

Toelichting Bestemmingsplan ‘Dam 1b-1c en naast Dam 1a Strijen’ Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO. 1963. BPDamSTR23-VG01
23 april 2024

Bestemmingsplan

‘Dam 1b-1c en naast Dam 1a Strijen’

gemeente Hoeksche Waard

Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: 23 april 2024
Status: vastgesteld

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Omgeving plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Toekomstige situatie	7
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling	8
3. Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer	20
4.3 Flora en fauna	22
4.4 Archeologische waarden	23
4.5 Waterhuishouding	23
4.6 Milieuzonering	24
4.7 Geluid	26
4.8 Bodem	26
4.9 Geur	28
4.10 Luchtkwaliteit	28
4.11 Externe veiligheid	29
4.12 Kabels en leidingen	30
4.13 Milieueffectrapportage	31
5. Juridische toelichting	33
5.1 Juridische planopzet	33
5.2 Bestemmingswijzer	33
5.3 Plantoetsing en handhaving	33
6. Uitvoering	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Planschade	34
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	35
7.1 Vooroverleg	35
7.2 Zienswijzen	35

Bijlagen:

- **Verkendend bodemonderzoek** (DS Milieu-Consult, 31 mei 2023, nr. 23.03.036)
- **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï** (Kraaij akoestisch advies, 1 mei 2023, nr. VL.2250.R01)
- **AERIUS-berekening** (MBH Consult, 6 oktober 2023)
- **Stedenbouwkundig plan** (Wissing, 28 oktober 2022, nr. 0609)
- **Participatieplan** (mei 2023)
- **Nota beantwoording zienswijzen** (februari 2024)

1. Inleiding

1.1 Situering

Het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Dam 1b-1c en naast Dam 1a in Strijen. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Strijen.



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied met omgeving

1.2 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van het perceel grond tussen Dam 1a en 1b-1c te Strijen (hierna: initiatiefnemer) heeft het plan opgevat om op het perceel één woning te realiseren. Op dit deel van het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het perceel is kadastraal bekend Strijen, sectie N nr. 3916 en heeft een oppervlakte van 454 m².

Op de kadastrale percelen N nrs. 3370 en 3562 (Dam 1b-1c) was een groothandel in groente en fruit aanwezig. De bedrijfsvoering is gestaakt. In relatie tot het plan voor de bouw van de woning, wordt de bedrijfsbestemming van Dam 1b-1c gewijzigd in een woonbestemming.

Het plan tot het bouwen van een woning op het perceel naast Dam 1a stemt niet overeen met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen'. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bouw van de woning mogelijk te maken. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van Dam 1b-1c gewijzigd in een woonbestemming.

1.3 Het bestemmingsplan

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

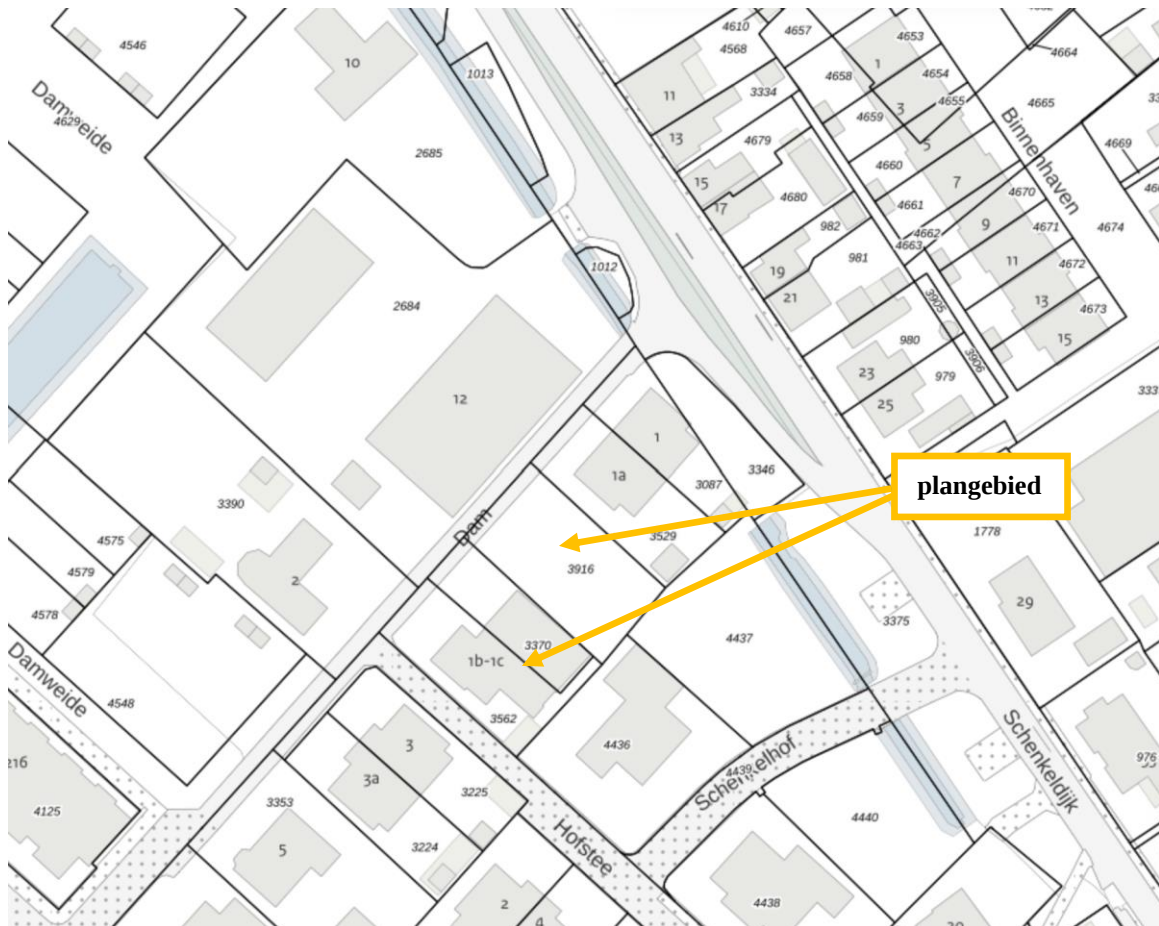
2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

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

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan de Dam. Aan de Dam zijn andere woningen en enkele bedrijfsmatige bebouwing aanwezig.



