

Toelichting Bestemmingsplan ‘Havenstraat 3a en De Lane 5, Strijensas’ gemeente Hoeksche Waard



november 2020

Bestemmingsplan

Havenstraat 3a en De Lane 5, Strijensas

gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

november 2020

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPLaneHstraat-VG01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebieden en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Typering plangebieden	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Plan	9
3. Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijks beleid	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	18
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Bodem	20
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Verkeer en vervoer	24
4.7 Waterhuishouding	25
4.8 Flora en fauna	25
4.9 Geur	27
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	27
4.11 Vormvrije mer-beoordeling	28
5. Juridische toelichting	29
5.1 Juridische planopzet	29
5.2 Bestemmingswijzer	29
5.3 Handhaving	30
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	32

Bijlagen:

-verkennd bodemonderzoek

(Inventerra, 3 juli 2018, nr. 18-2211-R01/AvH)

-akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa

(Kraaij akoestisch adviesbureau, 20 juni 2018, nr. VL.1836.R01)

-beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan met schets

(Wissing, februari 2020, nr. 0609)

1. Inleiding

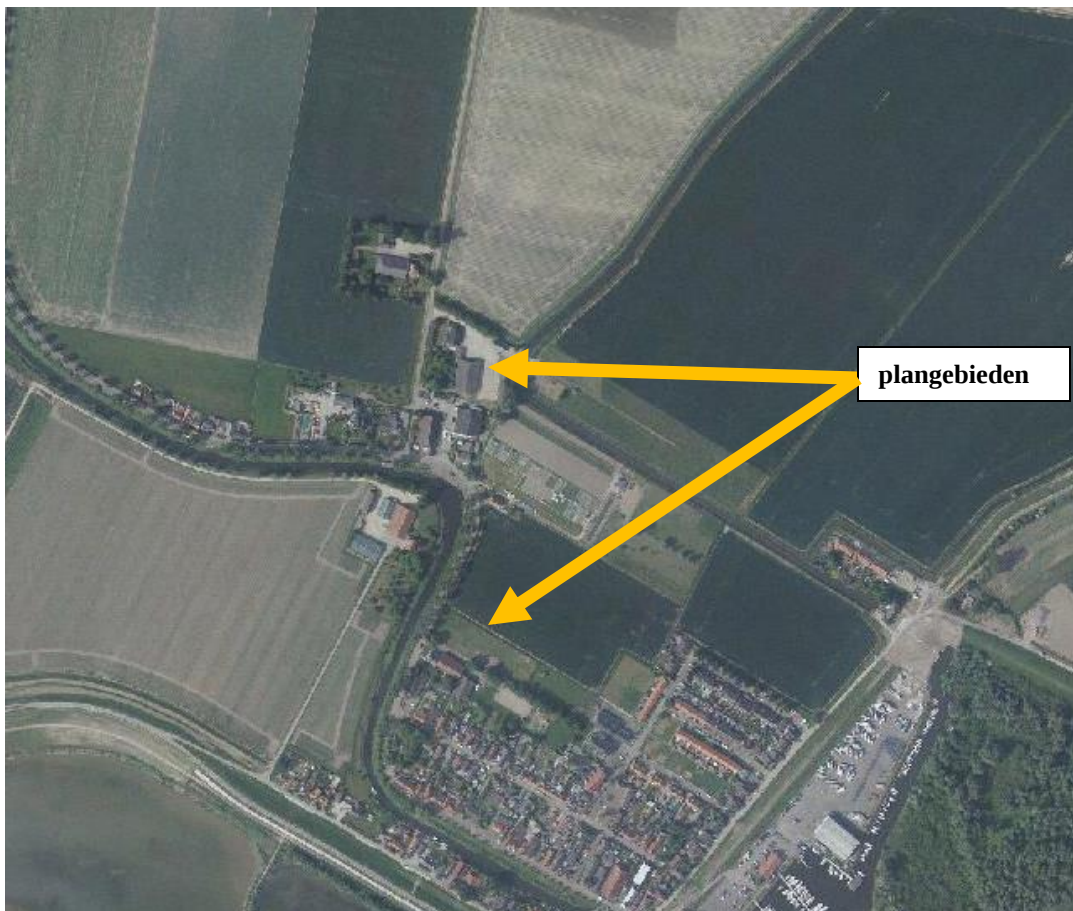
1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het bestemmingsplan voorziet in twee ontwikkelingen van de initiatiefnemer. De plangebieden liggen in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard.

Enerzijds wordt een woonbestemming gelegd op het perceel Havenstaat 3a in Strijensas. Tot op heden heeft dit perceel een agrarische bestemming. Dit gebeurt in het kader van een 'ruimte voor ruimte' project, waarbij elders agrarische bedrijfsbebouwing is gesaneerd en er op het perceel Havenstraat 3a een compensatiewoning mag worden gebouwd.

