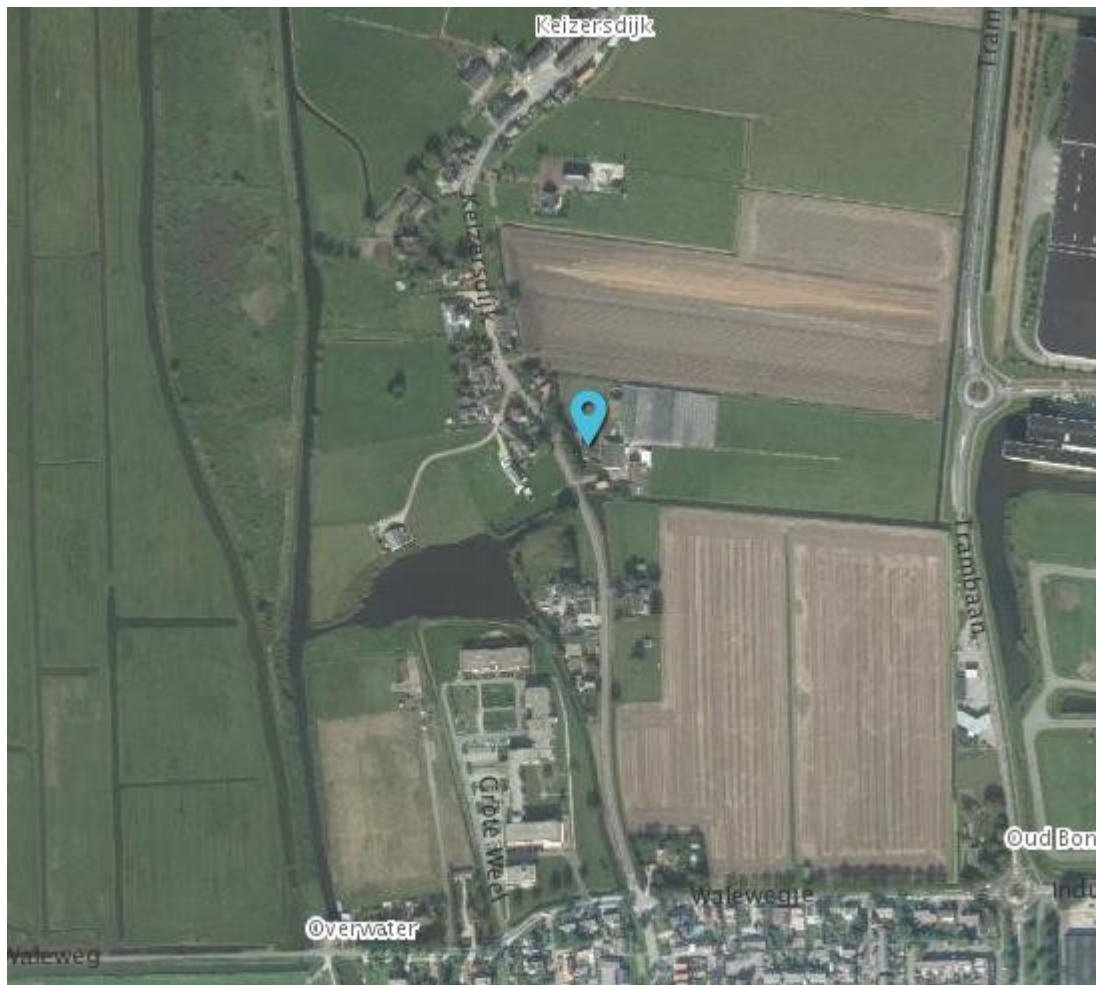


Toelichting bestemmingsplan 'Nieuwestraat 88a' Strijen



Vastgesteld 21 februari 2017

Bestemmingsplan

Nieuwestraat 88a te Strijen

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum

21 februari 2017

Identificatienummer: NL.IMRO.0617.BPNSTR88A-VG01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Bouwplan	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijks beleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Gemeentelijk beleid	18
4. Omgevingsaspecten	21
4.1 Bodem	21
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.5 Externe veiligheid	24
4.6 Geen Milieurapportageplicht	25
4.7 Waterhuishouding	25
4.8 Flora en fauna	26
4.9 Geur	27
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	27
4.11 Kabels en leidingen	28
5. Juridische toelichting	29
5.1 Juridische planopzet	29
5.2 Bestemmingswijzer	29
5.3 Handhaving	31
6. Uitvoerbaarheid	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening	33
8. Vaststelling	34

Bijlagen:

-**Verkennd bodemonderzoek** (Van der Helm Milieubeheer, 15.03.2016, Projectcode ZAST160037)

