

**Toelichting
bestemmingsplan
‘Landelijk gebied 2013 – 15^e herziening –
Beneden Molendijk 8a
te Numansdorp’
gemeente Cromstrijen**



Vastgesteld 3 juli 2018

Bestemmingsplan

Beneden Molendijk 8a te Numansdorp gemeente Cromstrijen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

3 juli 2018

Identificatienummer: NL.IMRO.0611.BPLGB2013BMdijk8a-VA01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Bouwplan	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Bodem	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Externe veiligheid	20
4.6 Geen Milieurapportageplicht	21
4.7 Waterhuishouding	22
4.8 Flora en fauna	23
4.9 Geur	24
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	24
4.11 Kabels en leidingen	24
4.12 Verkeer	25
5. Juridische toelichting	26
5.1 Juridische planopzet	26
5.2 Bestemmingswijzer	26
5.3 Handhaving	28
6. Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening	30
8. Vaststelling	31

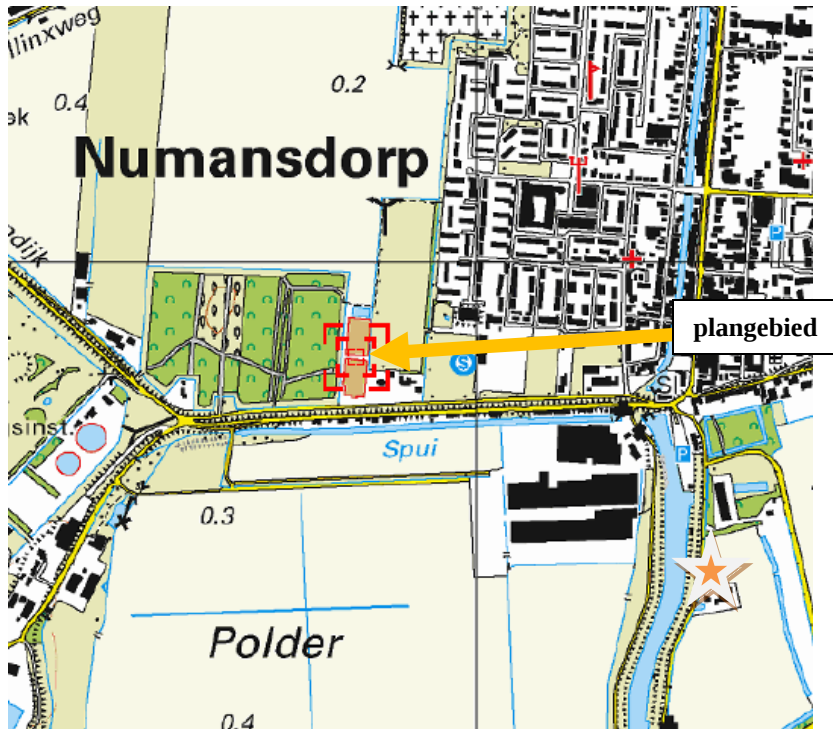
Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek** (Inventerra, 05-02-2018, projectnr. 17-2247-R01JV-ML)
- **Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 2 oktober 2017, nr. VL.1735.R01)
- **Quick scan Flora en Fauna**
(Quick scan Flora & Fauna, 13 februari 2018, rapport INVE2017-5-RAP2).
- **Stedenbouwkundig advies en –schets** (Wissing, mei en december 2017, plan 20170526)

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het plangebied ligt op de rand van de bebouwde kom en het buitengebied van de gemeente Cromstrijen. Het bestemmingsplan moet de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Beneden Molendijk 8a te Numansdorp mogelijk maken. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en daarvoor in de plaats wordt 1 woning met bijbehorende bebouwing gerealiseerd.



Figuur 1.1: omgeving plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het tuincentrum aan de Beneden Molendijk 8a te Numansdorp stopt met de bedrijfsvoering. De aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De toekomstige eigenaar wil op de daarbij vrijkomende gronden een nieuwe woning met bijbehorende bebouwing realiseren. Het geldende bestemmingsplan staat deze ontwikkeling niet toe.

