

Toelichting Bestemmingsplan Wilhelminastraat 22-24 te Mijnsheerenland Gemeente Hoeksche Waard



ARINHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Omgeving plangebied	8
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Doel bestemmingsplan	8
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Regionaal beleid	12
3.5 Gemeentelijk beleid	13
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Verkeer/parkeren	15
4.3 Flora en fauna	15
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	16
4.5 Waterhuishouding	18
4.6 Milieuzonering	19
4.7 Geluid	20
4.8 Bodem	21
4.9 Geur	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	23
4.12 Kabels en leidingen	24
5. Juridische toelichting	25
5.1 Juridische planopzet	25
5.2 Bestemmingswijzer	25
5.3 Plantoetsing en handhaving	25
6. Uitvoering	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Planschade	26
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	27
7.1 Vooroverleg	27
7.2 Zienswijzen	27

Bijlagen:

-Evaluatieverslag bodemsanering

(Koenders & Partners, 12-05-2014, projectnr. 130967)

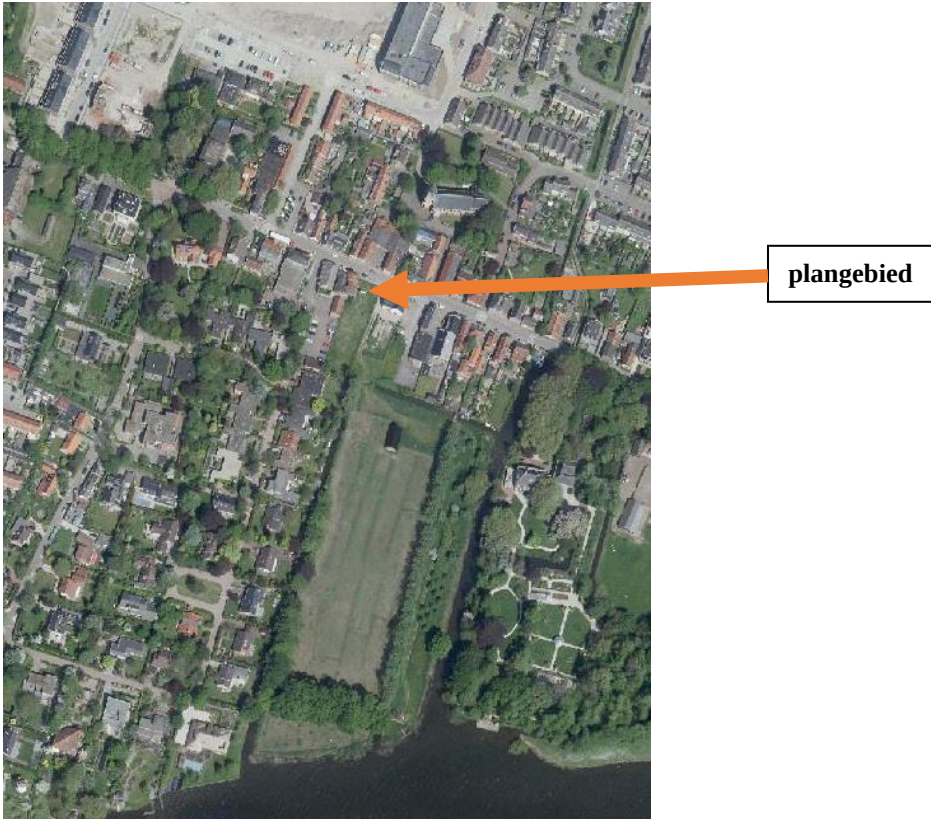
-Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

(Greten Raadgevende ingenieurs, 3 september 2018, nr. Rakv523aaA0.fa, revisie 1)

1. Inleiding

1.1 Situering.

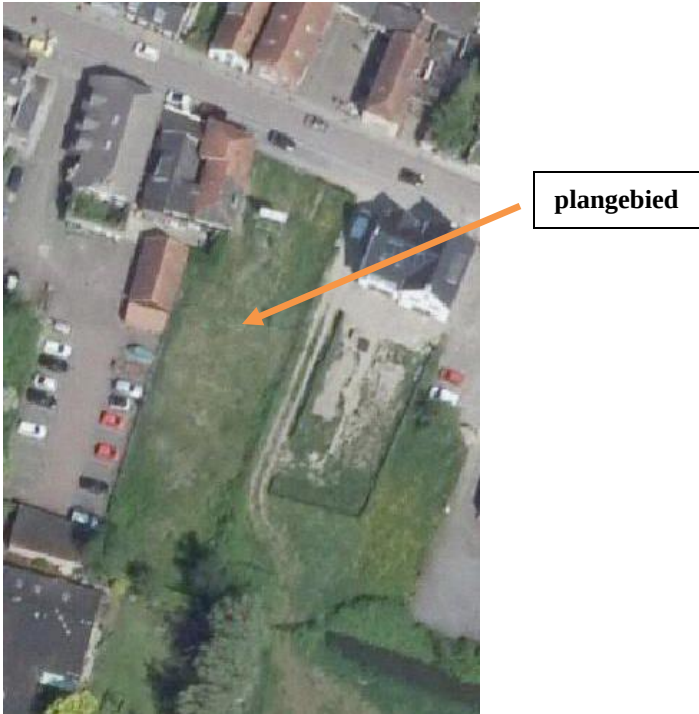
Het plangebied ligt aan de Wilhelminastraat 22-24 te Mijnsheerenland, gemeente Hoeksche Waard.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het centrum van de bebouwde kern van Mijnsheerenland.

Het betreft de gronden die kadastraal bekend zijn als gemeente Mijnsheerenland, sectie D nrs. 715, 846 en 2816.



Figuur 1.2 plangebied met bebouwing

1.2 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Wilhelminastraat 22-24 te Mijnsheerenland mag op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' één woning worden gebouwd. De grootte van het perceel en de ligging maken het vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk om twee woningen aldaar te realiseren. