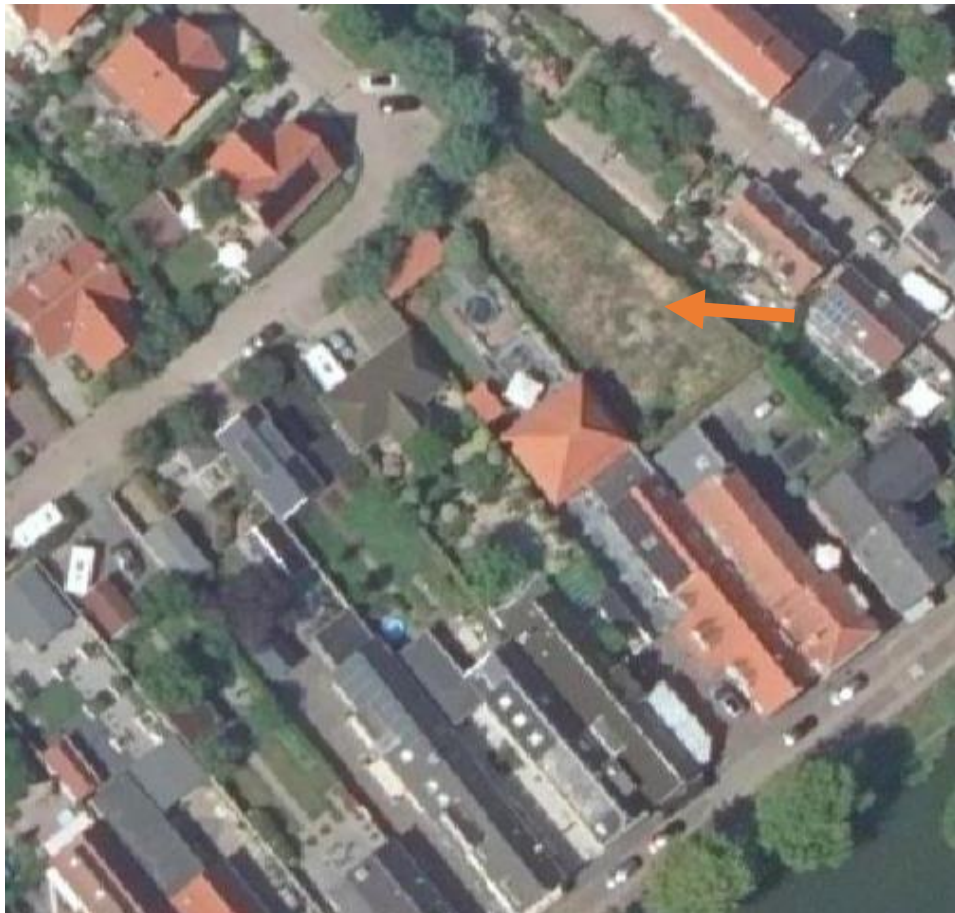


Toelichting bestemmingsplan ‘Molenvliet 9, ’s-Gravendeel’ gemeente Hoeksche Waard



5 november 2024

Bestemmingsplan

‘Molenvliet 9, ’s-Gravendeel’

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
Vastgesteld: 5 november 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPGRVMolenvliet923-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 Nieuwe situatie	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	19
4.3 Luchtkwaliteit	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Geen Milieuraapportageplicht	23
4.7 Waterhuishouding	24
4.8 Flora en fauna	25
4.9 Geur	26
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	26
4.11 Verkeer en vervoer	27
4.12 Kabels en leidingen	28
5. Juridische toelichting	29
5.1 Juridische planopzet	29
5.2 Bestemmingswijzer	29
5.3 Handhaving	29
6. Uitvoerbaarheid	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	31
Bijlagen:	
- Verkenkend bodemonderzoek (DS-milieu-consult, nr. 16.03.042)	
- Beschikking instemming sanering (OZHZ, 23 juni 2017, kenmerk Z-17-1680)	
- Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek (Bureau voor Archeologie, 16 juni 2017, rapport 442)	
- Quick scan ecologie (Breur Ecologie&Onderzoek, 27 april 2021, nr. QS21024v1)	
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch advies, 25 mei 2021, nr. VL.2128.R01)	
- Bezonningsonderzoek (ITX Bouwconsult, 20 juni 2022, projectnr. iTX.2022.0450, versie 2.0)	
- Stedenbouwkundige onderbouwing (Rho Adviseurs, 16 oktober 2023, projectnr. 20221217)	
- AERIUS-berekening (MBH-Consult, 6 oktober 2023)	
- Verslag participatie	
- Nota beantwoording zienswijzen	

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van 's-Gravendeel, gemeente Hoeksche Waard. De eigenaar van het perceel Molenvliet 9 heeft het plan opgevat om een woning te bouwen op dit thans onbebouwde perceel. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van die woning mogelijk.



Figuur 1.1: omgeving plangebied Molenvliet 9

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het perceel is onbebouwd en initiatiefnemer heeft het plan opgevat om hier een woning te realiseren. In het verleden heeft initiatiefnemer al het initiatief genomen tot het realiseren van een woning op het perceel. De toenmalige gemeente Binnenmaas heeft indertijd besloten om geen medewerking te verlenen aan dat initiatief. De gemeente Hoeksche Waard is van mening, dat de bouw van een woning op het bewuste perceel uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is.