-**Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch adviesbureau, 24 juni 2016, VL.1625.R01)

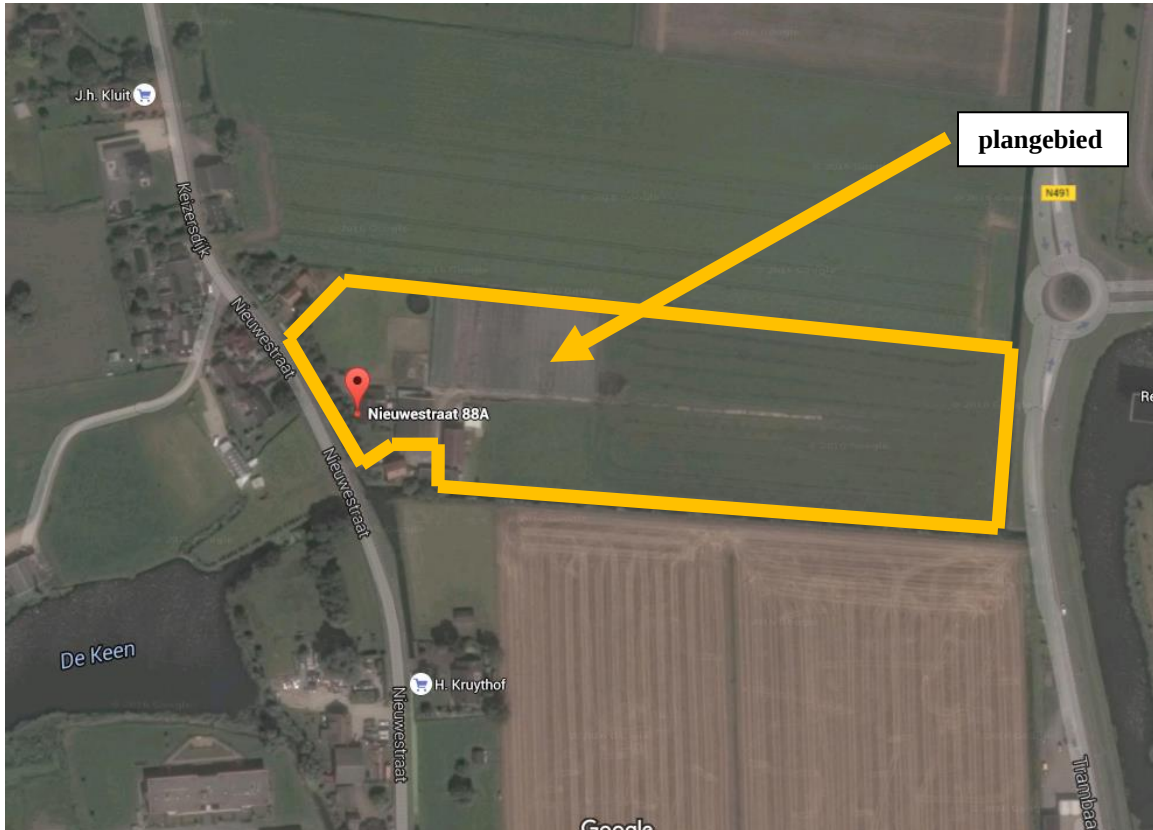
-**Archeologisch onderzoek** (SOB Resaerch, juli 2016, nr. 2421-1606)

-**Quick scan Flora & Fauna** (Elzerman Ecologisch advies, 20 juli 2016, rapportnr. 2016-N29)

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Strijen. Het bestemmingsplan moet de herontwikkeling van de bedrijfslocatie aan de Nieuwestraat 88a te Strijen mogelijk maken. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en daarvoor in de plaats wordt één compensatiewoning gebouwd. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning Nieuwestraat 88a planologisch gewijzigd in burgerwoning.



Figuur 1: omgeving plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Nieuwestraat 88a te Strijen is recent gestopt met de bedrijfsvoering. De initiatiefnemer van het plan wil op een deel van de vrijkomende gronden een nieuwe woning realiseren. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van de woning niet toe.

Voorliggend bestemmingsplan Nieuwestraat 88a biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de één woning. Tevens wordt het gebruik van de bestaande woning Nieuwestraat 88a als burgerwoning mogelijk gemaakt. De loods achter de woning Nieuwestraat 88a wordt gehandhaafd.

