

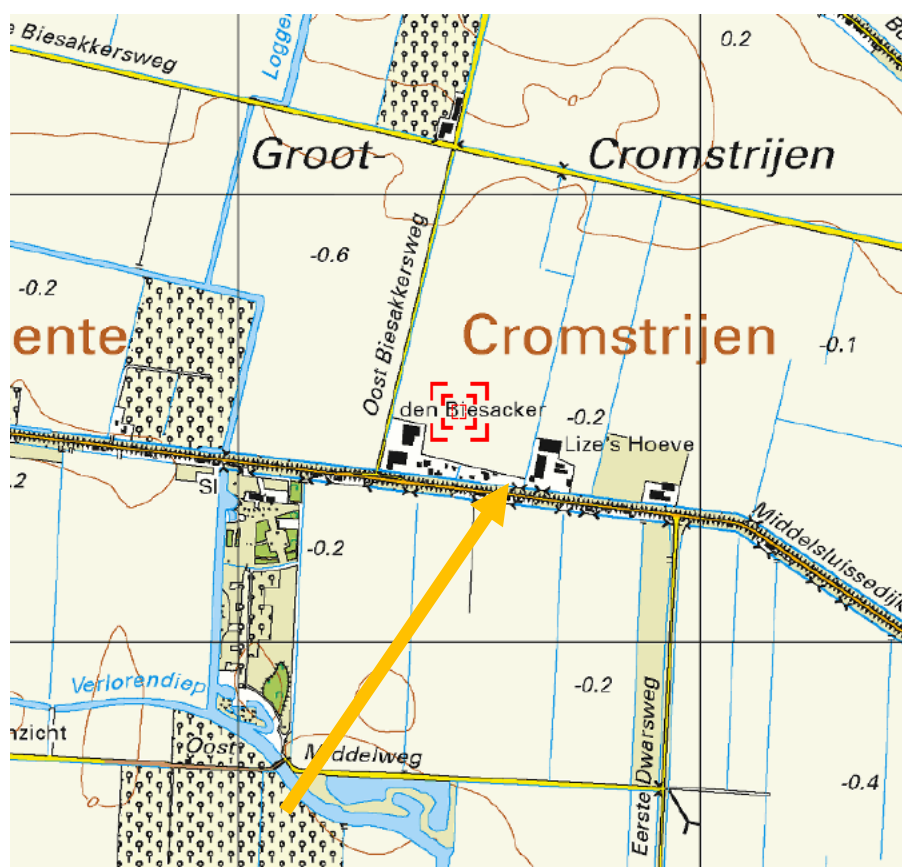
Toelichting

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013

- 19e herziening -

Middelsluissedijk OZ 35a Numansdorp

Gemeente Cromstrijen



Bestemmingsplan

‘Landelijk gebied 2013 - 19e herziening – Middelsluissedijk OZ 35a Numansdorp’

Gemeente Cromstrijen

Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: 6 november 2018
Status: vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO. 0611.BPLGB2013MsdOZ35a-VA01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Omgeving plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Doel bestemmingsplan	7
2.5 Stedenbouwkundige aspecten	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	14
3.5 Gemeentelijk beleid	15
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Verkeer	16
4.3 Flora en fauna	16
4.4 Archeologische waarden	17
4.5 Waterhuishouding	18
4.6 Milieuzonering	19
4.7 Geluid	20
4.8 Bodem	21
4.9 Geur	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	23
4.12 Kabels en leidingen	24
4.13 Besluit milieueffectrapportage	24
5. Juridische toelichting	25
5.1 Juridische planopzet	25
5.2 Bestemmingswijzer	25
5.3 Plantoetsing en handhaving	25
6. Uitvoering	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Planschade	26
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	27
7.1 Vooroverleg	27
7.2 Zienswijzen	27

Bijlagen:

-akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai met aanvullende memo

(Kraaij akoestisch adviesbureau, 5 maart 2018, projectnr. VL 1812.R01 en memo 29 mei 2018, projectnr. VL.1812.M01)

-verkennd bodemonderzoek

(Inventerra., d.d. 19 maart 2018, nr. 18-2060-R01ML)

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Numansdorp aan de Middelsluissedijk OZ 35a.



