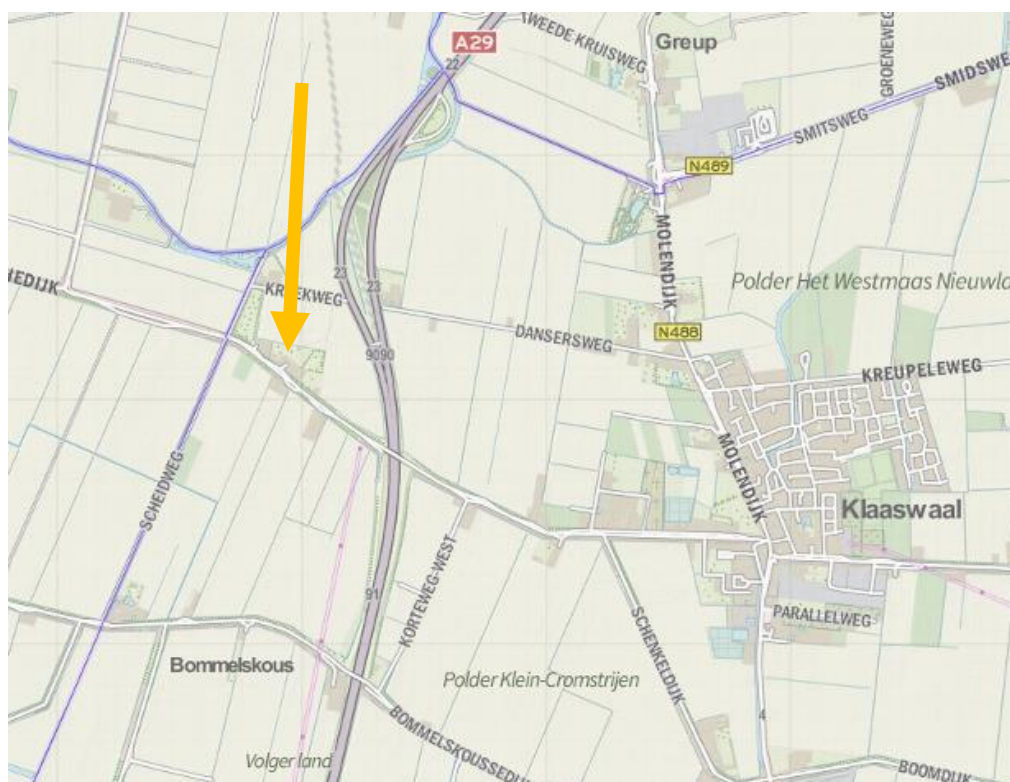


Toelichting

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2013 - 14^e herziening - Oud-Cromstrijensedijk WZ 73/73a Klaaswaal' Gemeente Cromstrijen



NL.IMRO. 0611. BPLGB2013Ocdwz73-VA01

Bestemmingsplan

‘Landelijk gebied 2013 - 14^e herziening - Oud-Cromstrijensedijk WZ 73/73a Klaaswaal’

gemeente Cromstrijen

**Toelichting
Regels
Verbeelding**

Datum: 8 mei 2018
Status: vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.0611.BPLGB2013Ocdwz73-VA01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Omgeving plangebied	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Doel bestemmingsplan	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	18
3.5 Gemeentelijk beleid	19
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer en parkeren	20
4.3 Flora en fauna	21
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	21
4.5 Waterhuishouding	22
4.6 Milieuzonering	24
4.7 Geluid	24
4.8 Bodem	25
4.9 Geur	25
4.10 Luchtkwaliteit	25
4.11 Externe veiligheid	27
4.12 Kabels en leidingen	27
5. Juridische toelichting	28
5.1 Juridische planopzet	28
5.2 Bestemmingswijzer	28
5.3 Plantoetsing en handhaving	28
6. Uitvoering	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Planschade	29
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	30
7.1 Vooroverleg	30
7.2 Zienswijzen	30

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de percelen Oud-Cromstrijensedijk WZ 73 en 73a te Klaaswaal. Deze percelen liggen in het buitengebied, aan de oostelijke rand van het grondgebied van de gemeente Cromstrijen.



