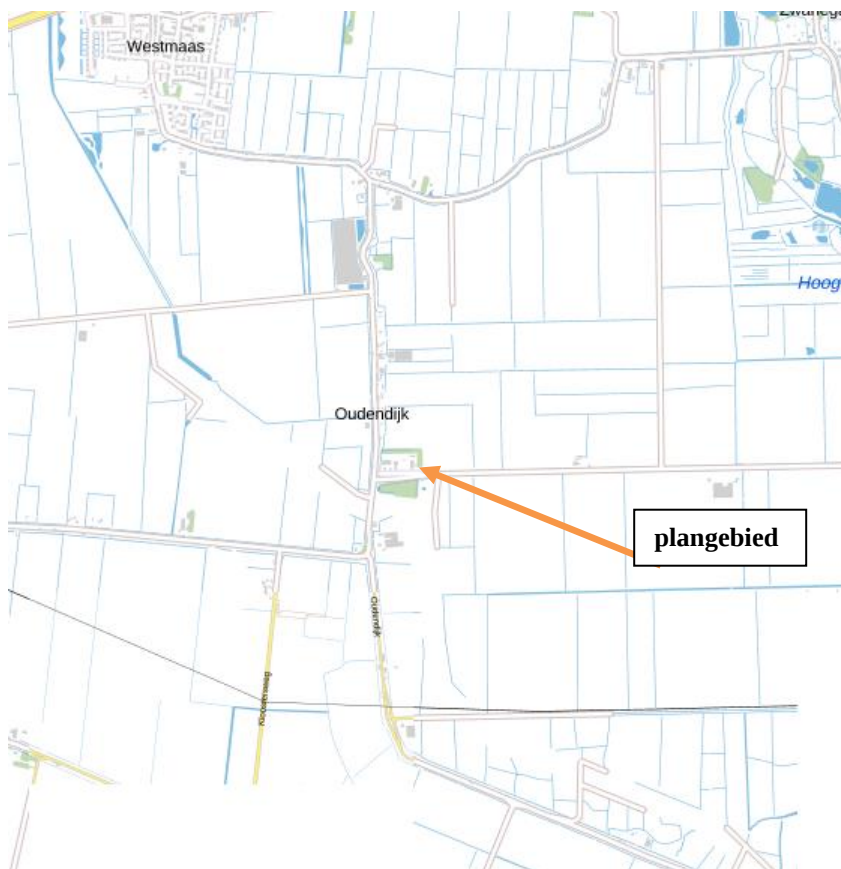


Toelichting Bestemmingsplan ‘Hoekseweg 14 te Strijen’ Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO.1963.BPHoekseweg14STR21-VG01
13 JULI 2021

Bestemmingsplan ‘Hoekseweg 14 te Strijen’

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

**Regels
Verbeelding**

Datum
13 juli 2021

Identificatienummer: NL.IMRO.1963. BPHoekseweg14STR21-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Omgeving plangebied	10
2.3 Huidige situatie	10
2.4 Doel bestemmingsplan	10
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4. Omgevingsaspecten	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Verkeer	26
4.3 Flora en fauna	29
4.4 Archeologische waarden	30
4.5 Waterhuishouding	31
4.6 Milieuzonering	32
4.7 Geluid	32
4.8 Bodem	34
4.9 Geur	34
4.10 Luchtkwaliteit	34
4.11 Externe veiligheid	35
4.12 Kabels en leidingen	37
4.13 Duurzaamheid	37
4.14 Vormvrije mer-beoordeling	38
5. Juridische toelichting	40
5.1 Juridische planopzet	40
5.2 Bestemmingswijzer	40
5.3 Plantoetsing en handhaving	40
6. Uitvoering	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Planschade	41
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	42
7.1 Vooroverleg	42
7.2 Zienswijzen	42

Bijlagen:

- Beeldkwaliteitsplan** (Wissing, februari 2020, nr. 609-bkp-Reinestyn Strijen)
- verkennd bodemonderzoek** (DS Milieu-Consult, 25-11-2019, nr. 19.09.138)
- akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 24-09-2020, nr. VL.1939.R01 rev. 1)
- ecologisch onderzoek** (BRO, 11-09-2019, nr. P02094)
- onderzoek externe veiligheid** (AVIV, 23-11-2020, nr. 204327)
- notitie verantwoording groepsrisico** (Adromi, 23-11-2020, nr. M202063)
- AERIUS berekening** (Adromi, 12-03-2021, nr. M202018/2003)

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Hoekseweg 14 in Strijen, gemeente Hoeksche Waard.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van de Hoeksche Waard, ten noordwesten van de bebouwde kern van Strijen.

Het betreft de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing van 'Boerderij Reinstyn'. Het complex bestaat uit een (voormalige agrarische bedrijfs)woning met daaraan vast gebouwd een schuur, een losstaand koetshuis met bijshuur en enkel losse schuren/stallen. Op de hierna opgenomen luchtfoto is het plangebied met bebouwing weergegeven.



Figuur 1.2 plangebied met bebouwing

1.2 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Hoekseweg 14 is een boerderij “Reinestyn” uit 1932 met een koetshuis en overige bijgebouwen gevestigd. De boerderij Reinestyn wordt gekenmerkt door een hoge mate van authenticiteit. Er hebben in de afgelopen 90 jaar geen grote verbouwingen of renovaties plaatsgevonden. De gebouwen hebben nog de originele raampartijen, dakbedekking met leien en lindebomen in de voortuin zoals destijds in 1932 aangebracht. Bovendien heeft het erf geen grote moderne (stalen) hallen zoals bij veel vergelijkbare boerderijen inmiddels wel aangebracht zijn. Door dit alles heeft Reinestyn een tijdloze en originele uitstraling die met het voorliggende plan behouden kan blijven.

De huidige situatie van Reinestyn in combinatie met de bestemming “wonen” kent een aantal zaken die de huidige status minder bestendig maken en die aanleiding zijn voor de voorliggende plannen:

- Op de boerderijwoning, schuur en koetshuis liggen asbesthoudende leien en op de bijshuur met aanbouw liggen asbesthoudende golfplaten,
- De technische staat van de daken vraagt dringend onderhoud en omdat het asbesthoudend materiaal betreft, zal dit per definitie een dakrenovatie betreffen,
- Het groot deel van het perceel moet wekelijks worden geploegd of gefreesd om verwildering te voorkomen. In de huidige situatie is 60-70% van het perceel braakliggend terrein. Dit doet afbreuk aan de uitstraling van het perceel, is bovendien ongunstig voor biodiversiteit en staan er geen opbrengsten tegenover de intensieve bewerking.

Reinestyn had bij de bouw in 1932 de functie om de bewoners en haar omgeving in levensbehoeften te voorzien. De behoeftes van de moderne tijd richten zich niet alleen op voedsel, maar ook op duurzaamheid, gezonde werk-privé balans, voorkomen van (welvaarts)ziektes, etc.

Door het verbreden van het gebruik van het perceel en het uitbreiden van het bestaande koetshuis tot wooneenheid, kan Reinestyn in haar authentieke vorm behouden blijven. Om Reinestyn hiervoor geschikt te maken, wil de nieuwe eigenaar van het perceel Hoekseweg 14 de boerderijwoning gebruiken als burgerwoning en de grote schuur te verbouwen tot yogaschool. Ter plaatse worden ondergeschikt aan yoga gerelateerde producten verkocht. Daarnaast wordt het koetshuis uitgebreid en verbouwd tot separate woning. De aanbouw van de bijschuur op het perceel wordt gesaneerd. De bijschuur wordt gerenoveerd voor duurzame energieopwekking, waaronder het plaatsen van zonnepanelen op het dak.