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

In het karakteristieke open landschap van de Hoeksche Waard staat de ontstaanswijze van het eiland centraal. Het dijkenpatroon met haar lintbebouwing toont de inpolderingsgeschiedenis. Mede hierdoor is de bebouwing buiten de kernen over het gehele gebied op dezelfde manier te karakteriseren. Ook de aanwezigheid van slechts één overheersend landschapstype, namelijk het kleipolderlandschap, speelt hierbij een belangrijke rol. De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen. In vergelijking met bebouwing aan de linten zijn de erven met bebouwing groter. Er is ruimte waar agrarische bedrijven zich goed kunnen ontwikkelen. Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied bestaat voornamelijk uit historische en moderne agrarische gebouwen.

Het plangebied ligt ten noorden van de bebouwde kern van Strijen. De Nieuwestraat ligt in een gebied met een open karakter. Het perceel Nieuwestraat 88a zelf is bebouwd met glastuinbouwkas en bedrijfsgebouwen met bedrijfswoning.

2.3 Huidige situatie

Het perceel Nieuwestraat 88a heeft een agrarische bestemming. Hierna een impressie van de huidige bebouwde situatie.



Figuur 2: woning Nieuwestraat 88a

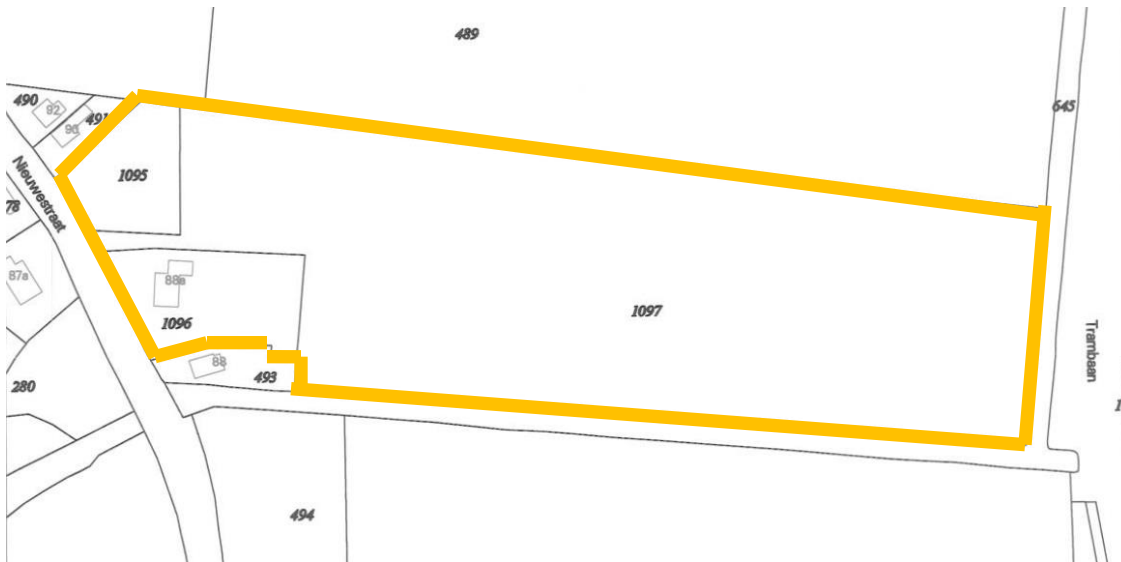


Figuur 3: voorzijde gedeelte tuinkas

Het agrarisch bedrijf is gestopt met de bedrijfsvoering. Mede gelet op ontwikkelingen in de glastuinbouwsector is het aanwezige areaal aan bedrijfsbebouwing niet rendabel te exploiteren.

Het betreft de percelen, kadastraal bekend Strijen, sectie S nrs. 1095, 1096 en 1097. Deze percelen hebben een oppervlakte van 0.13.80 ha (S 1095), 0.20.65 (S 1096) en 2.37.60 (S 1097), in totaal derhalve 2.72.05 ha.

Hierna is de kadastrale tekening opgenomen.



Figuur 4: kadastrale tekening

2.4 Bouwplan

Het plan voorziet in het oprichten van de een woning van maximaal 650 m³ aan de Nieuwestraat 88a, dit conform het uitgangspunt voor het buitengebied van Strijen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning in planologische zin getransformeerd naar burgerwoning.

Hierna is een indicatie opgenomen van de situering van de nieuwe woning op het perceel.



Figuur 5: situering nieuwe woning

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 Strijen 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

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies. Dit vraagt om een goede onderbouwing van de nut en noodzaak van een stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. In paragraaf 3.3.1 wordt bij de behandeling van het provinciaal ruimtelijk beleid ingegaan op de ladder, kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

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 Rijkswaardwegen), 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 op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De documenten zijn in augustus 2014 in werking getreden. De provincie zet in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) 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):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De regeling ruimte voor ruimte wordt niet aangemerkt als (extra) stedelijk ontwikkeling. Doel van de regeling is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013).