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied met omgeving

1.2 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73 te Klaaswaal was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. Door schaalvergroting en ontbreken van opvolgers in het agrarisch bedrijf is de bedrijfsvoering gestaakt. Op het perceel is een boerderij aanwezig bestaande uit een woonhuis met aangebouwde boerderijschuur. Tevens is een agrarisch bijgebouw aanwezig aan de oostzijde van de boerderijschuur. Op het naastgelegen perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73a is een woning met schuur aanwezig. Door vererving is evenwel ook een deel van de agrarische gronden bij dat perceel gaan behoren. Op dat voorheen agrarische deel is ook een voormalig agrarisch bijgebouw aanwezig.

De nieuwe eigenaar van het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73 wil de bestaande bebouwing gaan gebruiken voor woondoeleinden. Dit plan stemt niet overeen met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Landelijk gebied 2013, waardoor een herziening van dat bestemmingsplan vereist is.

Daarbij kan ook de deels agrarische bestemming van het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73a worden gewijzigd in een woonbestemming. Doel is om de bestaande bebouwing te handhaven.

De betrokken percelen zijn kadastraal bekend gemeente Klaaswaal, sectie C, nrs. 71, 963, 966, 1285 en 1286.



Figuur 1.2: kadastrale tekening

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van de bebouwing op de percelen Oud-Cromstrijensedijk WZ 73 en 73a te Klaaswaal voor woondoeleinden en tuin 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

Klaaswaal is ontstaan in 1539. Het dorp ligt centraal in de Hoeksche Waard en heeft ten opzichte van de overige kernen een beperkte relatie met het water. Wel loopt de bestaande haven van Numansdorp door tot in Klaaswaal, een restant van de inpolderingsgeschiedenis. De structuur wordt bepaald door een aantal weglappende dijken en wegen die begeleid worden door een grote variatie aan dijkbebouwing.¹

De Oud-Cromstrijensedijk WZ is de dijk die vanuit de kern Klaaswaal in westelijke richting loopt tot de grens met de gemeente Oud-Beijerland.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is aan de Oud-Cromstrijensedijk WZ 73/73a voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Hierna zijn foto's opgenomen van de situatie.



Figuur 2.1 luchtfoto perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73



Figuur 2.2 foto's bestaande bebouwing

¹ Welstandsnota Cromstrijen, 3^e herziening oktober 2016

De woning heeft een oppervlakte van 110 m² en de aangebouwde boerderijschuur 459 m². De losse schuur die daar oostelijk van aanwezig is, heeft een oppervlakte van 75 m². De schuur op het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73a heeft een oppervlakte van 112 m².



Figuur 2.3 afmetingen bestaande bebouwing

2.4 Doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. De voorheen agrarische bebouwing zal worden gebruikt voor (burger)woondoeleinden. De bestaande inhoud van woning aan aangebouwde schuur van 4.350 m³ wordt in het bestemmingsplan opgenomen als toegestane inhoud van de hele woning. De losse schuur van 75 m² wordt afgebroken vanwege de asbesthoudende materialen die er in zijn verwerkt. Er wordt een schuur herbouwd aan de noordwestzijde van de boerderijschuur, in het verlengde van de schuur op het buurperceel.

De schuur op het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73a komt te vallen onder de bestemming 'Wonen' en wordt aangemerkt als bijgebouw.

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 Oud-Cromstrijensedijk WZ 73 en deels nr. 73a te wijzigen in een woonbestemming met tuin. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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 de percelen Oud-Cromstrijensedijk WZ 73/73a van Agrarisch naar Wonen en Tuin betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van bestaande bebouwing die voor woondoeleinden gaat worden gebruikt. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herbestemming van de percelen met bestaande bebouwing.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen (o.a. 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4421 en 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96). Daarnaast blijkt uit jurisprudentie 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 der 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. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

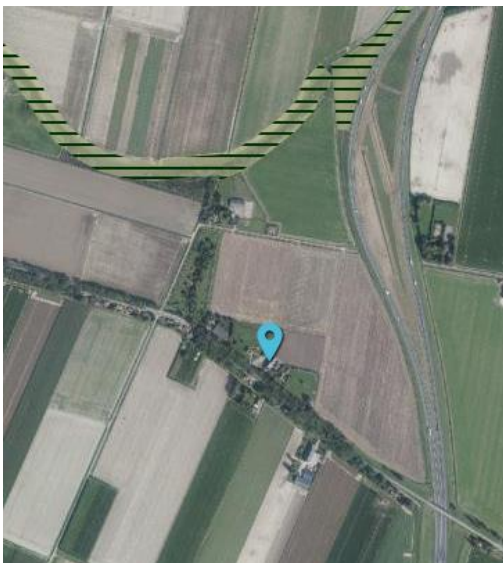
1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

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

In de Verordening Ruimte 2014 zijn mogelijkheden opgenomen voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. In artikel 2.3.2 is bepaald, dat een bestemmingsplan voor gronden buiten BSD onder voorwaarden een ander gebruik mogelijk kan maken van bestaande bebouwing, waaronder agrarische bedrijfsbebouwing.

De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. In deze toelichting wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van de bestemmingswijziging.

Om te kunnen bepalen of deze ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De bouwlocatie ligt in de groene ruimte (categorie 3).



Figuur 3.1: deel kaart ‘beschermingscategorieen ruimtelijke kwaliteit’ provincie Zuid-Holland

Voor de beoordeling of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014):

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie

De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het gebied. De bestemming is 'Agrarisch' en deze wordt getransformeerd naar een woonbestemming. Qua bebouwing en ook qua bestaande structuren en kwaliteiten verandert er niet wezenlijk iets. Om die reden kan voorliggende plan worden gerangschikt in categorie 1 (inpassing).

Het plan maakt het gebruik van de bestaande bebouwing mogelijk, uitbreiding is niet toegestaan..

Kwaliteitskaart

In het hiervoor aangehaalde artikel 2.2.1. lid 1 sub b i wordt gewezen op de richtpunten van de kwaliteitskaart. Deze kaart bestaat uit vier lagen, te weten de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor het plangebied zijn alleen de eerste twee lagen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar het plangebied 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 beslag op het zeekleigebied. Er is geen toename van bebouwing en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** zijn voor het plangebied de richtpunten 'Linten' en 'Zeekleipolders' 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.

Dijklint: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.

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.

Boerenervenlint: 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, zeekleipolders 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.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend. Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet.

Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

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 richtpunten hebben met name tot doel om het karakter van het lint en haar bebouwing te behouden. Bij de hier aan de orde zijnde ontwikkeling is geen sprake van het oprichten van nieuwe c.q. extra bebouwing. De bestaande bebouwing, te weten een voormalige agrarische bedrijfswoning en voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, worden gehandhaafd. Het lint blijkt herkenbaar als lint. De bedrijfsgebouwen liggen achter de lintbebouwing. Om deze reden kan worden geconcludeerd dat de ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, geen inbreuk maakt op de van belang zijnde richtpunten bij het onderwerp Linten.

Zeekleipolderlandschap

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken.

De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders.

De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

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

Richtpunten:

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

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft een gebruikswijziging van bestaande bebouwing. De bestaande bebouwing wijzigt niet, er komt geen nieuwe/extra bebouwing bij, hoogstens wordt een bestaand bijgebouw vernieuwd. Deze bebouwing concentreert zich langs het lint van de Oud-Cromstrijensedijk en ligt niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt niet aangetast.

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 zijn 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. Voor gemeenten vormt het gebiedsprofiel een handreiking bij de verplicht op te stellen beeldkwaliteitsparagraaf bij nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied en stads- en dorpsranden.

Uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard blijkt dat voor het perceel Oud-Cromstrijensedijk 73/73a de volgende kenmerken aan de orde zijn:

- 'Herkenbaar open zeepolderkleilandschap' en meer specifiek 'jonge aanwaspolder'
- 'Linten blijven linten' en meer specifiek 'Dijklint'.

Hierna worden de ruimtelijke kenmerken genoemd die hierbij horen. Daarna wordt het bouw- en inrichtingsplan getoetst aan deze kenmerken.

Herkenbaar open zeekleipolderlandschap

Het plangebied vormt onderdeel van een noordelijke en oostelijke aanwaspolder.