In de genoemde verbouwplannen is tevens meegenomen dat asbestsanering van alle daken wordt uitgevoerd en dat de daken worden voorzien van asbestvrije dakbedekking (leien) zodat originele uitstraling behouden blijft. Het geheel draagt bij aan:

1. **Klimaat:** Het perceel Reinestyn zal “all-electric” worden zonder gasaansluiting en met zo veel mogelijk eigen energieopwekking middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen. Deze systemen zullen niet op de boerderijwoning, grote schuur of koetshuis geplaatst worden, maar op de bijschuur, stallen en grondopstelling (buiten zicht). De hoofdgebouwen van Reinestyn kunnen daarmee hun authentieke uitstraling behouden en zullen, bij de dakrenovatie als gevolg van de asbestsanering, dakbedekking krijgen in een vorm die identiek is aan de originele dakbedekking uit 1932 (leien).
2. **Bodem:** Het huidige braakliggende terrein zal beplant worden met fruitbomen, moestuinbedden. Het terrein zal daarbij beheerd worden zonder gebruik van kunstmest of pesticiden om daarmee de bodem te verrijken in plaats van te verarmen. Hiermee kunnen voedselproducten duurzaam verbouwd worden en wordt de biodiversiteit bevorderd.
3. **Water:** Regenwater zal zo veel mogelijk opgevangen en gebruikt worden om onnodig drinkwatergebruik te voorkomen en lozing te minimaliseren. Het terrein wordt daarmee geschikt om zo veel mogelijk water te bufferen in de natte periode zodat dit gebruikt kan worden in de droge periode. Lozing van (afval)water zal tot een minimum beperkt worden.
4. **Biodiversiteit:** Het perceel heeft bomen in de voortuin van 90 jaar oud en een windsingel van 40 jaar oud. Het perceel biedt hiermee een interessante biodiversiteit die verder versterkt zal worden middels erfbeplanting met fruitbomen en moestuinbedden. Hierin heeft Reinestyn qua ligging en historie een belangrijke verbindende rol tussen het open landschap van de polder “het Oudeland van Strijen” en de lintbebouwing aan de Oudendijk

5. **Individu:** Met de activiteiten van Sama centrum zoals yoga, meditatie en bewustzijnsontwikkeling, ligt een focus op het reduceren, genezen en voorkomen van moderne welvaartsziektes zoals stress, rugklachten, overgewicht, blessures, etc. Deelnemers uit de regio kunnen de activiteiten en begeleiding van Sama centrum gebruiken in hun persoonlijke traject naar betere werk-privé balans, gezondheid, welzijn, etc.
6. **Maatschappij:** Door de aanpassing van Reinstyn aan de behoefte van de huidige tijd, kan een authentieke boerderij in de Hoeksche Waard behouden blijven in een zo origineel mogelijke staat. Hierbij kan Reinstyn een voorbeeldfunctie nemen hoe er met een aantal praktische aanpassingen een perceel volledig duurzaam ingericht kan worden. Het laat goed zien hoe er een brug geslagen kan worden van verleden naar heden.

De activiteiten van Sama centrum richten zich op het verbeteren van de gezondheid en welzijn van deelnemers van het hele eiland. Hierbij heeft Reinstyn dan ook een verbindende functie ten aanzien van bewoners uit verschillende woonkernen binnen de Hoeksche Waard.
7. **Economie:** Met de plannen van Reinstyn wordt het mogelijk om een kleine economische activiteit op een gunstige plek te situeren.



Figuur 1.3 foto boerderij en koetshuis 'Reinstyn'



Figuur 1.4 luchtfoto bebouwing Hoekseweg 14

1.3 Het bestemmingsplan

Het perceel Hoekseweg 14 is kadastraal bekend gemeente Strijen, sectie W nr. 582. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.28.65 ha.



Figuur 1.4 kadastrale tekening Hoekseweg 14 Strijen

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' opgenomen en heeft de bestemming 'Wonen'.

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Hoekseweg 14 te Strijen’ heeft als doel om het verbreden van het gebruik van het perceel voor o.a. yogaschool, alsmede het verbouwen van een koetshuis tot separate woning mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

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

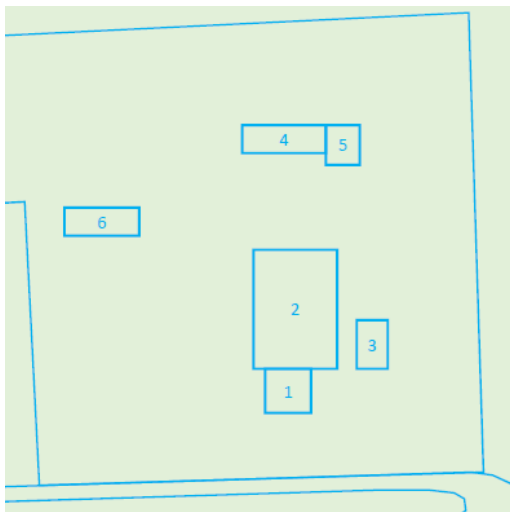
2.2 Ontstaansgeschiedenis en omgeving plangebied

Het plangebied ligt in de polder het Oudeland van Strijen, een opwaspolder. Dit type polders heeft een zeer open karakter en is grotendeels in gebruik als grasland. Het noordwestelijk deel van de polder is deels ook in gebruik als akkerland. Elke polder heeft een tegen de dijk aan bij een kreek gelegen kern, zoals in dit geval Strijen. Overige bebouwing ligt tegen de dijken aan en spaarzaam in de polder zelf.

Aan de structuur van het gebied zal als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging niets veranderen. Het perceel sluit aan bij een bebouwingslint van de Oudendijk. Dit deel van de dijk en Polder het Oudeland van Strijen kent een verscheidenheid aan functies.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is in planologische zin aan de Hoekseweg 14 te Strijen een woning met bijbehorende schuren en stallen aanwezig. Het huidige gebruik is in overeenstemming met deze bestemming. In de onderstaande situatietekening is de huidige bebouwing opgenomen.



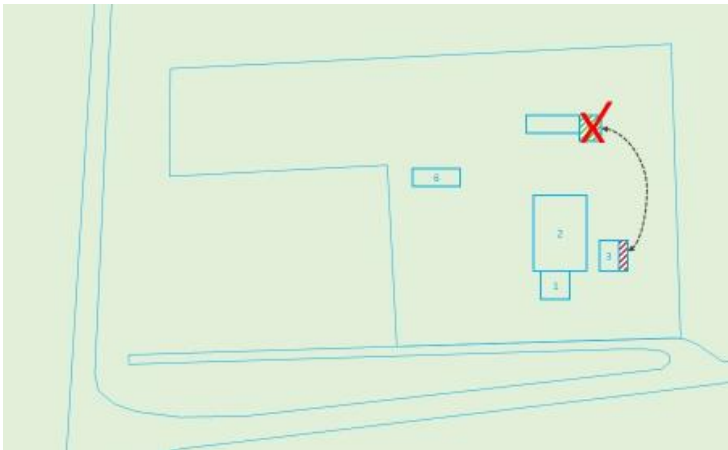
Figuur 2.1 tekening met huidige bebouwing

Nr	Gebouw	Opp
1	Woonhuis	100 m2
2	Schuur	460 m2
3	Koetshuis	60 m2
4	Bijschuur	130 m2
5	Aanbouw	60 m2
6	Stal	60 m2

2.4 Doel bestemmingsplan

De bestemming 'Wonen' wordt in voorliggend bestemmingsplan Hoekseweg 14 te Strijen voor het plangebied gehandhaafd.

