

Toelichting bestemmingsplan ‘Kreupeleweg 70 Westmaas en Oudendijk 77 Strijen’ gemeente Hoeksche Waard



23 mei 2023

Bestemmingsplan

**Kreupeleweg 70 Westmaas en
Oudendijk 77 Strijen**

gemeente Hoeksche Waard

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
Vastgesteld 23 mei 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPKreupelew70WMS21-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 Ontwikkelingsplan	9
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	23
4. Omgevingsaspecten	26
4.1 Bodem	26
4.2 Verkeer	26
4.3 Geluid	27
4.4 Luchtkwaliteit	28
4.5 Bedrijven en milieuzonering	30
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Geen Milieuraapportageplicht	32
4.8 Waterhuishouding	33
4.9 Flora en fauna	34
4.10 Geur	35
4.11 Archeologische waarden en cultuurhistorie	35
4.12 Kabels en leidingen	35
5. Juridische toelichting	36
5.1 Juridische planopzet	36
5.2 Bestemmingswijzer	36
5.3 Handhaving	36
6. Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	38
7.1 Vooroverleg	38
7.2 Zienswijzen	38

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek** (Transect, 29 oktober 2021, nr. 21-2289-R01JV)
- **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï** (Kraaij akoestisch advies, 15 november 2021, VL.2168.R01)
- **Archeologisch bureau- en veldonderzoek** (Transect, 28 oktober 2021, nr. 3687)
- **Quick scan Flora en Fauna** (Breur Ecologie&Onderzoek, 21 oktober 2021, nr. QS21055v1)
- **Landschappelijk ontwerp en beeldkwaliteitsplan** (Ars Virens, 8 april 2022)
- **Aerius Stikstofberekening** (Ad Fontem, 24 februari 2023, nr. 21AF214)
- **Nota beantwoording zienswijzen**

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van Westmaas en Strijen. Aanleiding is de voorgenomen sanering van het glastuinbouwbedrijf dat thans is gevestigd aan de Oudendijk 77 in Strijen. In het kader van de 'ruimte voor ruimte' regeling die de gemeente Hoeksche Waard hanteert, mogen er vier compensatiewoningen worden gebouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van vier compensatiewoningen mogelijk. Tevens wordt de functie van de twee bestaande bedrijfswoningen (Oudendijk 77 Strijen en Kreupeleweg 70 Westmaas) gewijzigd van bedrijfswoning naar burgerwoning.



Figuur 1.1: luchtfoto omgeving plangebied Kreupeleweg/Oudendijk

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het glastuinbouwbedrijf aan de Oudendijk 77 stopt met de bedrijfsvoering. Dit heeft te maken met de huidige omvang van het bedrijf en de vereiste vernieuwing van de tuinkassen.

Om een glastuinbouwbedrijf rendabel te exploiteren is tegenwoordig een veel grotere oppervlakte aan tuinkassen vereist, dan aan de Oudendijk/Kreupeleweg gerealiseerd kan

worden. Er is nu een oppervlakte van ruim 3 ha aan glas aanwezig, idealiter zou dat minimaal 6 ha moeten zijn om tot een rendabele exploitatie te komen. Die vereiste oppervlakte kan op deze locatie niet worden gerealiseerd.

Om die reden is het plan opgevat om het bedrijf met aanwezige bedrijfsbebouwing en waterbassins te saneren en om hiervoor in de plaats vier compensatiewoningen te bouwen. De gemeente Hoeksche Waard heeft er mee ingestemd dat vier van de compensatiewoningen op de huidige bedrijfslocatie worden gebouwd.

De geldende bestemmingsplannen ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ en ‘Buitengebied’ staan de bouw van de burgerwoningen en de omzetting van de bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen aan de Kreupeleweg/Oudendijk niet toe. Voorliggend bestemmingsplan ‘Kreupeleweg 70 Westmaas en Oudendijk 77 Strijen’ biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woningen.

1.3 Leeswijzer

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

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

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Typering plangebied

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

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de bebouwde kern van Westmaas. Het plangebied ligt in één van de oudste opwaspolders, die in 1437 is ingedijkt. De oudste opwaspolders kenmerken zich door een open landschap met een kleinschalige verkaveling.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied heeft thans, conform de feitelijk aanwezige situatie, een agrarische bestemming. Er is op het perceel een glastuinbouwbedrijf met ongeveer 3 ha aan kassen en overige bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarnaast zijn er twee bedrijfswoningen, Kreupeleweg 70 Westmaas en Oudendijk 77 Strijen.



Figuur 2.1: Bedrijfswoning Kreupeleweg 70



Figuur 2.2 Bedrijfswoning Oudendijk 77



Figuur 2.3: luchtfoto Kreupeleweg 70/Oudendijk 77

De gronden zijn kadastraal bekend Westmaas, sectie D nrs. 176, 429, 430, 458, 558, 559, 560 en 561. De gronden van het perceel Oudendijk zijn kadastraal bekend Strijen, sectie W nr. 661. De totale oppervlakte van het plangebied is 4.47.40 ha.

2.4 Ontwikkelingsplan

Het plan voorziet in het oprichten van vier nieuwe woningen van aan de Kreupeleweg 70. Daarnaast worden de bedrijfswoningen aan de Kreupeleweg 70 en de Oudendijk 77 gewijzigd naar burgerwoningen.