Voorliggend bestemmingsplan Beneden Molendijk 8a Numansdorp biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woning.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

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

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

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

2.2 Typering plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kern van Numansdorp. Numansdorp is een voorstraatdorp, waarbij de Voorstraat rechtstreeks en haaks op de ringdijk is gesitueerd. Het westelijke deel van die ringdijk is de Beneden Molendijk. De Beneden Molendijk is aan twee zijden bebouwd. Aan de polderkant, daar waar ook het plangebied ligt, betreft dit met name benedendijkse bebouwing, terwijl aan de vroegere zeezijde de bebouwing boven op de dijk ligt.

2.3 Huidige situatie

Het perceel Beneden Molendijk 8a in Numansdorp heeft een bedrijfsbestemming en is vrijwel geheel bebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde tuincentrum. Hierna een impressie van de huidige bebouwde situatie.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied



Figuur 2.2: aanzicht vanaf Beneden Molendijk

Het tuincentrum stopt de bedrijfsvoering. Gelet op de gedateerdheid van de bebouwing en de ontwikkelingen in de retailbranche zal er ook geen andere exploitant het bedrijf voortzetten.

Het betreft het perceel kadastraal bekend Numansdorp, sectie E nr. 444. Dit perceel heeft een oppervlakte van 0.94.85 ha.

Hierna is de kadastrale tekening opgenomen.



Figuur 2.3: kadastrale tekening

2.4 Bouwplan

Het plan voorziet in het oprichten van de een woning van maximaal 3.000 m³ aan de Beneden Molendijk 8a in Numansdorp. Daarbij mag 400 m² aan bijbehorende bijgebouwen worden opgericht. Deze bebouwing wordt in relatie tot de woning gebruikt, in één van de bijgebouwen wordt een zwembad aangelegd.

Er is een impressie gemaakt van het te realiseren bouwplan, deze is hierna opgenomen.



Figuur 2.4: impressie bouwplan

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in 2012 in werking getreden. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de bouw van een woning in Numansdorp voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) blijkt dat de bouw van zeven woningen binnen de dorpskern niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 11 jun 2014, ECLI:RVS:2014:2077). Daar er in onderhavig plan slechts één woning wordt gebouwd in plaats van aanwezige bedrijfsgebouwen hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden afgelopen omdat er blijkens jurisprudentie geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling..

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft in 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 (sindsdien enkele keren gewijzigd) vastgesteld. De provincie zet in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijke) kwaliteit. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden.

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 3.2.1 is al ingegaan op de ladder. Daarnaast is het zo dat bestaande stedelijke bebouwing in de vorm van een winkel (tuincentrum) wordt afgebroken voor een veel kleinschaligere andere stedelijke voorziening (woning).

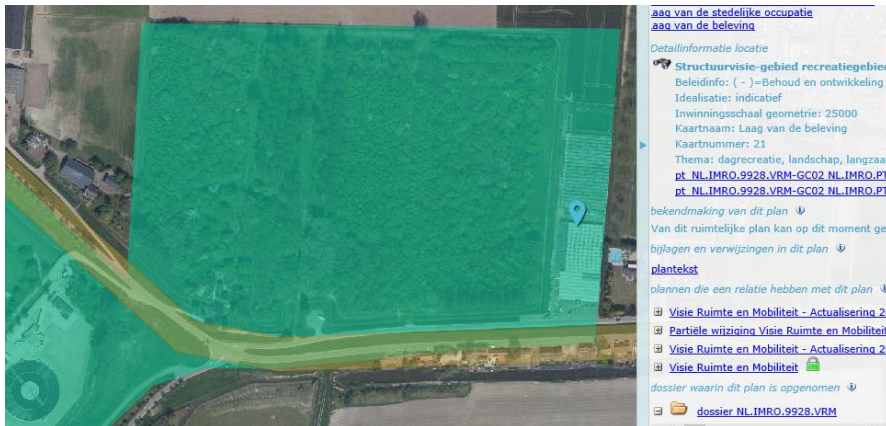
Ad B. en C

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. Een van de richtpunten in de laag van de stedelijke occupatie is bijvoorbeeld dat ontwikkelingen aan de stads- en dorpsranden bij moeten dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1) dat indien “de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard of schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart” dan wordt de ingreep gekwalificeerd als ‘inpassen’.