Figuur 2.1: tekening ligging plangebied

2.3 Huidige situatie

Het perceel tussen Dam 1a en 1b/1c is onbebouwd en wordt niet voor een bepaald specifiek doel gebruikt. Op het perceel Dam 1b/1c is een woning met bedrijfsbebouwing aanwezig. Het bedrijfsmatige gebruik ervan is gestaakt.



Figuur 2.2: foto plangebied



Figuur 2.3: luchtfoto plangebied

2.4 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ met als doel om de realisering van een woning mogelijk te maken en anderzijds om de bedrijfsmatige bestemming van perceel Dam 1b/1c te wijzigen van bedrijfsmatig-naar woonbestemming.



Figuur 2.4: situering woning

De nieuwe ontwikkeling zal passen bij de maat en schaal van de omgeving, doorgaans wordt er gebruik gemaakt van één of anderhalf bouwlaag met kap. De maximale goothoogte bedraagt 4,5 m, de maximale bouwhoogte 10 m. In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op het plan voor de bouw van een woning.

2.5 Stedenbouwkundige beoordeling

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is voor de opzet en inpassing van de nieuwe woning een stedenbouwkundig plan gemaakt (Wissing, 28 oktober 2022, nr. 0609). In dat stedenbouwkundig plan is gekeken naar de specifieke kenmerken van de bouwlocatie en naar het gemeentelijk ruimtelijk beleid.

Daarna zijn uitgangspunten geformuleerd waar bij de uitwerken van het bouwplan rekening mee moet worden gehouden. Het betreft de volgende uitgangspunten.

Plaatsing

Volgens de welstandnota kent de Dam een zeer wisselend bebouwingsbeeld van vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen op ruime kavels. In het gebiedsprofiel wordt de nadruk gelegd op het behoud van 'lucht' in het dorp. Het wisselende beeld wordt versterkt door een andere rooilijn te kiezen dan naastgelegen bebouwing, maar blijft binnen de bestaande bandbreedte. Ook dient er genoeg ruimte te worden behouden in de voortuin en tussen de bebouwing.

Nokrichting

De woningen aan de Dam volgen de nokrichting zowel haaks als parallel aan de polderweg. De welstandnota benoemt dat een haakse bouwrichting de voorkeur heeft vanwege de verscheidenheid aan kopgevels.

Rondom het plangebied staan de woningen al afwisselend georiënteerd. Door de nokrichting haaks te plaatsen wordt zowel de variatie in nokrichting als de verscheidenheid aan kopgevels gewaarborgd.

Bouwvolume, massa en vorm

De nieuwe ontwikkeling moet passen bij de maat en schaal van de omgeving, doorgaans wordt er gebruik gemaakt van één of anderhalve bouwlaag met kap. Daarbij hoort een individuele vormgeving en in de meeste gevallen een zadelkap, met eventueel een dwarskap, wolfseinden of andere kapaccenten. Dit kan als eenvoudig schuurvolume of samengesteld volume in landelijke stijl en duidelijke hiërarchie. Daarnaast moeten de bijgebouwen en aanbouwen passend zijn bij de schaal en maatvoering van de hoofmassa.

Lucht in het straatbeeld

De Dam heeft, vergeleken met een Kerkstraat, een relatief breed profiel als dit bekeken wordt van gevel tot gevel. Het is een lint met vrijstaande gebouwen, met lucht tussen de panden. Aangezien tegenover het plangebied een grote schuur staat, direct aan de straat, is het van belang de bebouwing op afstand te zetten van de straat. Ook de zijtuin wordt vrijgehouden van bebouwing.

Erfbeplanting

Waar het straatprofiel breed is qua bouwvolume, is de straat zelf smal en wordt deze door hagen en beplanting omzoomd. De hagen staan direct op de erfgrens, waardoor het straatprofiel door het groen weer wordt versmald. Ook de grote schuur aan de straat is volledig begroeid, waardoor het smalle profiel een groene uitstraling behoudt. Door het ontwikkelen van de voor- en zijtuin met erfbeplanting kan de aantrekkelijkheid van de straat verhoogd worden.

Ontsluiting

De nieuwe woning kan ontsloten worden door middel van een oprit aan de Dam. De verharding van de oprit zoveel mogelijk beperken, door deze in aansluiting op de polderweg smal te houden. Het dient wel mogelijk te zijn om (twee) parkeerplaatsen op eigen erf te maken en dient er voldoende ruimte te zijn om de voordeur te bereiken, ook als er auto's op de oprit staan. De oprit en het parkeren wordt in halfverharding uitgevoerd.

Vervolgens zijn in het plan richtlijnen gegeven voor de na te streven beeldkwaliteit.

Richtlijnen beeldkwaliteit

Situering

- De woning staat aan de Dam en is hierop georiënteerd;
- De woning staat minimaal 3 meter uit de zijdelingse erfgrens;
- Bijgebouwen staan minimaal 1 meter uit de zijdelingse erfgrens;
- De woning staat in hoofdrichting loodrecht op de weg;
- De woningen heeft een ruime voortuin van tenminste 6 meter diep.

