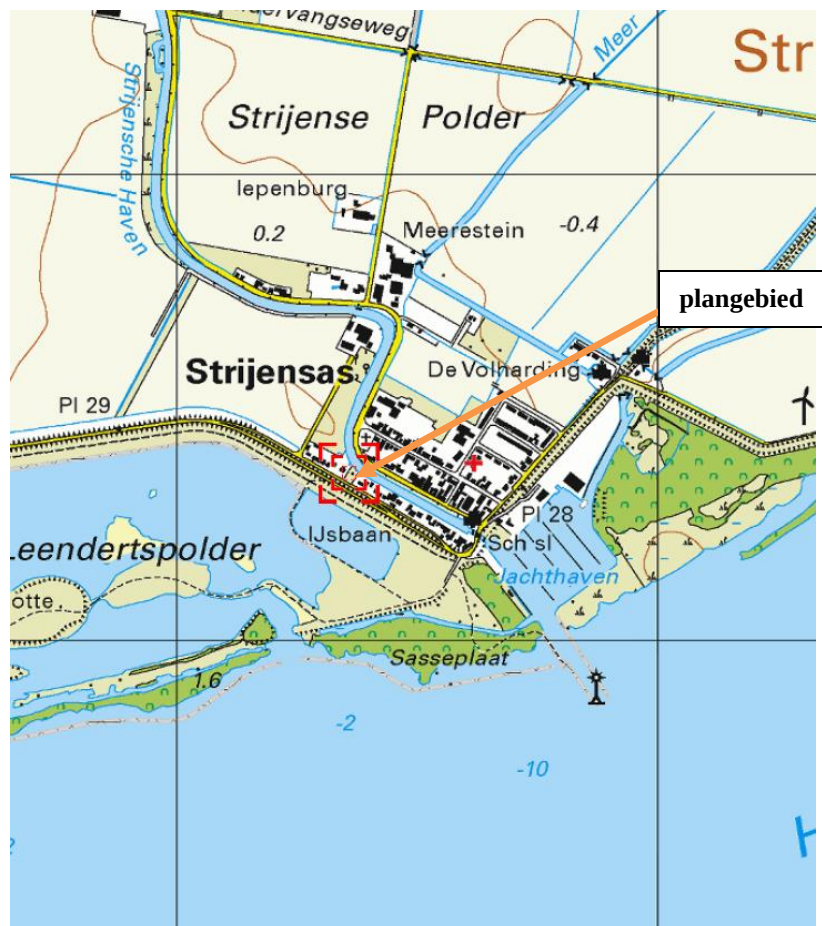


# Toelichting Bestemmingsplan ‘woning naast Buitendijk 36 te Strijensas’



NL.IMRO. 0617.BPBDIJK36-VG01  
DECEMBER 2018

| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                                | <b>PAG.</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Inleiding</b>                                 | <b>3</b>    |
| 1.1 Situering                                       | 3           |
| 1.2 Aanleiding en doelstelling                      | 4           |
| 1.3 Het bestemmingsplan                             | 5           |
| 1.4 Leeswijzer                                      | 6           |
| <b>2. Beschrijving plangebied en bouwplan</b>       | <b>7</b>    |
| 2.1 Inleiding                                       | 7           |
| 2.2 Omgeving plangebied                             | 7           |
| 2.3 Huidige situatie                                | 7           |
| 2.4 Doel bestemmingsplan                            | 8           |
| <b>3. Beleidskader</b>                              | <b>9</b>    |
| 3.1 Inleiding                                       | 9           |
| 3.2 Rijksbeleid                                     | 9           |
| 3.3 Provinciaal beleid                              | 10          |
| 3.4 Regionaal beleid                                | 18          |
| 3.5 Gemeentelijk beleid                             | 18          |
| <b>4. Omgevingsaspecten</b>                         | <b>20</b>   |
| 4.1 Inleiding                                       | 20          |
| 4.2 Verkeer/parkeren                                | 20          |
| 4.3 Flora en fauna                                  | 20          |
| 4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie       | 20          |
| 4.5 Waterhuishouding                                | 21          |
| 4.6 Milieuzonering                                  | 22          |
| 4.7 Geluid                                          | 23          |
| 4.8 Bodem                                           | 23          |
| 4.9 Geur                                            | 23          |
| 4.10 Luchtkwaliteit                                 | 24          |
| 4.11 Externe veiligheid                             | 24          |
| 4.12 Kabels en leidingen                            | 25          |
| <b>5. Juridische toelichting</b>                    | <b>26</b>   |
| 5.1 Juridische planopzet                            | 26          |
| 5.2 Bestemmingswijzer                               | 26          |
| 5.3 Plantoetsing en handhaving                      | 26          |
| <b>6. Uitvoering</b>                                | <b>27</b>   |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                     | 27          |
| 6.2 Planschade                                      | 27          |
| <b>7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen</b> | <b>28</b>   |
| 7.1 Vooroverleg                                     | 28          |
| 7.2 Zienswijzen                                     | 28          |

**Bijlagen:**

**Verkennd bodemonderzoek** (Inventerra, 5 februari 2018, 17-2268-R01ML)

**Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 26 februari 2018, nr. VL.1742.R01\_rev1)

**Quick scan Flora&Fauna** (Elzerman ecologisch advies, 22 februari 2018, nr. 2018-N03)

# 1. Inleiding

## 1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Buitendijk 36 te Strijensas, gemeente Strijen.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt ten zuidwesten van de bebouwde kern van Strijensas. Het betreft een gedeelte van het erf behorende bij de woning Buitendijk 36. Het gehele perceel is kadastraal bekend gemeente Strijensas, sectie M nrs. 892 (erfpacht) en 896 eigendom, met een oppervlakte van respectievelijk 670 m<sup>2</sup> en 1.635 m<sup>2</sup>, in totaal 2.305 m<sup>2</sup>. Het af te splitsen gedeelte heeft een oppervlakte van circa 800 m<sup>2</sup>.



Figuur 1.2 plangebied met bebouwing

## 1.2 Aanleiding en doelstelling

Zoals al vermeld betreft het plangebied een gedeelte van het erf bij de woning Buitendijk 36. De grootte van oorspronkelijke perceel Buitendijk 36 en de ligging in de lintbebouwing onder aan de Buitendijk maakt het vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk om een extra woning aldaar te realiseren. Het geldende bestemmingsplan 'Strijensas' staat dit niet toe, om deze reden is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel met woning en het hier aan de orde zijnde deel van het erf.



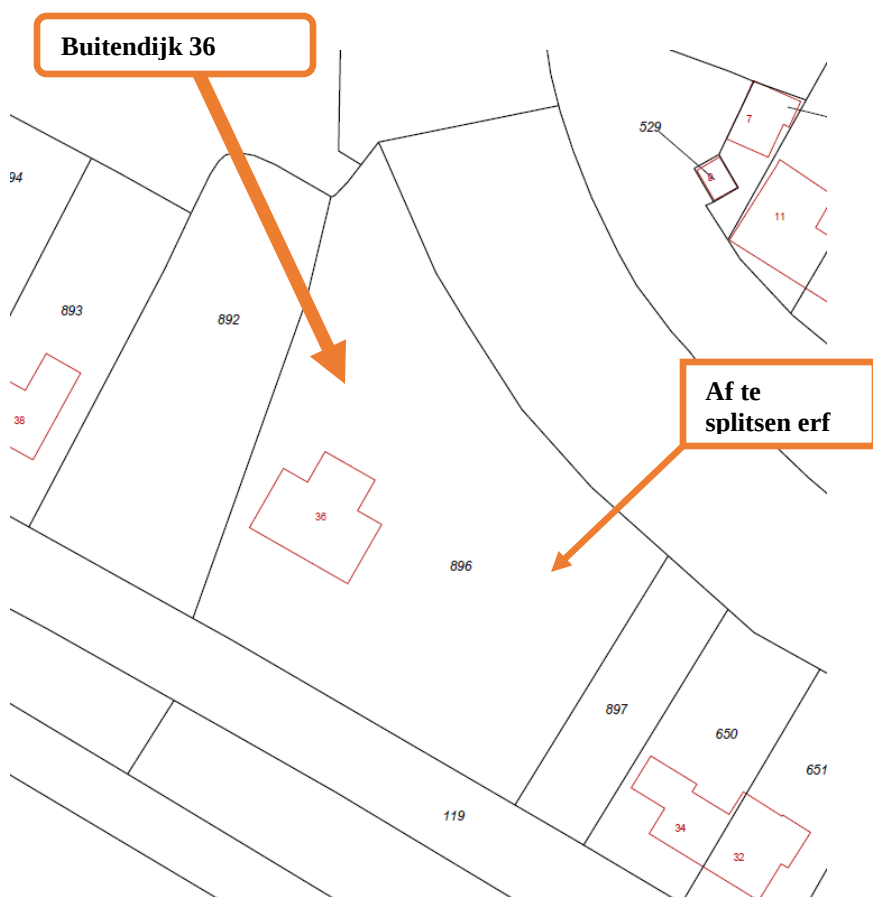
**Figuur 1.3 foto bestaande situatie met gedeelte erf dat plangebied is**



**Figuur 1.4 foto bestaande woning Buitendijk 36 Strijensas**

Hierna de kadastrale tekening van de percelen M 892 en 896.