Figuur 2.5: ruimtelijke schets verkaveling met pijl bij de te wijzigen bedrijfswoningen

Bij figuur 2.5 is een ruimtelijke schets opgenomen van de wijze waarop de verkaveling gedacht is. De huidige bedrijfswoningen aan de Kreupeleweg 70 en Oudendijk 77 worden gehandhaafd.

De watergangen worden verbreed met natuurvriendelijke oever en oeervervegetatie. Tussen de kavels komen windsingels, bestaande uit inheemse en streekeigen heesters en bomen. Langs de rand van de watergangen wordt voldoende vrije ruimte aangehouden, opdat de watergangen vanaf het eigen terrein onderhouden kunnen worden.

De rest van het agrarische perceel behoudt de agrarische bestemming. Het nu aanwezige agrarische bouwvlak vervalt daarbij, waardoor er geen agrarische gebouwen op deze gronden meer mogen worden opgericht.

Er is een landschappelijk ontwerp en beeldkwaliteitplan voor de vier woonkavels langs de Kreupeleweg in Westmaas gemaakt (Ars Virens, 8 april 2022).

Ten aanzien van de bebouwing is aangegeven dat er twee aspecten zijn te onderscheiden, namelijk de positie van de bebouwing op de kavel en de uitstraling van de bebouwing. De gewenste uitstraling wordt omschreven aan de hand van beeldkwaliteitseisen.

Positie bebouwing

De positie van de woningen wordt gereguleerd aan de hand van het bouwvlak. Binnen het bouwvlak is het schuiven met de woning mogelijk. Voor de kavels 1-3 is deze ruimte beperkt. Aan de voorzijde is de positie van de bebouwing namelijk vastgelegd met een rooilijn, waarvan niet afgeweken kan worden.

Het bouwvlak behoudt aan beide zijden van de kavel een afstand van ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens. Bovendien is er een minimale afstand van 12 m tussen de gebouwen, om zo voldoende 'lucht' tussen de woningen te houden.

Bij kavel 4 zijn er meer mogelijkheden ten aanzien van de positie van de woning. Eventuele bijgebouwen dienen op het bouwvlak gesitueerd te zijn, met uitzondering van kleine gereedschapsschuren of stalletjes, die aan de achterzijde van de kavel in de landschappelijke zone gerealiseerd mogen worden. Deze schuren zijn van hout, met een zwart dak, en hebben een rechthoekige footprint van maximaal 15 m².

Uitstraling bebouwing

De woningen van kavel 1-3 hebben een maat en profiel die passend is in de omgeving en bij voorkeur een eenvoudige hoofdvorm hebben. De korrelgrootte van de woningen voegt zich naar de omgeving, en maakt dat de woningen te gast zijn in het landschap.

Dit leidt tot de volgende beeldkwaliteitseisen:

- De gebouwen gaan op in hun omgeving; zij reageren in vorm, massa en/of oriëntatie op het landschap.
- De gebouwen hebben verwantschap qua architectuur, uitstraling en korrelgrootte, waarbij de eerste woning de toon aangeeft.
- In de architectuur worden evenwicht, rust, weinig opsmuk en harmonieuze verhoudingen nagestreefd.
- De uitstraling en de schaal van de gebouwen staan in de juiste verhouding tot de maat van de woonkavels, zowel qua bouwhoogte als qua footprint.
- Omdat de kap beeldbepalend is, zijn type, grootte en hoogte van de kap passend bij de sfeer, maat en schaal van het landschap:
 - De bebouwing wordt vormgegeven met een kap met zadeldak als type kap.
 - De hellingshoek van de kap is minimaal 40 en maximaal 50 graden.
 - Het snijpunt tussen gevel en dak is maximaal 3,5 m en de nokhoogte maximaal 10 m
- De bebouwing staat bij voorkeur op het niveau van het maaiveld. Afwijkingen van meer dan 50 cm zijn niet toegestaan.
- Voor de woning op kavel 4 geldt een nadere bepaling ten aanzien van de vorm: de woning bestaat uit één langwerpig hoofdvolume met een verhouding lengte:breedte van tenminste ten minste 2:1 en maximaal 4:1.
- Architectonische elementen (vorm, massa, detail, kleur&materiaal) omschrijven zich als landschappelijk, ingetogen en verfijnd. Zowel traditionele als eigentijdse elementen zijn denkbaar. Gebouwen met een imponerende, pompeuze uitstraling zijn niet toegestaan.
- Teveel in- en uitkragingen op de hoofdvorm maken de bouwmassa onnodig complex van vorm en zijn derhalve niet toegestaan.
- Dakkapellen en andere verbijzonderingen in de hoofdmassa dienen in samenhang en balans met de hoofdmassa ontworpen te zijn.