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. 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 qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- “i zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid”.

In dat bedoelde derde lid staat vervolgens weer vermeld:

- “i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt,
- ii. wegnemen van verhardingen,
- iii toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen,
- iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert”.

In de toelichting wordt aangegeven dat: “Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de voormalige regeling ‘Ruimte voor Ruimte’.

Voorheen was dit beleid verankerd in de voornoemde regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ van de provincie Zuid-Holland. Dit beleid had tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren. In ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen mocht een woning buiten bestaand Stads- en dorpsgebied (BSD) worden gebouwd.

In deze regeling stond ten aanzien van de compensatielocaties vermeld dat:

“ Compensatie ter plekke (waarbij de compensatie woning wordt gebouwd op het perceel van de te slopen bebouwing) wordt beschouwd als een volwaardige toepassing van ‘Ruimte voor Ruimte’.

Het bestemmingsplan Nieuwestraat 88a Strijen past in het beleid. Er wordt voldoende bedrijfsbebouwing gesaneerd voor de compensatie van de bouw van een nieuwe woning en die woningen wordt ‘ter plekke’ gebouwd. In paragraaf 3.5 wordt dit aspect nader toegelicht.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

1. Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. Ecologische Hoofdstructuur –EHS- en 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 EHS, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.
3. Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het, zo blijkt uit de toelichting bij artikel 2.2.1 van de Verordening Ruimte 2014, onder andere om de maatregelen uit de voormalige regelingen ruimte-voor-ruimte en 'nieuwe landgoederen'. Vooralsnog blijft de provincie de regel hanteren dat in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD kan worden toegevoegd.

Het perceel valt binnen gebied met beschermingscategorie 3. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de voormalige regeling 'Ruimte voor Ruimte'.



Figuur 6: deel kaart 'beschermingscategorien ruimtelijke kwaliteit' provincie Zuid-Holland

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

Ten aanzien van het plangebied en omgeving vermeldt het gebiedsprofiel het volgende. Voor het plangebied zijn de volgende kwaliteiten relevant:

- Herkenbaar open zeeleipolderlandschap, met als nadere aanduiding noordelijke en oostelijke aanwaspolder
- kwaliteit in dorpsgebied
- Linten blijven linten
- Identiteitsdragers.

-Noordelijke en oostelijke aanwaspolder

Karakteristiek

De oudste polder van de Hoeksche Waard is de Sint Anthonypolder, die als enige de St. Elizabethvloed uit 1421 doorstond. Na de vloed werden de hooggelegen gorzen aan de westzijde van de tevens behouden Keizersdijk als eerste bedijkt: het Oudeland van Strijen en Polder het Munnikenland van Westmaas. Aan de westzijde van het eiland liggen drie oude opwaspolders: Oud-Heinenoord, Oude-Korendijk en Oud-Piershil. Vanuit deze oude polders is middels een reeks aanwassen het eiland steeds verder uitgebreid. De opwaspolders hebben een min of meer ronde vorm met grillige dijken. Ze hebben een zeer open karakter en zijn grotendeels in gebruik als akkerland. Elke polder heeft een tegen de dijk aan en bij een kreek gelegen kern. Overige bebouwing ligt tegen de dijken aan en spaarzaam in de polder zelf. Beplanting komt in de polders nauwelijks voor. In het Oudeland van Strijen zijn restanten van het oude veenlandschap aanwezig. Dit is duidelijk herkenbaar doordat de polder hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. De wegen in de polder zijn deels onverhard. Een deel van de polder is natuur- en/of stiltegebied.

Ambities

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

Beoordeling

Het plan voor de herinrichting van het plangebied voldoet aan deze ambities. De afbraak van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het compenseren met minder bebouwing versterkt de openheid van de polder.

-Kwaliteit in dorpsgebied

Karakteristiek

In de Hoeksche Waard werden, net als elders in het bedijkingslandschap van Zuidwest Nederland, veel dorpen aan de rand van de polder gesticht. De eerste bebouwing stond aan de voormalige zeezijde van de dijk, omdat het dijktafval daar flauwer afliep. De gehuchten groeiden langs de (buitenzijde van de) dijk verder tot dijkdorpen. De recentere uitbreidingen zijn minder gerelateerd aan de oorspronkelijke dijk en liggen in de polder. Zuid-Beijerland, Middelsluis, Nieuwendijk, Puttershoek, Blaaksedijk, Heinenoord en Maasdam zijn dijkdorpen. De dijklinten die niet of zeer beperkt zijn uitgebreid in de polder komen aan de orde in 'Linten blijven linten'. Maasdam neemt een bijzondere positie in, omdat dit dorp op een dam in de Binnenmaas is gebouwd.