Bij de voorbereiding van het plan tot het herontwikkelen van de locatie Beneden Molendijk 8a is een stedenbouwkundig advies opgesteld door stedenbouwkundig adviesbureau Wissing. Dit advies d.d. 31 mei 2017, projectnr. 20170526, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de motivering van de aanvaardbaarheid van het plan en de toets aan het ruimtelijk beleid van de provincie wordt verwezen naar dit advies.

Voor de volledigheid wordt nog het volgende opgemerkt. In de bijlage van de Visie Ruimte en Mobiliteit is het plangebied op de kaart van de Laag van de beleving aangeduid als ‘recreatiegebied’. Die aanduiding ligt ook op het naastgelegen bosgebied. Aangenomen wordt dat bij de bepaling van de begrenzing het plangebied abusievelijk is meegenomen. Het plangebied is nimmer in gebruik geweest als recreatiegebied en er is ook nooit sprake geweest van een overeenkomstig gebruik.



Figuur 3.1: Kaartlaag van de beleving

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

Het perceel Beneden Molendijk 8a is 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' heeft gekregen en de functieaanduiding 'glastuinbouw'.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

3.4.2 Herontwikkeling bebouwing huidig bedrijfsp perceel

Op het perceel aan de Beneden Molendijk 8a is circa 6.850 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Alle (bedrijfs)bebouwing wordt gesaneerd. Daarvoor in de plaats komt 1 woning en bijgebouwen. Bij elkaar gaat het om minder dan 1.000 m² aan woonbebouwing.

Door deze saneringsoperatie ontstaat een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 11 april 2017 in principe ingestemd met het plan. Voorwaarde daarbij is o.a. dat het plan uit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

In dat kader heeft de gemeente stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De belangrijkste zijn hierna opgenomen:

Ligging (van de woning op de kavel)

- de rooilijn voor wat betreft het deel dat is vormgegeven als boerderijwoning met de kopse kant richting Beneden Molendijk, dient minimaal 17,5 meter vanaf de Beneden Molendijk gelegen te zijn, in aansluiting op de naastgelegen woonpercelen, om een groene voortuin te creëren,
- de bijgebouwen liggen 10 meter achter de achtergevel van het hoofdgebouw;
- bijgebouwen dienen in de lengterichting op het kavel te zijn gesitueerd;
- Tot achter- en zijerfgrenzen dient door alle bebouwing minimaal 5 meter afstand te worden gehouden.

Massa

Het idee is om qua schaal en functie recht te doen aan de landschappelijke inpassing met een ensemble van gebouwen zoals gebruikelijk op de Hoeksche Waardsche boerenerven.

Maatvoering en volume

- de achtergevel van de woning mag niet uitsteken tov de achtererfgrens van naastgelegen woonpercelen (maximaal 70 meter vanaf voorerfgrens);
- de maximale bouwhoogte is 12 meter;
- de maximale goothoogte is 6 meter;
- het maximale volume voor het hoofdgebouw is 3000 m³ (passend in omgeving, andere woningen aan Beneden Molendijk en bij kavelgrootte);
- de bijgebouwen hebben een maximaal oppervlak van 400 m² in totaal verdeeld over 2 of 3 gebouwen;
- de bijgebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 6 meter;
- de kopse kan van het deel dat is vormgegeven als boerderijwoning mag maximaal 15 meter breed zijn.

Opbouw

- het hoofdgebouw refereert in opbouw aan een historische boerderij uit de Hoeksche Waard;
- Duidelijke samengevoegd hoofdvolume, bestaande uit een kleiner volume (boerderijwoning) en daaraan vast een groter volume (schuur);

- de twee delen zijn in maatvoering en vormgeving verschillend, maar vormen samen de woning;
- de woning bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met kap (zadeldak in de lengterichting van het kavel, met of zonder wolfseinden),
- de schuur bestaande uit een onderbouw van één tot twee lagen met hoge kap.

Vormgeving

De architectonische uitwerking is een kwalitatieve en eigentijdse vertaling van de historische boerderijen zoals die voorkomen in de Hoeksche Waard. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn er regels opgenomen voor de gevel, het dak en de bijgebouwen. Deze moeten bij de uitwerking van het bouwplan in acht worden genomen.