Via een aanduiding wordt het medegebruik als yogaschool mogelijk gemaakt. De yogaschool wordt gesitueerd in de schuur (nr. 2). Ondergeschikt aan de yogaschool is er de mogelijkheid om (niet-alcoholische) drankjes te nuttigen en er is beperkte detailhandel gerelateerd aan de yogaschool). Daarnaast wordt een aparte woning mogelijk gemaakt in het huidige koetshuis. Het koetshuis wordt beperkt uitgebreid, de totale oppervlakte aan bebouwing wijzigt niet, aangezien de aanbouw van de bijshuur wordt afgebroken. Op bijgaande tekening is dit weergegeven.



Figuur 2.2 tekening met aangepaste opzet bebouwing

Per saldo blijft er een gelijke oppervlakte aan bebouwing op het perceel aanwezig.

Om te kunnen bepalen of het initiatief past in de omgeving is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld (Wissing, februari 2020, nr. 609-bkp-Reinestyn Strijen). In paragraaf 3.5 wordt nader op dat beeldkwaliteitsplan ingegaan. Onderdeel van het beeldkwaliteitsplan vormt de impressie van de indeling van het plangebied. Hierna is deze impressie opgenomen.



Figuur 2.3 impressie indeling plangebied

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is in 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande woonbestemming van het perceel Hoekseweg 14 te verbreden tot medegebruik voor yogaschool c.a., alsmede het gebruik van een bestaand koetshuis als separate woning. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

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

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan betreft de verbreding van het woongebruik op het perceel Hoekseweg 14. Dit gebeurt in de bestaande bebouwing, een klein deel van de bebouwing wordt afgebroken en op een andere plaats herbouwd. Het bestaande oppervlakte wijzigt niet. Het gebruik betreft twee woningen en een yogaschool.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie 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 ABRvS 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Bij het vaststellen van bestemmingsplannen moeten gemeenten rekening houden met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren.

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

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond rijksvaarwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

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

Conclusie is dat het bestemmingsplan voor de Hoekseweg 14 te Strijen niet in strijd is met het ruimtelijk beleid van het Rijk.

3.3 Provinciaal beleid

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.

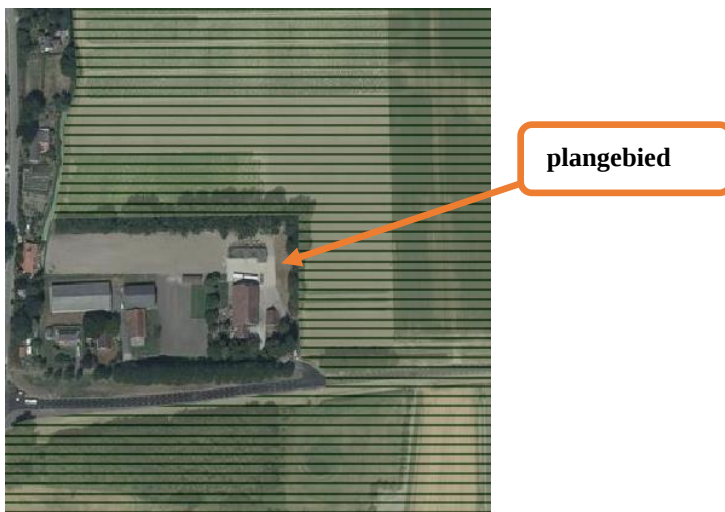
De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Geen 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 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit de Omgevingsverordening vloeit voort dat er mogelijkheden zijn voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. Een bestemmingsplan voor gronden buiten BSD kan een ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. In deze toelichting wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van de bestemmingswijziging.

Om te kunnen bepalen of deze ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Het plangebied zelf ligt in de groene ruimte (categorie 3), waar geen bijzondere gebiedskwaliteiten aan de orde zijn.



Figuur 3.1: deel kaart 'beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' provincie Zuid-Holland

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9 en toelichting Omgevingsverordening):

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. 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. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Conclusie

De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het gebied. De bestemming is 'Wonen', het woongebruik wordt gehandhaafd, maar ook verbreed. Qua bebouwing en ook qua bestaande structuren en kwaliteiten verandert er niet wezenlijk iets, de omvang van de bebouwing blijft gelijk. De yogaschool wordt in de bestaande bebouwing gerealiseerd. Deze activiteiten zijn niet zodanig dat er structuren of kwaliteiten worden aangetast. Om die reden kan voorliggende plan worden gerangschikt in categorie 'inpassing'.

Het perceel is al grotendeels landschappelijk ingepast met 40 jaar oude omzomende beplanting en bomen en met de nieuwe functie wordt beoogt dit te behouden en te versterken. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en waarin dit verder is onderbouwd en dat er in voorziet dat het plangebied op een goede wijze landschappelijk zal zijn ingepast.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Hoekseweg 14 onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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

Jonge zeeklei

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

Richtpunt:

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

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Zeekleipolderlandschap' vermeld:

Zeekleipolderlandschap

Zeekleipolders

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken.

De krekens in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders.

De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige krekken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:

Zeekleipolders algemeen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen betreft een herbestemming van een bestaand perceel. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 24 mei 2013 het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard vastgesteld. Het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland worden gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

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

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

Kwaliteiten

In samenwerking met de toenmalige 5 gemeenten, Waterschap Hollandse Delta en maatschappelijke organisaties, heeft de provincie Zuid-Holland de kwaliteiten in de Hoeksche Waard bepaald. De ambities in het gebiedsprofiel richten zich op:

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden.

Uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard blijkt dat voor het perceel Hoekseweg 14 met name de kenmerken ‘Herkenbaar open zeepolderkleilandschap’, ‘Linten blijven linten’ en ‘Rust en stilte’ van toepassing zijn.

Hierna worden de ruimtelijke kenmerken genoemd die daarbij horen. Daarna wordt het gebruiksplan getoetst aan deze kenmerken.

Herkenbaar open zeekleipolderlandschap (Oudeland/opwaspolder)

De oudste polder van de Hoeksche Waard is de Sint Anthonypolder, die als enige de St. Elizabethvloed uit 1421 doorstond. Na de vloed werden de hooggelegen gorzen aan de westzijde van de tevens behouden Keizersdijk als eerste bedijkt: het Oudeland van Strijen en Polder het Munnikenland van Westmaas. Aan de westzijde van het eiland liggen drie oude opwaspolders: Oud-Heinenoord, Oude-Korendijk en Oud-Piershil.

Vanuit deze oude polders is middels een reeks aanwassen het eiland steeds verder uitgebreid. De opwaspolders hebben een min of meer ronde vorm met grillige dijken. Ze hebben een zeer open karakter en zijn grotendeels in gebruik als akkerland. Elke polder heeft een tegen de dijk aan en bij een kreek gelegen kern.

Overige bebouwing ligt tegen de dijken aan en spaarzaam in de polder zelf.