Massa en vorm

- De woning heeft hoofdvorm bestaande uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap;
- De woning is voorzien van een hellende kap, bij voorkeur een zadeldak met eventueel accenten;
- De nokrichting is haaks op de weg.

Gevelkarakteristiek

- Eenvoudige/traditionele architectuur is het uitgangspunt, past in het dorpse karakter van de omgeving;
- De voorgevel heeft een eenvoudige en evenwichtige gevelgeleding;
- Gevels bestaan uit vlakken met raamopeningen, geen grote puin of glasgevels aan de voorzijde;
- De gevel kan voorzien worden van houten betimmering;
- Respecteren van de individuele gevelgeleding en vlakke gevel.

Detaillering, kleur en materiaal

- De materialen passen in de omgeving, zoals baksteen, pleisterwerk en gebakken dakpannen;
- De woning is uitgevoerd in traditionele kleuren.

Kavel

- Er wordt op eigen kavel geparkeerd en niet aan de weg;
- Er is ruimte op de kavel voor twee parkeerplaatsen;
- Lucht in het straatbeeld behouden door onbebouwde voor- en zijtuin;
- De ruimte voor de woning (voortuin) groen inrichten.

Via de in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting is geborgd, dat de stedenbouwkundige uitgangspunten en de richtlijnen ten aanzien van de beeldkwaliteit bij de uitwerking van het bouwplan voor de woning in acht worden genomen.

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

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (en ook de provinciale Omgevingsverordening) bevat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis waaraan een bestemmingsplan moet voldoen.

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Op grond van de ladder moeten de volgende punten worden behandeld:

1. Er moet worden nagegaan of het bij de nieuwe ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan, gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling;
2. Als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet worden beschreven dat er daadwerkelijk voldoende vraag bestaat naar deze ontwikkeling;
3. Als er voldoende vraag naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling bestaat, moet de vraag worden beantwoord of bestaand stedelijk gebied (of bestaande bebouwing) de ruimte voor deze ontwikkeling niet kan bieden.

Toepassing van de Ladder op dit bestemmingsplan levert het volgende op:

Ad 1. Is er hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt omschreven als: een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

De bouw van een woning is in beginsel een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt echter dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie uitspraak ABRs Raad van State d.d. 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Ad 2. en Ad 3.

Aan de vragen of er voldoende vraag bestaat naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling en of bestaand stedelijk gebied hiervoor geen ruimte kan bieden, wordt dus niet toegekomen.

De conclusie met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking luidt als volgt. Het bestemmingsplan maakt een ontwikkeling mogelijk die niet wordt aangemerkt als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ zoals bedoeld in het Bro. De Ladder hoeft dus niet verder te worden doorlopen voor deze ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsverordening Zuid-Holland en de Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsverordening en de Omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciale omgevingsbeleid en bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

- De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Het bouwplan voorziet in de bouw van woning binnen BSD. Het plan past binnen het provinciaal planologisch beleid. Voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijk wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Woningbouwprogrammering 2019-2030

In de Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt. In paragraaf 3.4.2 wordt nader op het aspect 'Wonen' ingegaan.

Klimaatadaptie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Deze aspecten zijn beoordeeld, mede aan de hand van gemeentelijke Klimaatstresstest Hoeksche Waard.

Ad a. wateroverlast

Een van de klimaateffecten is, dat korte, hevige buien naar verwachting steeds vaker zullen voorkomen. Dit klimaateffect heeft een grote impact in bewoond gebied. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. Op de 'wateroverlast' kaart van de klimaatstresstest Hoeksche Waard is het plangebied te zien als locatie waar weinig wateroverlast is te verwachten. Door het plan neemt de hoeveelheid verharding in het plangebied beperkt toe, in paragraaf 4.5 wordt daar nader op ingegaan. Het plan heeft geen negatief effect op het aspect 'wateroverlast'.

Ad b. overstroming

Door klimaatverandering stijgt de zeespiegel en neemt de neerslag (met name in de winter) toe. De overstromingsdieptekaart uit het Deltaprogramma geeft een goed beeld van de blootstelling bij een maximale overstroming. Omdat de kans op een dergelijke overstroming al zeer klein is, zijn deze voor de meeste planvormingstoepassingen bruikbaar. Woningbouw zal dan bij voorkeur plaatsvinden op locaties met geen of beperkte overstromingsdiepte. Uit de kaart die is opgenomen in de Klimaatstresstest Hoeksche Waard (kaartmateriaal van nationale Klimaateffectatlas) blijkt, dat er bij het plangebied een beperkte kans is op overstroming.

Ad c. hitte

Bij de Klimaatstresstest Hoeksche Waard is een kaart toegevoegd, die aangeeft waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven 's nachts aanmerkelijk warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Verharding speelt hierin een belangrijke rol, hoe meer een buurt verhard is des te groter de kans op een hitte-eiland. Andersom vermindert de aanwezigheid van groen het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw. Het plangebied blijkt uit die kaart gevoelig te zijn voor hittestress. In bebouwd gebied is dit een meer voorkomende situatie. Daar waar mogelijk wordt enig groen aangebracht om het hittestress-effect zoveel mogelijk te beperken. Dit maakt dat er uit oogpunt van 'hittestress' een aanvaardbaar risico aanwezig zal zijn.

Ad d. droogte

Uit de droogtestresskaart, die is gevoegd bij de Klimaateffectatlas, blijkt dat er voor het plangebied een laag risico aanwezig is op droogtestress.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld op 17 december 2019. In de Omgevingsvisie is er voor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: 'Ja mits', in plaats van 'Nee, tenzij'. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid.

- De Omgevingsvisie richt zich op de gewenste koers van de gemeente.
- De Programmaplannen richten zich er op hoe daar te komen.
- Het Omgevingsplan geeft aan binnen welke regels dit gaat gebeuren.