- Bergingen, garages, schuurtjes en andere gebouwen met een niet-residentiële functie zijn bij voorkeur onderdeel van het hoofdvolume. Indien separaat dan wordt het gebouw in het bouwvlak geplaatst en is het qua vormgeving familie van het hoofdvolume en in schaal, massa en dakvlakken ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Het bouwvlak per kavel is een harde grens. Buiten deze contour mogen geen bouwdelen uitsteken, als overkappingen e.d.
- De kleurstelling is overwegend naturel. Uitzondering is zwart gebeitst hout, als referentie naar geteerde schaaldelen.
- Toe te passen materialen zijn natuurlijk. Stucwerk en/of kunststof materiaal is niet toegestaan.
- Zonnepanelen vormen een bouwkundig onderdeel van de kap, geen losse, zichtbare toevoeging.
- Voor alle bebouwing geldt dat zij alzijdig is. Daarmee wordt een optimale verbinding met de terreinen en het omliggende landschap bewerkstelligd.
- De maximale woninginhoud bedraagt 775 m³.

Voor het overige wordt verwezen naar de inhoud van het genoemde landschaps- en beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Het plan is uit oogpunt van landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit aanvaardbaar. De studie wordt via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

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 4 prioriteiten:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied en de bouw van een compensatiewoning wordt niet aangemerkt als (extra) stedelijk ontwikkeling. Doel is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013). Daarnaast blijkt uit jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 28 juni 2017, nr.

201608869/1/R3) dat bij bouwplannen kleiner dan 11 woningen, er ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet vereist.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciale omgevingsbeleid. Dat omgevingsbeleid bestaat uit:

- * 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.

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.

Het plangebied ligt buiten BSD.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

Hierna wordt nader ingegaan op de toets van het plan aan de Omgevingsverordening. 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 ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald, dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Transformatie

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

Beoordeling soort ontwikkeling

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 2 (aanpassing). Er is sprake van de bouw van vier extra woningen op een agrarisch perceel. Dit perceel ligt in het buitengebied aan de Kreupeleweg, waar ook reeds enkele (bedrijfs- en burger)woningen aanwezig zijn. De toevoeging van de woningen in de oksel van de Kreupeleweg/Oudendijk past bij de huidige identiteit van het gebied.

In de toelichting bij artikel 6.9 wordt het volgende aangegeven: ‘Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de regelingen ‘ruimte voor ruimte’ en ‘nieuwe landgoederen’. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen, hanteren wij vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt. Dit beleid heeft tot doel verstoring van bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.’

Het doel van de regeling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door het opruimen van bebouwing van bedrijven die beëindigd of verplaatst zijn. In ruil hiervoor wordt het bouwen van één of meer compensatiewoningen in het buitengebied mogelijk gemaakt, waarbij sprake is van een aantoonbare vermindering van bebouwing in vergelijking met de te slopen bebouwing. Het gaat hierbij om een vermindering van oppervlakte en volume. Het provinciaal beleid voorziet dan ook in een regeling waarbij de gemeente kan meewerken aan het realiseren van woningen in ruil voor het saneren van (bedrijfs)bebouwing.

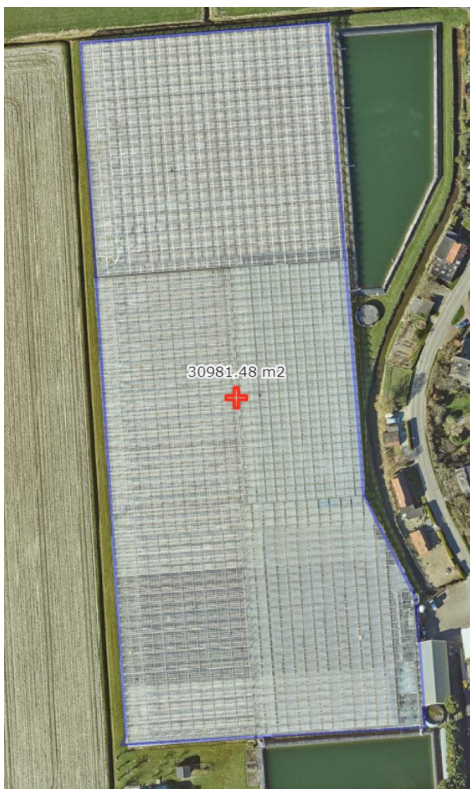
Als aanvullende ruimtelijke maatregelen, is hier sprake van het duurzaam saneren van agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van kassen en gebouwen. Aan de Kreupeleweg 70 wordt een glastuinbouwbedrijf gesaneerd met een glasoppervlakte van circa 3 ha. Naast de kassen wordt er 350 m² aan bedrijfsgebouwen verwijderd en daarnaast ook silo's en grote waterbassins.

Hierdoor is er -gekeken naar de voormalige Ruimte voor Ruimte-regeling- sprake van een compensatierecht van vier woningen. De gemeente Hoeksche Waard heeft aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit door deze sanering zodanig verbetert, dat het aanvaardbaar is om deze vier compensatiewoningen daarvoor terug te bouwen.

In de ingediende zienswijzen (zie daartoe ook paragraaf 7.2 van deze toelichting en de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd) is ingegaan op het aantal te bouwen compensatiewoningen. In de Nota beantwoording zienswijzen is daartoe het volgende geschreven, met als conclusie dat de vier woningen die hier mogelijk worden gemaakt aanvaardbaar zijn:

‘In de oorspronkelijke ruimte voor ruimte regeling van provincie Zuid-Holland kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD gebouwd worden. Deze kwantitatieve benadering is nu niet meer leidend. Het uitgangspunt in het huidige beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk moet blijven door de ontwikkeling. De genoemde oppervlakte bebouwing dat gesaneerd wordt is dan ook een richtgetal en geen harde voorwaarde. De ruimtelijke kwaliteit bepaalt de locatie en het aantal toe te kennen compensatiewoningen. De Omgevingsverordening Zuid-Holland schrijft dan ook geen maximaal aantal woningen voor.