Bepanting komt in de polders nauwelijks voor. In het Oudeland van Strijen zijn restanten van het oude veenlandschap aanwezig. Dit is duidelijk herkenbaar doordat de polder hoofdzakelijk in gebruik is als grasland. De wegen in de polder zijn deels onverhard. Een deel van de polder is natuur- en/of stiltegebied.

Ambities

- Behoud en versterking van de openheid van de polders;

- Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting te koppelen aan de dijk en de erven of in te zetten voor de afronding van de compacte dorpskernen;
- Behoud van de herkenbaarheid en leesbaarheid van het polderpatroon. De polder wordt als eenheid beschouwd en ontwikkelingen worden vanuit de polder als geheel gezien;
- Ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaalvergroting en/of specialisatie) als belangrijke drager van het open polderlandschap;
- Behoud en versterken van de onderscheidende kenmerken van het Oudeland van Strijen (gebruik als grasland, deels onverharde wegen, natuur- en stiltegebied). De kartbaan is een gebiedsvreemd element. Uitbreiding is ongewenst.

Linten blijven linten

Karakteristiek

De Hoeksche Waard is een van de belangrijkste landbouwgebieden van Nederland. De grootschalige, grondgebonden landbouwbedrijven zijn typerend voor het eiland en belangrijk voor het behoud van het open landschap. De boerenerven zijn daarmee een essentieel onderdeel van het landschap. De erven liggen zowel langs de dijken als middenin de polder en hebben een directe en functionele relatie met het landschap. De erven langs de dijk zijn vaak omringd door dichte beplanting, terwijl de erven in de polder open en bloot in het landschap liggen. De reeksen van erven aan dezelfde weg vormen een boerenervenlint. De agrarische sector is aan verandering onderhevig. Trends als schaalvergroting, duurzaamheid (waaronder bloemrijke agroranden), innovatie en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zullen gevolgen hebben voor de uitstraling en de betekenis van zowel de erven als het landelijk gebied.

Ambities

- Erven gelegen aan de dijk worden landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, waardoor zij onderdeel worden van de beplante dijkzones.
- Erven gelegen in de polder kunnen niet of minder stevig ingeplant worden waardoor het contrast tussen de open polder en de beplante dijkzones vergroot wordt. Er is bij deze erven daarom meer aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de bebouwing (terughoudend kleurgebruik, agrarisch karakter).
- Behoud van de grote spreiding tussen de verschillende erven, zodat het open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft.
- Bij de uitbreiding of transformatie van een boerenerv (bijvoorbeeld tot een woonerv) blijft het agrarische karakter en de karakteristieke erfindeling gehandhaafd. De ontwikkeling ondersteunt de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf door ruimte te bieden aan verbreding en innovatie.
- Verbetering van de beleefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied door bijvoorbeeld de aanleg van wandelroutes, bloemrijke akkerranden en erfbeplanting.

Rust en stilte

Stiltegebieden zijn (relatief) luwe gebieden met beperkte verstedelijking, waar het dagelijks geluid de 40 decibel niet overstijgt. In de stiltegebieden is alleen ruimte voor ‘gebiedseigen’ geluid. Deze gebieden dragen bij aan de beleving van de ruimtelijke kwaliteit in het landelijk gebied van Zuid-Holland. De Hoeksche Waard is in z’n geheel relatief rustig en stil en vormt daarmee een tegenhanger van de stedelijke gebieden rondom Rotterdam en Dordrecht. Er liggen twee grotere stiltegebieden op het eiland: op het westelijke puntje van het eiland (o.a. Korendijksche Slikken en Tiengemetten) en midden op het eiland (o.a. Oudeland van Strijen).

Naast stilte is ook duisternis een belangrijk aspect voor de beleving van de rust en de ruimte. Verkeersveiligheid en sociale veiligheid vragen om voldoende verlichting, maar hebben ook een versturende werking voor mensen, planten en dieren. Daarom wordt - niet alleen in de stiltegebieden, maar op het hele eiland - lichtvervuiling tegengegaan.

Ambities

- De huidige stilte gebieden stil houden als belevingskwaliteit van het buitengebied;
- Behoud en versterking van de bereikbaarheid en beleving van de stiltegebieden. Extensieve recreatie kan ingezet worden om deze gebieden (wandeland, fietsend of varend) te ervaren;
- (Nieuwe) geluidsproducerende functies zoveel mogelijk weren. De kartbaan in het stiltegebied van het Oudeland van Strijen is een gebiedsvreemd element, uitbreiding is ongewenst;
- Bij ontwikkelingen nabij stiltegebieden waar mogelijk en passend binnen de landschappelijke karakteristieken gebruik maken van geluidsreducerende maatregelen.

Lichtvervuiling op het eiland en met name in de stiltegebieden beperken door:

- Toepassing van selectieve verlichting (alleen daar waar noodzakelijk voor verkeers- en sociale veiligheid);
- Toepassen van minder versturende verlichtingstechnieken, zoals LED-verlichting, dimbare verlichting en dynamische verlichting.

Beoordeling

Het plan voor de gebruikswijziging van het plangebied is niet in strijd met deze ambities. De aanwezige bebouwing wordt met uitzondering van de al in paragraaf 1.2 benoemde aanbouw van de bijschuur gehandhaafd, het polderpatroon wordt niet aangetast.

De karakteristieke erfindeling met bestaande beplanting van 40-80 jaar oud wordt gehandhaafd. Daarnaast draagt het verbrede woongebied bij aan het karakter van het stiltegebied.

Juist vanwege de ligging in het stiltegebied past een gebruik als yogaschool hier uitstekend in. De verlichting op het perceel zal passen binnen het karakter van het gebied en is alleen gericht op het eigen gebruik aldaar. Lichtoverlast naar de omgeving toe zal niet aan de orde zijn.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en omgeving blijft door de hier aan de orde zijnde wijziging behouden.

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.

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. Daarbij dienen de Hoeksche Waarden te worden benoemd, 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 initiatief aan de Hoekseweg 14 te Strijen aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- *Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig*

In paragraaf 1.2 is de bijdrage aan de klimaatopgave al omschreven. Er zal geen gasaansluiting op het perceel zijn, en er wordt zo veel mogelijk eigen energieopgewekt middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen.

-Vitaal economisch klimaat:

Het betreft hier een kleinschalige economische activiteit op een plaats waar die activiteit uitstekend vorm gegeven kan worden.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Een yogaschool draagt bij aan de diversiteit aan voorzieningen voor de bewoners en draagt daardoor bij aan deze maatschappelijke opgave.

- Versterking van de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de bedrijfsbebouwing.

Uit het Beeldkwaliteitsplan dat voor het initiatief aan de Hoekseweg 14 is opgesteld en dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, blijkt dat het bouw- en inrichtingsplan in lijn is met de landschappelijk, cultuurhistorisch- en natuurwaarden.

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 perceel Hoekseweg 14 in Strijen ligt in het gebied 'Oudste Landen'.

De Hoeksche Waarden waar het initiatief aan de Hoekseweg 14 een bijdrage aan levert betreft:

- Versterking van de herkenbaarheid en leesbaarheid van het historische polderpatroon, met aandacht voor de zichtlijnen.

In de huidige situatie is de boerderij omgeven door een windsingel met hoge bomen. Deze windsingel omkadert nadrukkelijk het perceel, zorgt voor beschutting en privacy. Om de relatie met de omgeving te leggen kunnen de huidige openingen in de windsingel uitgebreid worden zodat er meer zichtlijnen naar het open landschap ontstaan. Hiermee ontstaat er een spel van besloten plekken en openheid naar het landschap.