In de Omgevingsvisie is o.a. aangegeven dat er gestreefd wordt naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt. Inzet is dat er voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen.

Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. Hier zijn de Hoeksche Waarden van belang, die met het initiatief behouden of versterkt worden.

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het plan tot het realiseren van de woning aan de Dam aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam (energieneutraal, klimaatadaptief, biodiversiteit, natuurinclusief en circulair bouwen)

- Energieneutraal

De woning zal zo energievriendelijk mogelijk worden gebouwd. De woning wordt gasloos en voorzien van zonnepanelen. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

- Klimaatadaptief

In paragraaf 3.3 is bij het provinciaal beleid al ingegaan op het aspect ‘klimaatadaptie’. Ook de gemeente Hoeksche Waard zet in op het realiseren van duurzame projecten, waarin aan diverse aspecten aandacht wordt besteed en rekening wordt gehouden. In dit kader wordt bij het project aan de Dam ook de volgende inspanning geleverd.

- Biodiversiteit

In het plangebied blijft voldoende ruimte voor een groene invulling over. Het perceel waar de nieuwe woning komt wordt zo ecologisch en inheems mogelijk uitgevoerd, waardoor ruimte wordt gecreëerd voor biodiversiteit.

- Natuurinclusief

Bij de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met huisvesting voor zowel mensen als dieren, zodat mensen én dieren prettig samen leven. Daar waar mogelijk worden in de woning natuurinclusieve maatregelen verwerkt. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het creëren van verblijfplaatsen voor dieren (nestkasten voor vogels, vleermuiskasten en bijvoorbeeld beebrieks).

- Circulair Bouwen

Initiatiefnemer onderzoekt de mogelijkheden om zoveel mogelijk circulair te bouwen.

- Vitale dorpen en actieve samenleving

Het plangebied ligt in het centrum van de bebouwde kern van Strijenp. De intensivering van woonbebouwing in de kern van Strijen levert een positief effect op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het plangebied ligt in het gebied 'Dorpse Trots'.

Een belangrijk uitgangspunt bij 'Dorpse Trots' is dat voor wat betreft de verdere ontwikkeling van de woonbebouwing in woonkernen, eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd.

Het plan tot de bouw van een woning draagt bij aan de beantwoording van de vraag naar vrijstaande koopwoning in Strijen.

In het kader van de wens om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren, wordt vooraf in overleg getreden met de omwonenden.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Wonen

a. Toelichting ontwikkelingsplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van één woning. De doelgroepen van de woning is doorstromers.

De woning komt in de bebouwde kern van Strijen en sluit aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Het bouwplan voor de woning zal worden opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Hoeksche Waard.

b. Toelichting beleid

Hiervoor is al kort ingegaan op het beleid van het Rijk en de provincie, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale Woningbouwprogrammering 2019-2030.

De gemeente heeft voor haar woningbouwprogrammering eerst in 2019 een Woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In 2021 is aanvullend onderzoek gedaan door Springco. Daarbij is onderzocht wat de huidige woningvoorraad is en wat de woningbehoefte tot 2030 is voor de gemeente Hoeksche Waard en zijn dorpen. In het onderzoek is aangegeven, dat Strijen voldoende voorzieningen heeft en omringd is door landelijk gebied. Hierdoor is Strijen aantrekkelijk voor gezinnen.

Op dit moment wonen er veel bewoners ouder dan 55 jaar. Dit aantal zal in de toekomst verder stijgen. Er wordt aanbevolen om in te zetten op een gevarieerd bouwprogramma in Strijen.

Het bouwplan voorziet in een vrijstaande koopwoning in de vrije sector, dit plan past daardoor uitstekend.

c. Toelichting behoefte

In het al genoemde onderzoek van Springco is onderzocht wat de woningbehoefte per dorp is en hoe deze zich ontwikkelt in de toekomst (tot 2040). Het ging daarbij o.a. om aantallen woningen, typen, huur of koop, prijsklassen en voor welke doelgroepen, terwijl ook is onderzocht wat de behoeften zijn op het gebied van wonen en zorg, speciale woonvormen of wonen voor speciale doelgroepen. Het onderzoek geeft richting aan de Woningbouw-programmering.

De gemeente Hoeksche Waard wil komen tot een integraal gemeentelijk woonbeleid, met een op de individuele dorpen afgestemde woningbouwprogrammering die recht doet aan de verschillen tussen de dorpen. Er is een actualisering uitgevoerd van de eerder uitgevoerde woningmarktanalyse. Aanvullend daarop is de woonbehoefte in beeld gebracht van ouderen met een zorgvraag en andere kwetsbare groepen, en van enkele bijzondere doelgroepen binnen de gemeente.

d. Toelichting aanbod

In de provinciale Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het gemeentelijk beleid concretiseert dit, met behulp van de uitkomsten van het al genoemde onderzoek van Springco.

Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt.

Het plan zal onderdeel uitmaken van de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en de wijze waarop de omgevingsdialoog met omwonenden/belanghebbenden is gevoerd. Bij de planuitwerking is zoveel mogelijk rekening gehouden met de daar gemaakte opmerkingen.