Anderzijds wordt de agrarische bestemming van het perceel De Lane 5 in Strijensas gewijzigd in een woonbestemming. Dit wordt gedaan omdat het agrarisch bedrijf dat ter plaatse aanwezig was de bedrijfsvoering heeft beëindigd.

De initiatiefnemer is eigenaar van de gronden die onderdeel vormen van dit bestemmingsplan.



Figuur 1.1: omgeving plangebieden

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het agrarisch bedrijf aan de Lane 5 te Strijensas, gemeente Hoeksche Waard, is gestopt met de bedrijfsvoering.



Figuur 1.2 locatie De Lane 5

Om die reden is de wens ontstaan om de bestemming van het perceel zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ te herzien in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin’.

Op het perceel was een agrarische bedrijfsloods aanwezig, die in 2016 is afgebrand. Deze loods is niet herbouwd, maar het recht om deze te herbouwen is aanwezig.

Daarnaast is een loods van initiatiefnemer die aanwezig was aan de Buitendijk (ong.) afgebroken ten behoeve van de recreatieve ontwikkeling van de ALP polder.

Het college van burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Strijen heeft bij brief van 4 april 2018 -na afstemming met de provincie- bericht dat de gemeente in principe bereid is om planologische medewerking te verlenen aan het plan tot het bouwen van een compensatiewoning aan de Havenstraat 3a in Strijensas. De woning kan worden gezien als compensatiewoning voor de hiervoor genoemde verdwenen loodsen.



Figuur 1.3: saneringslocaties in oranje, herbouwlocatie in blauw

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van de plangebieden en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor de plangebieden (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 plangebieden en bouwplan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de plangebieden beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Typering plangebieden

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.

De percelen Havenstraat 3a en de Lane 5 grenzen aan een open polderlandschap. Kenmerkend voor polders in de Hoeksche Waard is het open landschap met kleinschalige verkaveling.

2.3 Huidige situatie

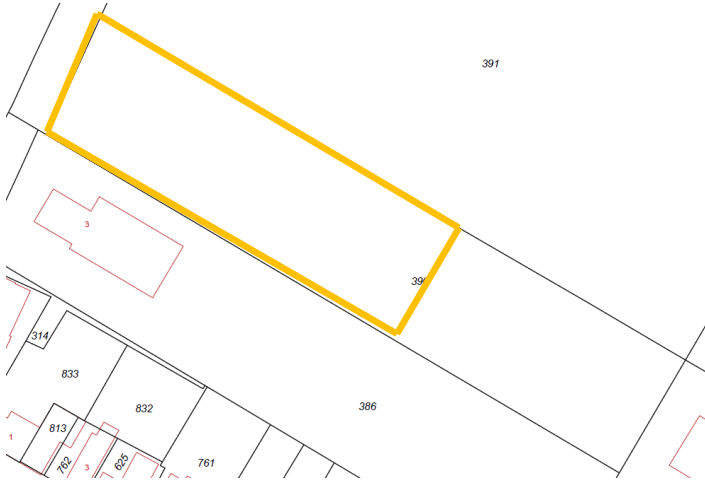
Zoals in paragraaf 3.5.2 wordt vermeld, hebben beide percelen Havenstraat 3a en De Lane 5 de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’ in het bestemmingsplan Buitengebied.

Op het perceel Havenstraat 3a is een kleine paardenstal aanwezig, voor de rest is het perceel onbebouwd. De grond wordt gebruikt als grasland voor het grazen van paarden.



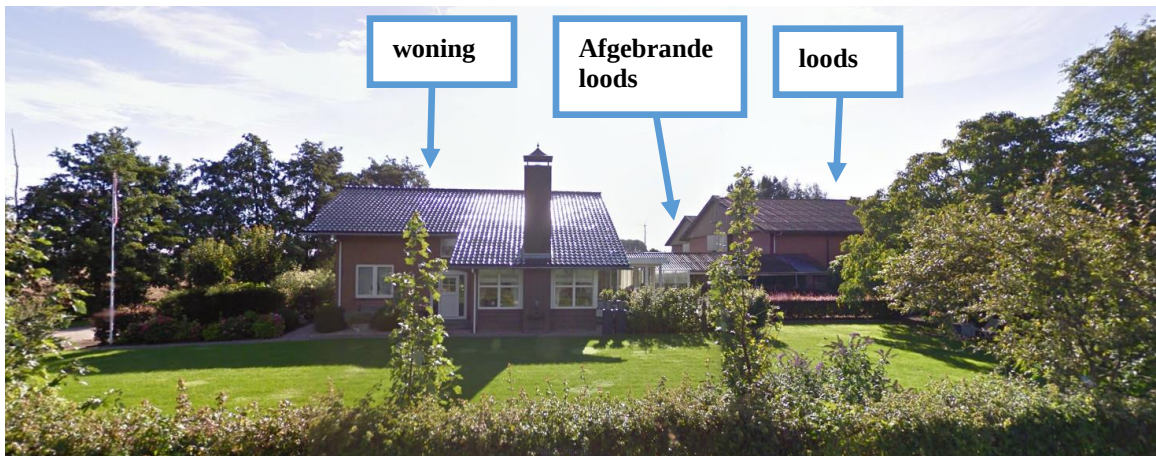
Figuur 2.1 Foto bestaande situatie Havenstraat 3A