**Figuur 1.5 kadastrale tekening Buitendijk 36**

De grond is eigendom van de fam. Pompe, Buitendijk 36 te Strijensas.

Het geldend bestemmingsplan 'Strijensas' geeft het perceel deels de bestemming 'Wonen'. De bouw van een extra woning is niet toegestaan.

### **1.3 Het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een extra woning mogelijk.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

#### **1.4 Leeswijzer**

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

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

## 2. Beschrijving plangebied

### 2.1 Inleiding

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

### 2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kern van Strijensas. Strijensas is een dorp dat te karakteriseren valt als een zogenaamde knooppunt nederzetting. Het dorp is grofweg in te delen in twee gebieden; de oude dorpskern en de gemengde dorpsuitbreiding. De hoofdstructuur van het dorp wordt gevormd door de Havenstraat, de Strijense Haven en de dijken Sassedijk en Buitendijk.

Aan de zuidzijde van de Strijense Haven tegen de Buitendijk staan enkele vrijstaande woningen van een bouwlaag met kap, vaak met losstaande bijgebouwen. De woningen zijn met de voorzijde georiënteerd op het water en worden via de achterzijde ontsloten. Het plangebied ligt in het lint van de woningen onder aan de Buitendijk. Het perceel Buitendijk 36 in Strijensas zelf is thans bebouwd met één woning.

### 2.3 Huidige situatie

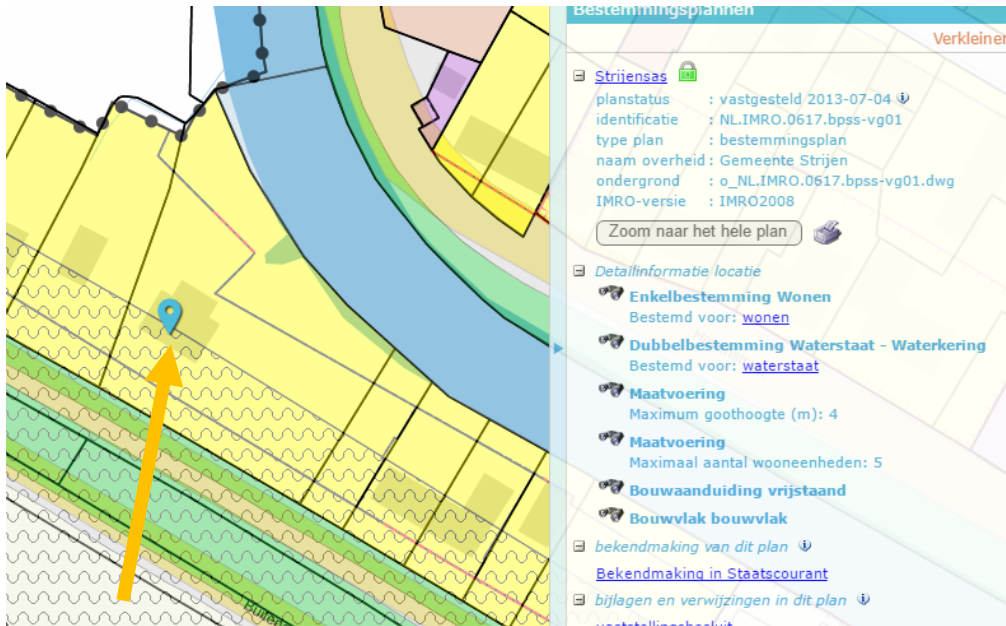
Op dit moment is er in het plangebied geen bebouwing aanwezig. Het plangebied bestaat uit gras. De grond wordt gebruikt als erf bij de woning Buitendijk 36.



**Figuur 2.1** foto plangebied

## 2.4 Doel bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Strijensas' geeft aan de grond de bestemming 'Wonen'. Binnen het bestemmingsvlak waar het perceel onderdeel van vormt mogen in totaal 5 woningen worden gebouwd. Dit aantal is inmiddels aanwezig, waardoor de bouw van een extra woning niet is toegestaan.