- Versterking van de mogelijkheden om dit bijzondere gebied te beleven en ervaren.

Zoals al aangegeven hebben de omringende windsingels reeds enkele openingen die afhankelijk van het gewenste zicht op het landschap van de windsingels aangevuld kunnen worden met meer openingen. Door deze openingen vervaagt de overgang van tuin naar het omliggende landschap. En kan het landschap direct van uit de woning en yogaschool worden beleefd. Ook vanuit het landschap ontstaat er zicht op het perceel. Het parkeerdeel van het perceel wordt groen ingericht en de geparkeerde auto's kunnen door opgaande beplanting uit het zicht worden gehouden.

In de bijlage bij de Omgevingsvisie zijn enkele voorbeelden genoemd van Waardmakers voor initiatieven in het gebied 'Oudste Landen'.

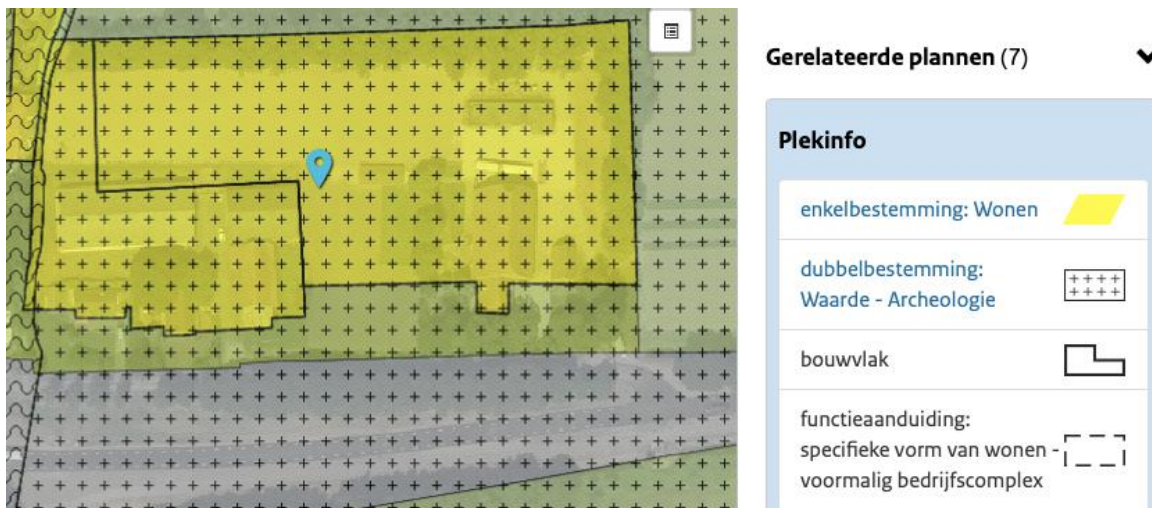
Het gaat daarbij om het herbesteding van bestaande panden waarbij cultuurhistorische waardevolle bebouwing wordt behouden. Ook al heeft de bebouwing aan de Hoekseweg 14 geen specifieke cultuurhistorische status, is er wel sprake van karakteristieke bebouwing waarvan het van belang is dat deze gehandhaafd wordt en bouwkundig en esthetisch goed wordt onderhouden. Het initiatief draagt daaraan bij.

Het plan tot de vestiging van de yogaschool, het vernieuwen van de bebouwing inclusief gebruik van het koesthuis tot woning, is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Paraplubestemmingsplan Strijen'

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het perceel Hoekseweg 14 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Strijen heeft het bestemmingsplan op 25 mei 2010 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel de bestemming 'Wonen' heeft, dit met de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig bedrijfscomplex'.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter bescherming van mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

Binnen het in dit bestemmingsplan opgenomen bestemmingsvlak is één woning toegestaan. Vernieuwing van de bebouwing is niet toegestaan.

Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Strijen'

Dit bestemmingsplan is door de raad van de voormalige gemeente Strijen vastgesteld op 25 september 2018. Dit is gedaan vanwege een aantal actuele ontwikkelingen, te weten:

- het vervallen van de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening, waardoor het noodzakelijk is om bepalingen ten aanzien van het parkeren en ten aanzien van de voorgevelrooilijn in bestemmingsplannen op te nemen;
- recent beleid voor het toestaan van horeca in het buitengebied;
- recente beleidsregels van de Hoeksche Waard m.b.t. verblijfsrecreatie;
- de wens enkele concrete verbeteringen aan te brengen in het bestemmingsplan Buitengebied;
- doorvoeren van regels uit provinciale verordening ruimte die op 19 januari 2018 in werking zijn getreden.

De onderdelen die relevant zijn voor het plan aan de Hoekseweg 14 zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan ‘Hoekseweg 14 Strijen’.

3.4.3 Voorwaarden voor verlenen gemeentelijke medewerking

Voor het verbreden van de huidige woonbestemming naar woonbestemming met gebruik van yogaschool en verbouwen van het koetshuis tot separate woning moet worden voldaan aan diverse (gemeentelijke) voorwaarden.

Deze voorwaarden zijn opgenomen in de brief van de voormalige gemeente Strijen d.d. 8 november 2018, kenmerk Z.13186/UIT.11001. De gemeente heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de plannen. Het gebruik als boomgaard en/of als moestuin is al toegestaan in het geldende bestemmingsplan.

De voorwaarden die in de brief zijn gesteld betreffen de volgende punten:

1. Er moet een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld om te bezien of het plan past in de omgeving. Daarbij mogen bestaande landschappelijke, cultuurhistorische- en natuurwaarden niet worden aangetast;
2. Op eigen kosten moet een bestemmingsplan worden opgesteld. Het bestemmingsplan moet voldoen aan daarvoor geldende wettelijke eisen;
3. Onderdeel van het bestemmingsplan is het uitvoeren van vereiste onderzoeken;
4. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. het gemeentelijke kostenverhaal, alsmede de afwenteling van planschadeclaims wordt opgenomen;
5. Er zijn bijdragen verschuldigd aan de gemeente;
6. Het bouwplan moet aan alle overige wettelijke eisen voldoen;
7. Het verlenen van medewerking kan alsnog worden geweigerd als ingediende zienswijzen of eisen van andere overheden dit vereisen;
8. De gemeente is niet aansprakelijk voor enige schade als het plan niet doorgaat;
9. Er worden legeskosten in rekening gebracht voor het behandelen van het bestemmingsplan;
10. De medewerking vervalt als niet binnen een jaar is voldaan aan de voorwaarden 1, 2 en 3.

3.4.4 Toets voorwaarden verlenen medewerking

Hierna wordt bezien of het plan tot het wijzigen van de bestemming voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

Ad 1 Beeldkwaliteitsplan

Er is een Beeldkwaliteitsplan (Bkp) opgesteld door stedenbouwkundig adviesbureau Wissing. Dit Bkp is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit het Bkp blijkt dat het bouw- en inrichtingsplan in lijn is met de landschappelijk, cultuurhistorisch- en natuurwaarden.

Voor de inhoud wordt verwezen naar het Bkp.

Ad 2 en 3 opstellen bestemmingsplan en uitvoeren onderzoeken

Voorliggend bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken zijn opgesteld en uitgevoerd. De uitkomst van de onderzoeken is verwerkt in deze toelichting van het bestemmingsplan.

Ad 4 en 5 Anterieure overeenkomst en kostenverhaal

De anterieure overeenkomst wordt afgesloten met de gemeente. De in de overeenkomst op te nemen kosten worden door initiatiefnemer voldaan.

Ad 6 Plan moet voldoen aan alle wettelijke eisen

Bij de verdere planvorming wordt aan alle relevante wettelijke eisen aandacht besteed.

Ad 7 en 8 niet verlenen medewerking en aansprakelijkheid

Als om redenen buiten de invloed van de gemeente om de medewerking toch niet kan worden verleend, dan is dat een gegeven. De gemeente is niet aansprakelijk voor gemaakte kosten.

Ad 10 tijdig voldoen aan voorwaarden

Binnen een jaar na datum brief gemeente Strijen d.d. 8 november 2018 zijn er voorbereidingen getroffen en is er overleg gevoerd over het opstellen van het bestemmingsplan en zijn vereiste onderzoeken uitgevoerd.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

Het perceel heeft twee uitritten op de ter plaatse aanwezige parallelweg. Deze sluit aan op de Hoekseweg. Vanaf de parallelweg zal een extra inrit op het terrein worden aangebracht (op afstand van bestaande bebouwing) om bezoekers veilig te kunnen ontvangen en naar de bezoekersparkeerplaatsen te leiden. Hiermee wordt veiligheid, scheiding van verkeersbewegingen (auto's, fietsers en wandelaars) en privacy gewaarborgd en verzakking van bestaande gebouwen vermeden. Ter plaatse van de aansluiting van de parallelweg op de Hoekseweg is een verkeersdrempel aanwezig. Er is goed uitzicht op de weg en parallelweg. Gekoppeld aan het snelheidsregime van max. 60 km/uur is er sprake van een veilige aansluiting op de Hoekseweg.



Figuur 4.1 foto bestaande verkeerssituatie

Parkeren

In het 'Paraplubestemmingsplan Strijen' zijn regels opgenomen over het aspect 'parkeren'. De gemeente hanteert voor de parkeernormen de CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' of diens opvolger. Er is een opvolger, te weten CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Voor vrijstaande koopwoningen geldt een norm van tussen de 1,8 en 2,6 parkeerplaatsen per woning (weinig stedelijk gebied, buitengebied). Voor de 2 woningen is dat gemiddeld (2 x 2,4) 4,8 parkeerplaatsen.

Een yogaschool wordt niet genoemd in de CROW-publicatie, maar een dansstudio is wel vergelijkbaar qua gebruiksvorm. Er geldt een norm van 6,8 tot 7,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. De yogaschool heeft een oppervlakte van 460 m². Dit komt dan uit op gemiddeld (7,4 x 460/100) 34 parkeerplaatsen. Gevoegd bij de 4,8 parkeerplaatsen voor de woning komt dit neer op afgerond 39 parkeerplaatsen.

Ook al is het niet de verwachting dat dit aantal parkeerplaatsen daadwerkelijk nodig is, wordt geconstateerd, dat er op eigen terrein voldoende ruimte is om 39 auto's te laten parkeren.

De eigen prognose op basis van de feitelijke gang van zaken bij de yogaschool, is dat er maximaal 20 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit zou al ruim voldoende zijn om in de parkeervraag te voorzien. Hoe dan ook, er is zoals gezegd meer dan voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein.

Verkeersgeneratie

Ter toetsing aan de algemeen gehanteerde normen is ook gekeken naar de al genoemde CROW-publicatie 381. Daarin zijn ook gegevens opgenomen van de verwachte verkeersgeneratie bij functies. Volgens deze normen zou het gaan om de volgende verkeersgeneratie.

- Bij woningen zoals hier aan de orde gaat het om 7,8 tot 8,6 voertuigen per woning.
- Bij een yogaschool (toetssteen is hier: dansstudio) om 25,9 tot 29,7 voertuigen per 100 m² bvo. In totaal gemiddeld derhalve (2 x 8,2) 16,4 en (27,8 x 460/100) 127,9 = 144,3 voertuigen per etmaal. Er is al een woning aanwezig, de toename is derhalve 136,1 voertuigen per etmaal.

De etmaalintensiteit voor de Hoekseweg was in 2018 2.667 motorvoertuigen per weekdag, volgens prognose wordt dat in 2030 3.380 motorvoertuigen per weekdag. Dit is een opgave van de wegbeheerder, waterschap Hollandse Delta. Deze gegevens zijn ook gebruikt in het akoestisch onderzoek.

Het aantal van 136 voertuigen per etmaal is een ondergeschikte toename van de intensiteit op de Hoekseweg. De dimensionering van de weg is voldoende om dit aantal te verwerken.

Koop, huis, vrijstaand									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	11	19	13	21	16	24	19	27	0,8 - 1,7% per woning
Sterk stedelijk	12	20	14	22	17	25	20	28	
Matig stedelijk	14	22	15	23	18	26	20	28	
Weinig stedelijk	14	22	17	25	19	27	20	28	
Niet stedelijk	14	22	17	25	19	27	20	28	
Opmerking Aandeel bezoekers: 0,3 pp per woning									
	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	

Dansstudio									
	Parkeercijfers (per 100 m ² bvo)								Aandeel laadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buiten gebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0.7	1.7	2.5	3.5	3.7	4.7	6.9	7.9	0 - 2.5%
Sterk stedelijk	1.0	2.0	3.3	4.3	4.9	5.9	6.9	7.9	
Matig stedelijk	1.1	2.1	3.4	4.4	5.0	6.0	6.9	7.9	
Weinig stedelijk	1.1	2.1	3.4	4.4	5.0	6.0	6.9	7.9	
Niet stedelijk	1.1	2.1	3.4	4.4	5.0	6.0	6.9	7.9	
Opmerking Aandeel bezoekers: 93%									
	Verkeersgeneratie (per 100 m ² bvo)								
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buiten gebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	2.6	6.4	9.3	13.1	13.9	17.7	25.9	29.7	
Sterk stedelijk	3.9	7.7	12.5	16.3	18.3	22.1	25.9	29.7	
Matig stedelijk	4.0	7.8	12.8	16.6	18.7	22.5	25.9	29.7	
Weinig stedelijk	4.0	7.8	12.8	16.6	18.7	22.5	25.9	29.7	
Niet stedelijk	4.0	7.8	12.8	16.6	18.7	22.5	25.9	29.7	
Opmerking Aandeel bezoekers: 94%									

Figuur 4.2: CROW 381 parkeercijfers en verkeersgeneratie

De eigen prognose op basis van de feitelijke gang van zaken bij de yogaschool is dat er bij 4 lessen per dag á 12 deelnemers gemiddeld 8 auto's per les van toepassing is. Dit getal is lager dan het maximale deelnemersaantal vanwege afzeggingen, mensen die op de fiets komen of mensen die samen rijden in één auto.

Op basis van deze praktijkervaring zou het aantal vervoersbewegingen door de yogaschool toenemen met 32 en wanneer de verkeersgeneratie van de twee woningen hierbij opgeteld wordt, zou het totaal op 48 vervoersbewegingen per etmaal komen. Dit ligt ruim binnen de indicatie volgens de CROW norm en is daarom ook een ondergeschikte toename van de intensiteit op de Hoekseweg.



Figuur 4.3 tekening met mogelijke terreinindeling en parkeerplaatsen

4.3. Flora en fauna

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

Er is thans sprake van een perceel dat deels verhard is met bebouwing en terreinverharding. De bestaande bebouwing wordt grotendeels gehandhaafd, de aanbouw van de bijschuur wordt afgebroken.