Het perceel ligt op de grens met de bebouwde kom van Strijensas. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Strijen, sectie T nr. 390 (ged.) met een oppervlakte van circa 3.500 m².



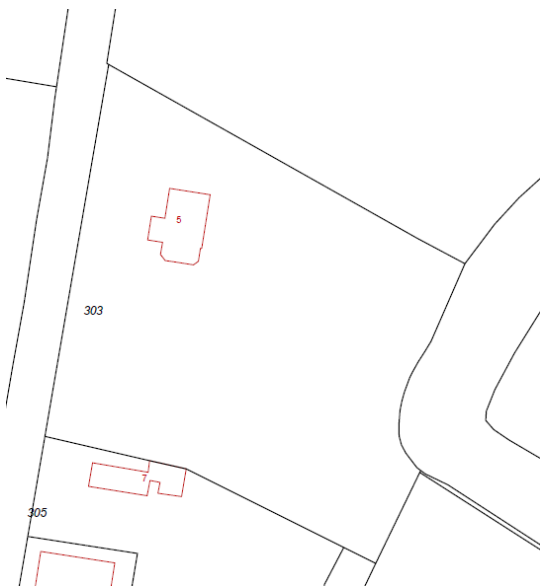
Figuur 2.2: kadastrale tekening Havenstraat 3a

Op het perceel De Lane 5 is altijd een agrarisch bedrijf gevestigd geweest. Er is een bedrijfsloods aanwezig, alsmede een bedrijfswoning met garage.



Figuur 2.3: locatie De Lane 5

Het betreft de percelen, kadastraal bekend Strijen, sectie T nr.303. De oppervlakte van het perceel bedraagt 6.700 m².



Figuur 2.4: kadastrale tekening De Lane 5

2.4 Plan

Het plan voorziet in het enerzijds mogelijk maken van de bouw van een ‘ruimte voor ruimte’ compensatiewoning op het perceel Havenstraat 3a. Anderzijds in het wijzigen van de bestemming ‘Agrarisch met waarden- Landschapswaarden’ in de bestemming ‘Wonen’ op het perceel De Lane 5. De woning aan de Havenstraat 3a zal voldoen aan het Woonkeur /levensloopbestendig en zal gasloos worden gebouwd.

Voor het plan tot de bouw van de woning aan de Havenstraat 3a is een beeldkwaliteitsplan en een beplantingsplan met als bijlage een schets (Wissing, februari 2020, nr. 0609) opgesteld. Dit stuk is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het stuk zijn beeldkwaliteitseisen benoemd, gebaseerd op een ruimtelijke verkenning en de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota. In het plan zijn de stedenbouwkundige- en architectonische criteria, alsmede de eisen van het beplantingsplan als volgt verwoord. Bij de uitwerking van het plan tot de bouw van de woning worden deze criteria en het beplantingsplan in acht genomen, dit is ook via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige criteria

Op de locatie is ruimte voor één vrijstaande woning. Deze woning is georiënteerd op de Havenstraat en staat evenwijdig aan het slotenpatroon. De voorgevel staat haaks op de sloten en niet parallel aan de Havenstraat. De woning staat centraal vooraan op de kavel, de zijtuinen zijn aan beide zijden ongeveer even breed. Voor de voorgevel ligt een diepe voortuin. De rooilijn voor de voorgevel is ongeveer gelijk aan de rooilijn van nummer 3. De massa sluit aan bij de omgeving en bestaat uit één tot anderhalve bouwlaag met kap. Aan-, uit- en bijgebouwen (zowel direct bij het hoofdgebouw als achterop het terrein) bestaan uit één bouwlaag met kap en staan minimaal 1 meter achter de voorgevellijn en volgen altijd de richting van het slotenpatroon.

Zowel hoofdgebouw als bijgebouwen hebben een zadelkap, schildkap, mansardekap of samengestelde kap. De nokrichting volgt het slotenpatroon (min of meer haaks op de Havenstraat).