**Figuur 2.2** verbeelding bestemmingsplan 'Strijensas'

De grond ligt solitair in het lint van de zone onder aan de Buitendijk.

Het voorliggende bestemmingsplan 'woning naast Buitendijk 36 te Strijensas' geeft aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Wonen' en maakt binnen het bestemmingsvlak de bouw van 1 woning mogelijk.



## 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

#### 3.2.1 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 een woning toe te voegen in de bebouwde kom van Strijensas. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

#### 3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren.

In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Het nationale belang dat het stellen van regels voor deze onderwerpen rechtvaardigt, is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Het Barro beschrijft zes onderwerpen:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Op 1 oktober 2012 is een 1e aanvulling op het Barro in werking getreden. Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende negen onderwerpen:

- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond rijksvaarwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

Het initiatief heeft geen relatie met het Barro. Bovendien omvat het plan geen nationaal belang. Vanuit het Barro vloeien dan ook geen specifieke randvoorwaarden voort voor dit plan.

### **3.2.3 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 zoals al gezegd 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. Uit het Besluit ruimtelijke ordening en de door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat.

#### **Geen stedelijke ontwikkeling.**

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

Om deze reden hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden ‘afgelopen’.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014**

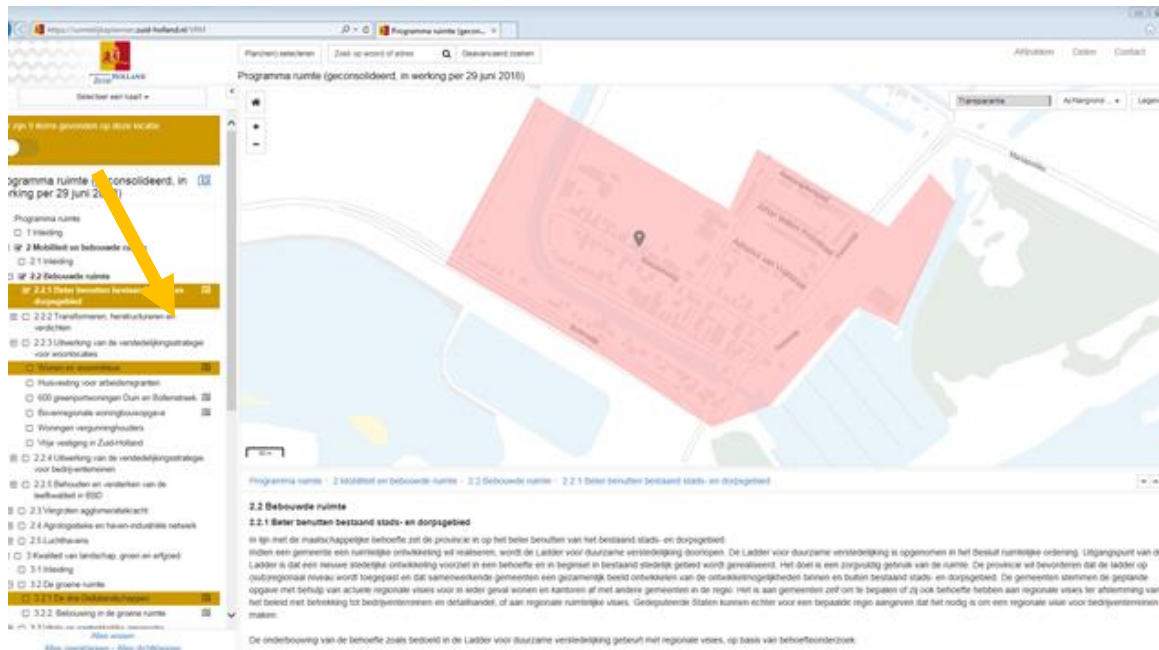
Het provinciale ruimtelijke beleid is door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

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 perceel Buitendijk 36 ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.



**Figuur 3.1** deel tekening bestaand stads-en dorpsgebied provincie Zuid-Holland

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 3.2.3 is op de ladder ingegaan, korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

#### **Ad B.**

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

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1, lid 1 a) dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

In de toelichting wordt bij de omschrijving van ‘inpassing’ aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

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

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de Laag van de stedelijke occupatie en de Laag van de beleving van belang, nu er bij al deze lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Buitendijk 36 onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

### **Rivierdeltacomplex**

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

#### *Jonge zeeklei*

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

#### *Richtpunt:*

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

### *Beoordeling*

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

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt ‘Zeekleipolderlandschap’ vermeld, terwijl voor de aangrenzende dijk het richtpunt Rivierdijken is vermeld:

### **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 krekens 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 krekens. 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) aanwaspolders 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 toevoeging van een woning in de kern Strijensas tast het zeekleipolderlandschap niet aan.