Inrichting erf

- de voortuin dient groen ingericht te worden met inheemse en streekeigen beplanting;
- groene omzoming kavel met dichte of transparante bomenrijen van inheemse en streekeigen soorten. Bijvoorbeeld essen, populieren, inlandse eik, esdoorn, beuk, plataan, iep en fruitbomen kunnen voor de dichte bomenrij gebruikt worden. Voor de transparante bomenrij kan gebruik worden gemaakt van knotwilgen;
- oprijlaan vanaf de Beneden Molendijk naar het achtererf;
- maximaal 25% van de kavel verhard (bebouwd en erf).

Parkeren

Parkeren dient op eigen erf te gebeuren. Ook het parkeren voor bezoekers dient op eigen terrein plaats te vinden. Daarbij wordt uitgegaan van vier opstelplekken op eigen terrein, buiten eventuele parkeerplekken in een garage. Om het groene beeld aan de voorzijde te waarborgen dienen de opstelplekken niet voor de voorgevel te zijn gelegen.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Bodem

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

Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 5 februari 2018, projectnr. 17-2247-R01JV-ML). Uit het rapport blijkt, dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt het terrein geschikt is voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Het aspect bodem staat derhalve niet in de weg aan de realisering van dit plan.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaa

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

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

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

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

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (Kraaij Akoestisch Advies, 2 oktober 2017, nr. VL.1735.R01). Uit de uitkomst blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Beneden Molendijk 46 dB is en vanwege de Molendijk 49 dB. Deze geluidbelasting is alleen berekend op de verdiepingshoogte van de zuidelijke voorgevel van de woning. Op de begane grond bedraagt de geluidbelasting op deze gevel 48 dB. De berekende geluidbelasting op de overige gevels van de nieuwbouw bedraagt ten hoogste 46 dB. Hiermee kan worden geconcludeerd dat vanwege de Molendijk bij de nieuwbouwwoning niet overal wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding vindt alleen plaats op de verdiepingshoogte van de zuidelijke voorgevel en bedraagt 1 dB.

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 Energieweg stuit dan ook op overwegende bezwaren van financiële aard. Een andere bronmaatregel is het verlagen van de verkeerssnelheid of de verkeersintensiteit. Aangezien de Molendijk 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. Omdat de voorkeursgrenswaarde ook op de verdiepingen wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 4,5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de woning of de perceelgrens. Een dergelijk hoog en gesloten scherm is niet toe te passen nabij uitwegen vanwege verkeersveiligheid. Een (gesloten) scherm aan de voorzijde van het perceel is om deze reden dan ook niet mogelijk, aangezien de woning dan niet meer ontsloten kan worden op de openbare weg. Uit onderzoek blijkt dat, met een deels open en ter plaatse van de ontsluiting verlaagd scherm, de voorkeursgrenswaarde niet meer kan worden bereikt, waarmee de schermmaatregel niet meer doeltreffend is. Daarnaast is vanuit stedenbouwkundig/landschappelijk oogpunt een dergelijk scherm op deze locatie ook niet wenselijk. Onderzoek naar de mogelijkheden van het wijzigen van de positie van de nieuwbouw wijst uit dat, wanneer de woning 4 meter naar achteren (in dezelfde lengte richting als de huidige positie) wordt verplaatst, er overal aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan. Ook deze maatregel is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

Om deze reden moet worden geconcludeerd dat er redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting op de verdiepingshoogte van de voorgevel van de woning ten gevolge van de Molendijk te reduceren. Om deze reden wordt een hogere grenswaarde aangevraagd bij de gemeente Cromstrijen voor de geluidbelasting vanwege de Molendijk.

In het gemeentelijk hogere waardenbeleid is beschreven dat aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan als de (gecumuleerde) geluidbelasting ten hoogste 64 dB bedraagt én er een geluidluwe gevel of buitenruimte aanwezig is bij de woning. Aan beide voorwaarden wordt voldaan, omdat de hoogst berekende (gecumuleerde) geluidbelasting op de woning 56 dB (ex aftrek) bedraagt én de overige gevels, met een (gecumuleerde) geluidbelasting van ten hoogste 52 dB (ex aftrek), als geluidluw kunnen worden beschouwd. In onderhavige situatie is sprake van één nieuwbouwwoning en wordt deze nieuwbouw als kleinschalig beschouwd, waarbij geen motivatie van de gekozen planinrichting gegeven hoeft te worden. Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het college van burgemeester en wethouders onder de in het geluidbeleid uitgewerkte voorwaarden een hogere waarde kan vaststellen.