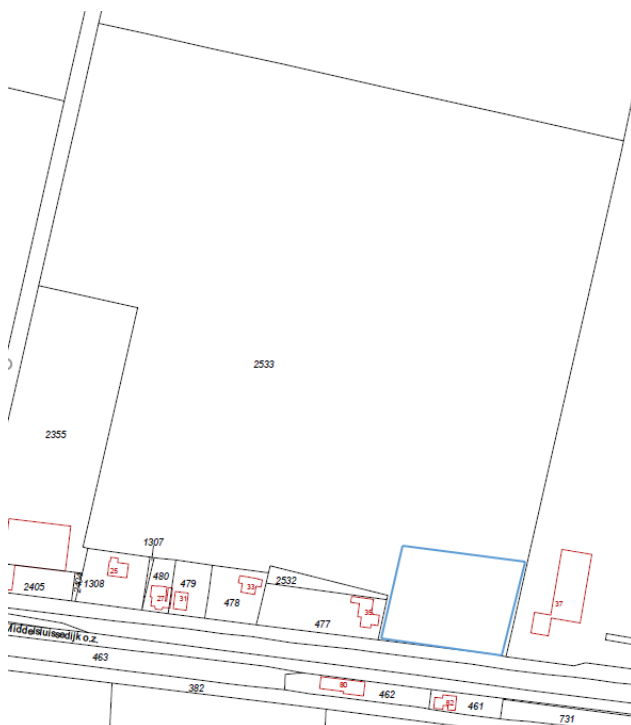
Figuur 1.1: luchtfoto plangebied met omgeving

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het desbetreffende perceel aan de Middelsluissedijk OZ is eigendom van initiatiefnemer. Het perceel heeft op dit moment in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013' de bestemming 'Agrarisch'. Initiatiefnemer wil een (burger)woning realiseren op dit perceel, hetgeen op grond van genoemde bestemming niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij de Gemeente Cromstrijen en onder de voorwaarden dat de woning voldoet aan de regionale woonvisie is de gemeente welwillend om medewerking te verlenen aan het plan van initiatiefnemer. Initiatiefnemer wil ter plaatse een woning bouwen die aan de eisen van de gemeente Cromstrijen voldoet.

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie F, nr.2533 (ged.). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.500 m².



Figuur 1.2: kadastrale tekening

Vanwege de strijdigheid van het bouwplan met genoemd bestemmingsplan ‘Landelijk gebied 2013’ is een herziening van dat bestemmingsplan vereist.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van een woning mogelijk. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Bro beschreven, alsmede de uitkomst van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Omgeving plangebied

De Middelsluissedijk OZ loopt vanaf het centrum van Numansdorp in oostelijke richting tot aan de in de gemeente Strijen liggende Varkensdijk. De dijk ligt grotendeels in het buitengebied van Numansdorp. Langs de dijk is een diversiteit aan bebouwing aanwezig, van (burgerwoningen tot agrarische bebouwing).

Het perceel Middelsluissedijk OZ 35a ligt op circa 2,5 km ten oosten van de bebouwde kern van Numansdorp.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment heeft het perceel Middelsluissedijk OZ 35a de bestemming 'Agrarisch'. Op het perceel is geen agrarisch bouwvlak aanwezig waardoor er geen bebouwing ter plaatse mag worden opgericht. Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel.



Figuur 2.1 luchtfoto perceel Middelsluissedijk OZ 35a



Figuur 2.2 foto perceel Middelsluisdijk OZ 35a

2.4 Doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’ met als doel om de realisering van een woning mogelijk te maken.

2.5 Stedenbouwkundige aspecten

Ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet van het plan het volgende. De gedachten gaan uit naar het realiseren van een woning tussen de bestaande lintbebouwing van dit deel van de Middelsluisdijk OZ.



In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de woning conform het nu geldende bestemmingsplan een maximale inhoud krijgt van 750 m³. De goothoogte bedraagt maximaal 5 m, de bouwhoogte maximaal 8 m.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande agrarische bestemming op het perceel Middelsluisdijk OZ 35a te wijzigen in een woonbestemming met tuin. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

In 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegevoegd, laatstelijk gewijzigd 1 juli 2017. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Middelsluisdijk OZ betreft het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen en Tuin. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, CLI:RVS:2014:1252).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld, laatstelijk gewijzigd op 19 januari 2018.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. De woning wordt gerealiseerd buiten BSD-gebied. Voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijk wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.