## **Rivierdijken**

De dijken zijn lijnvormige, herkenbare structuurdragers in het landschap met als primaire functie het keren van water. De dijken worden periodiek aangepast aan de dan geldende veiligheidsnormen. Met name in het veengebied is er sprake van dichte lintbebouwing op of aan de dijk. Het doorgaand profiel van de dijk is een belangrijk uitgangspunt. Dit draagt bij aan het herkenbaar houden en begrijpbaar houden van de dijk. Het ritme langs de dijk met afritten, bebouwing, afwisselend open-dicht etc. kan houvast geven voor het plaatsen en vormgeven van nieuwe ontwikkelingen, evenals het dwarsprofiel van de dijk en bijbehorende bebouwing. Indien mogelijk worden recreatieve routes gekoppeld aan het water en/of de dijk.

### *Richtpunten:*

- Behoud van maat en weidsheid van de poldereenheden. Eventuele nieuwe bebouwing en bouwwerken worden geplaatst binnen het bestaande dijklint en niet in de veenweidepolders.
- Behouden van de doorzichten vanaf de dijk op het achterliggende landschap.
- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of herstel van de openbaarheid van oevers.

### *Beoordeling:*

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de toevoeging van één woning aan de Buitendijk. De rivierdijk wordt niet aangetast als er een woning in het bebouwingslint onder aan die dijk wordt toegevoegd, de nieuwe woning voegt zich in dat bestaande lint. De situering en afmetingen sluiten daar bij aan.

Bij de **Laag van de stedelijke occupatie** is voor het plangebied het richtpunt ‘Stads- en dorpsrand’ vermeld:

## **Stads- en dorpsranden**

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen ‘overgangskwaliteiten’. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap.

Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

### 1. De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap ‘met het gezicht naar elkaar’ zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en

landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

## 2.Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen.

De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier.

In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

## 3.De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts.

Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

### *Richtpunt*

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

### *Beoordeling*

Het plangebied ligt in de zone van het bebouwingslint van de Buitendijk ter hoogte van de kern Strijensas. De toevoeging van één woning brengt geen wijziging in het bestaande lintpatroon. Het plan staat niet op gespannen voet met dit richtpunt.

Bij de Laag van de beleving is voor de Strijense haven die grenst aan het plangebied het richtpunt 'Natuur' vermeld:

## **Natuur**

Natuurgebieden in Zuid-Holland zijn te onderscheiden naar hun ligging in het landschap. Inrichting en beheer zijn dan ook gerelateerd aan het onderscheid tussen kust-, delta- en veenlandschap. Het betreft een samenhangend netwerk van unieke natuurlandschappen dat toegankelijk en beleefbaar is in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse. Richtpunt:

- Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied.
- Toegankelijkheid en gebruik zijn in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

## *Beoordeling*

Het bouwplan voor de bouw van een woning op private grond naast de Strijense haven tast de natuurwaarden van de haven niet aan. Daarnaast blijkt uit de uitgevoerde quick scan Flora&Fauna dat er geen natuurwaarden in het plangebied worden 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 worden gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

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

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

### **Kwaliteiten**

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

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

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

#### **Ad C.**

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

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

Het perceel Buitendijk 36 ligt in gebied met beschermingscategorie 3 en grenst aan de Strijense Haven met beschermingszone 1. De bouw van een woning verstoort daarmee geen waardevol gebied.



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

#### **Conclusie**

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

### 3.4 Regionaal beleid

#### Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard 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 Strijensas, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. De Buitendijk heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduiding 'binnendijken' gekregen. De bouw van een extra woning in het dijklint brengt geen ingrijpende wijziging in de aanwezige ruimtelijke situatie. De bestemmingswijziging tast het karakter van de binnendijk niet aan.



