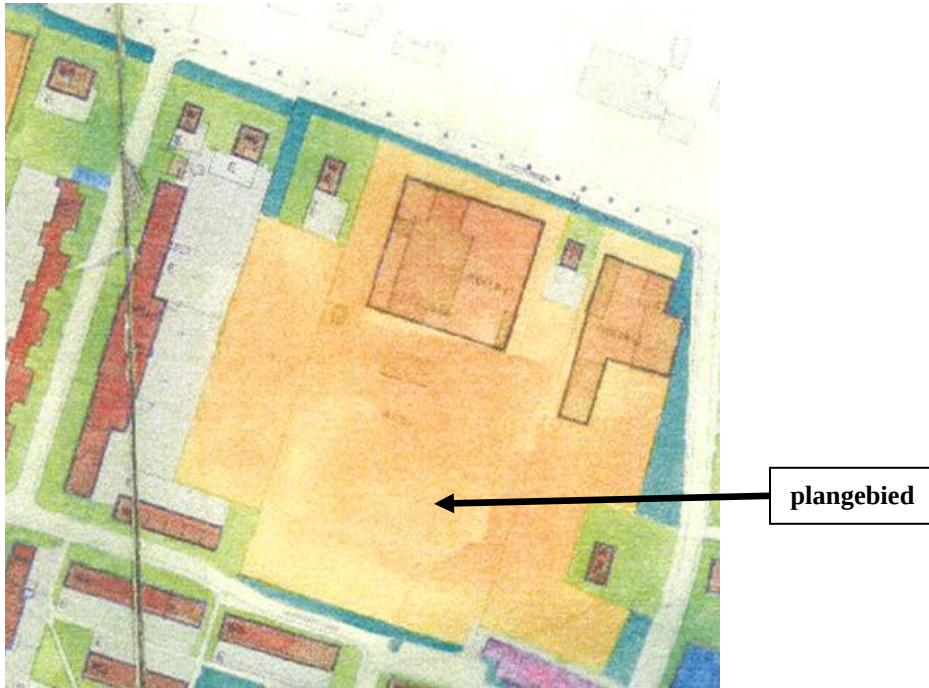
Het plangebied van Mijsheerenhof ligt in de bebouwde kom van Mijsheerenland. Het bouwperceel is ten noorden van de Eendrachtslaam en ten zuiden van de Raadhuislaam gesitueerd. Het betreft het binnengebied tussen de Laan van Moerkerken en de Molenweg.

De Eendrachtslaam vormt onderdeel van een planmatig in de jaren 60 gerealiseerde woonwijk met voornamelijk woonblokken. Aan de noordzijde van de Eendrachtslaam is een braakliggend perceel aanwezig. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Mijsheerenland, sectie D nummer 2510. Het perceel heeft een oppervlakte van 7330 m².



1.3 Geldend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het onderhavige perceel het bestemmingsplan 'Dorp Zuid, 1^e herziening'. In dat plan heeft het perceel een agrarische bestemming.



Inmiddels heeft de gemeenteraad van Binnenmaas op 10 december 2009 een integrale herziening van de bestemmingsregelingen voor de bebouwde kom van Mijnsheerenland vastgesteld. In dit plan 'Mijnsheerenland/Westmaas' heeft de onderhavige grond een agrarische bestemming gekregen.

De onderhavige ontwikkeling wijkt af van het geldende en het in procedure zijnde bestemmingsplan. Om deze reden is er voor gekozen om de bouwontwikkeling planologisch mogelijk te maken via een herziening van het bestemmingsplan.

Ten tijde van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' was het bouwplan voor Mijnsheerenhof al bekend. Aangezien het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' conserverend van karakter is, heeft de gemeente er voor gekozen om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van Mijnsheerenhof, in een aparte planologische regime mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan dient de bouw van de 20 woningen mogelijk te maken. In het voor de gemeente Binnenmaas te vervaardigen handboek voor (digitale) bestemmingsplannen zal een standaard juridische regeling worden weergegeven. Dit bestemmingsplan anticipeert daarop. Daarnaast is dit bestemmingsplan gebaseerd op de SVBP 2008.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan gegeven. De uitvoerbaarheid van het plan, inclusief relevant beleid voor het plangebied komt aan de orde in hoofdstuk 3 en een omschrijving van de wijze van bestemming is in hoofdstuk 4 opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de procedure beschreven om te komen tot het bestemmingsplan, alsmede de reacties in het kader van het vooroverleg, de inspraak en de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Ontstaansgeschiedenis/huidige situatie