Alhoewel de rekenkundige benadering niet leidend is, bekeken wij de te slopen oppervlakte bebouwing. Wij stellen vast dat ter plaatse ruim 30.000 m² kassen gesaneerd wordt (zie de onderstaande luchtfoto). Daarnaast saneert initiatiefnemer 446 m² bedrijfsbebouwing, waterbassins en verharding.



Uit het bovenstaande volgt dat er rekenkundig is er sprake van zes compensatiewoningen. Vanuit ruimtelijke kwaliteit staan wij op de locatie aan de Kreupeleweg in Westmaas echter vier compensatiewoningen toe. De woningen worden gerealiseerd aan de voet van de dijk nabij al bestaande woningen en bebouwing. De woningen sluiten daarom aan bij de aanwezige bebouwing. Voor omwonenden geeft dit plan een grote kwaliteitsimpuls. Daar waar nu over een lengte van circa 300 meter kassen achter hun woningen staan, wordt in de nieuwe situatie slechts bebouwing toegestaan over een lengte van circa 80 meter. Hun beleving op de open polder en het gebied neemt dan ook toe. Wij betreuren het dat de indiener (die niet in het plangebied woont) dit aspect niet in de zienswijze meewoog 6

Meer in het algemeen merken wij op dat de woningen niet solitair in een geheel open polder liggen. De overige polders worden niet onevenredig aangetast doordat in de nabije omgeving ook sprake is van bebouwing en aanwezige begroeiing. Door de landschappelijke inpassing van de woningen wordt een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is. Het patroon van dijken en kreken wordt niet doorbroken. Daarnaast wordt er openheid gecreëerd door het saneren van deze kassen. Hiermee draagt deze ontwikkeling bij aan onze kernwaarden en de te ontwikkelen waarden uit de Omgevingsvisie Hoeksche Waard. Per saldo is er in totaliteit sprake van een ruimtelijke kwaliteitswinst.'

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. In het hiervoor aangehaalde artikel 2.2.1. lid 1 sub b i van de Omgevingsverordening wordt gewezen op de richtpunten van de kwaliteitskaart. De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar het plangebied onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunten '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 zeelei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.

Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

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

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen, legt een beperkter beslag op het zeekleigebied dan thans aanwezig. Agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en alleen in het lint van de Kreupeleweg/Oudendijk worden vier woningen toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden zeker niet nadelig beïnvloed.

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

Zeekleipolderlandschap

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De kreen 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 kreen. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:

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

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de afbraak van agrarische bedrijfsbebouwing en het toevoegen van vier woningen aan de Kreupeleweg. Deze woningen komen niet in het open middengebied van de polders.

Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt vergroot door de saneringsoperatie.

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. *Dijklint*: de bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. *Polderlint*: de bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. *Boerenervenlint* (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke.

Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Beoordeling:

Het primaire lint langs de Oudendijk wijzigt niet, nu de bestaande bebouwing aan de Oudendijk 77 wordt gehandhaafd. Door afbraak van de kassen ontstaat er een fraai doorzicht vanaf de dijk naar het achterliggende landschap. Dit leidt tot een verbetering van de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige situatie.

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 krekens de ingrediënten van een leesbaar landschap zijn. De landschappelijke identiteit van de Hoeksche Waard wordt sterk bepaald door de ligging in het deltagebied. Een eiland tussen de grote wateren, waar het land is gewonnen op het water.

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

Kwaliteiten

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

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

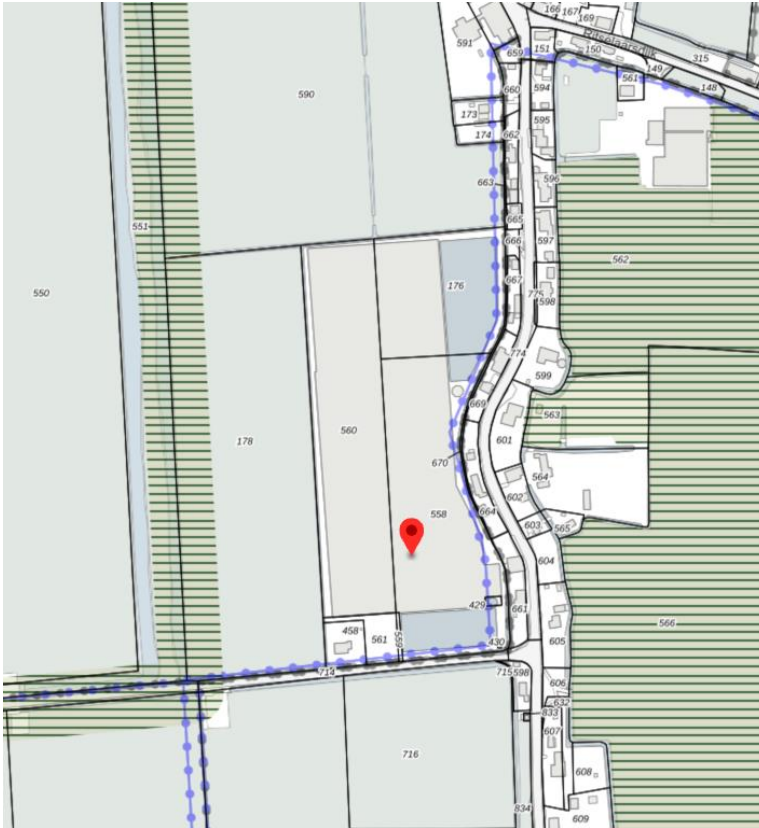
Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden. Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het hier gaat om de volgende karakteristieken ‘Herkenbaar open zeeleipolderlandschap’ en ‘Linten blijven Linten’. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op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

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

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

Het plangebied ligt in gebied met beschermingscategorie 3. In de directe omgeving zijn wel gebieden met beschermingscategorie 1 aanwezig, maar het plan voor de bouw van de vier woningen verstoort die gebieden niet.



Klimaatadaptie

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

- wateroverlast door overvloedige neerslag;
- overstroming;
- hitte;
- droogte.

Ad a. Er wordt een groot areaal aan agrarische bedrijfsbebouwing afgebroken, waarvoor vier woningen worden teruggebouwd. Er is op de bouwlocatie op dit moment ruim 30.000 m² aan bebouwing en verharding aanwezig. De woningen met erfverharding zullen circa 750 tot 1.000 m² aan verharding hebben (zie ook paragraaf 4.8). In de nieuwe situatie zal de omvang van de verharding derhalve veel kleiner zijn. Er is geen vergroot risico op wateroverlast door overvloedige neerslag.

Bij de uitwerking van het bouwplan zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren woningen worden niet gebouwd in de beschermingszone van een waterkering.

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

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.

- 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 aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De nieuwe woningen worden gasloos en zullen zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De woningen zullen, in overeenstemming met de eisen van de gemeente Hoeksche Waard, energieneutraal worden.

De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen.

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 ‘Natuurlijk verbonden’.

- Voorbeelden voor initiatieven

Eén van de voorbeelden voor initiatieven in dit gebied is het hergebruik (of sloop en nieuwbouw) van vrijkomende agrarische gebouwen in de vorm van kleinschalig wonen in hofjes in de vorm van een agrarisch erf. Het voorgenomen plan past goed bij dit benoemde voorbeeld initiatief. De feitelijke vormgeving van de nieuwe ontwikkeling is afgestemd met de gemeente.

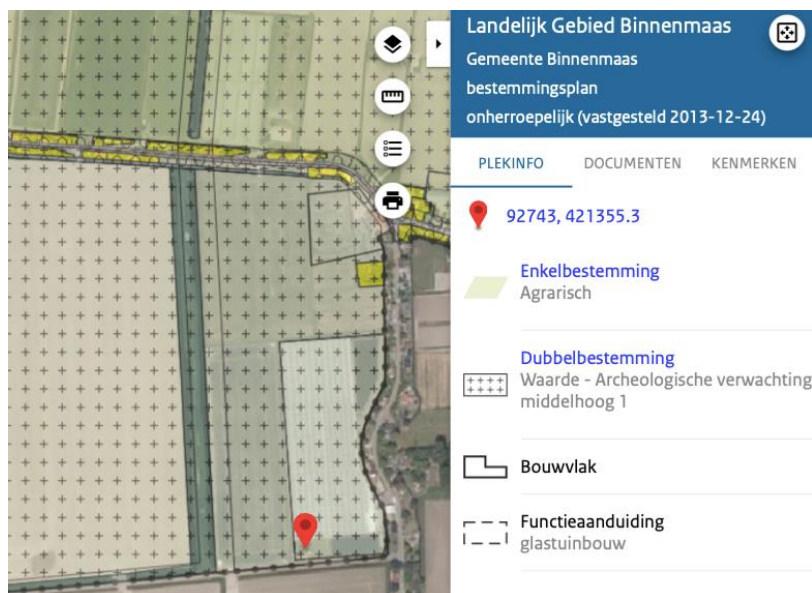
Het plan zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplannen ‘Landelijk gebied Binnenmaas’ en ‘Buitengebied’

Het plangebied aan de Kreupeleweg 70 is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Binnenmaas’.

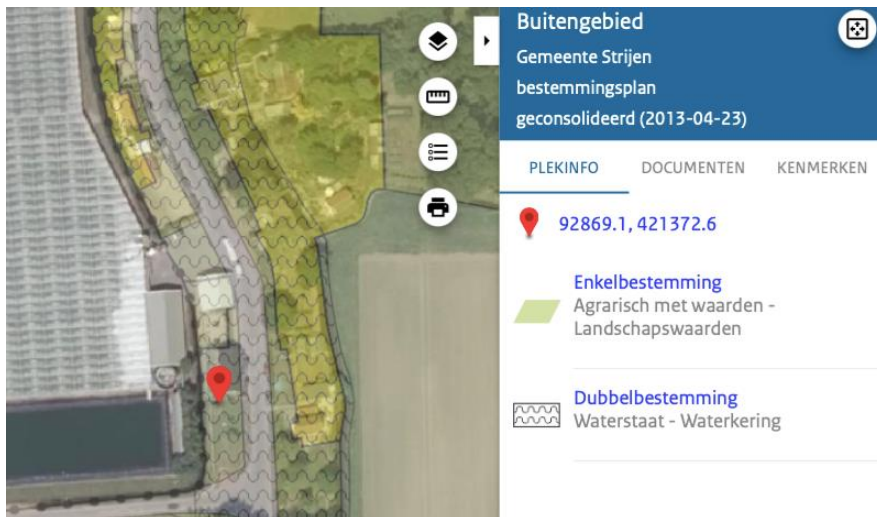
De gemeenteraad van de voormalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 24 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming ‘Agrarisch’ hebben gekregen met bouwvlak en aanduiding ‘glastuinbouw’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’ opgenomen.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan

Het perceel Oudendijk 77 is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Strijen heeft dit bestemmingsplan op 25 mei

2010 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' gekregen. Er is een dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' aanwezig.



Figuur 3.4: deel verbeelding bestemmingsplan

3.4.3 Ruimte voor ruimte ontwikkeling

In paragraaf 3.3.1 onder B is ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing in het plangebied. De gemeente Hoeksche Waard heeft ingestemd met het realiseren van vier compensatiewoningen in het plangebied.

De aanwezige bedrijfswoningen Kreupeleweg 70 Westmaas en Oudendijk 77 Strijen worden daarbij omgezet van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

3.4.4 Ruimtelijke aspecten

Ter voorbereiding op het voorliggende ruimtelijke initiatief is een studie en schetsontwerp gemaakt van het plan (Ars Virens, 27 oktober 2021). In die studie is een verkenning gedaan naar de mogelijkheden tot inpassing van de ruimtelijke ontwikkeling.

Daarbij zal het aanzicht van de kavels een visitekaartje van de woningen vormen. In het kader van het landschappelijk karakter van de kavels zullen de voorkanten een groene uitstraling krijgen. Daarnaast wordt de achterzijde vormgegeven als landschapskamers met gebruikmaking van landschappelijke elementen. Daarbij kan worden gedacht aan solitaire bomen, een bomenrij, een boomgaard, een bosplantsoen, een struweel, heggen en gras. Door deze toepassing krijgen de vier landschappelijke kavels ieder een eigen, unieke verschijningsvorm in het landschap, met voor ieder bijzondere kwaliteiten.

Voor het overige wordt verwezen naar de als bijlage bij deze toelichting gevoegde studie.

Conclusie

Het plan is uit oogpunt van versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aanvaardbaar.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

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

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Inventerra, 29 oktober 2021, projectnr. 21-2280-R01JV) blijkt dat aanvullend onderzoek of het nemen van nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. De op het perceel vastgelegde bodemkwaliteit vormt vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging naar wonen.

4.2 Verkeer

Verkeersgeneratie

In de bestaande situatie vindt de ontsluiting van het glastuinbouwbedrijf plaats via de uitrit aan de Oudendijk.

In de nieuwe situatie zal één compensatiewoning ontsluiten via de Oudendijk en drie via de Kreupeleweg.



Figuur 4.1 Nieuwe situatie met ontsluitingen

Oudendijk

Door het saneren van het aanwezige glastuinbouwbedrijf vindt er in de toekomst geen bedrijfsmatig verkeer meer plaats van en naar het perceel via de ontsluiting aan de Oudendijk. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen van één vrijstaande woning. Volgens de CROW publicatie 381 bedraagt het aantal verkeersbewegingen voor een woning in het buitengebied tussen de 7,8 en 8,6 bewegingen per etmaal.

De hoeveelheid verkeersbewegingen via de ontsluiting aan de Oudendijk neemt hierdoor af.

Kreupeleweg

Drie woningen worden ontsloten via de Kreupeleweg, dit leidt tot een toename van verkeersbewegingen op die Kreupeleweg van 23,4 tot 25,8 per etmaal. De Kreupeleweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal te kunnen verwerken.

De ontsluitingen op de Kreupeleweg moeten zodanig worden aangelegd, dat er zich geen verkeersgevaarlijke situaties zullen gaan voordoen.

Parkeren

De gemeente hanteert voor de beoordeling van het vereist aantal parkeerplaatsen de normen uit de al genoemde CROW-publicatie 381. Voor vrijstaande woningen in het buitengebied is de norm 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning. Bij de vier nieuwe woningen, maar ook bij de twee bestaande woningen Kreupeleweg 70 en Oudendijk 77 is voldoende ruimte voor het parkeren van drie voertuigen per woning.

Er wordt om die reden voldaan aan de geldende parkeernormering.

4.3 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;

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

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.

Beoordeling

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch adviesbureau, 15 november 2021, nr. VL.2168.R01). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting aan de bouwvlakranden voor de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Kreupeleweg ten hoogste 48 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. De geluidbelasting op de bouwvlakranden voor de nieuwbouw vanwege de geluidgezoneerde Oudendijk ten hoogste 47 dB bedraagt en daarmee voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh. Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van het nieuwbouwplan.

De verkeersgegevens zijn gebaseerd op tellingen voor andere in de nabijheid gelegen wegen. De geluidbelasting door het verkeer op de Kreupeleweg is precies gelijk aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het verkeer op de Oudendijk veroorzaakt een geluidbelasting die 1 dB lager is dan de voorkeursgrenswaarde.