Figuur 3.1 kaart BSD

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

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

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (artikel 2.1.1 Verordening Ruimte). In paragraaf 3.2 is op de ladder ingegaan, kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

Ad B.

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

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1, lid 1 a) dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit: 'ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen)'.

In de toelichting wordt bij de omschrijving van 'inpassing' aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint.

Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Hier is sprake van het toevoegen van een woning in het lint, hetgeen is te kwalificeren als 'inpassen'.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Middelsluisdijk OZ 35a onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.

Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

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

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen groot beslag op het zeeleigebied. In de al aanwezige lintbebouwing wordt één woning toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

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

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. *Dijklint*: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. *Polderlint*: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. *Boerenervenlint* (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeeleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de toevoeging van één woning aan de Middelsluisdijk OZ. Het bestaande dijklint wordt niet aangetast, de nieuwe woning voegt zich in dat bestaande dijklint. De situering en afmetingen sluiten daar bij aan.

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 24 mei 2013 het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard vastgesteld.

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

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

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

Kwaliteiten

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

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

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

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

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

Het perceel Middelsluisdijk 35a ligt in gebied met beschermingscategorie 3. De bouw van een woning verstoort daarmee geen waardevol gebied.



Figuur 3.2 deel kaart ‘bescherming categorieën ruimtelijke kwaliteit’ provincie Zuid-Holland

Conclusie

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

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard (thans Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard) opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduiding 'landbouwontwikkelingsgebied' gekregen.



Figuur 3.2 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

Het bouwperceel ligt in het bestaande bebouwingslint en tast de gebruiksmogelijkheden van het agrarisch gebied niet aan.

Regionale woonvisie Hoeksche Waard (2017)

In 2015 stelden de Hoekschewaardse gemeenten (Cromstrijen, 26 september) een nieuwe Regionale Woonvisie vast. De krimp, vergrijzing en ontgroening die zich in de regio (dreigen te) manifesteren, vroegen een andere aanpak en beleid dan tot dat moment. In plaats van het afschermen van de woningmarkt zet de regio zich nu in op het aantrekken van nieuwe inwoners, met name jonge huishoudens, om zodoende het draagvlak voor de (onderwijs)voorzieningen (vitaliteit) op peil te kunnen houden. Daarom wordt nu ingezet op extra woningbouw. In de woonvisie wordt nadrukkelijker aandacht besteed aan kwaliteitsaspecten (voor wie bouwen we welke woningen). Het woningbouwprogramma geeft hier nu een beeld van.

Daarnaast is er aandacht om te streven naar een meer “geschikte” woningvoorraad, namelijk woningen geschikt voor meerdere doelgroepen, inclusief voor mensen met een lichte beperking. Daarom is de inzet om woningen te bouwen die geschikt - of eenvoudig geschikt te maken - zijn. Verder wordt heel nadrukkelijk ingezet op duurzaamheid. De ambitie is om in 2040 een energieneutrale regio te zijn. Dan moet er sprake zijn dat het energieverbruik duurzaam wordt opgewekt. Het voornemen is dan ook om er op in te zetten om de bestaande voorraad te verduurzamen en nieuwbouw uitsluitend nog gasloos en energieneutraal uit te voeren.

Het regionale woningbouwprogramma heeft in principe een looptijd van tien jaar. Het is de bedoeling dat het iedere drie jaar wordt bijgesteld op basis van de raming en prognose van met name de provincie en elk jaar op basis van de actuele ontwikkelingen in de Hoeksche Waard. De op het perceel Middelsluissedijk OZ 35a beoogde woning betreft een individuele ontwikkeling voor één woning en heeft geen invloed op de regionale woningbouwprogrammering.

3.5 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013

Het perceel Middelsluissedijk OZ 35a is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. De gemeenteraad van Cromstrijen heeft het bestemmingsplan op 2 juli 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft gekregen.



Figuur 3.2 deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk gebied 2013

Het voormalige gebruik van het perceel in relatie tot de bestemming 'agrarisch' en de bouw van een woning stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan gemaakt.