Mijnsheerenland onderscheidt zich van de andere kernen in de Hoeksche Waard doordat de oorsprong aan een polderweg ligt en niet aan een dijk. Deze weg wordt gevormd door de Raadhuislaan, Wilhelminastraat en Hoflaan. De karakteristieke laanbeplanting is in het grootste gedeelte van deze straat nog aanwezig. De historische bebouwing is ontstaan op het punt waar de haven en de weg elkaar raken. De kerk neemt tussen de vrijstaande lintbebouwing een oriënterende functie in. Aan de noordkant van de kerk is evenwijdig aan de hoofdweg een secundaire weg gesitueerd met loodrechte verbindingen. Deze wegen en verbindingen zorgen voor een verdikking in het bebouwingslint. Planmatige uitbreidingen hebben zich geconcentreerd aan de zuidzijde van de hoofdweg en in beperkte mate ten oosten van de kerk. Deze wijken hebben een sterke interne structuur die weinig relatie heeft met historische structuren.¹

Het plangebied ligt zuidelijk van de Raadhuislaan, aan de rand van het in de jaren 60 gerealiseerde planmatige woongebied. Dit woongebied kent een variatie aan woningtypes. De Elisabeth van Loonstraat doorkruist het gebied met haar karakteristieke laanbeplanting. Het gebied bestaat voornamelijk uit rijtjeswoningen uit de jaren 60, zowel in blok- als strookverkaveling. Deze bestaan uit twee bouwlagen met kap en hebben een voortuin. Er ontstaat een horizontale geleiding door gebruik van baksteen in twee kleuren.²

2.3 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Vormgeving

De gemeenteraad van Binnenmaas heeft op 24 september 2009 voor de ontwikkeling van het woningbouwplan uitgangspunten en randvoorwaarden vastgesteld. Deze zijn verwerkt in een document d.d. juli 2009, versie 2.0. Hierin komen diverse aspecten aan de orde, zoals de achtergrond van het bouwplan, het woningbouwprogramma, de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de verkeerssituatie (ontsluiting en parkeren). Tevens worden financiële aspecten behandeld, met name de onderwerpen planschade en exploitatieovereenkomst.

In deze toelichting wordt op diverse plaatsen ingegaan op de geformuleerde uitgangspunten en randvoorwaarden en de wijze waarop het plan Mijnsheerenhof aan die eisen voldoet.

¹ Welstandsnota Binnenmaas 2008, pag. 39

² Welstandsnota Binnenmaas 2008, pag 107

2.4 Bouwplan

Het bouwplan voorziet in de realisering van 10 aaneengebouwde woningen. Dit betreft starterswoningen. Deze woningen bestaan uit een volledige bouwlaag op de begane grond, een tweede bouwlaag onder de kap en een kleine bergzolder.

De 8 twee-aaneen woningen beschikken over een ruime eerste bouwlaag, waarbij de mogelijkheid aanwezig is om op de begane grond een slaapkamer te realiseren. De tweede bouwlaag bestaat uit een zolderverdieping die naar keuze over een gedeelte dan wel over de hele oppervlakte van de woning kan worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt daartoe de ruimte. Deze woningen worden gerealiseerd met garage aan de zijkant van de woning. Vier van deze woningen worden uitgevoerd met een slaap- en badkamer beneden, bij de andere vier woningen kan dat naar keuze ook worden gerealiseerd. Het betreft levensloopbestendige woningen, waarbij vier van deze woningen desgewenst uitgebreid kunnen worden met een achteraanbouw om mantelzorgbehoefte te faciliteren. Deze mogelijkheid is in het bestemmingsplan opgenomen, middels een aanduiding op de verbeelding en een bepaling in de regels.

De 2 vrijstaande woningen krijgen een eerste bouwlaag met mogelijkheid tot realisering van een slaapkamer beneden. Op de tweede bouwlaag zijn vier slaapkamers gesitueerd. Bij deze woningen wordt ook een garage gerealiseerd die zal grenzen aan de garage van de noordelijke geschakelde woningen.

3. Uitvoerbaarheid

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het in het bestemmingsplan opgenomen bouwplan, waarbij de hoofdlijnen worden beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente, alsmede diverse uitvoeringsaspecten.

3.2 Beleid

3.2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groen Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijke beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied. Door de kleine afstanden in combinatie met toenemende verstedelijking en ruimtelijk-economische ontwikkeling zijn verschillende steden in Nederland min of meer aaneen gegroeid. Zo ontstaat enerzijds het beeld van 'Nederland als één grote stad' en anderzijds roepen de overwegend lage dichtheden en de eenvormigheid een beeld van onttstedelijking en fragmentatie op. Deze ontwikkeling is niet alleen ongunstig voor het draagvlak voor voorzieningen en de economie, maar heeft ook een negatieve invloed op het culturele erfgoed van Nederland, het historische nederzettingenpatroon en het kenmerkende en gevarieerde ruimtelijke beeld. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het eerste punt is van belang voor de voorgestane ontwikkeling in de gemeente Binnenmaas.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. Het realiseren van nieuwe woningen in de bebouwde kom van Mijnsheerenland sluit aan bij dit beleidsdoel.