Het geldende bestemmingsplan 's-Gravendeel' staat echter de bouw van een woning aan de Molenvliet 9 niet toe. Ter plaatse geldt de bestemming 'Centrum' waar slechts bestaande woningen zijn toegestaan.

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

De kern 's-Gravendeel is gesticht in 1593 in de oosthoek van de toen pas bedijkte polder Nieuw-Bonaventura. De historische bebouwing van 's-Gravendeel is geconcentreerd rondom de voormalige binnenhaven en langs de verscheidene dijkstructuren. Het dorp kan gekenmerkt worden als een voorstraatdorp. Deze dorpen worden gekenmerkt door een voorstraat die loodrecht op de ringdijk is gesitueerd, waarbij belangrijke gebouwen op de kop van deze straat staan. In 's-Gravendeel is sprake van een dubbele voorstraat aan beide zijden van de Kreek, met aan het einde van de Kreek de Hervormde Kerk als bijzonder element.

Het plangebied is qua ruimtelijke structuur in te delen in het deelgebied Historische kern, gemengde dorpsuitbreidingen en blokverkavelingen.

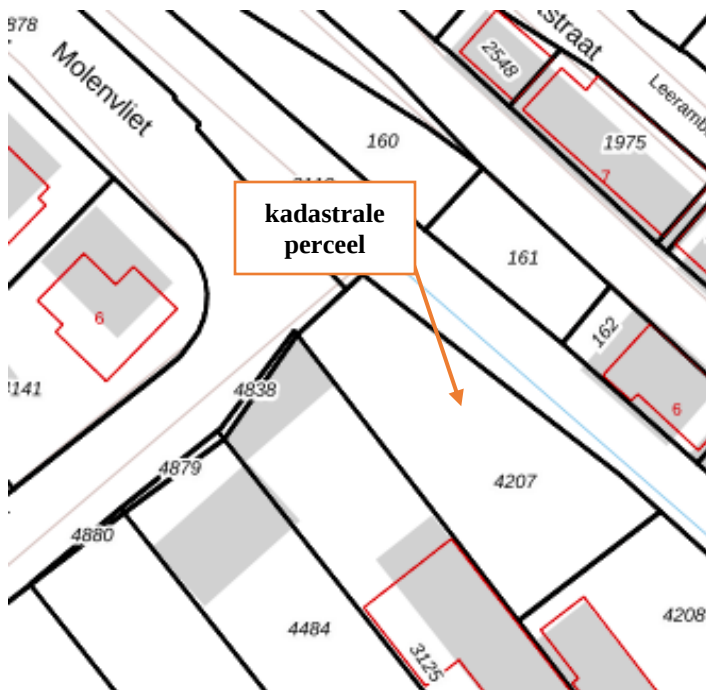
2.3 Huidige situatie

Het perceel Molenvliet 9 heeft de bestemming 'Centrum'. Het perceel is onbebouwd en bestaat uit grasland.



Figuur 2.1: bouwlocatie Molenvliet 9

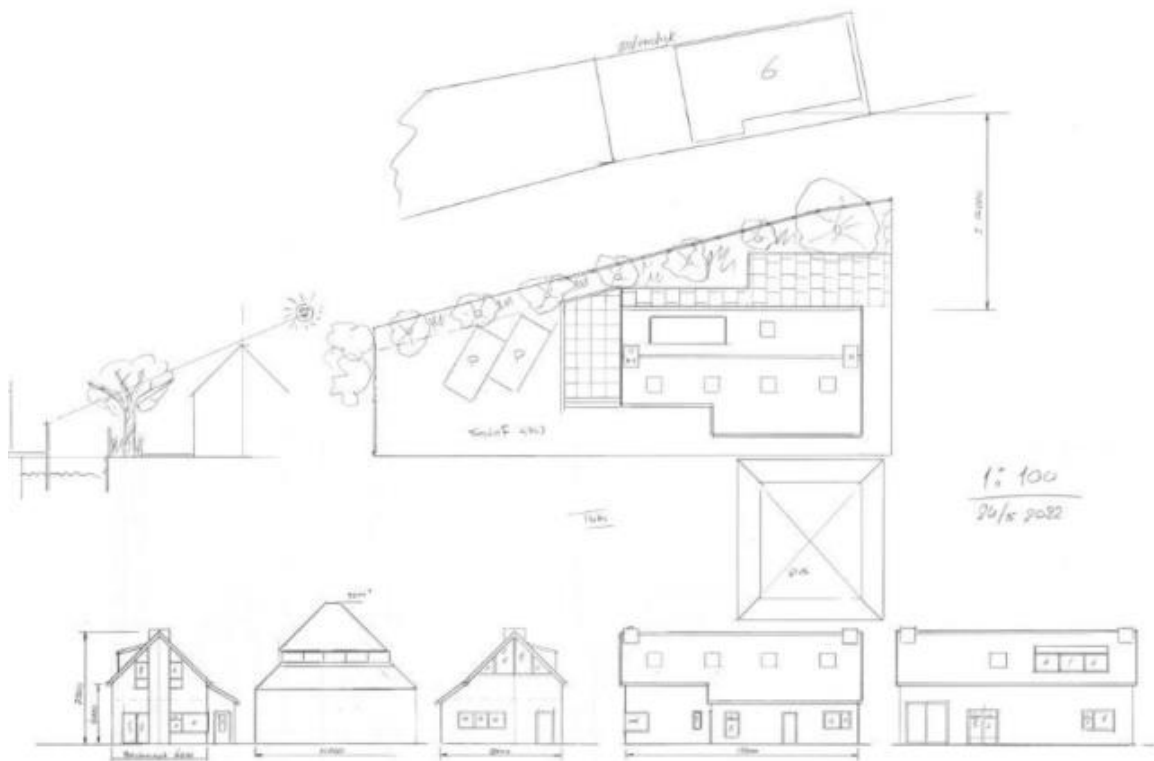
Het betreft het perceel, kadastraal bekend s'-Gravendeel, sectie F nr. 4207. De oppervlakte van het perceel bedraagt 490 m².



Figuur 2.2: Kadastrale kaart.

2.4 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in het oprichten van een woning aan de Molenvliet 9 te 's-Gravendeel. Er wordt op dit moment gewerkt aan het bouwplan voor het perceel. Hierna is een impressie opgenomen van de te bouwen woning en de situering ervan.



Figuur 2.3: situering woning op bouwperceel en gevelbeelden

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 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:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- 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.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is als toetsingskader opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Beoordeling

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

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

3.2.3 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 Rijkswaagwegen), 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 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid 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. Zoals onder 3.2.3 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt binnen dit gebied.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

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

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 1 (inpassing) en ligt niet in een gebied met een bijzondere beschermingscategorie. Immers de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, en de bestaande structuur verandert niet wezenlijk.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld op 17 december 2019 vastgesteld. 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. Het is niet nodig gevonden om nu al alle aspecten die in het Omgevingsplan worden uitgewerkt te benoemen. Alle beleidsaspecten opnemen zou ten koste gaan van het karakter van de visie: gericht op inspireren en uitnodigen.

- 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 Molenvliet aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De nieuwe woning wordt gasloos en zal zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels bijvoorbeeld zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locaties zullen daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen.

- Vitale dorpen en actieve samenleving

Het plangebied ligt in het centrum van de bebouwde kern van 's-Gravendeel. De intensivering van woonbebouwing in de kern van 's-Gravendeel levert een bijdrage aan 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 één woning draagt bij aan de beantwoording van de vraag naar vrijstaande koopwoningen in 's-Gravendeel.

In het kader van de wens om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren, zijn alle omwonenden persoonlijk benaderd en daarbij geïnformeerd over het plan. De uitkomst daarvan is opgenomen in een verslag, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

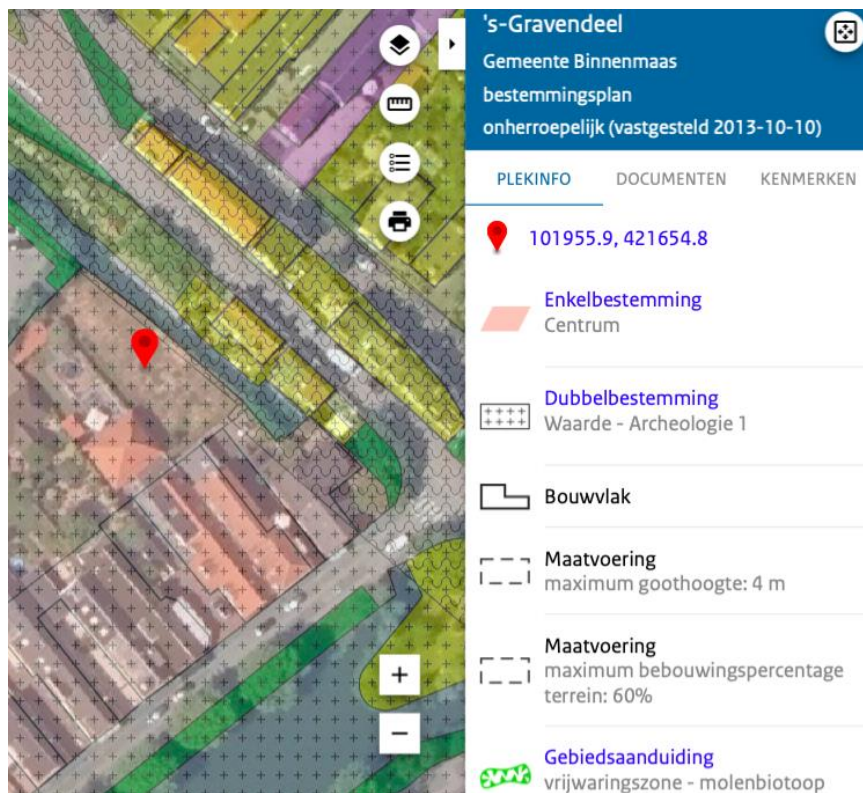
Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan 's-Gravendeel

Het perceel Molenvliet 9 is opgenomen in het 's-Gravendeel'. De gemeenteraad van voormalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 10 oktober 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Centrum' hebben gekregen.

Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woning wordt gebouwd, geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'.

Tevens is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' aan de orde.



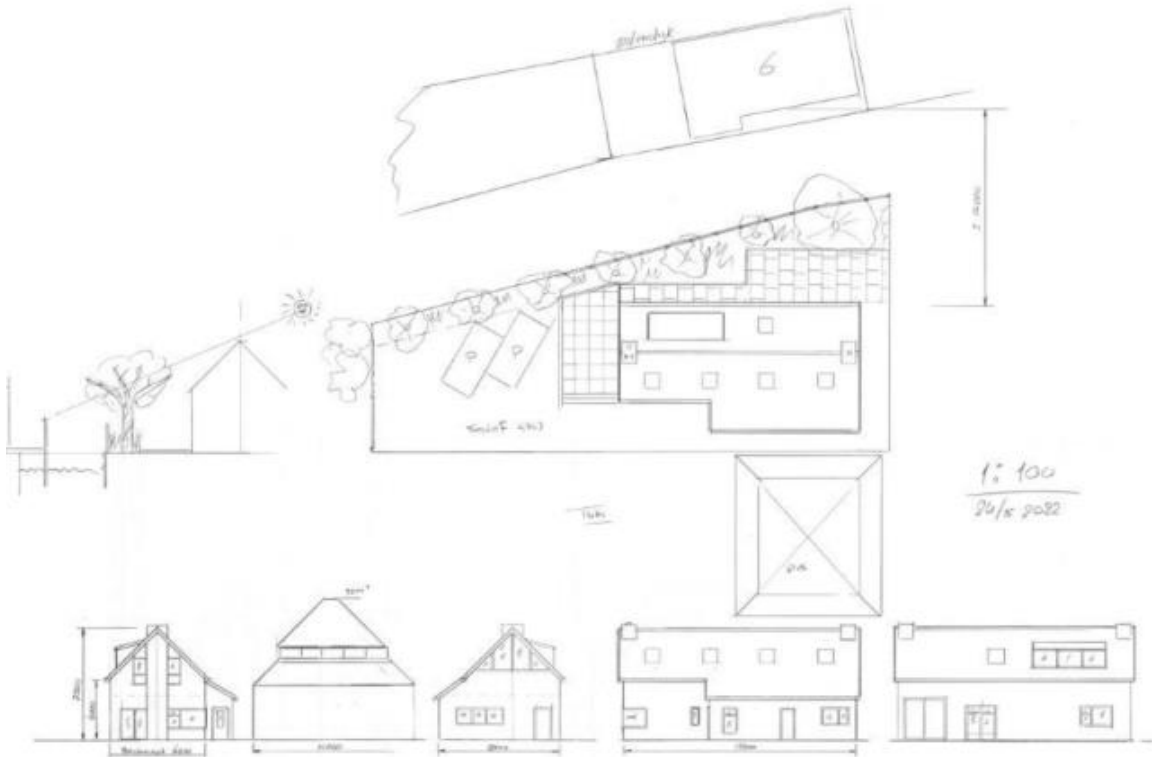
Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan

3.4.3 Stedenbouw/ beeldkwaliteit

De gemeente vindt het van belang dat de bouw van de woning leidt tot een situatie met voldoende ruimtelijke kwaliteit op en bij het plangebied. Om die reden is een stedenbouwkundige onderbouwing gemaakt door een ter zake deskundig stedenbouwkundig bureau (Rho Adviseurs, 16 oktober 2023, projectnr. 20221217).

Stedenbouwkundige aspecten

In de stedenbouwkundige onderbouwing is onderzocht onder welke voorwaarden het realiseren van een woning in het plangebied vanuit stedenbouwkundig oogpunt gezien passend is. Daarbij is getoetst of het schetsontwerp van de woning passend is op deze locatie.



Figuur 3.3. schetsontwerp woning

Op basis van een analyse van de ruimtelijke aspecten en beleidsuitgangspunten zijn uitgangspunten opgesteld waaraan het initiatief wordt getoetst en onderbouwd.

Uit de stedenbouwkundige onderbouwing is op te maken, dat de ontwikkeling van een woning op deze nu nog braakliggende plek stedenbouwkundige gezien logisch is. Er kan door de ontwikkeling kwaliteit worden toegevoegd mits wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten die zijn gebaseerd op het aansluiten op de drie aanwezige randen, Molenvliet, Molendijk en Noord Voorstraat:

- Zorg voor een duidelijke oriëntatie op de Molenvliet en plaats de bebouwing in de kavelrichting in aansluiting op de structuur van de Noord Voorstraat.
- Houd een opbouw aan bestaande uit één langgerekte bouwvolume van één bouwlaag en een kap met een hoofdrichting in het verlengde van de kavel.

- De woning mag relatief dicht tegen de westelijke erfgrens staan (minimaal 1,5 m uit de erfgrens). Dit in lijn met de woning aan de Noord Voorstraat. De zijde aan het water krijgt hierdoor meer ruimte. Houd het water beleefbaar vanaf de aanliggende kavels en de Molenvliet.
- Parkeren wordt opgelost op de kavel, geen overloop in het openbaar gebied: minimaal twee parkeerplaatsen op eigen kavel aan de voorzijde.

Vervolgens wordt geconstateerd, dat op basis van de uitgangspunten ‘plaatsing’, ‘massa en vorm’ en ‘gevelkarakteristiek’ die in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit staan past het schetsontwerp binnen de gestelde kaders. Het uitgangspunt ‘detaillering, kleur en materiaal’ is op basis van het schetsontwerp op dit moment nog niet te toetsen. Het schetsontwerp past hiermee binnen de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit. Met het voorgestelde ontwerp wordt de nieuwbouw vormgegeven als een vrijstaande hoofdmassa en worden gesloten gevels aan de straatzijde uitgesloten. Het voorstel past in de maat en schaal van de omliggende bebouwing, richt zich op het behouden van de verticale geleding en sluit aan op de goot- en nokhoogte van de omgeving. Detaillering, kleurgebruik en materialisering is in deze fase nog niet te beoordelen.

Op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten en de ruimtelijke uitgangspunten uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het ontwerp passend op deze plek. De ontwikkeling is stedenbouwkundig gezien dan ook ruimtelijk acceptabel.