Ambities

- Behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit en de verblijfskwaliteit van het historische dorpscentrum;
- Er wordt uitgegaan van onderscheidende compacte dorpen met een dorps karakter. Elk dorp is uniek en uitbreidingen worden zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Dit mag echter niet ten koste gaan van de 'lucht' in het dorp;
- Inzetten op behoud en versterking van de historische dijklinten. Er is hier beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, vanwege de dichtheid van het dijklint. Bij de inpassing van (vervangende) nieuwbouw wordt rekening gehouden met de huidige korrel, het profiel en variatie in bebouwing;

- De dijklinten worden opgenomen in het recreatieve netwerk, waarbij het centrum fungeert als concentratiepunt voor routes en attracties;
- Bij ontwikkelingen buiten de historische dijklinten worden waardevolle structuren ingezet als dragers van de stedenbouwkundige structuur. Waar mogelijk wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht door nieuwe (zicht)relaties.

Beoordeling

Het historisch dijklint wordt niet aangetast door de hier aan de orde zijnde ruimtelijke ingreep. Eerder wordt dit dijklint versterkt door een toevoeging van een woning in het lint, dit onder afbraak van bebouwing die niet in het lint staat.

-Linten blijven linten

Karakteristiek

Kenmerkend voor het bedijkingslandschap van de Hoeksche Waard is dat de bewoning voornamelijk aan de randen van de polders ontstond en langs de dijken uitgroeide. Dit begon vaak met boerderijen aan de voormalige zeezijde van de dijk waar het talud flauwer was en dit groeide uit tot linten met een gemengd karakter van wonen en werken. De bebouwing staat op of tegen de dijk en laan- en erfbepanting zorgt voor een groen karakter. De belangrijkste kwaliteit is de sterke relatie met het omliggende landschap. De Keizersdijk is het oudste dijklint van de Hoeksche Waard. Deze dijk overleefde de Sint-Elisabethsvloed en veel overlevenden zochten hier na de ramp hun toevlucht. Zo ontstond een dicht bebouwingslint aan de westzijde van de dijk, dat loopt van Maasdam en Cillaarshoek tot aan Strijen.

Ambities

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

Beoordeling

Door het saneren van agrarische bebouwing en het terugbouwen van bebouwing in het dijklint met een beperkte omvang wordt de relatie met het omliggende landschap versterkt. Er ontstaat een nieuwe zichtrelatie naar het achterliggende agrarische gebied.

-Identiteitsdragers - Oudeland / opwaspolderdijk

Karakteristiek

De dijken rond de oude veen- en opwaspolders hebben een relatief grillig verloop als gevolg van de vele dijkdoorbraken in het verleden. Ze kennen een grote variatie aan beplanting en bebouwing. De Keizersdijk ten oosten van het Oudeland van Strijen is zeer oud en heeft bijzondere cultuurhistorische waarde.

Ambities

- Behoud en versterking van de landschappelijke diversiteit en het afwisselende karakter van de dijken;
- Behoud en versterking van het diverse en afwisselende beplantingsbeeld. Er kunnen vele soorten worden toegepast in rijen, groepen of solitair (fruitbomen, notenbomen, knotwilgen, meidoorn, struweel etc.). Er is geen doorgaande laanbeplanting aanwezig;
- Er is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen langs de dijk als rekening wordt gehouden met de ruimtelijke karakteristieken. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte, de positie van bebouwing binnen het dijkprofiel, en de afwisseling langs de dijk met doorzichten richting het achterliggende open polderlandschap richtinggevend zijn (zie ook Linten blijven linten);
- Ontwikkelingen hebben geen grote verkeersaantrekkende werking en de verkeersfunctie voegt zich naar de maat en schaal van het dijklint.

Beoordeling

De ruimtelijke ingreep die hier aan de orde is past bij de huidige korrelgrootte en sluit aan bij de aanwezige bebouwing in dit karakteristieke lint. De ontwikkeling zorgt voor een vermindering van verkeer.

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 Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduidingen ‘Werken in een groene setting’ gekregen.

Deze aanduiding is in het Ruimtelijk Plan opgenomen op een aantal locaties vanwege de landschappelijke ligging, hierdoor zou de grond geschikt zijn voor de ontwikkeling van 'groen bedrijventerrein'. Door economische ontwikkelingen is er geen direct plan meer tot het realiseren van bedrijfsterrain in het gebied waar Nieuwestraat 88b onderdeel van vormt. De ontwikkeling maakt overigens een dergelijke ontwikkeling ook weer niet onmogelijk, want de nu bebouwde agrarische grond wordt vrij gemaakt van bebouwing.