Het bouwplan voldoet dan ook aan uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’ vastgesteld. In deze structuurvisie is het plangebied opgenomen met als aanduiding ‘dorpsgebied’.

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 tevens de Verordening Ruimte vastgesteld. In de Verordening Ruimte worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen, dit voor zover de provincie Zuid-Holland dit vanuit haar beleidsinvloed relevant vindt. Uit de verbeelding die bij de Verordening is gevoegd, blijkt dat het bouwperceel valt binnen de bebouwingscontour.

3.2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009.

Het perceel aan de Eendrachtslaan heeft in het Ruimtelijk Plan geen bijzondere aanduiding gekregen. Het perceel vormt onderdeel van het bestaande bebouwde gebied van Mijnsheerenland.

3.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

De gemeenteraad zal in de komende jaren een structuurvisie op basis van de Wet ruimtelijke ordening opstellen. Op dit moment is derhalve geen algemene gemeentelijke ruimtelijke beleidsvisie beschikbaar.

Volkshuisvesting

Over de ontwikkeling van het bouwplan en het toe te passen woningbouwprogramma is intensief overleg gevoerd met de gemeente Binnenmaas. De locatie Mijnsheerenhof wordt genoemd in het gemeentelijke bouwscenario 2005-2015. In dat scenario wordt aangegeven dat op deze locatie moet worden ingezet op levensloopbestendig woningen. Het collegeprogramma 2006-2010 van de gemeente Binnenmaas stelt dat 50 % van de te realiseren woningen geschikt dient te zijn voor de doelgroepen senioren of starters.

In eerste aanleg is gezien of ter plaatse een appartementengebouw gerealiseerd kon worden. Gezien de oppervlakte van het perceel en de realisatiekosten, zou dit een gebouw in diverse bouwlagen moeten worden, wil een dergelijke ontwikkeling realiseerbaar zijn. De ligging in de directe omgeving van bestaande woningen maakt een ontwikkeling van een appartementengebouw in diverse bouwlagen moeilijk realiseerbaar. Om die reden is ingezet op de realisatie van grondgebonden woningen.

In het plan Mijnsheerenhof worden 10 starterswoningen voor jongeren gerealiseerd. De 10 woningen in het hofje zijn allen levensloopbestendige (senioren)woningen. Het bouwplan voldoet daarmee aan het Bouwscenario 2005-2015 en aan het Collegeprogramma 2006-2010.

Bestemmingsplan Dorp Zuid, 1^e herziening

Ter plaatse van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Dorp Zuid 1^e herziening. Dit bestemmingsplan is op 28 augustus 1984 vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas en op 12 november 1985 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Vervolgens is het bestemmingsplan in werking getreden en onherroepelijk geworden.

Het bouwperceel heeft in dit plan een agrarische bestemming. Het plan tot het realiseren van 20 woningen is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Dorp Zuid Mijnsheerenland'.

Bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas

Recent en wel op 10 december 2009 is een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor de bebouwde kom van Mijnsheerenland en Westmaas vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het bouwperceel een agrarische bestemming gekregen. De nieuwe ontwikkeling past hier niet binnen.

Stedenbouwkundige aspecten

In de al gememoreerde gemeentelijke notitie met uitgangspunten en randvoorwaarden zijn ook stedenbouwkundige randvoorwaarden gegeven. Het ontwerp dient te passen bij de omliggende bebouwing waarbij onder meer aansluiting dient te worden gezocht bij bouwdichtheid, hoogten, bouwmassa's, stedenbouwkundige zichtlijnen rondom de locatie en situering van de parkeerplaatsen.

De maximale hoogte van de woningen betreft 3 bouwlagen, waarvan de 3^e bouwlaag bestaat uit een schuine kap. Gezien de bestaande bebouwing in de omgeving kiest de gemeente voor rijenwoningen aan de Eendrachtslaan.

De ontsluiting van het plangebied kan worden gerealiseerd via de Eendrachtslaan.

Het ontwerp van de woningen voldoet aan deze stedenbouwkundige uitgangspunten.