Beeldkwaliteit

In de stedenbouwkundige onderbouwing is ten slotte een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen, waarin de beeldkwaliteits uitgangspunten staan waaraan de woning moet voldoen:

Situering en oriëntatie

- De woning heeft een duidelijke oriëntatie op de Molenvliet;
- De nokrichting is evenwijdig aan de Molendijk.

Hoofdvorm en detaillering

- De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap. Goothoogte max. 4 m en nokhoogte max. 7,5 m;
- Toepassen van een traditionele kapvorm: zadeldak.

Erfafscheiding en groene indeling

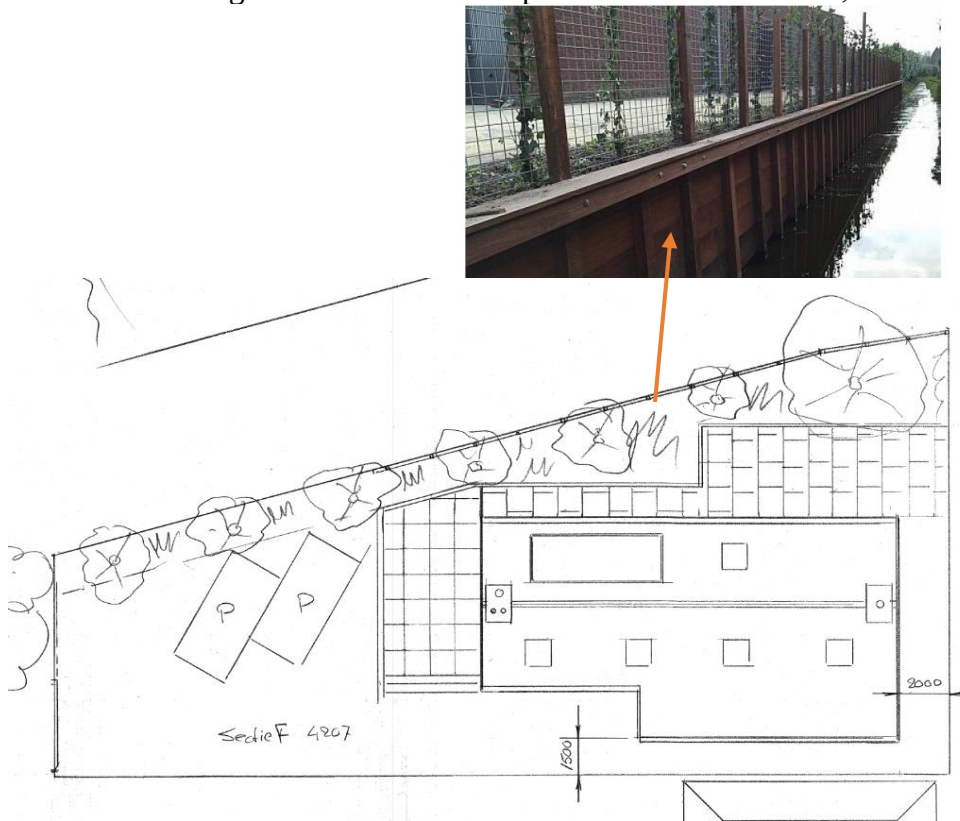
- Behoud bestaande erfscheiding westzijde (op naastgelegen kavel, maximaal 2 meter hoog);
- Groene erfscheiding straatzijde; maximaal 0,60 meter hoog;
- Minimaal 2,5 meter van de oever vrij houden van bebouwing;
- Oeverzijde aan noordzijde inrichten als natuurvriendelijke oever eventueel met opgaande groene afscherming (maximaal 2 m hoog);
- Minimaal 25% van het perceel is groen ingericht.

Materiaal- en kleurgebruik

- De gevels worden uitgevoerd met hoogwaardige, gevelmaterialen zoals metselwerk of houtwerk. Ook kunststof met een houtlook/natuurlijke uitstraling is toegestaan;
- Kozijnen, daklijsten, bijzondere onderdelen in de gevels worden zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd in hout of kunststof (mits gelijkend op hout);
- Op het dak liggen keramische pannen, rood-oranje of antraciet (mat);
- Parkeerplekken op eigen terrein bestaan uit halfverharding.

Voor een goede landschappelijke inpassing van het bouwplan is het van belang dat een zone met een breedte van 1,5 m langs de noordelijke watergang vrij blijft van bebouwing en ingericht wordt als tuin. Om die reden is voor deze strook de bestemming 'Tuin' opgenomen.

In deze tuinstrook worden enkele knotwilgen geplant, terwijl de strook verder wordt voorzien van siergrassen. Hierna een impressie van de tuinstrook, met beschoeiing.



Figuur 3.4 impressie inrichting tuinstrook langs watergang

Bezonningsonderzoek

Aangezien het bouwplan in potentie mogelijk schaduwwerking zou kunnen veroorzaken naar met name het perceel Noord-Voorstraat 5 is een bezonningsonderzoek uitgevoerd (ITX Bouwconsult, 20 juni 2022, projectnr. iTX.2022.0450, versie 2.0).

Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek komt naar voren dat op 21 maart/21 september de tuin en terras van Noord-Voorstraat 5 in de ochtend sprake is van enige extra schaduwvorming op het terras en de tuin. Deze hinder duurt tot 10:00 uur. Voor de tuin en terras van Molendijk 6 is er sprake van schaduwvorming na 15:45 uur. Om een kwantitatieve uitspraak te doen over de zonafname is aanvullend onderzoek verricht.