Figuur 3.3 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

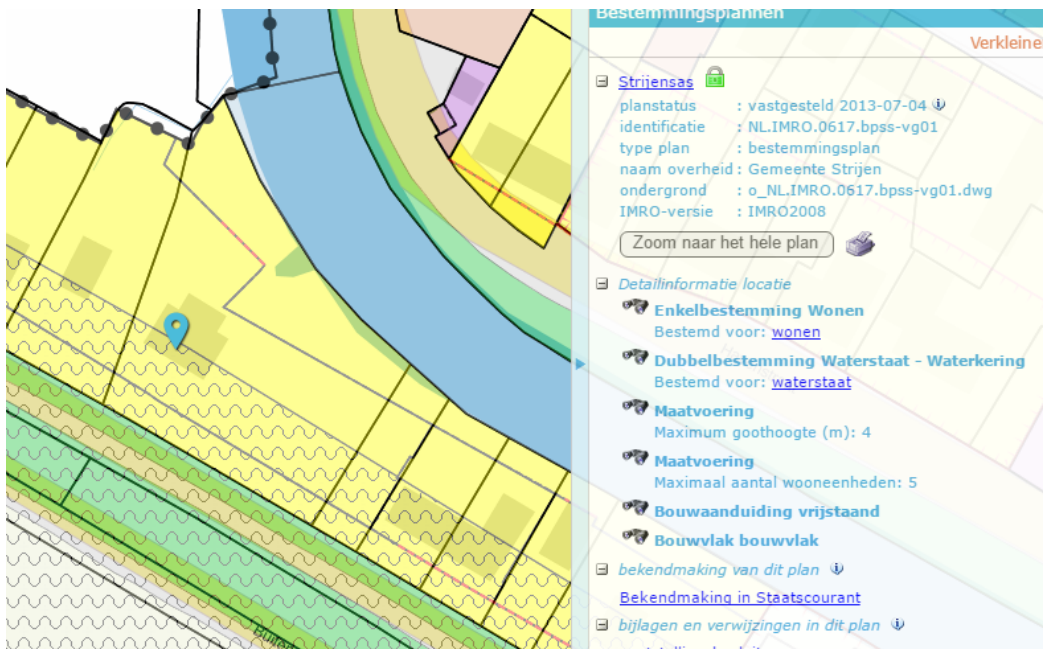
### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 bestemmingsplan Strijensas

Het perceel Buitendijk 36 is opgenomen in het bestemmingsplan Strijensas. De gemeenteraad van Strijen heeft het bestemmingsplan op 4 juli 2013 vastgesteld.

Uit de verbeelding blijkt dat het perceelsgedeelte dat het plangebied vormt, de bestemming 'Wonen' heeft gekregen.

Daarnaast ligt er op een deel van de grond de dubbelbestemming 'Waterstaat – waterkering'.



**Figuur 3.4: deel verbeelding bestemmingsplan Strijensas**

Aangezien op gronden met de bestemming Wonen binnen het aanwezige bestemmingsplan maximaal 5 woningen zijn toegestaan en derhalve geen extra woningen, is het bouwplan voor een extra woning in strijd met het geldende bestemmingsplan.

### **3.5.2 beoordeling verzoek**

De gemeente heeft bij brief van 7 april 2015 aan de initiatiefnemer bericht dat in beginsel medewerking wordt toegezegd aan de splitsing van het woonperceel Buitendijk 36 om ter plaatse een extra woning te kunnen realiseren. In de brief zijn diverse voorwaarden genoemd, die alle in deze toelichting aan de orde komen en afdoende beantwoord zijn.

In hoofdstuk 4 komen de diverse omgevingsaspecten aan de orde, waarbij wordt ingegaan op de vraag of de situatie ter plaatse uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

## **4. Omgevingsaspecten**

### **4.1 Inleiding**

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

### **4.2 Verkeer/parkeren**

De woning wordt aan de Buitendijk gesitueerd. Op basis van de CROW publicatie 317 is de parkeernorm in 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' voor een vrijstaande woning 1,9 tot 2,7 parkeerplaats per woning. Op eigen terrein wordt ruimte gereserveerd voor deze 3 parkeerplaatsen.

### **4.3. Flora en fauna**

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Om deze reden is een quick scan Flora&Fauna uitgevoerd (Elzerman ecologisch advies, 22 februari 2018, nr. 2018N03). Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde dieren en/of planten door het bouwplan worden geschaad. De zorgplicht die voortvloeit uit de Wet natuurbescherming is van toepassing op de uitvoering van werkzaamheden.