Welstandsnota 2008

De gemeenteraad van Binnenmaas heeft in 2008 de herziene Welstandsnota vastgesteld. In de Welstandsnota is het welstandsbeleid van de gemeente verwoord. Bouwplannen die worden ingediend worden aan de in de Welstandsnota opgenomen welstandscriteria getoetst. Het plangebied vormt onderdeel van een in de Welstandsnota als 'gemengde dorpsuitbreiding' gekenschetst gebied. Voor dergelijke gebieden geldt een regulier welstandsniveau. Het belangrijkste doel van het beleid is het handhaven van de aanwezige basiskwaliteit met behoud van het oorspronkelijke tijdsbeeld. In de Welstandsnota zijn verder aandachtspunten geformuleerd die in acht moeten worden genomen bij de esthetische toets door de gemeente c.q. de welstandscommissie.³

3.3 Milieu

3.3.1 Geluid

De woningen zijn geluidgevoelige gebouwen als bedoeld in de Wet geluidhinder. In dat kader is akoestisch onderzoek ingesteld naar wegverkeerslawaai (AV Consulting d.d. 26 augustus 2009, rapport AV.0602). Daarbij is ook het geluid van het verkeer op de Raadhuislaan/Wilhelminastraat meegenomen. Voor de locatie is geen industrie- en/of spoorweglawaai aan de orde. Uit het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai blijkt het bouwplan voldoet aan de normstelling in de Wet geluidhinder. Hierbij wordt aangetekend dat de Eendrachtslaan een weg is die onderdeel vormt van een 30 km/uur zone, waardoor geen geluidszone aanwezig is. Toch is de akoestische effect van deze weg meegenomen in het onderzoek, op de gevel van twee woningen die langs deze weg zijn geprojecteerd blijkt de geluidbelasting hoger te zijn dan 48 dB (52,2 en 52,6 dB). Bij de uitwerking van het bouwplan zal hiermee rekening worden gehouden door het toepassen van bouwelementen met voldoende geluidwerende werking. Het gaat derhalve om het treffen van maatregelen bij de ontvanger van geluid.

3.3.2 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek ingesteld naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Uit dit rapport d.d. 2 januari 2006, kenmerk 05117056/BN/trap1, van IDDS B.V. Milieu en Techniek blijkt dat er op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen worden voorzien bij het verlenen van omgevingsvergunning. Na uitvoering van het onderzoek tot heden is het perceel niet anders in gebruik geweest als grasland c.q. weide voor schapen, paarden/pony's.

³ Welstandsnota 2008 gemeente Binnenmaas, blz. 111 e.v.

Recentelijk is door de Milieudienst Zuid-Holland-Zuid aangegeven dat uit informatie van de Topografische dienst te Emmen is gebleken, dat er vroeger sprake is geweest van een boomgaard op de locatie. Om die reden is aanvullend bodemonderzoek verricht door Dordrecht Research (rapportage d.d. 12 mei 2010, kenmerk BR/100416/pvw).

Op grond van de beschikbare gegevens (historische gegevens, eerder uitgevoerd onderzoek, zintuiglijke waarnemingen gedaan tijdens het veldwerk en de analyseresultaten) is daarbij het volgende worden geconcludeerd:

- Uit eerder onderzoek (door IDDS B.V.) is gebleken dat de bovengrond van de onderzoekslocatie licht verontreinigd is koper, kwik, zink, PAK, minerale olie en EOX.
- De ondergrond is niet verontreinigd met zware metalen, PAK, EOX en minerale olie.
- Het grondwater is licht verontreinigd met arseen, chroom en xylenen.
- Er is op of in de bodem zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

In aanvulling op het eerder uitgevoerde verkennend onderzoek is in onderhavig aanvullend bodemonderzoek de bovengrond en het grondwater binnen de locatie onderzocht op het voorkomen van eventuele verontreiniging met bestrijdingsmiddelen (chloorbenzenen, OCB en PCB). Uit het aanvullend onderzoek wordt als volgt geconcludeerd:

- De bovengrond is ten hoogste licht verontreinigd met PCB, DDT, DDD en DDE en niet verontreinigd met chloorbenzenen. Ten aanzien van geen van de verhoogde parameters wordt het toetsingscriterium voor nader bodemonderzoek overschreden.
- Het grondwater is ter plaatse van peilbuis 02 sterk verontreinigd met som a-b-c-d HCH. Het grondwater van peilbuis 01 is niet verontreinigd met enig van de onderzochte parameters.

De conform de NEN 5740 gestelde hypothese omtrent het "verdachte" karakter ten aanzien het voorkomen van bestrijdingsmiddelen in de bodem van de locatie door dit bodemonderzoek, op grond van de aangetroffen verhoogde gehalten bevestigd. Op basis van het aangetoonde sterk verhoogde gehalte in het grondwater dient een nader (grondwater) onderzoek te worden uitgevoerd. Gezien het ontbreken van een verhoogd gehalte in de andere peilbuis en gezien de mate van overschrijding wordt aanbevolen het gemeten gehalte middels een herbemonstering te verifiëren alvorens tot uitvoering van een nader onderzoek over te gaan.