De woning vormt de nieuwe entree van Strijensas en is om die reden een belangrijk herkenningspunt voor het dorp. De woning is een stedenbouwkundig accent. Het is van belang dat ook de buitenruimte zorgvuldig wordt vormgegeven. Het parkeren van auto's gebeurt op eigen terrein aan de zijkant van de woning, achter de voorgevel. De erfscheiding voor de voorgevel bestaat uit lage beplanting van maximaal 1 meter hoog. De erfscheiding aan de landschapszijde (noordzijde) bestaat uit een houtwal, die de tuin van het landschap scheidt. Aan de achterzijde en de zuidzijde is een hoge erfscheiding van opgaand groen toegestaan, in overleg met de burens.

Het achterste deel van het perceel aan de Havenstraat 3a krijgt een tuinbestemming, waarbij de bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' is opgenomen. Dit is gedaan om te voorkomen dat er ter plaatse bijgebouwen worden opgericht. Eventuele bijgebouwen moeten meer geconcentreerd bij de hoofdbebouwing worden opgericht. De aanduiding moet ook voorkomen dat er ter plaatse vergunningsvrije bijgebouwen worden opgericht, door de aanduiding wordt duidelijk gemaakt dat dit gedeelte van het erf niet bedoeld is voor inrichting met erfbebouwing. In de regels is expliciet opgenomen dat deze gronden niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

Architectonische criteria

De woning wordt vormgegeven met respect voor de omgeving. Het ontwerp heeft een verzorgde landelijke uitstraling. De architectonische stijl is traditioneel en passend in het dorp. Eigentijdse interpretaties van deze stijl zijn toegestaan, mits passend in het dorp. Omdat de woning een visitekaartje vormt aan de entree van het dorp dient de architectuur van de woning uiterst zorgvuldig te worden vormgegeven. Niet alleen de voorgevel dient zeer representatief te zijn, ook de noordelijke zijgevel, gericht op het landschap, is uiterst representatief.

De gevels zijn traditioneel en terughoudend vormgegeven en hebben een rustige geleding. Blinde gevels zijn niet toegestaan. De horizontale opbouw bestaat uit een plint, middendeel en kap. De gevelopeningen zijn verticaal en ook verticaal belijnd. De woning is zorgvuldig gedetailleerd met aandacht voor ornamenten en decoraties. Er is extra aandacht voor de vormgeving van de entreepartij. Daarnaast kan voor verbijzonderingen gedacht worden aan verbijzonderingen in het metselwerk, rol of speklagen, schoorstenen, dakkapellen, roedeverdelingen in de ramen, verbijzonderde goten.

Het materiaalgebruik is traditioneel en natuurlijk en is passend in de omgeving. Er wordt gekozen voor materialen die op een mooie manier verouderen. De gevels zijn opgetrokken in metselwerk in rode, roodbruine of bruingele bakstenen of het metselwerk is wit gekeimd. Natuurlijke materialen die voorkomen in de omgeving zijn aan deze basis toe te voegen.

Kozijnen zijn in de basis van hout of een daaraan in kwaliteit en uitstraling gelijk te stellen kunststof. De daken zijn bedekt met keramische pannen in antraciet. Het kleurgebruik is natuurlijk, felle kleuren zijn niet toegestaan. Zonnepanelen zijn mee-ontworpen en in een rechthoekig vlak vormgegeven.

Beplantingsplan

Het beplantingsplan geeft aan hoe en met welke elementen de landschappelijke inpassing wordt vormgegeven. Het heeft alleen betrekking op de beplanting die van belang is voor de landschappelijke inpassing, zoals een erfafscheiding.

Het beplantingsplan is dus geen tuinontwerp. Het beplantingsplan bestaat uit twee onderdelen: de voortuin en de overgang aan de landschapszijde. In zijn algemeenheid geldt dat voor de beplanting moet worden gekozen uit inheemse soorten. De erfafscheiding aan de zuidzijde en oostzijde wordt in overleg met de burens aangelegd.

Voortuin

De locatie ligt aan de entree van Strijensas. Om die reden zijn eisen gesteld aan de situering van de woning en de uitstraling van de woning. Door deze situering is er ruimte voor een flinke voortuin. Deze wordt ingericht als siertuin met gras, lage beplanting, een enkele solitaire boom of leibomen. Bestrating is hier ondergeschikt.

Overgang naar het landschap

Het perceel vormt de nieuwe rand van Strijensas, het perceel is de overgang tussen de bebouwing van het dorp en het weidse polderlandschap. Er ligt hier een kans om de verweving tussen bebouwing en agrarisch gebied, die kenmerkend is voor dorpen, te versterken. Door de aanleg van een houtwal wordt hier een veel voorkomende overgang gemaakt tussen dorp en ommeland. Daarnaast worden de slootkanten, passend in de Hoeksche Waard, als natuurvriendelijke oevers ingericht. De schets bij dit stuk is als volgt:



Figuur 2.5: schets beplantingsplan

De ontsluiting van het perceel vindt plaats via de Havenstraat. De bestaande oprit van het perceel vanaf de Havenstraat wordt daartoe gebruikt. De ontsluiting wordt zodanig vormgegeven, dat voldoende ruimte is voor het op- en afrijden van het perceel, waarbij er ruim zicht zal zijn op de Havenstraat. Uit verkeersveiligheidsoogpunt is sprake van een goede en veilige ontsluiting.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in 2012 in werking getreden. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de realisering van een woning aan de Havenstraat 3a en de sanering van agrarische bebouwing en omzetting van de bestemming ‘agrarisch met waarden - landschapswaarden’ naar ‘wonen’ en ‘tuin’ aan de Lane 5 in Strijen, gemeente Hoeksche Waard, is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR. In de plangebieden bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

Het bestemmingsplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 (geactualiseerd op 1 juli 2017) is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een 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.

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

Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel De Lane 5 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. De functie wijzigt van bedrijfsmatig naar woongebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Om deze redenen is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen de plangebieden 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 zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

*De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

*Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

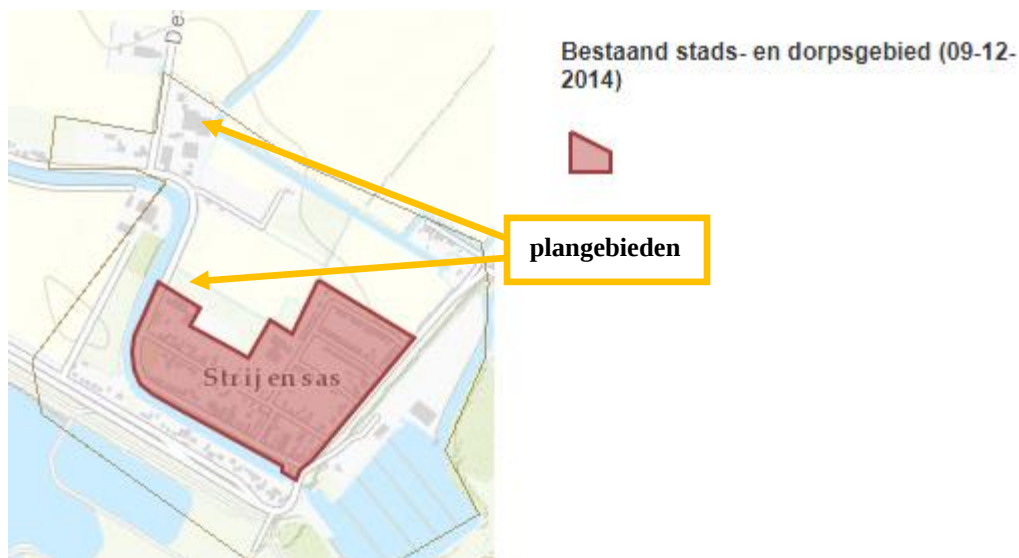
De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is.

Bestaand stads-en dorpsgebied

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



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

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

Inpassing

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

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

Aanpassing

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

Transformatie

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

Het gaat hier enerzijds om het wijzigen van de gebruiksfunctie van bestaande bebouwing en anderzijds om de bouw van één woning, in ruil waarvoor agrarische bedrijfsbebouwing is afgebroken.

De impact op het omliggende gebied is beperkt. Om deze redenen kunnen de initiatieven worden gerangschikt onder het begrip 'inpassen'.

Hierna wordt ingegaan op de provinciale 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.

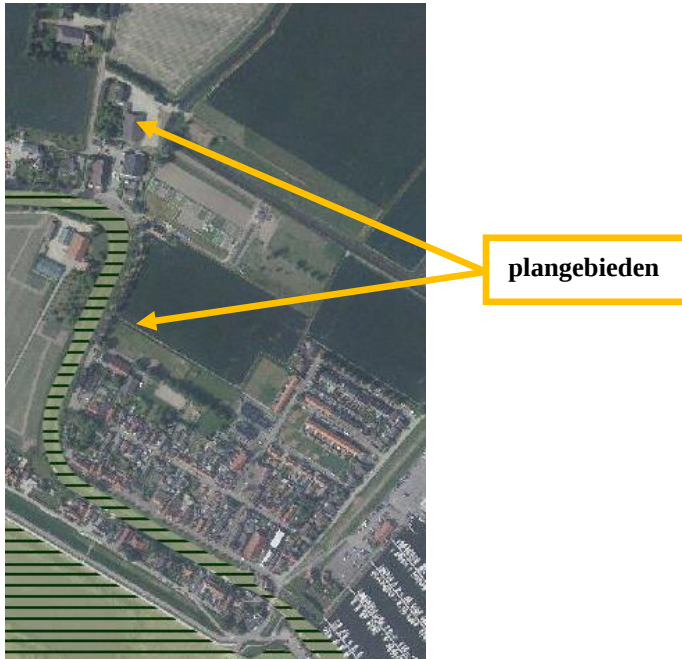
In totaal is er ruim 1.000 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd/verdwenen. Hierdoor is er -gekeken naar de voormalige Ruimte voor Ruimte-regeling- sprake van een compensatierecht van een woning. De ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Strijen verbetert hierdoor zodanig, dat het aanvaardbaar is om één compensatiewoning daarvoor terug te bouwen. Ter borging van de ruimtelijke kwaliteit aan de Havenstraat 3a is een beeldkwaliteitsplan en een beplantingsplan opgesteld. In paragraaf 2.4 is hierop al ingegaan, kortheidshalve wordt daarnaar verwezen. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Omgevingsverordening.