Figuur 7 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 *Structuurvisie Strijen: 'Compleet Strijen! Strij(d)en voor kwaliteit en vitaliteit.'*

Het beleid van de gemeente Strijen sluit zoveel mogelijk aan bij het regionale beleid voor de Hoeksche Waard en het provinciale beleid. Het aanvullende ruimtelijk beleid met betrekking tot het buitengebied staat vermeld in de gemeentelijke structuurvisie.

Voor de beoordeling van initiatieven van particulieren, wordt naast 'ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid', ook gekeken naar de functionele inpassing. Een initiatief wordt in eerste instantie getoetst aan het bestemmingsplan (beoordeling planologisch-juridische inpasbaarheid) en daarna op de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit (bijvoorbeeld zoals opgenomen in de Welstandsnota). Wanneer een initiatief niet passend is in het bestemmingsplan, wordt een afweging gemaakt, waarbij de lokale structuurvisie en de regionale structuurvisie als (eerste) basis wordt gehanteerd. Bij de afweging wordt rekening gehouden met diverse aspecten die een bedreiging kunnen vormen voor de omgevingskwaliteit. In het onderstaande staat (in algemene bewoordingen) voor de kernen, buurtschappen/dijkdorpen en het buitengebied aangegeven welke bedreigingen worden gesignaleerd en wat de gemeente rondom 'ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid' echt willen voorkomen.

In het buitengebied dient in ieder geval voorkomen te worden dat:

- de specifieke kwaliteiten van het buitengebied aangetast worden;
- verrommeling in de randzones bij de bebouwde gebieden ontstaat;
- de diversiteit van het landschap wordt aangetast en waardevolle beeldbepalende en cultuurhistorische elementen verdwijnen.

De voorgekomen ontwikkeling voldoet aan de in de Structuurvisie opgenomen uitgangspunten wat betreft ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid

3.5.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel Nieuwestraat 88a is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied. De gemeenteraad van Strijen heeft het bestemmingsplan op 25 mei 2010 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' hebben gekregen, met als functieaanduiding 'tuinbouw'. Op grond van dit bestemmingsplan was een gemengd tuinbouwbedrijf toegestaan dat zich bezig hield met de teelt van gewassen zoals groente, fruit, bloemen en heesters in kassen en in open grond. Dit was overeenkomstig de toen aanwezige situatie.

Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woningen worden gebouwd geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Figuur 8: deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

3.5.3 Ruimte voor ruimte ontwikkeling

Op het perceel aan de Nieuwestraat 88a is circa 300 m² aan bedrijfsopstallen aanwezig en circa 3.500 m² aan kassen.

Op basis van de voormalige ‘Ruimte-voor-ruimte-regeling’ van de provincie mocht voor iedere 1.000 m² aan gebouwen of 5.000 m² aan verspreid glas één compensatiewoning worden gebouwd.

Hierdoor kan er één extra burgerwoning worden gebouwd. De gemeente kan zich met deze ontwikkeling verenigen omdat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.5.4 Beeldkwaliteit

De nieuwe woning sluit aan bij de situering, vormgeving en grootte van de woningen in het lint langs de Nieuwestraat en de Keizersdijk. De inhoud van de woning wordt maximaal 710 m³. Als uitgangspunt voor het buitengebied geldt in Strijen een maat van 650 m³. Die maat wordt bij direct recht in het bestemmingsplan opgenomen. Bij de woning mag maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

De goothoogte van de woning mag ten hoogste 6 meter bedragen.

Er wordt ten aanzien van de opzet en ontwerp van de woning aangesloten bij de kwaliteitscriteria transformatie dijk/dorpen/linten zoals opgenomen in de Structuurvisie van Strijen

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

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

Er is bodemonderzoek verricht, te weten:

-Verkennend bodemonderzoek, Van der Helm Milieubeheer, 15.03.2016, Projectcode ZAST160037.

Uit het onderzoek blijkt dat er milieu hygiënisch gezien geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen bouw van een woning. Ter onderbouwing van bovenstaand is in het rapport tevens geconcludeerd dat:

- de bovengrond maximaal licht verontreinigd is met de geanalyseerde parameters;
- de ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarde;
- het grondwater maximaal licht verontreinigd is;
- visueel zowel op het maaiveld als in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen zijn aangetroffen.

Gelet op de uitkomst van de onderzoeken staat de kwaliteit van de bodem niet in de weg aan de realisering van dit plan.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaaï

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 Lden van 48dB.