Karakteristiek

Tegen de buitendijk van de oude opwaspolders aan ontstonden aanwassen door aanslibbing van zand en klei. Deze werden, als ze ver genoeg waren opgeslibd, ingedijkt waardoor de oudste eilanden aan elkaar groeiden. Eerst werden de luwere delen aan de noordzijde van de Hoeksche Waard ingepolderd. Deze aanwaspolders zijn vaak zeer groot en hebben een onregelmatige vorm. Ze zijn voornamelijk als akkerland in gebruik. De verkaveling varieert van een blok- tot strokenverkaveling. Zij richt zich naar het patroon van kreken en geulen. De dorpen liggen veelal aan de dijk bij de monding van een kreek. Overige bebouwing concentreert zich op en langs de dijken, met op een aantal plaatsen aaneengesloten, langgerekte dijkdorpen.

Karakteristiek voor een groot aantal polders is het regelmatige wegenpatroon. Langs de wegen liggen verspreid, beplante erven. In de polders aan de noordrand van het eiland hebben de grootste stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden.

De openheid van de polders komt hier onder druk te staan en het beeld wordt gedomineerd door bebouwing, infrastructuur, glastuinbouw en dergelijke.

Ambities

- In de meer verstedelijkte polders aan de noordrand, waar de openheid onder druk staat, wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling, waarbij stedelijke ontwikkelingen worden gecombineerd met investeringen in het landschap. Er wordt hierbij gestreefd naar behoud van de nog resterende openheid van de polders, door stedelijke ontwikkelingen waar mogelijk te concentreren en lange zichtlijnen te behouden;
- In het minder verstedelijkte deel van de polders wordt ingezet op behoud en waar mogelijk versterking van de openheid. Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting waar mogelijk te koppelen aan de dijklinten en de erven of in te zetten voor de afronding van de compacte dorpskernen. Hier is ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaalvergroting en/of specialisatie) als belangrijke drager van het open polderlandschap.

Toets plan aan Gebiedsprofiel

Het plan tot wijziging van het gebruik van het plangebied tast het karakter van de aanwaspolder niet aan. Er komt geen extra bebouwing. De ruimte voor de landbouw als drager van het open polderlandschap wordt niet aangetast.

Linten blijven linten

De Oud-Cromstrijensedijk vormt onderdeel van een dijklint.

Karakteristiek

Kenmerkend voor het bedijkingslandschap van de Hoeksche Waard is dat de bewoning voornamelijk aan de randen van de polders ontstond en langs de dijken uitgroeide. Dit begon vaak met boerderijen aan de voormalige zeezijde van de dijk waar het talud flauwer was en dit groeide uit tot linten met een gemengd karakter van wonen en werken. De bebouwing staat op of tegen de dijk en laan- en erfbeplanting zorgt voor een groen karakter. De belangrijkste kwaliteit is de sterke relatie met het omliggende landschap.

Ambities

- Er is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het lint. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte, het profiel, de variatie in bebouwing en de transparantie van het dijklint met zicht over de weidse polder richtinggevend zijn;
- Bij (nieuwe) ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht. Routes en zichtrelaties blijven behouden of worden gerealiseerd;
- De recreatieve bruikbaarheid van het dijklint verbeteren door ruimte te bieden aan kleinschalige recreatieve voorzieningen en goede langzaam verkeersroutes over de dijk.

Toets plan aan Gebiedsprofiel

Het plan tot wijziging van het gebruik van het plangebied brengt geen verandering aan in het dijklint. De bestaande bebouwing aan de dijk wijzigt niet. De schuur die herbouwd wordt staat niet direct in het lint.

Het plan tot het wijzigen van het gebruik van Oud-Cromstrijensedijk WZ 73/73a past in het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard.