Op grond van deze laatste conclusie is op 28 mei 2010 herbemonstering plaatsgehad van het grondwater in peilbuis 02 (rapportage Dordrecht Research bij brief van 8 juni 2010, kenmerk BR/100416/II/pvw). Uit de analyseresultaten blijkt dat de eerder gemeten gehalten aan a-b-c-d HCH niet meer zijn aangetroffen. Hieruit is de conclusie getrokken dat het eerder gemeten gehalte op een incident berust. Verdere maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

3.3.3 Geur.

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

3.3.4 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en is opgenomen in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer (Wm)'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. In Titel 5.2 Wm is bepaald dat bestuursorganen een besluit, dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen nemen als onder andere:

- Wordt voldaan aan de in Bijlage 2 Wm opgenomen grenswaarden;
- Een besluit (per saldo) niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Aannemelijk is gemaakt dat een besluit 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de concentratie van een stof.

Als uitvloeisel van de Wet luchtkwaliteit zijn enkele Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen vastgesteld, te weten de AMvB en Regeling niet in betekenende mate bijdragen, de Regeling projectsaldering 2007, de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 en de AMvB Gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 zijn regels vastgelegd voor de wijze van uitvoering van luchtkwaliteitsonderzoeken en in de AMvB Gevoelige bestemmingen is aangegeven dat als een bestuursorgaan voornemens is een besluit te nemen over een gevoelige bestemming op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van een rijksweg of binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale wegen, het bestuursorgaan moet onderzoeken of op die locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in Bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Die situatie doet zich hier niet voor.

Grenswaarden

In de Wm (bijlage 2) zijn de (Europese) grenswaarden voor de concentraties van luchtverontreinigende stoffen vastgelegd. Deze grenswaarden zijn gericht op de bescherming van de gezondheid van mensen. Voor de beoordeling van de luchtkwaliteit bij wegen zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) het meest kritisch. Bij deze stoffen is de kans het grootste dat een grenswaarde wordt overschreden.

Voor de overige stoffen, waarvoor in Bijlage 2 Wm grenswaarden zijn opgenomen (koolmonoxide, zwaveldioxide, lood en benzeen), is, voor zover relevant voor het wegverkeer, het verschil tussen de grenswaarde en de som van de bijdrage van het wegverkeer en de achtergrondconcentratie zo groot dat overschrijding van de grenswaarden redelijkerwijs kan worden uitgesloten¹.

De grenswaarden voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Component	Grenswaarden
Fijn stof (PM ₁₀)	40 µg/m ³ ; jaargemiddelde - 50 µg/m ³ ; 24-uurgemiddelde
Stikstofdioxide (NO ₂)	40 µg/m ³ ; jaargemiddelde 200 µg/m ³ ; uurgemiddelde 18

Niet in betekenende mate bijdragen

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) is vastgelegd wanneer een project/plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Volgens het Besluit NIBM is dit het geval als de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel PM₁₀ als NO₂ niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde voor die stoffen (1,2 µg/m³). Projecten/plannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven niet getoetst te worden aan de grenswaarden. In de onder het Besluit NIBM vallende Regeling NIBM is een aantal categorieën van plannen (projecten) opgenomen waarvoor zonder meer geldt dat deze plannen niet in betekenende mate bijdragen. Blijft de ontwikkeling binnen de voor deze categorieën opgenomen grenzen, dan is het project per definitie 'niet in betekenende mate' en hoeft in dat geval ook geen verdere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Toekomstige ontwikkelingen

De wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit blijft sterk in beweging. De meest relevante ontwikkelingen op dit moment zijn de nieuwe Europese richtlijn voor luchtkwaliteit en het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Een aantal elementen van deze nieuwe richtlijn, zoals de beoordelingsafstand voor NO₂ op maximaal 10 meter vanaf de rand van de weg, het toepasbaarheidsbeginsel en het blootstellingscriterium, is geïmplementeerd in de Nederlandse regelgeving. De resterende elementen zullen binnen afzienbare tijd volgen.

Het NSL houdt in dat Rijk, provincies en gemeenten binnen de kaders van de Wet luchtkwaliteit samen werken aan een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) teneinde in gebieden waar de normen voor luchtkwaliteit niet tijdig worden gehaald de luchtkwaliteit te verbeteren.

Het NSL bevat zowel alle ruimtelijke ontwikkelingen die 'in betekenende mate' bijdragen als maatregelen om de bijdragen van alle projecten voldoende te compenseren om uiteindelijk aan de grenswaarden te voldoen.

Conform de Wet milieubeheer en het bijbehorende 'Besluit niet in betekenende mate' kan de ontwikkeling die hier aan de orde is als "Niet in betekenende mate" worden gekarakteriseerd. Dit besluit definieert bijvoorbeeld een woningbouwproject van 1.500 woningen met 1 bijbehorende ontsluitingsweg als "niet in betekende mate". 1.500 woningen brengt ca 7.000 verkeersbewegingen met zich mee. Het bouwplan voor 20 woningen, voldoet qua aantal verkeersbewegingen ruim aan dit criterium.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 24,3 (2010) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 24,5 microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

3.3.5 Externe veiligheid

De planontwikkeling dient getoetst te worden aan de regels en richtlijnen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's van het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Er zijn echter geen risicobronnen externe veiligheid welke hun invloed op het plangebied doen gelden. Derhalve hoeft met het aspect externe veiligheid geen rekening te worden gehouden bij de planontwikkeling.