In de brief van 22 december 2017 heeft de gemeente aangegeven dat de voorwaarde geldt dat de te realiseren woning levensloopbestendig dient te worden uitgevoerd. Daarnaast dient de woning in het kader van duurzaamheid gasloos te zijn. Bij de uitwerking van het bouwplan zal te zijner tijd rekening worden gehouden met deze voorwaarden.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

Het perceel heeft al een eigen ontsluiting op de Middelsluisdijk OZ, die gaat ook voor de ontsluiting van de woning worden gebruikt. Bij een woning kan worden uitgegaan van een aantal verkeersbewegingen per auto van 7,8 tot 8,6 per etmaal. De Middelsluisdijk OZ is voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

Parkeren

Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan is uitgegaan van het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Cromstrijen. De Middelsluisdijk OZ is te categoriseren als 'buitengebied in een niet stedelijk gebied'. De gemeente beoordeelt plannen aan de hand van de maximale normen. Kijkend naar de huidige CROW-normen moet hierbij een norm van 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning worden aangehouden. Daarvan uitgaande dient het plan te voorzien in 3 parkeerplaatsen (afronding naar boven). Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal 3 auto's. De parkeernorm is in de regels vastgelegd.

4.3. Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Het nieuwe wettelijke stelsel vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet en de daarop gebaseerde uitvoeringsregelgeving.

Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Het plangebied is thans in gebruik als agrarisch bouwland. Vanwege dit gebruik is het aannemelijk dat zich geen bijzondere natuurwaarden op dit perceel voordoen. De oostelijk gelegen sloot blijft ongemoeid. Uit ecologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen om het plangebied te herontwikkelen. Wel moet bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden worden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2).

De zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit de Erfgoedverordening 2014 met bijbehorende archeologische verwachtingskaart van de gemeente Cromstrijen blijkt, dat er sprake is van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 4.1 archeologische waardenkaart Hoeksche Waard

Bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 500 m² dient een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De bodemingrepen om de woning te realiseren zijn veel minder groot dan 500 m². Om die reden is geen archeologisch onderzoek ingesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan is mede om die reden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog' opgenomen. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde in voldoende mate beschermd.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt ook niet binnen een molenbiotoop.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een 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.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Watergang

Het plangebied grenst aan enkele sloten. Voor het onderhoud van deze sloten blijft voldoende vrije ruimte beschikbaar.

Waterveiligheid

Het bouwplan wordt gerealiseerd valt buiten de beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bouwplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. Uit de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water.

In buitenstedelijk gebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m².

De verharde oppervlakte op het perceel zal gelijk blijven of beperkt toenemen, maar de toename zal minder zijn dan 500 m².

Schoon water

De woning wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en worden geloosd op aanwezig open water. Met het oog op de waterkwaliteit van het te lozen hemelwater geldt dat het dak van de woning worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen.

Wegen

Voor wat betreft het wegbelang wordt een nieuwe op/afrit aangelegd richting Middelsluisdijk OZ. Hiervoor wordt vergunning gevraagd van het waterschap.

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

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

Woningen zijn milieugevoelige objecten. Uit dien hoofde wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan bezien of de woningen worden gesitueerd in de milieuzone van omliggende milieubelastende functies.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig, behoudens het agrarisch bedrijf aan de Middelsluisdijk OZ 37. Dergelijke bedrijven worden in de VNG-publicatie geclassificeerd als categorie 2. Bij bedrijfsmatige activiteiten in categorie 2 hoort een milieuzone van 30 m. De afstand van het bedrijf op nr. 37 tot de nieuwe woning bedraagt meer dan 30 m.

Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.7 Geluid

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

Industrie en/of spoorweglawaaï

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- en/of spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader: Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overgelegd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt hebben niet een dergelijke geluidszone. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48dB.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch adviesbureau, 5 maart 2018, projectnr. VL.1812.R01). Daarnaast is aanvullend nog op de grenzen van de woonbestemming een fictief gebouw gemodelleerd, waarbij zowel met de voorwaarden voor nieuwbouwwoningen uit het bestemmingsplan als het gemeentelijk geluidbeleid als de wensen van de opdrachtgever rekening is gehouden (memo Kraaij, 29 mei 2018, projectnr. VL.1812. M01). Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende geluidbelasting op de grens van het bestemmingsvlak dat het dichtst bij de Middelsluisdijk OZ ligt ten hoogste 53 dB bedraagt. Dit is derhalve hoger dan de genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Het college van burgemeester en wethouders van Cromstrijen heeft op 7 november 2017 het nieuwe ‘Geluidbeleid Goede Ruimtelijke Ordening Gemeenten Hoeksche Waard’ vastgesteld. Er is getoetst of het bouwplan voldoet aan het hogere geluidwaardenbeleid.