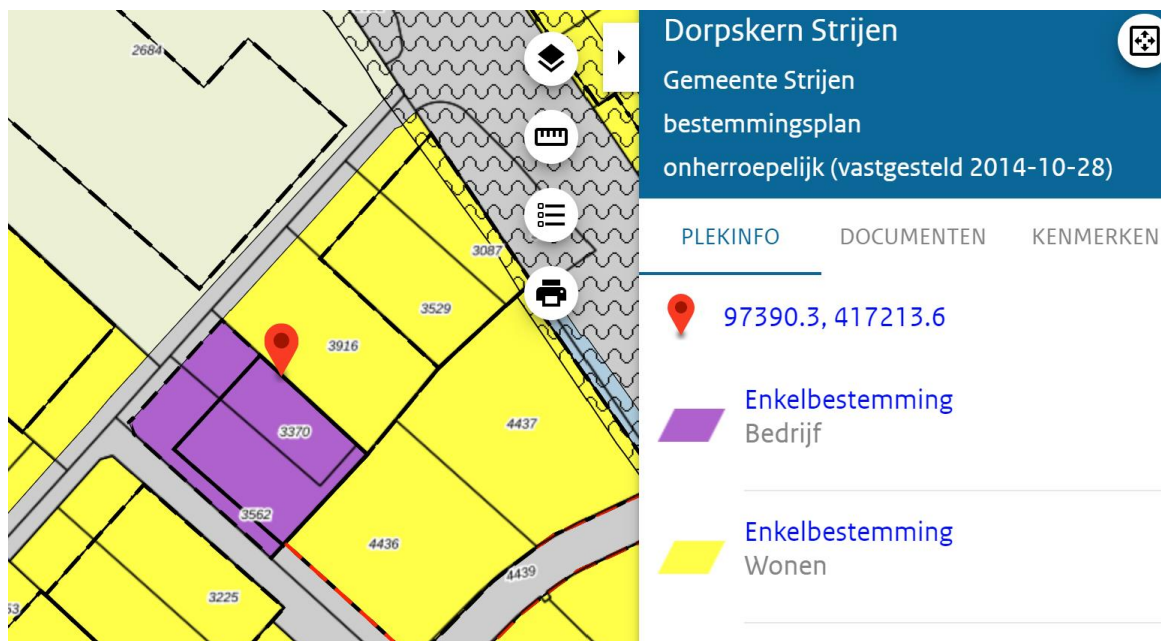
e. Conclusie

Op basis van het woningbehoefteonderzoek, als ervaringen uit de woningmarkt, blijkt dat er vraag is naar de te realiseren vrije sector koopwoning. Het initiatief sluit hier goed op aan. Met het plan wordt rekening gehouden met de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan voorziet in de aanwezige woningbehoefte.

Daarmee draagt het plan bij aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

3.4.3 Bestemmingsplan Strijen

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen'. Dit bestemmingsplan is op 28 oktober 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Strijen. Het plangebied heeft de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen'.



Figuur 3.1: deel verbeelding bp Dorpskern Strijen

De bouw van een woning stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Er ligt weliswaar een woonbestemming op het deel van het plangebied waar de woning gebouwd zal worden, maar er ontbreekt een bouwvlak. Om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan gemaakt.

3.4.4 Beoordeling gemeente

De gemeente Hoeksche Waard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van de woning in het plan 'Dam 1b-1c en naast Dam 1a Strijen'.

Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning te kunnen borgen, wordt de bedrijfsbestemming van het perceel Dam 1b-1c gewijzigd in een woonbestemming. Dat kan omdat de bedrijfsmatige activiteiten op dit perceel zijn gestaakt.

In paragraaf 2.4 is ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten van het plan. Voor de gemeente is het plan aanvaardbaar, het past goed in de bestaande bebouwde omgeving.

Voor de gemeente is het tevens de voorwaarde, dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen. Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Verkeersgeneratie

Het CROW heeft kencijfers ontwikkeld voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij nieuwe ontwikkelingen. De meest recente richtlijnen liggen vast in publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren; van parkeerkecijfers naar parkeernormen'. De richtlijnen van het CROW gaan uit van een bandbreedte van minimale en maximale kencijfers. De te hanteren kencijfers zijn afhankelijk van de kenmerken van de locatie (in dit geval: weinig stedelijk, centrum).

In figuur 4.1 zijn de kencijfers voor de verkeersgeneratie van vrijstaande koopwoningen weergegeven.

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	5,9	6,7	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6
Sterk stedelijk	6,4	7,2	7,3	8,1	7,8	8,6	7,8	8,6
Matig stedelijk	7,3	8,1	7,6	8,4	7,8	8,6	7,8	8,6
Weinig stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6
Niet stedelijk	7,5	8,3	7,7	8,5	7,8	8,6	7,8	8,6

Figuur 4.1: gegevens verkeersgeneratie uit CROW-publicatie 381

De verkeersgeneratie van de te realiseren woning bedraagt tussen de 7,5 en 8,3 verplaatsingen per etmaal, afgerond acht. De intensiteit op het drukste uur van een dag bedraagt circa 10% van de etmaalintensiteit. Dit betekent dat de woning in het drukste uur ongeveer één voertuigbeweging genereert. Daarnaast wijzigt de situatie op het perceel Dam 1b-1c zodanig, dat er geen bedrijfsmatige activiteiten met bijbehorende verkeersgeneratie meer plaatsvindt. Per saldo zal het aantal verkeersbewegingen in de Dam en op de aanliggende wegen amper tot niet toenemen.

Uit oogpunt van het aspect 'verkeersgeneratie' is het plan uitvoerbaar.

Parkeren

Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. De gemeente hanteert bij de beoordeling van het aspect ‘parkeren’ de uitgangspunten die zijn opgenomen in de ‘Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen’.

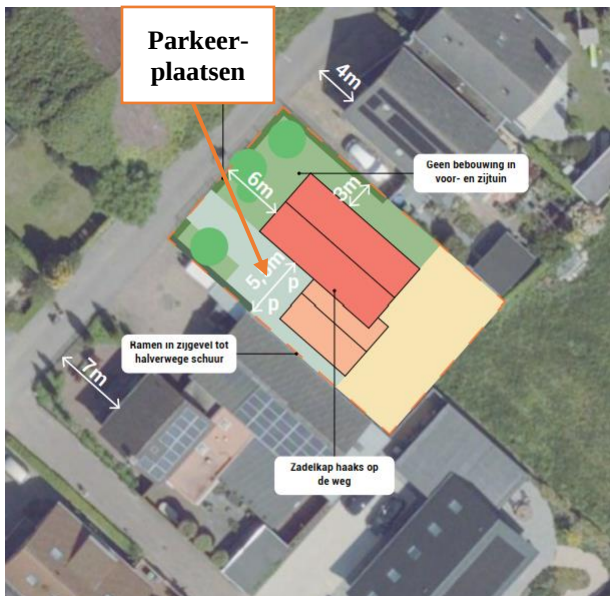
Berekening parkeerbehoefte

De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie is als volgt. In de hiervoor genoemde gemeentelijke beleidsregels is de volgende normering opgenomen voor vrijstaande koopwoningen.

Tabel 3 Numansdorp, Middensluis, Strijen, 's-Gravendeel en Puttershoek	centrum-gebied	overige bebouwde kom	buiten bebouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie					
koop, huis, vrijstaand	2,1	2,3	2,4	0,3	pp per woning

Figuur 4.2: gegevens parkeernorm

Dit betekent, dat de parkeerbehoefte voor de nieuwe woning 2,1 parkeerplaatsen is. Op eigen grond wordt ruimte ingericht voor twee parkeerplaatsen.



Figuur 4.3 situering twee parkeerplaatsen

Op het perceel Dam 1b-1c is ook voldoende parkeerruimte aanwezig in de vorm van een dubbele garage en opstelruimte vóór die garage.



Figuur 4.4: foto parkeergelegenheid Dam 1b-1c

Daarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

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. Dit vloeit voort uit de Wet natuurbescherming (Wnb).

De feitelijk aanwezige situatie op het perceel Dam 1b-1c wijzigt niet. Het perceel waar de woning wordt gebouwd, is thans onbebouwd. Er is geen begroeiing van struiken/ bomen maar wel een begroeiing van 'onkruiden' op het braakliggend perceel.

Hierin kunnen zich dieren bevinden, die door de bouwactiviteiten worden verstoord.

Tijdens de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht van de wet natuurbescherming.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied.

Er is een stikstof (AERIUS-)berekening gemaakt (MBH Consult, 6 oktober 2023). Er is onderzocht wat de bijdrage aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden is voor de aanleg- en de gebruiksfase. De uitkomst laat zien dat de totale stikstofdepositie nergens hoger is dan 0,0 mol/ha/jaar.

Uit de berekening blijkt dat dat er geen meetbare verhoging is en dat er daarom geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Het initiatief is in overeenstemming met het aspect stikstof.

Dit betekent dat het plan uit oogpunt van de Wet natuurbescherming uitvoerbaar is.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van de Erfgoedwet. Er dient binnen bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Er is geen archeologisch dubbelbestemming aanwezig op het plangebied. Uit de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Hoeksche Waard blijkt dat er op het perceel een middelhoge archeologische verwachting ligt. Onderzoek is nodig bij een bodemverstoring van meer dan 500 m².

In het plangebied wordt op het deel Dam 1b-1c niets gewijzigd. Het bouwplan voor de woning zal wel een bodemverstoring opleveren, maar in ieder geval veel minder dan 500 m². Om die reden is geen archeologisch onderzoek vereist.

Vanwege de aanwezige middelhoge verwachtingswaarde is er wel een archeologische dubbelbestemming opgenomen op het plangebied. Daarin is geregeld dat bij bodemingrepen, groter dan 500 m², archeologisch onderzoek vereist is.

Cultuurhistorie

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

4.5 Waterhuishouding

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

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Voor zover voor dit bouwplan relevant wordt ten aanzien van wateraspecten het volgende vermeld.

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

De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering.

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 m² in stedelijk gebied vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Het bouwplan voor de woning geeft een toename van verharding op het perceel van ten hoogste 250 m² (bebouwing en terreinverharding). Er is om deze reden geen eis tot het aanleggen van compenserend water.

Schoon water

De woning wordt aangesloten op de bestaande riolering.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

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

4.6 Milieuzonering

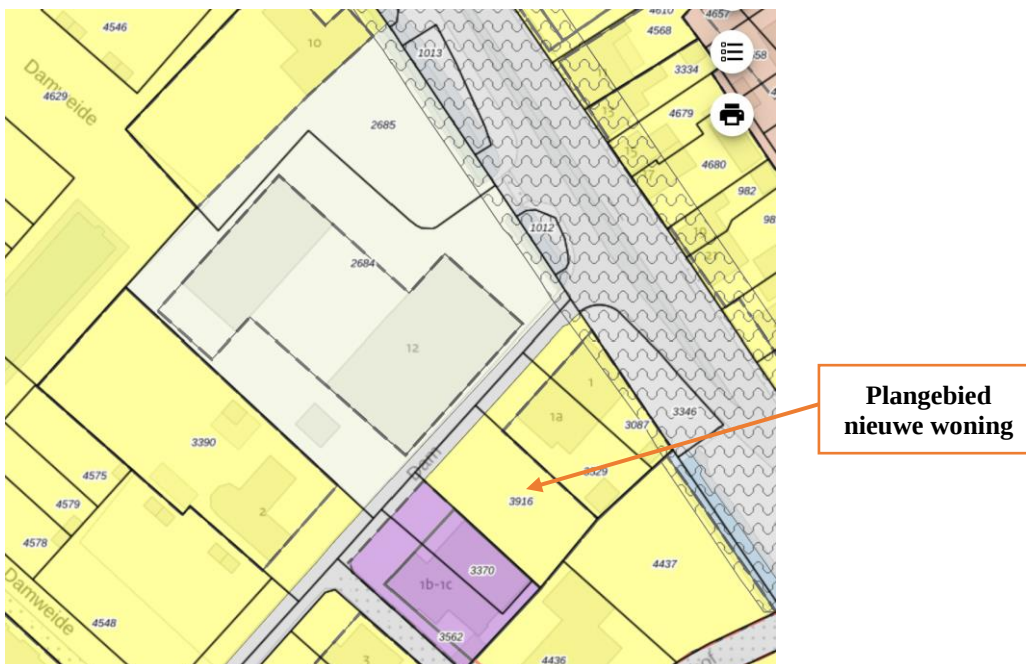
Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. In het bestemmingsplan 'Dorpskern Strijen' is een vergelijkbare Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) wordt onderscheid gemaakt in niet-bindende richtafstanden voor de omgevingstypen 'gemengd gebied' en 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. De omgeving van het plangebied is te karakteriseren als 'gemengd gebied' vanwege de ligging in het centrum van Strijen. Het is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven met een gevarieerde gebruiksfuncties van winkels, kantoren, woningen.