Gelet hierop wordt voor de nieuwbouwwoning aan de Beneden Molendijk 8a een hogere waarde worden aangevraagd van 49 dB vanwege de Molendijk.

Spoorweglawaaai

Er is in de nabijheid van het plangebied geen spoorweg aanwezig. Dit geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

Industrielawaai

Het perceel Beneden Molendijk 8a ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

- a) Er is geen sprake 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 betekenende 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 en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Tot op heden wordt het perceel bedrijfsmatig gebruikt als tuincentrum met de daarbij behorende vervoersbewegingen en die verdwijnen. Daarvoor in de plaats komen circa 7 vervoersbewegingen per etmaal van en naar de woning. 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. 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).

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

Ten noordoosten van het perceel Beneden Molendijk 8a is de sportaccommodatie van voetbalvereniging NSVV aanwezig. De afstand van de nieuwe woning tot de grens van de in het bestemmingsplan 'Buitensluis' opgenomen bestemming 'Sport' bedraagt circa 35 m.

Een veldsportcomplex (met verlichting) (SBI-2008: 931`) heeft een milieuzone van 50 m tot milieugevoelige objecten zoals woningen (categorie 3.1). Het complex van NSVV heeft weliswaar diverse velden met verlichting, maar het sportveld naast het plangebied heeft geen verlichting. Wel de velden ten noorden van dit veld en de velden oostelijker gelegen. Er zijn ook geen plannen om aldaar verlichting aan te brengen, nu er al vier velden met verlichting aanwezig zijn. De afstand van de nieuwe woning tot het dichtstbijzijnde veld met verlichting is meer dan 130 m.

Ten aanzien van het aspect 'geluid' het volgende. Gemeten vanaf de grens van de bestemming 'Sport' tot de nieuwe woning is de afstand geringer dan 50 m. Tussen de grens van de bestemming 'Sport' en de feitelijke sportvoorzieningen ligt een groenstrook, waar geen sportactiviteiten worden uitgeoefend.



De afstand van de te realiseren nieuwe woning tot de feitelijke sportaccommodatie is wel 50 m. Hier komt bij dat het sportveld dat het dichtst bij de woning ligt alleen overdag wordt gebruikt. De avondtrainingen en -wedstrijden vinden plaats op de velden met verlichting.

Daarnaast zijn er bijvoorbeeld ook geen reclameborden aanwezig langs het dichtstbijgelegen veld. In de regel geeft het schoppen van voetballen tegen dergelijke borden het meeste geluidsoverlast. Dat is hier derhalve ook niet aan de orde.



Om deze reden zal het woon- en leefklimaat van de nieuwe woning in relatie tot de aanwezigheid van de sportaccommodatie aanvaardbaar zijn.

Naast deze beoordeling aan de hand van het criterium ‘goede ruimtelijke ordening’ kan ook nog worden gekeken naar de normstelling in het Activiteitenbesluit. Daar is geregeld welke milieunormen gelden voor activiteiten bij/in/op inrichtingen.

De buurwoning Beneden Molendijk 8 is nu al dichterbij het sportcomplex aanwezig. Uit oogpunt van milieubeperkingen c.q. eisen Activiteitenbesluit, moet de gebruiker van het sportcomplex nu al rekening houden met de aanwezigheid van de bestaande woningen. De nieuwe woning levert geen extra beperking op. Om deze reden is het gerechtvaardigd om af te wijken van de richtafstand, aangezien de afstand tussen de sportvelden en de nieuwe woning groter is dan 50 m.

Er zijn verder geen milieuzones aan de orde die relevant zijn voor het plangebied. Om deze redenen bestaan er uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.5 Externe veiligheid