De ruimtelijke situatie aan De Lane 5 verbetert in zoverre, dat de afgebrande loods niet wordt teruggebouwd. Een verdere toets aan de kwaliteitskaart en/of het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard is niet vereist.

In artikel 6.9, lid 2 van de Omgevingsverordening wordt verwezen naar bijlage 4 met een kaart die gebieden aanwijst met beschermingscategorieën.

Voor gebieden in beschermingscategorie 1 en 2 gelden bijzondere voorwaarden. Voor beschermingscategorie 3 niet.

De plangebieden liggen in gebied met beschermingscategorie 3.



Figuur 3.2 deel kaart 'ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën' provincie Zuid-Holland

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

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

Het is niet nodig gevonden om nu al alle aspecten die in het Omgevingsplan worden uitgewerkt te benoemen. Alle beleidsaspecten opnemen zou ten koste gaan van het karakter van de visie: gericht op inspireren en uitnodigen.

- De Omgevingsvisie richt zich op de gewenste koers van de gemeente.
- De Programmaplannen richten zich er op hoe daar te komen.

- Het Omgevingsplan geeft aan binnen welke regels dit gaat gebeuren.

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

Het plan tot wijzigen van de agrarische- in een woonbestemming van het perceel De Lane 5 leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse. Er zullen geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer plaats vinden en er wordt ook geen nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing meer opgericht. Daarnaast is de bouw van een woning aan de Havenstraat 3a uit landschappelijk oogpunt aanvaardbaar, terwijl daarvoor via de toegepaste 'ruimte-voor-ruimte-regeling' er sprake is van sanering van agrarische bedrijfsbebouwing. Daarbij wordt een duurzame woning gebouwd, die bijdraagt aan een betere fysieke leefomgeving. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Paraplubestemmingsplan Strijen'

Bestemmingsplan 'Buitengebied'

De percelen Havenstraat 3a en De Lane 5 zijn 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 de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' hebben.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

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 Lane en de Havenstraat 3a zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij het oprichten van gebouwen waarin mensen met regelmaat verblijven planologisch mogelijk wordt gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

Ter plaatse van het perceel De Lane 5 vindt geen nieuwbouw van dergelijke gebouwen plaats, alleen de functie van de al bestaande bebouwing wordt aangepast.

Om deze redenen is er geen noodzaak om op het perceel de Lane 5 een bodemonderzoek te verrichten.

Voor het perceel Havenstraat 3a is wel bodemonderzoek vereist nu aldaar een nieuwe woning wordt gebouwd. Om deze reden is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 3 juli 2018, 18-2211-R01/AvH). Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusie in het onderzoeksrapport is, dat het terrein vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor de woonbestemming.

4.2 Geluid

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 zoals hier aan de orde is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden..

In de situatie aan de Lane 5 is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

In de situatie van de Havenstraat 3a is er sprake van nieuwbouw. Hier is er een akoestisch onderzoek vereist. Uit het ingestelde akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch advies, 20 juni 2018, nr. VL.1836.R01) blijkt, dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De hoogst berekende geluidbelasting op de grens van het bouwvlak van de woning bedraagt 45 dB.

De voor de volledigheid ook uitgevoerde berekeningen van de gecumuleerde geluidbelasting laten zien, dat het akoestisch woon- en leefklimaat bij de woning is te beoordelen als ‘(zeer) goed’ aan de achter- en zijgevels van de woning tot ‘redelijk’ aan de voorzijde van de woning.

De plangebieden vallen niet binnen de geluidzone van een industrieterrein, dan wel een spoorweg.

Conclusie

Het plan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Er zullen door de bestemmingswijziging aan de Lane 5 geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel, eerder minder vanwege het wegvallen van de agrarische bestemming voor de huidige bedrijfsbebouwing. Door de nieuwbouw op het perceel Havenstraat 3a zullen er meer verkeersbewegingen komen van en naar de woning. Echter is het aantal verkeersbewegingen zo laag dat dit de luchtkwaliteit niet zal beïnvloeden. De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen.

Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat het jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (2017, gebaseerd op gegevens gcn 2017) 16,5 microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof pm 10 is dit 16,8 (2017, gebaseerd op gcn 2017) microgram per kubieke meter en voor fijn stof pm 2,5 is dit 9,8 (2017, gebaseerd op gcn 2017). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter).

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt gezorgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocaties bevinden zich in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard.

Havenstraat 3a

Het naastgelegen perceel Havenstraat 3 heeft in het bestemmingsplan Strijensas de bestemming ‘Agrarisch’. Feitelijk wordt er geen agrarisch bedrijf meer uitgeoefend, inmiddels wordt de bestemming op dit perceel ook gewijzigd in een woonbestemming.

In de omgeving van de planlocatie resteert daardoor nog één (agrarisch) bedrijf, te weten aan de Buitendijk 44. Het betreft een akkerbouwbedrijf. Een akkerbouwbedrijf is ingedeeld in categorie 2. Het fokken en houden van overige graasdieren valt onder 3.1 en de daarbij corresponderende richtafstand is 50 meter. Van genoemde VNG-publicatie (SBI 011, 012, 013). De richtafstand bij categorie 2-bedrijven is 30 m en bij categorie 3.1 bedrijven 50 m.

De afstand van het agrarisch bouwvlak van het bedrijf aan de Buitendijk 44 tot de gevel van de woning Havenstraat 3a zal ruim 60 m bedragen. De nieuwe woning Havenstraat 3a zal om die reden buiten de milieuzone staan van het genoemde agrarische bedrijf. Er zal om die reden sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast ondervindt het genoemde agrarische bedrijf geen belemmeringen ten gevolge van de leggen van een woonbestemming op het perceel Havenstraat 3a.

De Lane 5

Op het perceel de Lane 7 is een bedrijf gevestigd met milieucategorie 2. De afstand tot de woning De Lane 5 is ruim 45 m, derhalve buiten de milieuzone van het bedrijf. Dit geldt ook voor het tegenover gelegen agrarisch bedrijf De Lane 6.

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

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

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

Shell Moerdijk is op ongeveer 4 kilometer gelegen van het plangebied. Het invloedsgebied van dit bedrijf is dusdanig groot dat het plangebied hier binnen valt. Echter er wordt binnen het plangebied maar een extra woning gerealiseerd. Gezien de afstand en de beperkte toename in personen is geen invloed te verwachten op de hoogte van het groepsrisico.

In verband met een mogelijk toxisch scenario zal de mechanische afzuiging van de woning uitgeschakeld moeten kunnen worden. Ten aanzien van de zelfredzaamheid wordt opgemerkt, dat de woning diverse ontvluchtingsmogelijkheden zal hebben. Daarnaast zal in het kader van de bestrijdbaarheid de bluswatervoorzieningen en de bereikbaarheid voldoen aan het gestelde in de handreiking bluswater en bereikbaarheid 2012.

Invloedsgebieden van overige risicobronnen zijn niet over het plan gelegen..



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Verkeer en vervoer

Voor het plangebied aan de Lane 5 zal sprake zijn van een afname van de verkeersintensiteit. De agrarische bestemming vervalt, er vindt dan geen bedrijfsmatig verkeer meer plaats, alleen nog woongerelateerd verkeer. Een woning genereert 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. De Lane is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor de nieuwe woning aan de Havenstraat 3a zal ook sprake zijn van woongerelateerd verkeer. De Havenstraat kan de 6 á 7 vervoersbewegingen goed verwerken.

Op grond van het Paraplubestemmingsplan Strijen, vastgesteld op 25 september 2018, moeten de parkeernormen uit de CROW publicatie 381 worden gehanteerd. Voor woningen in de rest bebouwde kom dan wel het buitengebied geldt een norm van 1,9 tot 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 3 voertuigen.

4.7 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 Calamiteiten zorg, 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.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

De omvang van de bebouwing en verharding aan de Lane 5 wijzigt niet. Aan de Havenstraat 3a wordt minder dan 500 m² aan verharding toegevoegd. Er is om die reden geen noodzaak tot het toevoegen van compenserend oppervlaktewater.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande persriolering. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken wordt via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang geloosd.

Veilig inrichten

De plangebieden liggen niet in de beschermingszone van de waterkering.

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen moet rekening 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 de plangebieden 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 zwaarder beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten.

Toets soortenbescherming

Voor de locatie de Lane 5 wijzigt alleen de gebruiksfunctie, feitelijk vindt er in de aanwezige situatie geen verandering plaats.