Spoorweg- en/of industrielawaai

De percelen Kreupeleweg 70/Oudendijk 77 liggen niet in een geluidzone van een industrieterrein dan wel nabij een spoorweg.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.4 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:

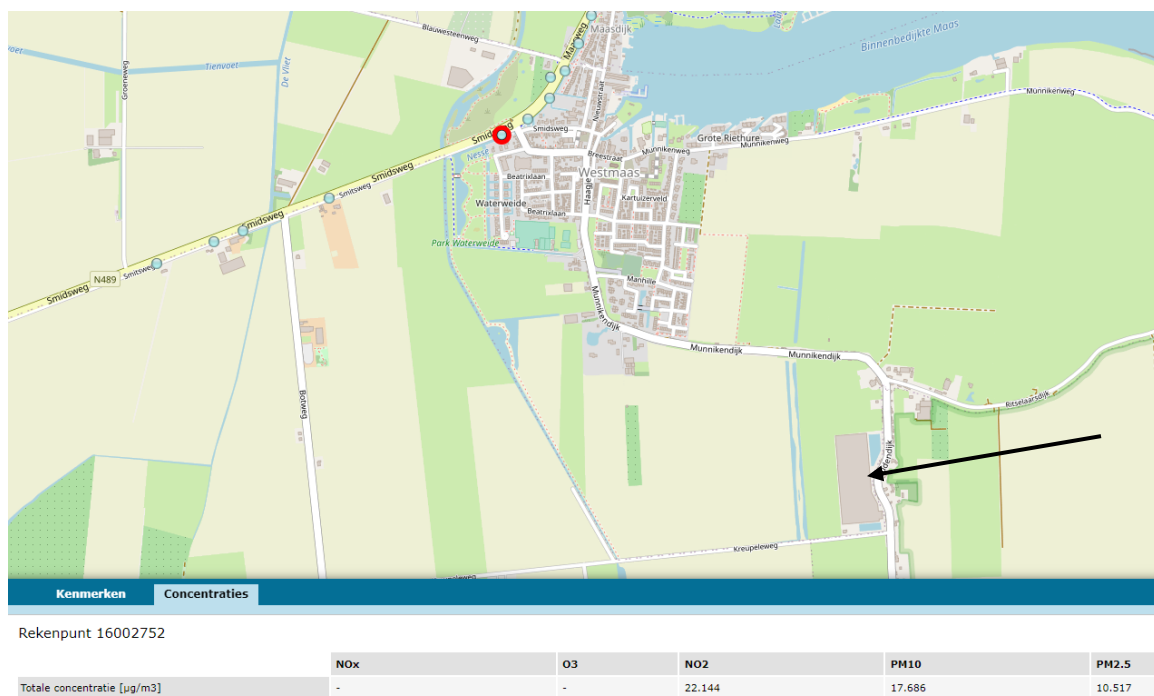
- a) Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.

- 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’. Duidelijk is dat hier geen specifiek onderzoek nodig is vanwege de beperkte omvang van deze ontwikkeling. Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (Smidsweg, rekenpunt 16002752) op ongeveer 1.700 m van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) liggen, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2: NSL-monitoringstool

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van vier woningen. In dergelijke situatie gaat het om circa 8 vervoersbewegingen per woning per etmaal. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming, waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Westmaas. In de directe nabijheid van het bouwperceel bevinden zich geen planologisch gezien relevante bedrijven waarvan de milieuzone zich uitstrekt over het plangebied.

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

4.6 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, buisleidingen en/of transportroutes met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

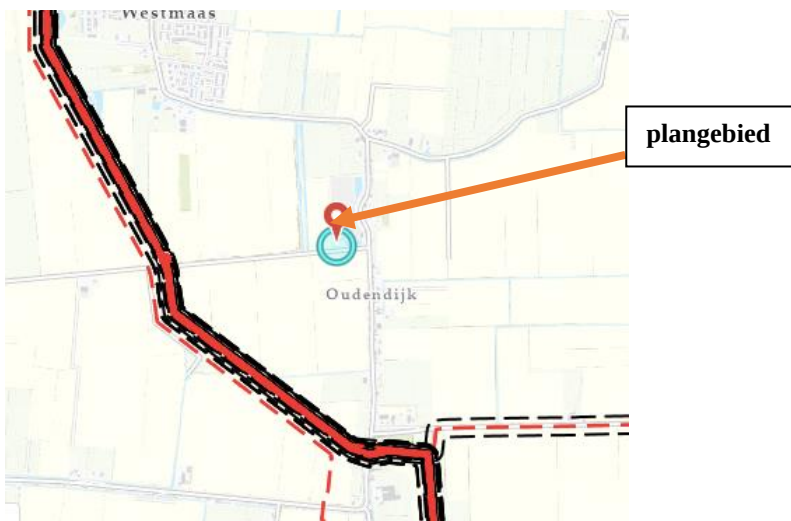
Tevens moeten de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

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.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen e.d. bevinden. Op ruim 700 m ten zuiden van het plangebied is een buisleidingenstraat aanwezig.