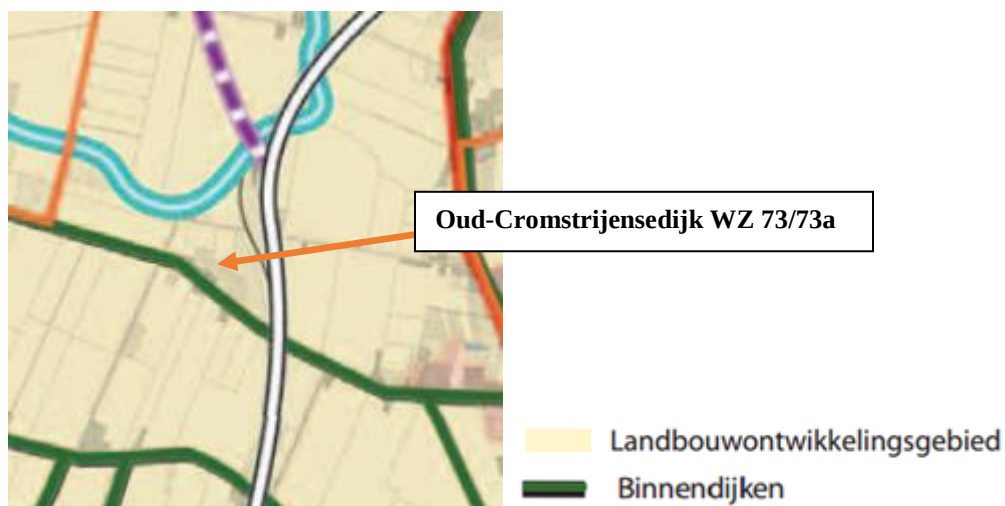
Conclusie

De conclusie is dan ook dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale beleid.

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 aanduidingen 'landbouwontwikkelingsgebied' en gekregen. Deze aanduidingen staan niet in de weg aan de wijziging van de bestemming van het plangebied, het gaat hier om bestaande bebouwing langs het bebouwingslint van de Oud-Cromstrijensedijk WZ. De bestemmingswijziging tast het karakter van het agrarisch gebied niet aan.



Figuur 3.2 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

3.5 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk gebied 2013

De percelen Oud-Cromstrijensedijk WZ 73 en 73a (althans voor wat betreft de locatie van de bij die woning behorende schuur) zijn opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk gebied 2013. De gemeenteraad van Cromstrijen heeft het bestemmingsplan op 4 juli 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Agrarisch' hebben gekregen. Het grootste deel van het plangebied is opgenomen als bouwvlak.



Figuur 3.3 deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

Een gebruik voor woondoeleinden en tuin stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan gemaakt.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

De percelen zijn en blijven ontsloten op de Oud-Cromstrijensedijk WZ. De ontsluiting geschiedt op de parallelweg onder aan de dijk. Die parallelweg sluit op twee punten aan op de dijk.



Figuur 4.1: foto's bestaande ontsluitingen

Bij een woning kan worden uitgegaan van een aantal verkeersbewegingen per auto per etmaal van circa 7. De Oud-Cromstrijensedijk WZ is voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

Parkeren

Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen voor onderhavig plan is uitgegaan van het vigerend parkeerbeleid van de gemeente Cromstrijen. De Oud-Cromstrijensedijk WZ is te categoriseren als 'rest bebouwde kom 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 2,7 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning worden aangehouden. Daarvan uitgaande dient op de percelen Oud-Cromstrijensedijk 73 en 73a te voorzien in 3 parkeerplaatsen (afrondding naar boven). Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal 3 auto's per perceel.

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 diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het plangebied vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

De bestaande bebouwing krijgt een andere bestemming, van een agrarische naar een woonbestemming. Er worden door dit plan geen beschermde dieren en/of planten verstoord.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten (alle regimes) geldt de zorgplicht. Teneinde de zorgplicht na te leven kan men voorafgaand aan de werkzaamheden de volgende praktische richtlijn en hanteren: Alle vegetatie of bodemmateriaal kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten;

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.



Bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 500 m² dient een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. De losse schuur van 75 m² wordt afgebroken en herbouwd, daarbij blijft de oppervlakte van grondroeringen echter ruim beneden die 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

Er is sprake van bestaande bebouwing. De vernieuwing van de losse schuur bij nr. WZ 73 geschiedt 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.

Schoon water

In de afvoer van vuilwater wordt geen verandering aangebracht. De woning wordt aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en worden geloosd op aanwezig open water, dan wel worden opgevangen voor hergebruik voor toilet, tuin e.d.. 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 gebruik gemaakt van een bestaande wegaansluiting op de Oud-Cromstrijensedijk WZ.