Er is bezien of er bron- en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden toegepast om de geluidbelasting te verminderen. Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort op wegen. Een dergelijke maatregel, toe te passen voor slechts één woning, is te duur. Het toepassen van deze maatregel op (een deel van) de Middelsluisdijk OZ stuit dan ook op overwegende bezwaren van financiële aard.

Een andere bronmaatregel is het verlagen van de verkeerssnelheid of de verkeersintensiteit.

Aangezien de Middelsluissedijk OZ onderdeel is van de hoofdstructuur van het buitenstedelijk wegennet door de gemeente Cromstrijen, zal het wijzigen van de rijsnelheid of veranderen van de verkeersafwikkeling stuiten op bezwaren van verkeers- en vervoerskundige aard.

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de nieuwbouwwoning dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. In het rekenmodel is uitgegaan van worst-case situatie met een rekenhoogte van 7,5 meter. Omdat de voorkeursgrenswaarde hierbij (ook) wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 7 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de perceelgrens, om de geluidbelasting te reduceren tot onder de 53 dB aan de voorzijde van het perceel. Een dergelijk hoog scherm is niet toe te passen nabij een in-/uitrit naar de woning vanwege verkeersveiligheid en zal dus openingen moeten bevatten die van negatieve invloed zijn op het schermeffect. Daarnaast zal, gezien het open, landschappelijk karakter van de onderzoeksomgeving, een dergelijk hoog scherm of aarden wal dit karakter doorbreken en stuiten op bezwaren van landschappelijke aard. Uit de ligging van de 48 dB contourlijn, aan de achterzijde van het perceel, kan worden opgemaakt dat er niet genoeg ruimte op het perceel beschikbaar is om de woning zodanig te positioneren dat overal aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Deze maatregel is dan ook niet doelmatig.

Omdat alle onderzochte maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Middelsluissedijk OZ te reduceren op problemen stuiten van doelmatige, landschappelijke, technische of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Cromstrijen voor de geluidbelasting vanwege de Middelsluissedijk OZ.

Voor het vaststellen van een hogere waarde mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Indien de nieuwbouwwoning met de zuidgevel evenwijdig aan of ten noorden van de gevellijn van de woning Middelsluissedijk OZ 35 wordt gepositioneerd, bedraagt de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning ten hoogste 53 dB en wordt aan deze voorwaarde voldaan. Uit het aanvullende onderzoek met modellering van de woning blijkt dat op het achterste deel van het bestemmingsvlak sprake zal zijn van een geluidbelasting van ten hoogste 25 dB. Er zal derhalve minimaal 1 geluidluwe gevel aanwezig zijn.

Als een hogere grenswaarde tot maximaal 53 dB wordt verleend, dan kan de nieuwe woning in het bestemmingsvlak van dit bestemmingsplan worden gerealiseerd. Om die reden wordt een hogere waarde aangevraagd van 53 dB vanwege de Middelsluissedijk OZ bij de gemeente Cromstrijen.

Conclusie

Aangezien het akoestisch klimaat aanvaardbaar wordt geacht en de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden wordt een verzoek tot vaststelling van hogere waarden ingediend bij de gemeente Cromstrijen.

4.8 Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging. Uit artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vloeit voort dat bij ruimtelijke besluiten inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Er is om die reden verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra., d.d. 19 maart 2018, nr. 18-2060-R01ML). Uit de uitkomst van dit onderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor een gebruik in relatie tot woondoeleinden. De conclusie is dat de grond geschikt is om te worden gebruikt overeenkomstig de woonbestemming.

4.9 Geur.

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

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt. Voor die gevallen kan toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat’.