Figuur 4.3: deel risicokaart Nederland

Dit betreft de Leidingstraat Nederland waarbinnen een groot aantal leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gelegen. Van geen van deze leidingen reikt het plaatsgebonden risico PR10-6 dan wel het invloedsgebied tot over het plangebied, de afstand voor het plaatsgebonden risico ($PR 10^{-6}$) bedraagt namelijk ongeveer 135 meter. Daarmee is deze leidingstraat niet relevant voor het plangebied vanwege de ligging op ruim 700 m. De leidingen vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid heeft geadviseerd de woningen te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het 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.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Omdat het om een bestaande situatie gaat, met betrekking tot bereikbaarheid, hebben wij hier geen opmerkingen over. De vier woningen zijn goed te bereiken. Ten aanzien van bluswatervoorziening wordt dit gebied gezien als 'buitengebied' waarbij wij gebruik maken van het aanwezige open water. Het is dus van belang dat er voldoende en goed onderhouden open water is welke goed bereikbaar is.

Bij de uitwerking van de (bouw)plannen wordt hier rekening mee gehouden.

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.7 Geen Milieurapportageplicht

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen 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 betreft het saneren van agrarische bedrijfsbebouwing om hier woningen voor in de plaats te bouwen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.5.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.6.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.6.

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 agrarisch.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar betreft vervangende nieuwbouw van agrarische- naar woonbebouwing, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.10.

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 zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4.8 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.

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

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer 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 ruim 30.000 m² aan bebouwing en verharding aanwezig. De woningen met erfverharding zullen circa 750 tot 1.000 m² aan verharding hebben. 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. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd. Langs de watergang wordt voldoende ruimte vrij gehouden voor het kunnen uitvoeren van onderhoud aan dat water.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt alleen voor het perceel Oudendijk 77 Strijen niet in een beschermingszone van de waterkering. Op dat perceel wijzigt er evenwel niets in de bestaande situatie.

Uit oogpunt van het aspect ‘water’ is het plan uitvoerbaar.

4.9 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen dient 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 Wet Natuurbescherming (verder: Wnb). Hierbij gaat het om zwaardere beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten.

Er is een flora en fauna quickscan uitgevoerd (Breur Ecologie&Onderzoek, 21 oktober 2021, nr. QS21055v1). Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten flora en fauna. Een aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Wel geldt op grond van de Wet natuurbescherming de zorgplicht. Door deze zorgplicht is initiatiefnemer verplicht zorgvuldig te werken en dient onnodige schade aan planten of dieren altijd te worden voorkomen. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen zal daar waar mogelijk rekening worden gehouden met functies voor vleermuizen en vogels, zoals vleermuisvriendelijke verlichting, inbouw van neststenen in nieuwbouw, aanplant van inheemse soorten groen (planten, struiken, bomen).

De voorgenomen ontwikkeling tast geen beschermde flora en fauna aan, dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de woningen.

Een onderdeel van het plan is dat twee bedrijfswoningen behouden blijven en qua functie van bedrijfswoning transformeren naar burgerwoning. Deze woningen zijn in potentie geschikt voor beschermde soorten: vleermuizen, huismus en gierzwaluw. Als wijzigen van de woonfunctie tevens het uitvoeren van renovatie werkzaamheden aan deze woningen omvat, dan dient nader onderzoek naar deze soorten te worden uitgevoerd.

Stikstof

Eén van de problemen die voorkomt in veel beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is de aanwezigheid van te veel stikstof, waardoor natuur en economische ontwikkeling elkaar (kunnen) tegenwerken.

Om die reden dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden gezien of er een kans op bestaat dat de stikstofdepositie ten gevolge van het desbetreffende ruimtelijke plan negatief wordt beïnvloed.

Er is een Acrius berekening uitgevoerd (Ad Fontem, 24 februari 2023, nr. 21AF214). Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura2000-gebieden.

Conclusie

Vanuit de Wnb zijn er, behoudens de hiervoor genoemde aanbevelingen, geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 Geur

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

4.11 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) en de Erfgoedwet.

Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ blijkt dat het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’ heeft. Er dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een bodemverstoring met een oppervlakte van meer dan 500 m². Derhalve is er archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 28 oktober 2021, nr. 3687). Uit dit onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen archeologische resten verwacht worden, een nader onderzoek is niet vereist. Wanneer er onverhoopt tijdens graafwerkzaamheden toch resten gevonden worden geldt de meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016.

Conclusie

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

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

Opzet verbeelding

Binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen – Verspreide woningen' opgenomen met bouwmogelijkheid voor vier woningen. Daarnaast worden de twee bedrijfswoningen op het perceel omgezet naar dezelfde bestemming. De nieuwe woningen mogen pas worden gebouwd als verzekerd is dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Kreupeleweg is gesloopt.

Voor het restant van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen, echter zonder bouwvlak.

Daarnaast wordt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied. Tevens wordt voor het perceel Oudendijk 77 Strijen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

5.2.3 Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

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 'Landelijk Gebied Binnenmaas' en 'Buitengebied' in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Het bestemmingsplan is aan diverse vooroverlegpartners toegezonden. Er zijn geen opmerkingen gemaakt die aanleiding geven tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 23 juni 2022 tot en met 3 augustus 2022, derhalve gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat in de bij deze toelichting gevoegde Nota beantwoording zienswijzen. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan op enkele punten aan te passen. Deze aanpassingen staan opgesomd in die nota van beantwoording, waarnaast ook enkele ambtelijke wijzigingen zijn opgenomen.