Om te bepalen of er natuurwaarden geschaad zouden worden, is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (BRO, 11 september 2019, nr. P02094). In het rapport wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen of effecten op beschermde gebieden niet noodzakelijk wordt geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van soorten dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming. Het onderdeel houtopstanden is bij dit plan niet aan de orde.

Het plan kan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- * Ten aanzien van broedvogels dienen werkzaamheden aan opgaand groen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- * Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op opgaand groen te worden vermeden.
- * Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Het flora- en fauna rapport bevestigt dat de stikstofdepositie zal verminderen door de inzet van all-electric ipv aardgas en het stoppen van het bewerken van het land met een dieseltrekker. Deze maatregelen geven meer vermindering aan stikstofdepositie dan er extra zal komen door vervoersbewegingen door deelnemers van de yogaschool.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt, dat initiatiefnemer zich inspanst om natuurwaarden in het plangebied te versterken. Ter verbetering van het leefgebied van inheemse vogelsoorten, zijn houtrillen en groenblijvende hagen aangebracht, waar huismussen zich thuisvoelen. De dakconstructie is speciaal zo uitgevoerd, dat hier kieren en ruimtes zitten waar huismussen, zwaluwen en vleermuizen nesten kunnen bouwen.

Stikstof

Aanvullend wordt hier nog het volgende vermeld. In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 10 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 14 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden. Er is in dit kader een AERIUS-berekening uitgevoerd (Adromi, 12 maart 2021, nr. M202018/2003. Uit de uitkomst blijkt, dat het project een bijdrage van 0,00 mol N/ha/jaar heeft in stikstofgevoelig Natura2000 gebied, waardoor er geen toename zal zijn van stikstofdepositie.

Conclusie

Samengevat wordt geconcludeerd, dat bestaande natuurwaarden niet negatief worden beïnvloed door deze planologische herziening. De voorliggende plannen leiden tot versterking van de biodiversiteit van de polder in lijn met de beleidsplannen. De huidige beplanting van 40 - 80 jaar oud blijft behouden en wordt versterkt.

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 het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd en via de regels in de Erfgoedwet in Nederlandse wetgeving geïmplementeerd.

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.

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Archeologisch onderzoek is nodig bij het realiseren van bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en als daarbij graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm en/of heiwerkzaamheden nodig zijn.

Om deze reden is in dit bestemmingsplan dezelfde dubbelbestemming opgenomen. Op het moment dat het gedeelte van het bouwplan, waar een vernieuwing van bebouwing op een andere plaats dan het huidige bebouwde deel aan de orde is, wordt gezien of er voor dat bouwplan dan archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

De hoofdbebouwing (woning en aangebouwde boerderijschuur) heeft een zekere cultuurhistorische waarde. Deze waarden worden door de renovatie van de bebouwing en het handhaven van de karakteristieke erfbebouwing en –indeling behouden.

4.5 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid / Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode.

Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling.

Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Waterkwaliteit/-kwantiteit

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

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 1.500 m², dan moet 10% van de toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Er wordt in het plangebied geen toename aangebracht in de oppervlakte aan bebouwing. Mogelijk dat de oppervlakte van de terreinverharding iets toeneemt, doch dit gaat dan om minder dan 500 m² toename. Er is om die reden geen eis tot het aanbrengen van compenserend water.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken wordt zo veel mogelijk opgevangen, gebufferd en hergebruikt zodat er een minimum aan water direct op de aangrenzende watergang geloosd hoeft te worden.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie ‘‘Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast.

Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd. In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig met een milieuzone die zich uitstrekt tot het perceel Hoekseweg 14. De dichtstbijzijnde bedrijfsfuncties is de recreatiestalling aan de Hoekseweg 16. Deze functie is ingedeeld in een milieucategorie 2.1 waarbij een richtafstand van 30 meter behoort. De afstand van de recreatiestalling tot de bestaande woning Hoekseweg 14 is meer dan 55 m en die tot de nieuwe woning 75 m. Hier doet zich derhalve geen frictie voor.

Daarnaast zijn de gebruiksfuncties die in dit bestemmingsplan op het perceel Hoekseweg 14 worden toegelaten ook zodanig beperkt wat milieubelasting betreft, dat dit geen nadeel met zich brengt voor omliggende milieugevoelige functies. De afstand van die functies tot de dichtstbijzijnde woning (Hoekseweg 16) is ruim 85 meter.

Uit oogpunt van milieuzonering is de verbreding van de woonbestemming derhalve mogelijk.

4.7 Geluid

Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch adviesbureau, 24 augustus 2020, projectnr. VL.1939.R01_rev.1). Uit de rekenresultaten blijkt dat de berekende geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning ten hoogste 50 dB bedraagt. De overschrijding die wordt veroorzaakt door verkeer op de Hoekseweg bedraagt daarmee 2 dB en vindt alleen plaats op de verdiepingshoogte aan de zuidzijde van de woning. Alle overige gevels hebben een geluidsbelasting van maximaal 48 dB.

Voor genoemde overschrijding van 2 dB is gezien of er bron- en/of overdrachtsmaatregelen kunnen worden toegepast om de geluidbelasting te verminderen.

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarme asfaltsoort op wegen. Een dergelijke maatregel, toe te passen voor slechts één woning, is te duur en stuit daarom op overwegende bezwaren van financiële aard.

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de woning dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde alleen op de verdieping wordt overschreden, zal een hoog scherm (minimaal 5 meter) moeten worden toegepast op korte afstand van de planlocatie of op de perceelsgrens. Een dergelijk hoog, aaneengesloten scherm, toe te passen in een omgeving met een landschappelijk karakter en langs een weg met ontsluitingen, stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard en verkeersveiligheid.

Aangezien onderhavige situatie uitsluitend een transformatie van een bestaand gebouw betreft, is de maatregel aangaande het wijzigen van de positie van de woning hierbij niet relevant.

Omdat alle onderzochte maatregelen om de geluidbelasting vanwege de Hoekseweg te reduceren op problemen stuiten van doelmatige, landschappelijke, technische of financiële aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Hoeksche Waard voor de geluidbelasting vanwege de Hoekseweg. Ondanks dat de geluidbelasting op één gevel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt, wordt het woon- en leefmilieu bij de woning wel acceptabel geacht, aangezien er sprake is van minimaal één geluidluwe gevel en één geluidluwe buitenruimte aan de noordzijde bij de woning. Bovendien kunnen ook de beide zijgevels en de buitenruimte van de oost- en westzijde bij de woning als geluidluw worden beschouwd. De aanwezigheid hiervan is een gemeentelijke voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde.

Bij de uitvoering van de verbouwing van het koetshuis tot woning moet de geluidwering van de zuidgevel zodanig zijn dat het binnengeluidniveau maximaal 33 dB bedraagt. Een geluidreductie van 22 dB is zeker uitvoerbaar.

Als een hogere grenswaarde tot maximaal 50 dB wordt verleend, dan kan het bestaande koetshuis voor woondoeleinden in gebruik worden genomen. Om die reden wordt een hogere waarde aangevraagd van 50 dB vanwege de Hoekseweg.

Conclusie

Aangezien het akoestisch klimaat aanvaardbaar wordt geacht en de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden wordt een verzoek tot vaststelling van hogere waarden ingediend bij de gemeente Hoeksche Waard.