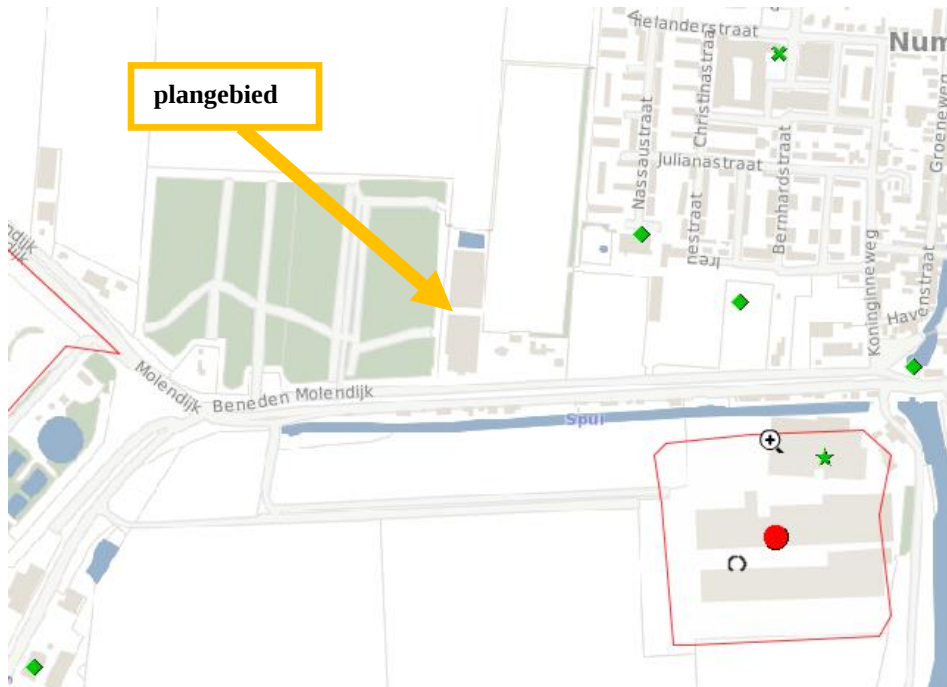
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en 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. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven door het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is. De gemeenteraad van Cromstrijen heeft op 29 maart 2016 de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeenten Hoeksche Waard (delen 1 en 2, visie- en basisdocument) vastgesteld. Het doel van de beleidsvisie is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's binnen de Hoeksche Waard aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's wordt omgegaan in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen en milieuvergunningverlening.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan het invloedgebied zich uitstrekt tot over het plangebied. Op het perceel Havenkade 2 is een propaantank aanwezig met een plaatsgebonden risicocontour van 10 m.

De risico's blijven beperkt binnen dat perceel zelf. Het perceel Beneden Molendijk 8a ligt op een afstand van meer dan 400m van de propaantank.



Figuur 4.1: deel risicokaart omgeving plangebied

Voor de volledigheid wordt er op gewezen dat een deel van het plangebied in het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie (Shell Moerdijk) valt. Het bouwplan heeft echter geen invloed op het groepsrisico. Het aantal personen dat op dit moment gemiddeld verblijft in het plangebied (bezoekers en personeel tuincentrum) neemt ten gevolge van de wijziging van de bestemming af (alleen woning).

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geen Milieuraapportageplicht.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij woningbouwontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld.

Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat. Hier gaat het om de bouw van 5 woningen en de eventuele herbouw van 1 woning.

De impact van dit plan is zeer klein en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour. Op het gebied van externe veiligheid is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.7 Waterhuishouding

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 Calamiteitszorg, 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.

Waterkwantiteit

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Op dit moment is er op de bouwlocatie al bebouwing en verharding aanwezig. De bestaande bebouwing die ter plaatse gesloopt wordt is ruim 6.000 m² aan bedrijfsbebouwing. Daarvoor in de plaats komen een woningen (met bijbehorende bijgebouwen, terreinverharding en overkappingen). In totaal zal er ongeveer 1.300 m² aan verharding (woningen, tuinen, toeleidende weg) aanwezig zijn. Dit betekent dat de bebouwing en daarmee de verharding significant afneemt. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

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

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

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

4.8 Flora en fauna

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

Er is geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d. Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is het Haringvliet, de afstand tot het plangebied is meer dan 900 m.