Conclusie

Het plan 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 onaantoonbare 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 wiens milieuzone zich uitstrekt tot het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het agrarisch bedrijf aan de Oud-Cromstrijensedijk 120. De milieuzone van dit akkerbouwbedrijf is 30 m, terwijl de onderlinge afstand ruim 145 m bedraagt.

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, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrie en/of spoorweglawaai

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

Wegverkeerslawaaai

Wat betreft wegverkeerslawaaai dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied zoals hier aan de orde is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Overigens is de woning op zo'n 25 meter van de Oud-Cromstrijensedijk WZ en op ruim 360 meter van rijksweg A29 aanwezig. Gezien die afstanden zal de geluidbelasting op de gevels van de woning niet bovenmatig zijn.

Conclusie

Het plan is uit akoestisch oogpunt uitvoerbaar.

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. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd, de bestaande bebouwing wordt opgeknapt. De vernieuwing van de losse schuur op het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73 betreft een ruimte waarin mensen met regelmaat verblijven. De bodemkwaliteitskaart van de regio geeft aan dat de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de functie wonen. Er is geen geval van ernstige bodemverontreiniging bekend op deze locatie.

Om deze redenen behoeft er voor dit bouwplan geen bodemonderzoek te worden verricht.

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

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

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Voorheen werd het perceel agrarisch bedrijfsmatig gebruikt, de daarbij behorende vervoersbewegingen zijn verdwenen. Daarvoor in de plaats komen circa 7 vervoersbewegingen per etmaal van en naar de woning. Er kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

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 19,4 (2015, gebaseerd op gegevens gcn 2015) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 21,2 (2015, gebaseerd op gcn 2015) 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).

Conclusie

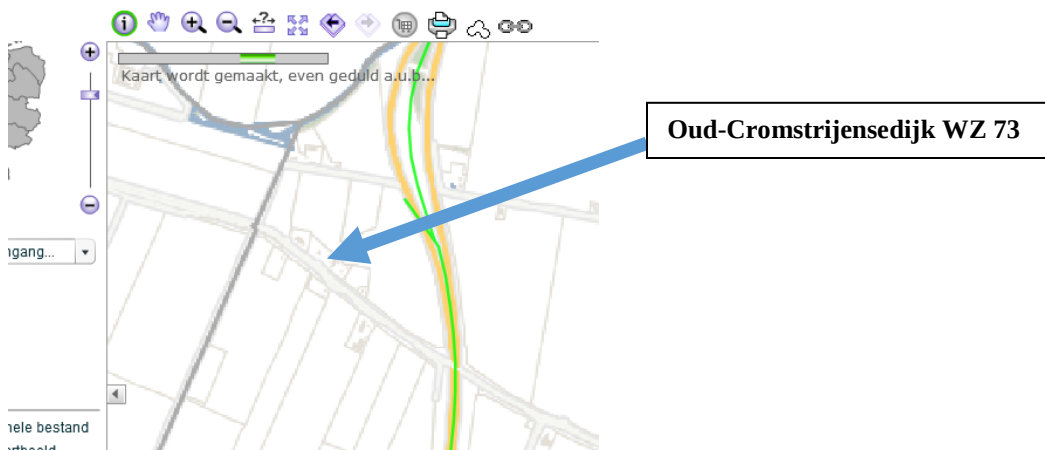
De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

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 geen risicovolle inrichtingen of -leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 73.

Risicokaart



Figuur 16: deel risicokaart Nederland

Het plangebied ligt overigens wel in het invloedsgebied van het bedrijf van Van Iperen aan de Smidsweg 24 te Westmaas. Gelet op de grootte van het invloedsgebied van Van Iperen, de daarin aanwezige populatie en de zeer geringe toename van het aantal personen ten gevolge van dit plan, zal de grootte van het groepsrisico niet worden beïnvloed. Een verantwoording groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

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.

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 plan omvat de herontwikkeling van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel tot woonperceel. Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kern van Klaaswaal en ten westen van rijksweg A29.

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 wordt een overeenkomst gesloten waarin afspraken worden 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 Gasunie en Waterschap Hollandse Delta een vooroverlegreactie gegeven. Beide gaven aan geen opmerkingen op het plan te hebben.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 januari 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.