Beoordeling

Er is onderzoek ingesteld naar de gevelbelasting ten gevolge van verkeerslawaaai. Uit het onderzoek (Kraaij akoestisch adviesbureau, 24 juni 2016, nr. VL.1625.R01) blijkt, dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuwe woning 47 dB is. Daarmee wordt op de woning voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Spoorweglawaaai.

De dichtstbijzijnde spoorlijn (HSL) ligt op circa 3,5 km afstand van de bouwlocatie, derhalve buiten de geluidszone van deze spoorlijn.

Industrielawaaai.

Het perceel Nieuwestraat 88a 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 is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c) Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van een woning, terwijl de bedrijfsmatige vervoersbewegingen niet meer zullen plaatsvinden. Per saldo zal het aantal vervoersbewegingen niet toenemen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Strijen.

In de directe omgeving van het perceel Nieuwestraat 88a zijn geen bedrijven aanwezig. Het dichtstbijzijnde bedrijf is het agrarische bedrijf op het perceel Keizersdijk 4. De afstand van de nieuwe woning tot dat agrarisch bedrijf is meer dan 130 m.

Op grond van genoemde VNG-brochure hebben agrarische bedrijven, afhankelijk van het type bedrijf, een milieuzone tot maximaal 100 m tot milieugevoelige objecten zoals woningen. De feitelijke afstand tot de nieuwe woning en ook de bestaande woning is groter dan die 100 m.

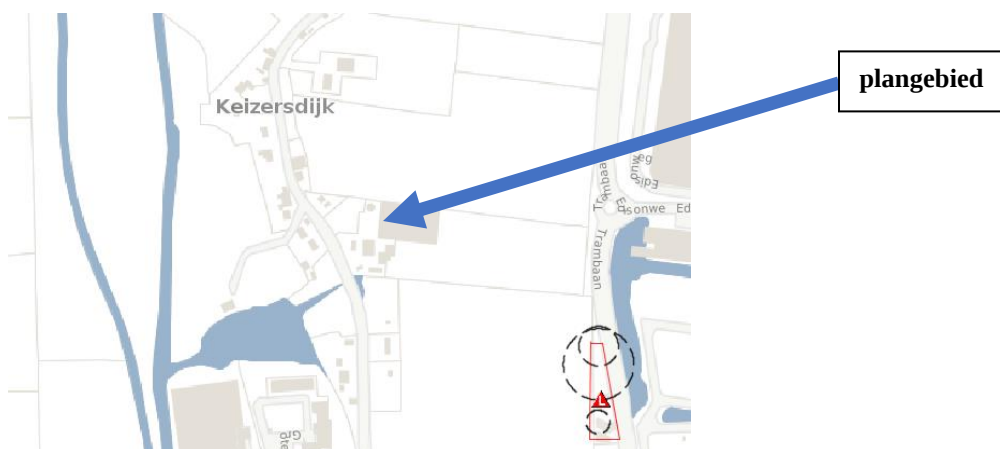
Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

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 in het Besluit externe veiligheid transportroutes en het 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.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied, een LPG tankstation aanwezig is, te weten Argos Service Station aan de Trambaan 49. De afstand tot de bestaande en nieuwe woning is meer dan 300 meter, waardoor deze niet binnen de risicocontouren van dit LPG-station liggen.



Figuur 9: deel risicokaart Nederland

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 één 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.

Waterkwaliteit

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 bedrijfsbebouwing die ter plaatse gesloopt wordt is circa 3.800 m² groot. Daarvoor in de plaats komen één woning (met bijbehorende bijgebouwen, terreinverharding en overkappingen). Die woning krijgt een oppervlakte van circa 120 m². 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 de waterkering.

4.8 Flora en fauna

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

In dat kader is een Quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (Elzerman ecologisch advies, 20 juli 2016, nr. 2016-N47). In het rapport is geconcludeerd, dat voor de ontwikkeling van het perceel geen bezwaren zijn vanuit de Flora- en Faunawet. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Voor de soorten waarvoor het biotoop geschikt is werden geen nestlocaties, verblijfplaatsen of groeiplaatsen gevonden. De enige bebouwing in het projectgebied bestaat uit kassen. Die zijn ongeschikt om als verblijfplaats voor vleermuizen of broedplaats voor jaarrond beschermde vogels te dienen. Hetzelfde geldt voor de elzenrij langs de Nieuwestraat. Voor de uitvoering van de plannen is geen vervolgonderzoek of ontheffing op de Flora- en faunawet nodig.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient men daarentegen te allen tijde rekening te houden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2).

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000).

Het plangebied ligt nabij het Oudeland van Strijen (gebied ten westen van Nieuwestraat/Keizersdijk), zijnde een Natura 2000-gebied. Het plan heeft geen nadelige invloed op het gebied, aangezien bedrijfsmatige activiteiten worden gestaakt en er een minder natuur- en milieubelastende woonbestemming voor terug komt.