3.3.6 Flora en Fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Flora- en Faunawet, Natuurbeschermingswet) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'natuurloket'. Hieruit blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet, dan wel onderdeel vormt van een Natura 2000-gebied.

Om inzicht te krijgen in de natuurwaarden binnen het plangebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd door het Natuurwetenschappelijk Centrum Dordrecht (NWC, nr. W 414 d.d. oktober 2009). Uit een veldinspectie bleken geen bijzondere natuurwaarden aanwezig te

zijn. De bomen in het plangebied kunnen rust- en verblijfsplaats bieden aan vleermuizen. Om die reden is door het NWC in de paarperiode (september/begin oktober), de kraamperiode (mei) en de zomerperiode een nadere inspecties uitgevoerd, waarbij geen vleermuisverblijven in het plangebied zijn aangetroffen (rapportage nr. W 499 d.d. augustus 2010). Er kan daarom worden geconcludeerd dat geen natuurwaarden worden aangetast.

3.3.7 Overig

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen te realiseren in de nabijheid van milieubelastende bestemmingen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. Deze brochure heeft geen wettelijke status, maar wordt wel als richtlijn gehanteerd bij ruimtelijke ontwikkelingen. In deze brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Ten noorden van het bouwperceel is op het perceel Raadhuislaan 7 het bedrijf Schouten Produkten Groep B.V. gevestigd. Uit informatie ingewonnen bij de gemeente Binnenmaas en de milieudienst Zuid-Holland-Zuid blijkt dat dit bedrijf te rangschikken is in de milieucategorie 1, dan wel maximaal milieucategorie 2.

Het gebied waar de woningen worden opgericht grenst aan het centrum van Mijsheerenland en is te karakteriseren als een gemengd gebied als bedoeld in de brochure Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). In dit zogenaamde Paarse (voorheen Groene) Boekje is aangegeven dat een gemengd gebied zich kenmerkt door een functiemenging van winkels, woningen, horeca en kleine bedrijven. Het Paarse Boekje geeft richtafstanden aan die kunnen worden aangehouden als zone tussen milieubelastende en –gevoelige bestemmingen⁴:

Milieucategorie	richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

Dit betekent dat er sprake is van een maximale milieuzone van 10 m.

De twee vrijstaande woningen liggen het dichtst bij het perceel Raadhuislaan 7. De afstand tot de perceelsgrens is circa 3 m, de afstand tot de bedrijfsbebouwing op het

⁴ Bedrijven en milieuzonering, blz. 30

perceel is circa 14 m. Er vanuit gaande dat de bedrijfsactiviteiten zich met name afspelen in die bedrijfsbebouwing kan worden aangenomen dat er zich geen milieubeperkingen voordoen voor het bedrijf aan de Raadhuislaan 7.

Aan de Raadhuislaan 8 is naar opgave van de Milieudienst Zuid-Holland-Zuid een paardenfokkerij aanwezig. Het plangebied ligt op circa 100 m afstand van dat perceel. Uit de al Lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in het al gememoreerde brochure Bedrijven en Milieuzonering is een paardenfokkerij ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een maximale richtafstand van 50 m. Hier doet zich daarom ook geen conflict op ten aanzien van de toepasselijke milieuzonering.

Uit oogpunt van milieuhygiëne is het bouw- en gebruiksplan aanvaardbaar.

3.4 Water

Er zijn meerdere overlegmomenten geweest tussen initiatiefnemer, gemeente en het Waterschap Hollandse Delta. De volgende conclusies zijn getrokken. Het perceel is thans onbebouwd op een kleine oude schuur na. Het perceel heeft een oppervlakte van ruim 7.000 m², daarvan wordt circa 5.200 m² verhard (bebouwing en terreinverharding/straat). Het creëren van compenserend oppervlaktewater is binnen het plangebied niet goed mogelijk. Met name het ontbreken van een verbinding met ander oppervlaktewater zou een situatie met stilstaand water opleveren, hetgeen vanuit oogpunt van volksgezondheid en voorkoming van overlast niet wenselijk is.

Er zijn diverse methoden beschouwd die een alternatief kunnen vormen voor waterberging. Aandachtspunten daarbij zijn er op gericht dat het plangebied voorziet in voldoende waterberging ten einde aan de eisen van het Waterschap en gemeente te kunnen voldoen. Insteek is dat een voorziening zal worden aangebracht, waardoor een buffer wordt gecreëerd voor de opvang van hemelwater. Dat water zal worden weggepompt naar het in de Molenweg aanwezige blusriool. De verdere uitwerking zal geschieden in overleg met gemeente en Waterschap en onder goedkeuring van die instanties. In dit kader zal een vergunning op grond van de Keur van het Waterschap moeten worden verleend. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een waterkering, waardoor de waterveiligheid niet in het geding is.