Uit het globale onderzoek naar de TNO-norm 'licht' komt naar voren dat de noord-oostgevel, grenzend aan het perceel Molenvliet 9, van Noord Voorstraat 5 geen zon ontvangt gedurende de door TNO voorgeschreven meetperiode.

De gevel van Molendijk 6 ondervindt pas na 15:00 uur een toename van schaduw op 19 februari, maar voldoet ruimschoots aan de door TNO gestelde norm van minimaal 2 uur.

De voorgenomen nieuwbouw van Molenvliet 9 heeft in relatie tot de TNO-norm geen invloed op Noord-Voorstraat 5 en een beperkte invloed op Molendijk 6.

Uit het vervolg onderzoek naar de zon afname in de tuin van Noord-Voorstraat 5 komt naar voren dat de gemiddelde zonuren per dag terugloopt met maximaal 4 minuten. Voor de verdiepte tuin (C) is dat een afname van -2,7 %. Het terras A ondervindt geen zonafname door de nieuwbouw.

Uit het vervolg onderzoek naar de zon afname in de tuin van Molendijk 6 komt naar voren dat de gemiddelde zonuren per dag terugloopt met maximaal 15 minuten, dat is een afname van -11,7 %

Dit leidt tot de conclusie, dat uit het bezonningsonderzoek naar voren komt dat de voorgenomen nieuwbouw van Molenvliet 9 slechts een zeer beperkte schaduw hinder voor Noord-Voorstraat 5 tot gevolg heeft en deze manifesteert zich in de ochtenduren. Molendijk 6 ervaart een zekere mate van schaduw hinder in de middaguren. Het bezonningsonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Op basis van de stedenbouwkundige onderbouwing en het bezonningsonderzoek, is de gemeente van mening dat de bouw van een woning aan de Molenvliet 9 in 's-Gravendeel uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is. De situering en de bouw- en goothoogte van de woning is opgenomen in de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn de beeldkwaliteitseisen via een voorwaardelijke verplichting eveneens opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van een 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.

Bij de voorgenomen ontwikkeling in 2015 is er reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DS-milieu-consult, nr. 16.03.042). Hieruit bleek dat de bodem over een oppervlakte van 170 m² sterk verontreinigd was. Daarna is een saneringsplan opgesteld (DS milieu-consult, nr.16.03.042) en de sterk verontreinigde grond is verwijderd en vervangen door schone grond.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft bij beschikking van 23 juni 2017, kenmerk Z-17-1680, ingestemd met de sanering, waarbij de sanering als afgrond is beschouwd. De beschikking is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie:

De bodem is gesaneerd en vervangen door schone grond, derhalve is de bodem geschikt voor de beoogde functie wonen.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

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

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

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

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

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

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (Kraaij akoestisch advies, 25 mei 2021, nr. VL.2128.R01). Uit het onderzoek blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde of richtwaarde van 48 dB vanwege wegverkeerslawaai niet wordt overschreden. Om die reden is er eveneens sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanuit een goede ruimtelijke ordening. Vanuit akoestisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van de voorgenenen nieuwbouw van de woning aan de Molenvliet 9 in 's-Gravendeel.

Spoorweg- en/of industrielawaai

Het perceel Molenvliet 9 ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dan wel nabij een spoorweg.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

- a) Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c) Het plan draagt 'niet in 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’.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2019) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 19,0 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,9 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 10,5 µg/m³. 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 er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van één woning. In dergelijke situaties gaat het om circa 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

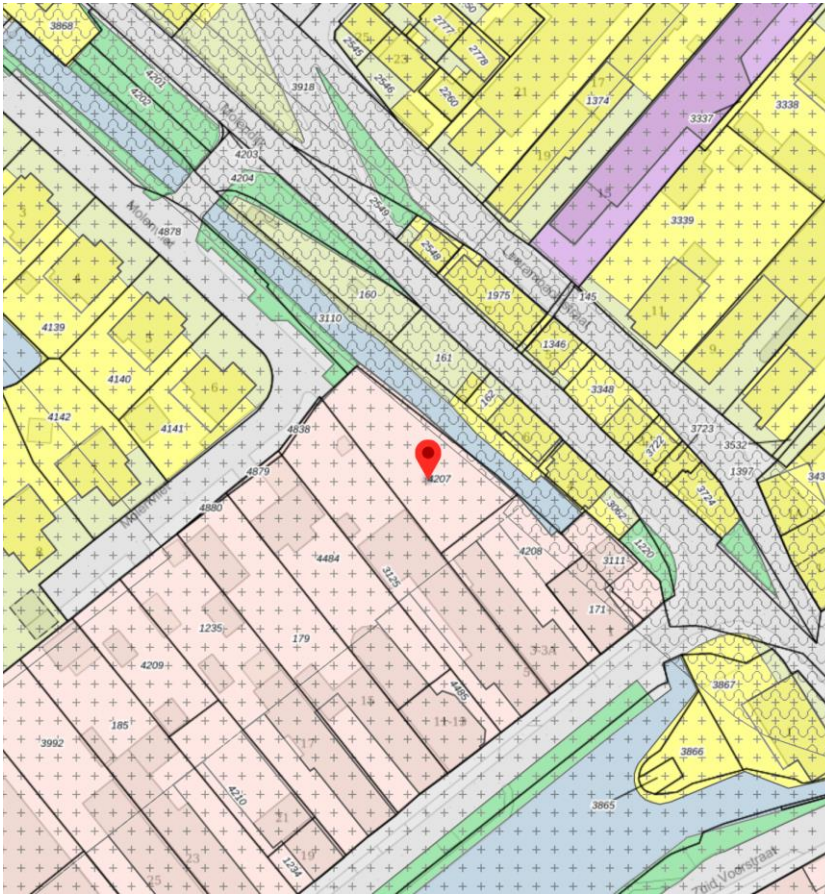
Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) 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 bedrijven in de directe omgeving aan de Noord-Voorstraat/Molenvliet betreffen met name winkels. Dit zijn bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de al genoemde VNG-brochure. De richtafstand is daarbij 10 m, maar in gemengd gebied 0 m.