In de directe omgeving bevindt zich één potentiële milieubelastende functie, te weten de agrarische bebouwing op het perceel Dam 12. De agrarische bedrijfsvoering op dit perceel is langere tijd geleden gestaakt. De ligging van het perceel midden in de bebouwde kern, zonder dat er nog agrarische gronden bij dit bedrijfsperceel behoren, maken dat duidelijk is dat er ook geen agrarisch bedrijfsmatige activiteiten meer terug zullen komen op dit perceel.

Daarnaast grenzen er nu al diverse woningen direct aan de agrarische bestemming, waardoor bedrijfsactiviteiten toch alleen maar met respect voor het woon- en leefklimaat van de omliggende gronden mogen plaatsvinden. Daardoor belemmert de komst van de woning in het plangebied de bedrijfsvoering niet verder.



Figuur 4.5: plangebied en omliggende milieubelastende functie

Het woon- en leefklimaat bij de nieuwe woning zal vanuit oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar zijn. Het plan is uit oogpunt van milieuzonering om die reden realiseerbaar.

4.7 Geluid

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

Industrie en/of spoorweglawaai

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

Wegverkeerslawaai

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

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (Kraaij akoestisch advies, 1 mei 2023, nr. VL.2250.R01). Uit het onderzoek blijkt het volgende.

De geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw bedraagt ten hoogste 43 dB vanwege alle 30 km/u wegen samen en voldoet daarmee overal aan de richtwaarde van 48 dB.

Aangezien deze geluidbelasting vanwege de meest nabij gelegen wegen is berekend, is in onderhavige situatie dus in het geheel geen sprake van relevante blootstelling aan geluid vanwege wegverkeerslawaai.

De geluidbelasting zonder aftrek bedraagt 41 – 48 dB op de gevels van de nieuwbouw. Daarmee kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw volgens de Milieukwaliteitsmaat worden beoordeeld als ‘zeer goed tot goed’. Gelet op deze kwalificering in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en de aanwezigheid van alleen maar geluidluwe gevelzijden, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als zeer aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit akoestisch oogpunt is er dus geen belemmering voor de realisatie van het nieuwbouwplan.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.8 Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen.

Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem.

Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd, dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

Uit artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vloeit voort dat bij ruimtelijke besluiten inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

In het uitgevoerde verkennend (asbest)bodemonderzoek (DS Milieu-consult, 31 mei 2023, nr. 23.03.036) wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

- De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink, minerale olie, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK), polychloor bifenylen (PCB) en/of organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB).
- De diepere bodem is licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, nikkel, zink en PAK.
- Langs de perceelsgrens, grenzend aan de openbare weg alwaar vermoedelijk en gedempte sloot ligt, is de bovengrond matig tot sterk verontreinigd met PAK. Het verontreinigd oppervlak wordt ingeschat op 16 m², zijnde de volledige breedte van het perceel tot 1 meter binnen het perceel. De omvang wordt geschat op 8 m³. Mogelijk bestaat er een relatie met de asfaltverharding van de naastgelegen weg.
- In de gedempte sloten langs de perceelsgrenzen zijn in beperkte mate bodemvreemde materialen als baksteen, grind en plastic aangetroffen.
- In de bovengrond worden over nagenoeg de gehele locatie, sporen baksteen aangetroffen. De oorzaak en herkomst zijn niet achterhaald.
- Het grondwater is niet verontreinigd met één van de stoffen uit het standaardpakket.

De hypothese dat de locatie verdacht is van het voorkomen van verontreinigingen, dient op basis van de voorliggende onderzoeksresultaten te worden bevestigd.

6.2 Aanbevelingen

De sporen baksteen betreffen uitsluitend baksteen. Er is geen ander steenachtig materiaal of asbestverdacht materiaal aangetroffen. Nader onderzoek naar het voorkomen van asbest wordt niet noodzakelijk geacht. De verontreiniging met PAK van de bovengrond is beperkt van omvang. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming. Er is geen wettelijke noodzaak tot sanering van de bodem.

Aanbevolen wordt bij herinrichting van de locatie, de matig tot sterk verontreinigde

grond af te voeren naar een erkende verwerker. De bij de funderingswerkzaamheden voor de bouw vrijkomende grond, kan binnen de locatie zonder beperkingen worden herschikt. Voor toepassing buiten de onderzoekslocatie dienen de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden gevolgd.

De locatie wordt geschikt geacht voor het beoogde gebruik, wonen met tuin. Onzes inziens bestaan er geen milieu-hygiënische bezwaren tegen de afgifte van een Omgevingsvergunning voor nieuwbouw.'

Uit oogpunt van het aspect 'bodem' is het plan uitvoerbaar.

4.9 Geur

Bedrijven kunnen geur verspreiden, denk bijvoorbeeld aan agrarische bedrijven vanwege de dierenverblijven, mestbassins en de productie en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving in meer of minder mate hinder veroorzaken en kan om die reden ook gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Het plangebied bevindt zich niet binnen een geurcirkel van een (agrarisch) bedrijf.