#### *Conclusie*

Bestaande natuurwaarden worden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

### **4.4 Archeologische waarden**

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 Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

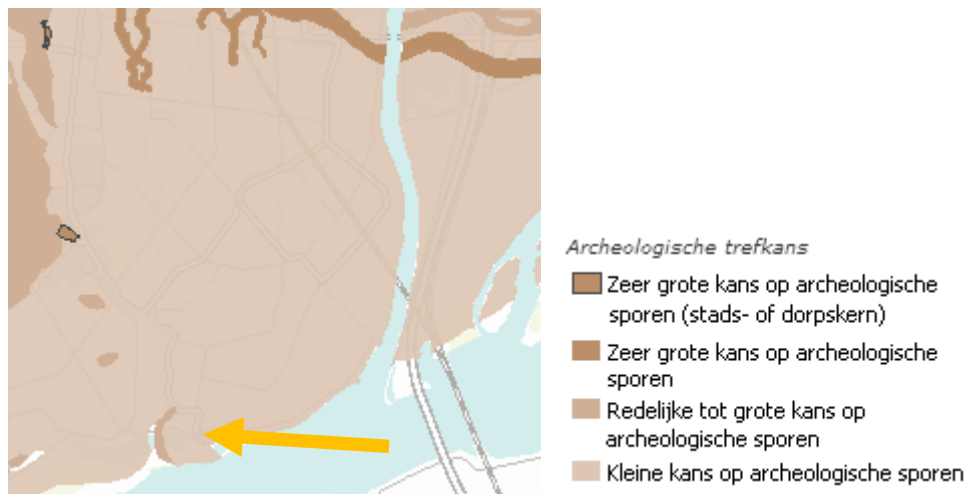
Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden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

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid.



Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid noodzakelijk.

Bij bouwplannen in Strijen wordt gekeken naar de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland. Daaruit blijkt dat er voor het plangebied een kleine kans is op het aantreffen van archeologische sporen.



**Figuur 16: deel cultuurhistorische waardenkaart Zuid-Holland**

Om die reden is het niet de verwachting dat er beschermingswaardige archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Het bouwplan is uit oogpunt van cultuurhistorie realiseerbaar.

### **Conclusie**

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

## **4.5 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 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.

Aangezien het plangebied deels binnen de beschermingszone van de Buitendijk ligt zal te zijner tijd voor het concrete bouwplan naast omgevingsvergunning om te bouwen ook een watervergunning worden aangevraagd.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van een woning met een oppervlakte van circa 100 m<sup>2</sup>. Uit de Beleidsregel:BL-11 ‘Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak’ d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd. Er is hier sprake van stedelijk gebied met een vrijstelling van 500 m<sup>2</sup>. De toename van verharding blijft daar ruim beneden.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Ten aanzien van de waterveiligheid wordt te zijner tijd een watervergunning aangevraagd.

#### **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 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.

De planlocatie bevindt zich in de woonkern Strijensas. In de naaste omgeving van het perceel Buitendijk 36 zijn geen bedrijven aanwezig wiens milieuzone zich uitstrekt tot dat plangebied.

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

## 4.7 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

### *Railwegverkeerslawaaï en industrielawaaï*

De nieuwe woning is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorlijn of een bedrijfsterrein.

### *Wegverkeerslawaaï*

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarde is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Uit het akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch advies, d.d. 26 februari 2018, nr. VL-1742-R01\_rev1) blijkt dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Buitendijk 48 dB bedraagt, berekend op de voorzijdegrens van het grid om het bouwkegel. Er wordt geconcludeerd dat op de hele onderzoekslocatie en dus het bouwkegel voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is dus niet noodzakelijk.

### Conclusie

De bouw van een woning is uit geluidsoogpunt aanvaardbaar.

## 4.8 Bodem

Het plan ziet toe op een perceel grond dat thans in gebruik is als tuin. De grond is feitelijk altijd in gebruik geweest als grasland dienend als erf bij een woning. Er is verkennend bodemonderzoek ingesteld (Inventerra, 5 februari 2018, projectnr. 17-2268-R01ML). Uit dit onderzoek blijkt dat de vanuit milieuhygiënisch oogpunt het plangebied geschikt is voor de huidige en de toekomstige bestemming.

## 4.9 Geur.

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

#### **4.10 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in 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. De bouw van een woning draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Verdere toetsing en/of aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSLmonitoringstool. In deze tool is de Buitendijk niet opgenomen. De concentraties van de blootstellingsberekeningen van Monitoringsronde 2015 zijn wel te vinden op de Atlas voor de Leefomgeving. Uit deze Atlas blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> respectievelijk maximaal 19,1 µg/m<sup>3</sup>, 17,6 µg/m<sup>3</sup> en 10,6 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m<sup>3</sup> wordt niet overschrijden.