PAS

Eén van de problemen die voorkomt in veel beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is de aanwezigheid van teveel stikstof, waardoor natuur en economische ontwikkeling elkaar (kunnen) tegenwerken. Om dit probleem te bestrijden is de programmatische aanpak stikstof (PAS) ontwikkeld, die geldt voor Natura 2000-gebieden waar zich stikstofgevoelige habitats in bevinden. De regels voor dit programma zijn op 1 juli 2015 in werking getreden. De PAS heeft tot doel de stikstofconcentratie in Natura 2000-gebieden te verminderen en zo de habitats die gevoelig zijn voor stikstof in stand te houden.

Zoals hiervoor al omschreven is de invloed van het woongebruik op de natuur gelijk of kleiner dan het tot op heden aan de orde zijnde agrarische bedrijfsmatige gebruik. De stikstofconcentratie in het Oudeland van Strijen wordt hierdoor in ieder geval niet groter dan thans aanwezig. Om deze reden behoeft geen berekening te worden uitgevoerd naar stikstofdepositie in de huidige en toekomstige situatie.

Conclusie

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

4.9 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. Om deze reden zullen de toekomstige bewoners niet geurgehinderd zijn en levert de woning ook geen beperking op uit geur-oogpunt voor enig 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.

Uit het geldende bestemmingplan Buitengebied blijkt dat voor het plangebied een verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 100 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Om deze reden is archeologisch onderzoek uitgevoerd (SOB Research, juli 2016, nr. 2421-1606). Uit de uitkomst van dit onderzoek blijkt ter plaatse van de nieuw te bouwen woning relevante archeologische resten kunnen worden aangetroffen vanaf een diepte van circa 0,7 m beneden het maaiveld (circa 2,5 m -NAP). Er wordt aanbevolen om graafwerkzaamheden aldaar uit te voeren tot een diepte van 0,7 m beneden maaiveld. Bij diepere graafwerkzaamheden wordt archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Het aanbrengen van heipalen wordt niet beschouwd als een significante bodemverstoring.

Ter plaatse van de af te breken kas kunnen archeologische resten worden aangetroffen vanaf een diepte van 1.1 m beneden maaiveld (circa 2.7 m -NAP). Daarom wordt aanbevolen bij de sloop niet dieper te graven dan die 1.1 m. Als er dieper moet worden gegraven wordt archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Ten aanzien van het gehele plangebied wordt aanbevolen om de archeologische dubbelbestemming te handhaven.

Als het bouwplan bekend is wordt gezien of er tot een mindere diepte dan 0,7 m beneden maaiveld hoeft te worden gegraven. En bij de sloop wordt gekeken of er niet dieper dan 1.1 m gegraven hoeft te worden. In het bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd.

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.

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 bestemming 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' opgenomen.

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het gebruik ten behoeve van een agrarisch bedrijf,
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:
 1. de in het gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van het contrast tussen open agrarisch gebied en de meer verdichte dijken, de herkenbaarheid van het landschap door de bochtige dijken met bebouwing/beplanting en de rationale, rechte verkaveling hierbinnen;
 2. de in dit gebied voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische bebouwing en het ontginningsspatroon;
 3. Er is geen bouwvlak opgenomen, waardoor er geen agrarische bebouwing binnen het plangebied mag worden opgericht.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen al dan niet in combinatie met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- maximaal twee woningen binnen het bouwvlak;
- maximale inhoud woning 650 m³;
- maximaal 75 m² aan bijbehorende bouwwerken
- bed & breakfast met een maximum van 7 kamers en 10 bedden;

In de regels van de bestemming 'Wonen' is de voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat er alleen mag worden gebouwd nadat de nu nog aanwezige glasopstanden en bedrijfsgebouwen zijn afgebroken.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

Daarnaast is de 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.

De regels voor het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen en het gebruik zijn opgenomen in de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). 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 het maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Ten aanzien van het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt is het zo, dat dat 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 Strijen is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Buitengebied in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling. Het plangebied ligt in het buitengebied van Strijen.

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd. Daarnaast wordt er overeenkomstig de inspraakverordening een inspraakprocedure gehouden.

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

7.1 Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan diverse ‘vooroverleg’ instanties.

Rijkswaterstaat en het Waterschap Hollandse Delta hebben een reactie gegeven. Beide instanties stemmen in het bestemmingsplan. Het Waterschap heeft gevraagd om de tekst in deze toelichting over het Waterbeheerplan te actualiseren. Dit is gedaan.

8. Vaststelling.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 7 november 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.