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in 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'. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van een woning.

De vervoersbewegingen van en naar de woning dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2020) uit de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde concentraties als volgt zijn op deze locatie:

Stikstofdioxide (NO ₂)	16,19 µg/m ³
Fijnstof PM ₁₀	16,05 µg/m ³
Fijnstof Pm _{2,5}	8,63 µg/m ³ .

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

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

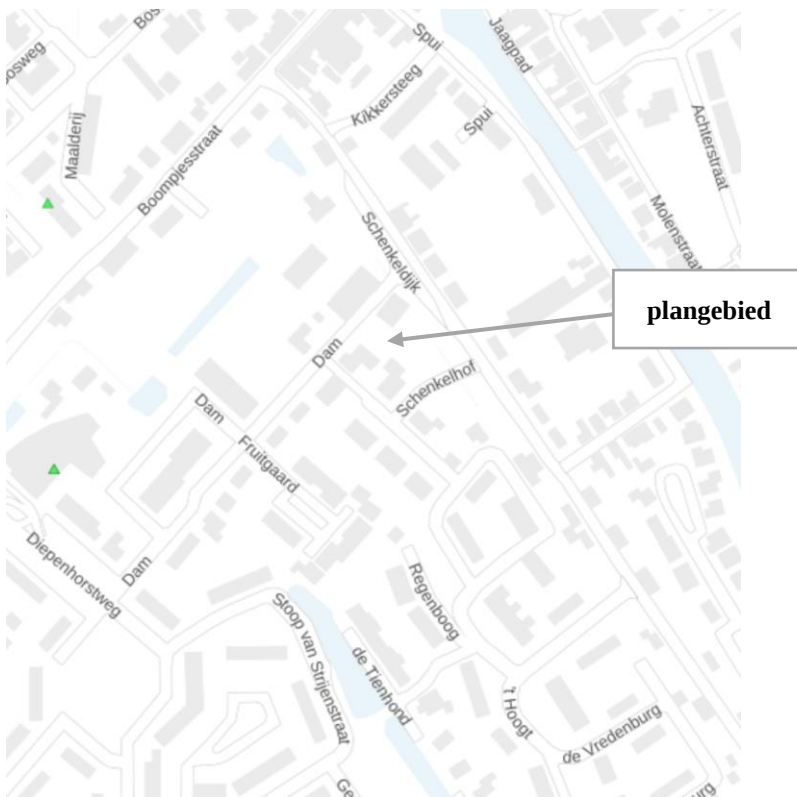
4.11 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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.

In de directe nabijheid liggen geen risicobronnen waarvan de invloedssfeer zich uitstrekt over het plangebied.



Figuur 4.6: deel risicokaart Nederland

Overig

Het Hollands Diep ligt op ruim 4 km afstand, waardoor risicobronnen c.q. veiligheidsrisico's vanwege deze watergang niet relevant zijn.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van Shell Chemie (Moerdijk), de afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 6 km. Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk. Het plangebied kent vluchtmogelijkheden en de bewoners zijn zelfredzaam c.q. kunnen vanuit zorgoogpunt geholpen worden bij eventuele evacuatie.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat het enkel om toxische scenario's gaat waarbij zelfredzaamheid ook behaald kan worden door deuren en ramen te sluiten en de mechanische ventilatie af te schakelen. Om deze reden is er geen strijd met veiligheidsrisico's ten gevolge van Shell Chemie.

Het bestemmingsplan is uit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar.

4.12 Kabels en leidingen

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

4.13 Vormvrije m.e.r.

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden, een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de bouw van één woning en het wijzigen van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming;
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.;
- Er is geen onaanvaardbaar risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.;
- Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsmatig en wonen.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. Daarnaast ligt het plangebied binnen het bestaand stedelijk gebied, het betreft een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, te weten het Oude Land, ligt op ongeveer 590 m ten westen van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000-gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

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

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

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Binnen het plangebied worden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld. Via aanduidingen wordt de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. Via aanduidingen worden nadere kaders gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van de maximaal toe te passen goot- en bouwhoogte in het plangebied.

Daarnaast wordt voor het perceel de bestemming ‘Waarde – Archeologie’ opgenomen om de aanwezige archeologische waarden te beschermen.

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 Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan omvat de bouw van een woning in de Dam naast nr. 1a in Strijen. Het perceel is in eigendom bij initiatiefnemer. Daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van het perceel Dam 1b-1c gewijzigd in een woonbestemming. Er vinden op laatstgenoemd perceel geen bouwactiviteiten plaats.

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

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn ex artikel 6.4a Wro in de gesloten anterieure overeenkomst ook afspraken gemaakt over het afwentelen door de gemeente op de initiatiefnemer van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen in planschade en bijbehorende advieskosten ter beoordeling hiervan.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In mei 2023 is voor deze ruimtelijke ontwikkeling een Participatieplan opgesteld. Dat participatieplan is bij deze toelichting gevoegd.

Met de direct omwonenden is in gesprek gegaan over de herontwikkeling van het perceel naast Dam 1a. Er is aangegeven waarom er hoofdkeuzes t.a.v. het voorgenomen gebruik en de voorgenomen bebouwing zijn gemaakt. Aan de hand van het huidige ontwerp is van gedachten gewisseld over de realisatie van de nieuwe woning.

Er zijn geen reacties gegeven die er op wijzen dat het plan bezwaren oproept.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er is één zienswijze ingediend.

In de Nota beantwoording zienswijze is op de ingediende zienswijze en de wijze waarop daarmee is omgegaan, ingegaan. De zienswijze heeft niet geleid tot de aanpassing van het bestemmingsplan.