Geconcludeerd kan worden dat in het plan in voldoende mate rekening is gehouden met alle relevante wateraspecten.

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

3.5.1 Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het perceel een redelijk tot hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Om deze reden is archeologisch onderzoek ingesteld. Uit dit bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek d.d. december 2005 van archeologisch adviesbureau Becker & Van der Graaf d.d. december 2005 blijkt dat het onwaarschijnlijk is dat er op het terrein archeologische vindplaatsen aanwezig zullen zijn. Om die reden wordt aanvullend onderzoek niet aanbevolen.

3.5.2 Molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich binnen een molenbiotoop van de korenmolen 'De Goede Hoop' aan de Molenweg 17 te Mijnsheerenland. In het gebied rondom deze molen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.

De Goede Hoop te Mijnsheerenland



Algemeen

Nummer:	99
Naam:	De Goede Hoop
Plaats:	Mijnsheerenland
Adres:	Molenweg 17 3271 AM Mijnsheerenland
Gemeente:	Binnenmaas
Provincie:	Zuid-Holland
Molencategorie:	Windmolen
Type:	ronde stenen grondzeiler
Functie	korenmolen
Inrichting	1 koppel maalstenen
Maalvaardig:	Nee
Bouwjaar:	1749
Eigenaar:	Stichting tot Behoud van Molens in Binnenmaas

Fotograaf: Fotocollectie DHM

Het plangebied bevindt zich op circa 275 m afstand van de molen en ligt daarmee binnen de biotoop van de molen De Goede Hoop.

Ter bescherming van die biotoop is op de verbeelding een vrijwaringszone aangeduid, terwijl in de planregels die beschermingszone nader is geduid. Bouwwerken, beplantingen en andere werken mogen niet hoger worden dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a. vermeerderd met $1/30$ van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

De onderste punt van de verticaal staande wiek is op circa 0,3 m boven straatniveau gelegen. Ter hoogte van het bouwperceel mag een bouwhoogte worden gehanteerd van maximaal $(275 : 30 + 0,3 =) 8,55$ m. De woningen zijn alle lager dan deze 8,55 m. Gezien hetgeen hiervoor is opgemerkt, kan worden geconstateerd dat de vrije windvang van de windmolen 'De Goede Hoop' aan de Molenweg 17 te Mijnsheerenland niet nadelig wordt beïnvloed. Bij toekomstige ontwikkelingen die wel de molenbiotoop penetreren, is overleg met de beheerder van de molen vereist.

3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Het plangebied Mijnsheerenhof krijgt één ontsluiting en wel op de Eendrachtslaam. Bij voorkeur zou het plangebied twee ontsluitingen krijgen. Om eigendomstechnische en stedenbouwkundige redenen is dit in de praktijk niet realiseerbaar gebleken. Er worden 20 woningen gebouwd en deze zullen volgens de daarvoor gehanteerde CROW-normen gemiddeld zo'n 120 verkeersbewegingen per etmaal genereren. De Eendrachtslaam is een openbare weg in de bebouwde kom met een breedte van ruim 5 m. De Eendrachtslaam kan daarbij in twee richtingen worden bereden, richting Laan van Moerkerken, dan wel richting Elisabeth van Loonstraat. Naar aanleiding van ingediende inspraakreacties is besloten om voor het gedeelte van de Eendrachtslaam, tussen de nrs. 2 en 26, na realisering van het plan Mijnsheerenhof, éénrichtingsverkeer in te stellen. Hiervoor zal te zijner tijd een verkeersbesluit moeten worden genomen. Overigens wordt voor dit aspect verwezen naar de inhoud van de als bijlage bij deze toelichting gevoegde Nota van Beantwoording vooroverleg- en inspraakreacties.

Ten aanzien van de weg in het plangebied het volgende. Ter hoogte van de ontsluiting van het Mijnsheerenhof op de Eendrachtslaam is de weg zodanig breed, dat er gezamenlijk met de aan te leggen parkeerplaatsen en groenstroken, sprake zal zijn van een obstakelvrije doorgang van ruim 12 m. In geval van onderhoud aan de weg is er daarom voldoende ruimte om het Mijnsheerenhof toch te ontsluiten. In het Mijnsheerenhof is sprake van een zogenaamde 'cul de sac', waarbij het verkeer als het ware kan rondrijden.

De wegbreedte aldaar is minimaal 3 m. In het midden van de cul de sac wordt openbaar groen en parkeerplaatsen aangelegd. Verwezen wordt naar de situatietekening die bij paragraaf 1.1 is afgedrukt.