Tot heden is het perceel gebruikt als akkerland. Daarvoor in de plaats komen circa 7 vervoersbewegingen per etmaal van en naar de woning. Dit is een zo beperkt aantal, dat er kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Daarvoor is gebruik gemaakt van de in het kader van het NSL opgestelde monitoringstool van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. In de monitoringstool (monitoringsronde 2017) zijn de concentraties nabij het plangebied zelf niet in beeld gebracht. Voor de beoordeling is daarom gebruik gemaakt van de concentraties langs de dichtstbijzijnde drukker weg in de omgeving, namelijk de Energieweg. Uit de monitoringstool blijkt dat voor het jaar 2016 de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ in de omgeving van het plangebied circa 18 µg/m³ bedragen (de grenswaarde voor NO₂ bedraagt 40 µg/m³). De jaargemiddelde concentraties voor PM₁₀ in de omgeving van het plangebied bedragen gemiddeld 16 µg/m³ (de grenswaarde voor PM₁₀ bedraagt 40 µg/m³). De jaargemiddelde concentraties voor PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied bedragen gemiddeld 9,6 µg/m³ (de grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³). Voor het jaar 2020 geeft de NSL-monitoringstool de volgende jaargemiddelde concentraties: voor NO₂: circa 16 µg/m³, voor PM₁₀ circa 18 µg/m³ en voor PM_{2,5} circa 11 µg/m³. Voor 2030 liggen de jaargemiddelde concentraties lager dan in 2020. De concentraties voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) liggen ruim onder de grenswaarden.

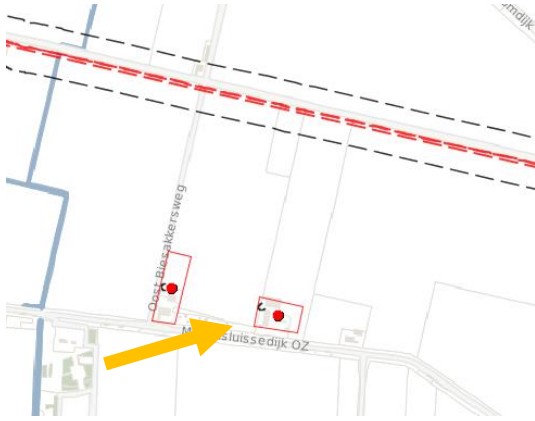
Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning. Gezien dit beperkte omvang van het plan behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er op de percelen Middelsluisdijk OZ 23 en 37 een bovengrondse propaantank aanwezig is. De risicocontour bedraagt 10 m en ligt op het desbetreffende perceel. Daarnaast is er een leidingstraat aanwezig op circa 650 m ten noorden van het plangebied.



Figuur 4.2: deel risicokaart Nederland

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat het plangebied in het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie (Shell Moerdijk) valt. Het bouwplan heeft echter geen tot nagenoeg geen invloed op het groepsrisico. Het aantal personen dat in het plangebied zal verblijven is beperkt. Er wordt een vrijstaande woning gebouwd met voldoende ontvluchtingsmogelijkheden. De bewoners zullen zelfredzaam zijn.

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

4.12 Kabels en leidingen

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

4.13 Besluit milieueffectrapportage

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van een woning is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., zij het dat de drempels niet worden overschreden. Het opstellen van een milieueffectrapport is voor deze beperkte ontwikkeling niet nodig, aangezien in de toelichting van dit bestemmingsplan de milieueffecten al in voldoende mate beschreven zijn.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer.

5.2.1 Inleidende bepalingen.

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Binnen het plangebied worden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast is op het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologische verwachting middelhoog’ ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden van toepassing.

5.2.3 Algemene bepalingen.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Cromstrijen is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan omvat de bouw op een perceel met de bestemming 'agraris'. Het plangebied ligt in het buitengebied van Numansdorp. Het perceel Middelsluissedijk OZ 35a is in eigendom bij de initiatiefnemer.

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

6.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn ex artikel 6.4a Wro in de gesloten exploitatieovereenkomst ook afspraken gemaakt over het afwentelen door de gemeente op de initiatiefnemer van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen in planschade.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening hebben de volgende instanties een reactie gegeven:

Van andere vooroverlegpartners is geen reactie ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 16 juli 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.