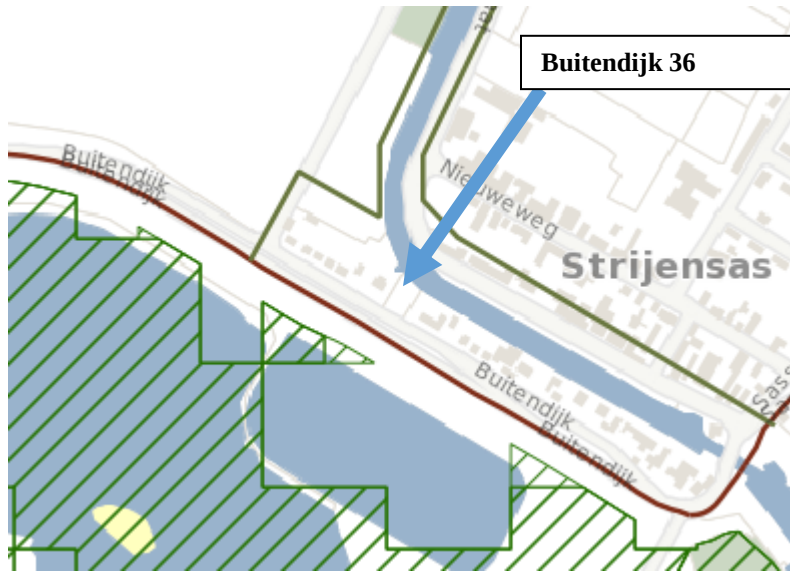
De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

#### **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. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang. Dat besluit (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Buitendijk 36.



**Figuur 4.5: tekening met risicocontouren omgeving**

Het plangebied ligt in de regionale waterkering. In paragraaf 4.3 is dit al genoemd. Voor deze waterkering is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Ten slotte wordt vermeld, dat het plangebied in het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie ligt. De bouw van 1 woning in het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico. Daarbij komt dat in het geval van een groot incident bij Shell Nederland Chemie de bewoners van de te bouwen vrijstaande eengezinswoning zelfredzaam zijn. Om deze reden is de bouw van de woning verantwoord. Er zijn van uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde planrealisatie, het bestemmingsplan kan als aanvaardbaar worden bestempeld.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

Binnen 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).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Strijensas.

### **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)**

Op het perceel Buitendijk 36 wordt de bestemming ‘Wonen ’ gelegd, met daarbij een bouwvlak waarin één woning mag worden gebouwd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast is op het perceel de dubbelbestemming ‘Waterstaat -Waterkering’ ter bescherming van de dijk als waterkering 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 Strijen is belast met het toezicht op de uitvoering van de bestemmingsplannen.

## **6. Uitvoering.**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid.**

Het plan omvat het creëren van een bouwmogelijkheid voor één nieuwe woning op het perceel Buitendijk 36 te Strijensas. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemers. De gemeente verhaalt de gemeentelijke kosten middels een met de initiatiefnemers te sluiten anterieure overeenkomst. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

### **6.2 Planschade.**

In de te sluiten anterieure overeenkomst wordt ook geregeld, dat de gemeente eventueel te betalen planschades verhaalt op initiatiefnemers.

## **7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen**

### **7.1 Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende reacties ontvangen:

#### **-Rijkswaterstaat**

Bij mail van 1 juni 2018 heeft Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid bericht dat er, kijkend naar de belangen van Rijkswaterstaat, geen aanleiding bestaat voor een reactie op dit plan

#### **-Waterschap**

Bij mail van 18 juli 2018 heeft het Waterschap Hollandse Delta bericht, dat bouwwerkzaamheden in de primaire waterkering dienen te voldoen aan de nota toetsingskader en beleidsregels voor het watersysteem 2014. Hierin wordt onder gesproken over bebouwing in waterkering en het vrijhouden van het profiel van vrije ruimte. Er is geadviseerd om in vroeg stadium met het waterschap contact op te nemen om de mogelijkheden door te nemen. Dit zal initiatiefnemer doen.

#### **-Provincie Zuid-Holland**

Bij mail van 30 mei 2018 heeft de provincie aangegeven, dat het plan een prima inpassing is van een woning in een bestaand lint. In paragraaf 3.3 van de toelichting komen de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart aan de orde. Ten aanzien van het aspect ruimtelijke kwaliteit geeft de provincie aan dat het plan voldoet aan de kaders zoals opgesteld in de provinciale Verordening Ruimte 2014.

### **7.2 Zienswijzen**

Het ontwerp bestemmingsplan “Woning naast Buitendijk 36 te Strijensas” heeft vanaf maandag 22 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is geen gebruik gemaakt van de gelegenheid om tijdens deze periode een zienswijze in te dienen.