Op het perceel Havenstraat 3a zal nieuwbouw plaatsvinden. De gronden waar de woning op zal worden gebouwd is in gebruik als grasland. Er is gekeken naar de informatie die aanwezig is bij de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF). De grond ligt in het kilometerhok 99-414. De levering uit de NDFF is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Figuur 4.2 NDFF, kilometerhok 99-414

Uit de informatie blijkt dat er in de omgeving met name broed- en wintervogels voorkomen. Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet de broedperiode van deze vogels worden gerespecteerd. De conclusie kan worden getrokken, dat bij de bouw van de nieuwe woning geen natuurwaarden verloren zullen gaan. Derhalve is er geen ecologisch onderzoek vereist.

Bij de woning Havenstraat 3a zullen streekeigen/inheemse beplantingssoorten worden gebruikt bij de erfafscheiding met het perceel Havenstraat 3. Het paardenstalletje achter op het perceel Havenstraat 3a wordt vooralsnog gehandhaafd.

Stikstof

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

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 12 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 5 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden.

Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van 1 woning, op een afstand van meer dan 1 km van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Hier gaat het om de bouw van 1 woning aan de Havenstraat 3a. Aan De Lane 5 vinden geen extra activiteiten plaats die uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, eerder minder uitstoot.

Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Conclusie

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

4.9 Geur

De plangebieden liggen niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Er worden aan de Lane 5 geen grondroerende werkzaamheden verricht. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek vereist.

Uit de archeologische waardenkaart Hoeksche Waard blijkt dat er een middelhoge archeologische verwachting ligt op het perceel Havenstraat 3a. Echter zullen de verstoringen in de bodem niet groter zijn dan 500 m2. Derhalve is ook hier geen archeologisch onderzoek vereist.

Conclusie

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

4.11 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 wordt nogmaals gemotiveerd, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

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

- De omvang van het project is beperkt en betreft de gebruiksverbreding van bestaande bebouwing aan de Lane 5 en de bouw van 1 woning aan de Havenstraat 3a te Strijensas.
- 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 4.4.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

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, dit wordt wonen.
- Het gebied is archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.10.
- Er zijn geen nadelige gevolgen voor in de omgeving aanwezige Natura 2000 gebieden.

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 de gemeente voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

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

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels.

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Binnen de plangebieden is alleen de bestemming 'Wonen' opgenomen, onder vermelding dat per bestemmingsvlak 1 woning is toegestaan. Voor het perceel De Lane 5 is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig bedrijfscomplex' opgenomen, dit conform de systematiek voor voormalige agrarische bedrijfscomplexen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de strook tussen de woningen en de weg. Daarnaast is er voor een deel van de achtertuin Havenstraat 3a ook een tuinbestemming opgenomen, met bouwaanduiding 'bijgebouwen uitgesloten'. Op laatstbedoelde gronden mogen geen bijgebouwen worden opgericht.

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

5.2.3 Algemene regels.

Antidubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels.

Naast de bouwregels die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de planregels, gelden er aanvullende algemene bouwregels. De algemene bouwregels hebben betrekking op alle bestemmingen die binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Algemene gebruiksregels.

In dit artikel staat omschreven wat binnen de bestemmingsregeling, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels.

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Overgangsrecht.

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel.

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

5.3 Handhaving

De gemeente 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 Buitengebied in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een extra woning mogelijk. Dit is een ontwikkeling waardoor op grond van artikel 6.12 Wro een exploitatieplan moet worden vastgesteld. In dat kader wordt door de gemeente Hoeksche Waard met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waardoor het gemeentelijk verhaal van kosten anderszins is verzekerd en er om die reden geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld. In die overeenkomst wordt ook geregeld dat de gemeente eventuele planschadeclaims afwentelt op 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.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan voorgelegd aan vooroverleginstanties. Er is één vooroverlegreactie ontvangen, ingediend door de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VRZHZ) bij mailbericht van 17 juni 2020.

De VRZHZ adviseert de woning 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).

Ten slotte heeft de VRZHZ aangegeven graag betrokken te blijven bij de inrichtingsplannen van het gebied om gezamenlijk de zelfredzaamheid van de gebruikers en de beheersbaarheid door de hulpverleners te kunnen optimaliseren.

Initiatiefnemer zal bij de uitwerking van de plannen rekening houden met de opmerkingen van de VRZHZ.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 mei 2020 tot 4 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad worden ingediend. Conform de wettelijke bepalingen is de ter inzage legging aangekondigd in de Staatscourant, de gemeentelijke advertentie in nieuws- en advertentieblad Het Kompas en op de gemeentelijke website. De terinzagelegging heeft analoog en digitaal plaatsgevonden in het gemeentehuis en digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.gemeentehw.nl.

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is aanvankelijk één zienswijze ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er overleg plaatsgehad tussen gemeente, indiener zienswijze en initiatiefnemer. De uitkomst van dit overleg is geweest, dat de ingediende zienswijze weer is ingetrokken.