3.6.2 Parkeren

In de al genoemde notitie Uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente Binnenmaas, is ten aanzien van parkeren het volgende gesteld. Het plan moet voldoen aan de parkeernormen van de gemeente Binnenmaas zoals opgenomen in de 'Verkeersvisie Gemeente Binnenmaas'. In deze verkeersvisie worden de volgende normen genoemd:

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.

De 2 parkeerplaatsen op eigen erf tellen overigens niet volledig mee bij de bepaling van de parkeerbalans voor de wijk, hiervoor gelden berekeningsaantallen. Bij de toepassing van een garage met dubbele oprit achter elkaar op eigen terrein, telt dat mee als 1,7 parkeerplaats, waardoor nog 0,8 parkeerplaats in openbaar gebied moet worden gerealiseerd.

In het plan worden 10 jongerenwoningen gerealiseerd. Voor die woningen moeten $10 \times 1,4 = 14$ parkeerplaatsen worden aangelegd in openbaar gebied.

De 2 vrijstaande en de 8 geschakelde woningen krijgen alle een garage met dubbele oprit achter elkaar op eigen erf. Hierdoor moet per woning nog 0,8 parkeerplaats in openbaar gebied worden aangelegd, derhalve in totaal $10 \times 0,8 = 8$ parkeerplaatsen.

De totale behoefte is derhalve $14 + 8 = 22$ openbare parkeerplaatsen. In het plan wordt daarin voorzien. De conclusie is dat het plan voldoet aan de parkeer- en verkeerseisen van de gemeente.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan omvat de realisatie van 20 woningen. Het perceel waarop het bouwplan wordt gerealiseerd is in eigendom van één eigenaar. Met deze eigenaar/initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin o.a. ook afspraken zijn gemaakt over betaling van gemeentelijke proceskosten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Planschade.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening afgesloten. Bureau Verhagen uit Oud-Beijerland heeft een risicoanalyse planschade d.d. 14 augustus 2009 uitgevoerd.

4. Wijze van bestemmen

4.1 Methodiek

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. De verplichting om bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen is op 1 januari 2010 in werking getreden. Dit bestemmingsplan voldoet aan deze eisen zoals die vanaf 1 januari 2010 gelden. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De regels voldoen aan de uitgangspunten en eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

4.2 Bestemmingen

4.2.1 Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

In het bestemmingsplan zijn drie bestemmingen opgenomen.

De bestemming Wonen maakt de bouw van woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk.

De bestemming Tuin is toegepast voor de voortuinen bij de woningen. Daar is slechts beperkte bebouwing in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk.

De bestemming Verkeer is toegepast voor het openbaar gebied. Binnen die bestemming zijn rijbanen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen mogelijk.

De bestemmingen stemmen overeen met de bestemmingen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas, dat voor de bebouwde kommen van die kernen zal gaan gelden.

Ten behoeve van de bescherming van de molenbiotoop van de korenmolen De Goede Hoop is een aanduiding molenbiotoop op de verbeelding opgenomen en zijn in de planregels beschermende regels opgenomen.

4.2.2. Inleidende regels.

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begrippen en de wijze van meten.

4.2.3 Algemene regels.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan en er zijn algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

In de gebruiksregels is bepaald welke gebruiksactiviteiten in ieder geval strijdig zijn met de gegeven bestemming.

In de algemene afwijkingsregels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

In de algemene wijzigingsregels wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om geringe wijzigingen aan te brengen in de in het plan opgenomen bestemmingen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

5. Procedure

5.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en Inspraak

Er is een vijftal reacties ingediend in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Tevens zijn er 16 inspraakreacties ingediend.

De inhoud van deze reacties en het commentaar er op van de gemeente zijn gebundeld in de ‘Nota van beantwoording’ ingediende vooroverleg- en inspraakreacties inzake het voorontwerpbestemmingsplan ‘Mijnsheerenhof Mijnsheerenland’. Deze Nota van beantwoording is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Korte tijdshalve wordt verwezen naar de inhoud van deze Nota van beantwoording.

De inhoud van de reacties heeft geen aanleiding gegeven om over te gaan tot aanpassing van de inhoud van het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

5.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 mei t/m 14 juni 2011 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het Waterschap Hollandse Delta heeft bij brief van 6 mei 2011, kenmerk BL/U 1103824, bevestigd dat het bestemmingsplan voldoet aan haar uitgangspunten voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid heeft bij brief van 23 mei 2011, kenmerk 2011/1036/idU, bericht dat met betrekking tot het plan geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. De veiligheidsregio maakt daarom geen gebruik van haar adviesrecht. Er wordt nog geadviseerd om in contact te treden met de lokale brandweer over de brandveiligheid van bouwwerken en de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in het plangebied. De lokale brandweer is reeds geconsulteerd over het plan.