Aangezien vrijwel het gehele bouwperceel bebouwd is zullen eventueel aanwezige ecologische waarden alleen aanwezig kunnen zijn in de bebouwing. Er is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (Quick scan Flora & Fauna, 13 februari 2018, rapport INVE2017-5-RAP2). Uit de uitkomst blijkt dat er geen beschermde planten en/of dieren worden verstoord door het bouwplan, met die kanttekening dat er nog wel nader onderzoek nodig is naar de huismus (zie laatste gedachtestreepje hierna). De volgende aanbevelingen zijn opgenomen in het rapport:

- Werk buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) voor vogels zonder jaarrond beschermd nest of na een broedvogelinспекtie door een ecooloog.
- Zorg bij het plaatsen van verlichting dat houtige elementen (bomen, hoge struiken en omliggende bos) niet belicht worden.
- Huismussen kunnen gebruik maken van de vegetatie en opgeslagen materialen om te schuilen en te foerageren. Ze kunnen gebruik maken van het bassin om te drinken en wassen en van zand voor stofbaden. Het verwijderen van deze elementen betekent mogelijk een overtreding van artikel 3.1 lid 1,2 en 4 van de Wnb voor vogels met een jaarrond beschermd nest. Nader onderzoek naar de functie van het projectgebied voor huismussen en eventuele nesten van huismussen is nodig om uitsluitel te geven.

In ieder geval geldt dat bij de uitvoering van de werkzaamheden de in Wet natuurbescherming opgenomen zorgplicht voor alle in het wild levende planten-en diersoorten moet worden gerespecteerd. Voordat vegetatie en/of andere potentiële nestelgelegenheden voor huismussen worden verwijderd, zal worden geïnspecteerd of er huismussen aanwezig zijn.

Conclusie

Uit oogpunt van ecologie kan het plan worden gerealiseerd, dit met inachtneming van het feit dat er nog onderzoek wordt gedaan naar de huismus.

4.9 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 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.

In het geldende bestemmingplan Landelijk Gebied 2013 is geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden opgenomen. Uit de archeologische beleid- en waardenkaart van de Hoeksche Waard blijkt dat het perceel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bouwplannen groter dan 500 m² waarin dieper dan 30 cm onder het maaiveld grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het bouwplan voor de woning is niet groter dan 500 m².

In de regels van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is dit opgenomen.

De conclusie is dat er vanuit oogpunt van archeologie geen beperkingen zijn bij de ontwikkeling van het bouwplan.

Cultuurhistorie (molenbiotoop)

Het plangebied ligt niet binnen een molenbiotoop.

Conclusie

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

4.11 Kabels en leidingen

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

4.12 Verkeer

Ontsluiting

Het perceel is en blijft ontsloten op de parallelweg onder aan de Beneden Molendijk. Deze weg is voldoende gedimensioneerd om het aantal verkeersbewegingen (volgens de CROW-publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” voor koopwoningen gemiddeld 7,1 voertuigbewegingen per woning per dag).

Tot op heden is een tuincentrum aanwezig dat op werkdagen naast personenauto's van consumenten ook bezocht werd door vrachtwagens van leveranciers. Het aantal verkeersbewegingen zal door de wijziging van het gebruik met bebouwing flink afnemen.

Parkeren

Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om minimaal 3 auto's te parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de daarvoor gehanteerde parkeernormen van de CROW publicatie 317.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

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

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Agrarisch', 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden betreft een strook grond achter het voormalig tuincentrum. Deze grond zal voor hobbymatige doeleinden worden gebruikt door initiatiefnemer, waarbij er -behoudens mogelijke erfafscheidingen- geen bebouwing op het perceel wordt opgericht. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van agrarisch – hobbymatig gebruik'.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden mogen worden gebruikt in relatie tot de woning. Er mogen alleen 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' worden opgericht.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- mantelzorg in de bebouwing;
- ten hoogste 3.000 m³ aan hoofdgebouw en 400 m² aan bijbehorende bouwwerken;
- aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- bed & breakfast in de bebouwing.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die tot doel heeft dat de gemeentelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden worden nageleefd.

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

5.2.3 Algemene regels

Antidubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels

Naast de bouwregels die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de planregels, gelden er aanvullende algemene bouwregels. De algemene bouwregels hebben betrekking op alle bestemmingen die binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat omschreven wat binnen de bestemmingsregeling, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van inwerkingtreding van - maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met - het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan. Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

5.3 Handhaving

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een bedrijfsperceel waarbij de bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en een compenserende woning wordt gebouwd. Het plangebied ligt in het buitengebied van Numansdorp (gemeente Cromstrijen).

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 initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd en bestaat voor een ieder de gelegenheid om gedurende die periode een zienswijze in te dienen.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan is aan diverse vooroverlegpartners gestuurd. Er is alleen een reactie ontvangen van Gasunie, die aangaf geen opmerkingen op het plan te hebben.

8. Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.