Het aspect geluid staat (na het verlenen van de hogere waarde geluid) niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Het bestemmingsplan ziet toe op het toevoegen van een woning aan het perceel, alsmede het ombouwen van de achterliggende schuur van de al bestaande woning in een yogaschool.

Er is bodemonderzoek verricht (DS Milieu-Consult, 25 november 2019, nr. 19.09.138). Uit het onderzoek blijkt, dat de locatie geschikt wordt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.9 Geur.

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

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een extra woning en een verbreed gebruik van de woonfunctie (yogaschool). Het aantal verkeersbewegingen per etmaal neemt hierdoor toe met circa 56 vervoersbewegingen (op basis van eigen berekening) dan wel 136 vervoersbewegingen (op basis van CROW-normen).

Uit de toegepaste NIBM-tool blijkt dat deze toename niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2019
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	136
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,12
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.4 NIBM-tool

Er bestaat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden.

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang. Dat besluit (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Uit de circulaire blijkt dat er wijzigingen zijn opgetreden voor de verantwoording van het plaatsgebonden risico en niet voor het groepsrisico. De circulaire is niet van toepassing op besluiten die geen of uitsluitend positieve veiligheidsconsequenties hebben in relatie tot effecten van ongevalsscenario's.

Uit de Risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er zich tegenover het plangebied buisleidingen bevinden.



Figuur 4.5 deel risicokaart Nederland.

Er is om die reden onderzoek uitgevoerd naar de eventuele invloed van deze buisleidingen op de nieuwe woning (AVIV, 23 november 2020, nr. 204327). In dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

1. Het perceel Hoekseweg 14 te Strijen ligt in het invloedsgebied van drie buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Door de buisleidingen vindt transport plaats van buteen, etheen en waterstof.
2. Het perceel Hoekseweg 14 te Strijen ligt buiten de 10-6-contour voor het plaatsgebonden risico van alle drie buisleidingen. Aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico wordt derhalve voldaan.
3. Het groepsrisico van alle drie buisleidingen is kleiner dan 1% van de oriëntatiewaarde. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op het groepsrisico.

In aansluiting daarop is er een verantwoording van het groepsrisico opgesteld (Adromi, 25 november 2020, nr. M202063). Daarin wordt het volgende geconcludeerd.

De beoogde ontwikkeling van de yogaschool en de extra wooneenheid ligt binnen het invloedsgebied van een drietal buisleidingen. De beoogde ontwikkeling zal zorgen voor een toename van de gemiddelde bezetting. Er is vastgesteld dat deze toename van personen geen invloed heeft op het groepsrisico van de buisleidingen. Vanwege de ligging binnen het invloedsgebied is evenwel het groepsrisico verantwoord.

Deelnemers aan yogalessen en bewoners van de extra wooneenheid zullen worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's vanwege de ligging binnen het invloedsgebied van de drie buisleidingen. In het geval van calamiteiten kunnen hulpdiensten snel ter plaatsen zijn vanwege de goede bereikbaarheid. Tevens zal in de yogaschool slechts één les tegelijk worden gegeven om het aantal personen binnen het invloedsgebied zo laag mogelijk te houden. De bebouwing van het plangebied dient zelf ter bescherming van hittestraling. Tevens kan, indien noodzakelijk, van een calamiteit af gevlucht worden.

Gelet op de verantwoording in deze rapportage kan er geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de extra wooneenheid en de yogaschool aan de Hoekseweg met betrekking tot externe veiligheid als planologisch verantwoord kan worden beschouwd.

Op advies van de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid worden de woningen voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het toekomstige Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Daarnaast zal er met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied worden voldaan aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Er zijn van uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging, het bestemmingsplan kan derhalve als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, deze zijn voor dit plan uit planologisch oogpunt niet relevant. De aanwezige buisleidingstraat is al behandeld in paragraaf 4.11.

4.13 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Alle objecten zullen worden voorzien van dak- wand- en vloerisolatie zodat de energiebehoefte naar een minimum teruggebracht wordt. Hierbij wordt zo veel mogelijk gekozen voor natuurlijke bouwmaterialen met een hoog duurzaamheidsniveau. Het perceel Reinestyn zal “all-electric” worden zonder gasaansluiting en met zo veel mogelijk eigen energieopwekking middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen. Deze systemen zullen niet op de boerderijwoning, grote of koetshuis geplaatst worden, maar op de bijschuur, stallen en grondopstelling (buiten zicht).

Om de aarde vruchtbaar te houden is er aandacht voor de bodem nodig. Het huidige braakliggende terrein zal beplant worden met fruitbomen en moestuinbedden zonder dat gebruik gemaakt wordt van zonder kunstmest of chemisch-synthetische bestrijdingsmiddelen. De grond zal vóór het aanbrengen van beplanting worden verbeterd door te ploegen, te kilveren en weer ‘ademend’ te maken. Dit biedt een goede basis voor nieuwe beplanting en verbetert de buffercapaciteit voor regen. Door klimaatverandering zullen er de komende jaren periodes zijn met aanzienlijke droogte maar ook met aanzienlijke regenval. Door het terrein een buffercapaciteit te geven wordt afhankelijkheid van oppervlaktewater of drinkwater geminimaliseerd.

Regenwater zal zo veel mogelijk opgevangen en hergebruikt worden om onnodig drinkwatergebruik te voorkomen en lozing te minimaliseren.

Met deze aanpassingen zal Reinsteyn volledig duurzaam en vrijwel autonoom kunnen functioneren en dient het als een rolmodel voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.14 Vormvrije mer-beoordeling

Het plan maakt een ontwikkeling mogelijk die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals 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 het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project is beperkt en betreft de gebruiksverbreding van bestaande bebouwing aan de Hoekseweg.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen 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 wonen, dit wordt gehandhaafd met een verbreding tot medegebruik voor yogaschool.
- Het gebied is archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Oudeland van Strijen' ligt direct naast het plangebied, de ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op dit Natura2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

Op basis van de bovenstaande wordt geconcludeerd dat dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

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

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

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

5.2 Bestemmingswijzer.

5.2.1 Inleidende bepalingen.

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het perceel Hoekseweg 14 wordt de bestemming 'Wonen' gelegd, met daarbij middels een aanduiding geregeld dat er twee woningen zijn toegestaan. Daarnaast wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalig bedrijfscomplex' opgenomen, dit conform de systematiek in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarnaast is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - yogaschool' opgenomen, dit om aan te geven dat de activiteit 'yogaschool' alleen binnen die aanduiding zal plaatsvinden. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' van toepassing op het plangebied ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden van toepassing,

5.2.3 Algemene bepalingen.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening. Tevens zijn wat gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten:

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 plan omvat de aanpassing van de bestemmingen van gronden, waarbij de mogelijkheid wordt geopend de bestaande bebouwing voor andere doeleinden te gebruiken. Het perceel Hoekseweg 14 is in eigendom bij de initiatiefnemer. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12, lid 2 van die wet niet vereist, aangezien er een anterieure overeenkomst met de gemeente wordt gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is opgenomen. Daarbij worden ook bepalingen opgenomen over het door initiatiefnemer vergoeden van eventuele planschade.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Overleg wettelijke partners

Het plan is voor overleg toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

7.2 Overleg omwonenden

De plannen zijn door de initiatiefnemers afgestemd met de directe burens van het perceel Hoekseweg 14.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 10 april t/m 26 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is geen gebruik gemaakt.