Op het perceel Leerambachtstraat 15 is een autobedrijf gevestigd. Deze activiteit is in de VNG-brochure ingedeeld in categorie 2 met een richtafstand van 30 m. De afstand van dit perceel tot de nieuwe woning is meer dan 35 m.

De dichtstbijzijnde planlocatie met bestemming bedrijf ligt op 35 meter van de planlocatie. Het gaat om een bedrijf wat gereedschappen verkoopt en in milieucategorie 1 valt. De richtafstand tot dit bedrijf is 10 meter volgens de VNG.



Figuur 4.2: plangebied en omliggende milieubelastende functies

Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

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.

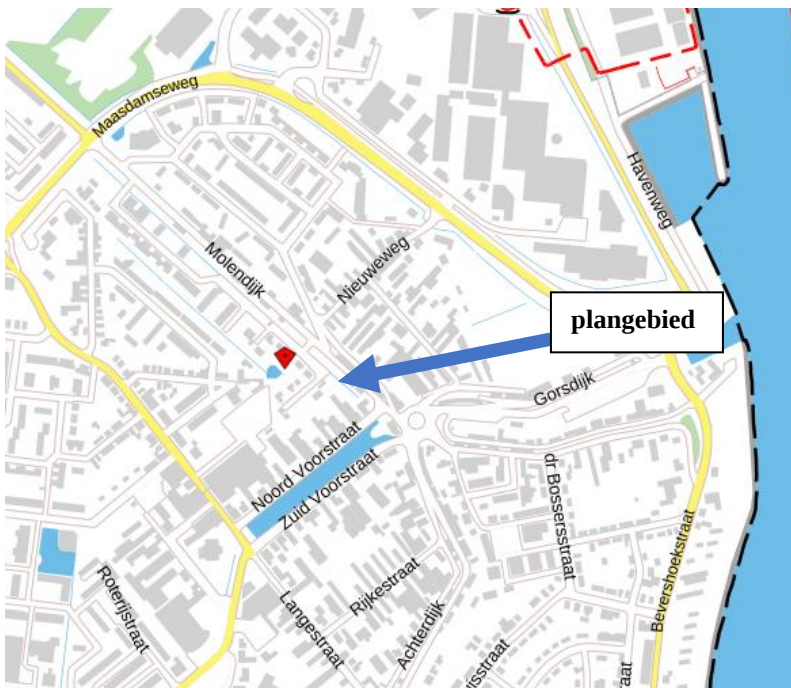
Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Basisnet.

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.

In de directe nabijheid liggen geen risicobronnen waarvan de invloedssfeer zich uitstrekt over het plangebied. De planlocatie ligt wel in het invloedsgebied van de Dordtse Kil en van het bedrijf Standic. De afstand tot de Dordtse Kil is ruim 400 m en de afstand tot het bedrijf Standic is ruim 1.000 m. Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico het volgende. In de feitelijk aanwezige situatie wijzigt weinig, er komt één woning bij.

De bewoners van de woning zijn zelfredzaam, terwijl er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden zijn bij veiligheidsincidenten. Om deze redenen leveren deze potentiële risicobronnen geen belemmering op voor de bewoning van de woning Molenvliet 9. Voor de volledigheid wordt een deel van de risicokaart Nederland afgedrukt, waaruit ook kan worden opgemaakt dat er verder geen risico's aanwezig zijn.



Figuur 4.3: deel risicokaart Nederland

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geen Milieuraapportageplicht

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 een woning is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., zij het dat de drempels niet worden overschreden.

Het opstellen van een milieueffectrapport is voor deze beperkte ontwikkeling niet nodig, aangezien in de toelichting van dit bestemmingsplan de milieueffecten al in voldoende mate beschreven zijn. Het college van burgemeester en wethouders zal besluiten dat er in het kader van dit bestemmingsplan geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

4.7 Waterhuishouding

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.

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. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied, 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 geen bebouwing en verharding aanwezig. De woning met erfverharding zal niet meer dan 250 m² bedragen. Gezien het beleid van het Waterschap, is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Het toepassen van uitlogbare materialen is niet wenselijk.

Het toepassen van beperkt uitlogende materialen als lood, zink, koper en zacht pvc is bij kleinschalige (nieuw)bouwprojecten toegestaan. Niet wenselijk is verticale toepassing van uitlogbare materialen, welke in contact staan met (oppervlakte)water vanwege het doorgaande oxidatieproces.

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

Veilig inrichten

Het plangebied ligt voor een kleine strook van circa 2 m aan de noordzijde in de beschermingszone van de waterkering (Molendijk). De woning zelf wordt buiten deze beschermingszone gebouwd.

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen dient op grond van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Activiteiten in het plangebied mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben.

Soortenbescherming volgt uit de Wnb. Hierbij gaat het om zwaarder beschermde soorten, maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten.

Er is een quick scan ecologie uitgevoerd om te bepalen of het bouwplan invloed heeft op beschermde soorten en/of gebieden (Breur Ecologie&Onderzoek, 27 april 2021, nr. QS21024v1). Het onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde soorten of natuurgebieden.
- Aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk ten aanzien van de Wet natuurbescherming.
- Voor alle soorten flora en fauna (beschermde en onbeschermde) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag of er bij een ruimtelijke ontwikkeling 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). Uit deze berekening blijkt dat het projecteffect zowel in de aanleg-, als in de gebruiksfase, op alle relevante rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat er ten aanzien van het aspect stikstofdepositie geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het project.

Conclusie

Vanuit de Wnb zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Geur

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

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. De afspraken zijn later opgenomen in de nationale Erfgoedwet. 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 s'-Gravendeel blijkt dat voor het plangebied een verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 30 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Er is een Archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Bureau voor Archeologie rapport 442). Uit dit onderzoek blijkt dat op het perceel vier potentiële archeologische niveaus aanwezig zijn. De bovenste twee niveaus worden mogelijk vergraven door de graafwerkzaamheden t.b.v. de bouw van de woning. Alle niveaus worden verstoord door het plaatsen van funderingspalen.

Een deel van het perceel is gesaneerd waarbij de grond tot 0,5 m diep is afgegraven en vervangen door schone grond. Indien de graafwerkzaamheden worden beperkt tot een diepte van 0,5 m diep is de verstoring van eventuele archeologische waarden beperkt. Het plaatsen van funderingspalen kan als een toelaatbare verstoring worden beschouwd. In dat geval is nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Conclusie

Omdat de graafwerkzaamheden dieper reiken dan 0,5 meter wordt geadviseerd om de graafwerkzaamheden archeologisch te begeleiden.

Molenbiotoop

Het plangebied bevindt zich binnen een molenbiotoop en wel die van korenmolen 'het Vliegend Hert' aan de Molendijk 37 te 's-Gravendeel. In het gebied rond deze molen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.

In het bestemmingsplan 's-Gravendeel' is hierover in artikel 28 van de algemene aanduidingsregels het volgende geregeld:

28.2 vrijwaringszone - molenbiotoop

28.2.1 aanduidingomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

28.2.2 bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen danwel de bestaande hogere bouwhoogte;*
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen dan wel de bestaande hogere bouwhoogte.*

Het bouwperceel bevindt zich op circa 210 meter van de molen. Uit lid b blijkt dat de hoogte moet worden berekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen de woning en de molen.

Met behulp van bovenstaande formule geldt een maximale bebouwingshoogte van 14,2 meter. De nieuwe woning blijft hier ruimschoots onder (Stellinghoogte + afstand tot molen / 30 = 7,2m + 210m / 30 = 14,2 m).

4.11 Verkeer en vervoer

Het plangebied wordt ontsloten via de Molenvliet. De geplande bouw van één woning zal leiden tot een beperkte toename van verkeer. Op grond van de CROW publicatie 381 genereert een koopwoning in het buitengebied tussen de 7,8 en 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. De Molenvliet is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

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'.

Voor de bebouwde kern van 's-Gravendeel worden de volgende parkeernormen aangehouden voor koopwoningen.

Tabel 3 Numansdorp, Middensluis, Strijen, 's-Gravendeel en Put- tershoek	centrum- gebied	overige bebouw- de kom	buiten be- bouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie					
koop, huis, vrijstaand	2,1	2,3	2,4	0,3	pp per woning

In het parkeerbeleid is beschreven dat de berekende parkeerbehoefte cijfermatig af wordt gerond op hele parkeerplaatsen. Hierbij worden tot 0,5 parkeerplaatsen naar beneden afgerond en vanaf 0,5 parkeerplaatsen naar boven.

De behoefte hier is 2,3 parkeerplaatsen per woning, afgerond twee parkeerplaatsen. Hiermee is rekening gehouden in het bouwplan.

4.12 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 bestemmingen: “Tuin”, “Wonen”, “Waarde – Archeologie-1” en deels ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Daarnaast is ook de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ opgenomen.

5.2.3 Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, een regel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels.

In de algemene aanduidingsregels is een molenbiotoop geregeld in verband met de molen 't Vliegend Hert.

5.2.4 Overgangs- en slotregel.

De laatste artikelen van het bestemmingsplan betreffen de overgangsbepalingen en de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

5.3 Handhaving

De gemeente Hoeksche Waard 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 's-Gravendeel in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een perceel met de bestemming groen. Het plangebied ligt aan het centrum van de bebouwde kern van 's-Gravendeel (gemeente Hoeksche Waard).

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.

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 voorgelegd aan diverse vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverleg reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen.

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

In de Nota beantwoording zienswijzen is aanvullend aangegeven, dat er aanleiding bestond om de regels van het bestemmingsplan ambtshalve aan te vullen ten aanzien van de nokrichting en vormgeving van het dakvlak van de nieuwe woning. In de regels is daarom in artikel 4.2.1 aanvullend opgenomen:

- d. de nokrichting van het dak van de woning is evenwijdig aan de Molendijk;
- e. het dak moet worden uitgevoerd als zadeldak.

In de begripsbepalingen van artikel 1 is ook ambtshalve het begrip ‘zadeldak’ toegevoegd:

zadeldak

een zadeldak is een kapvorm waarbij beide schuine dakvlakken in één lijn bij elkaar komen;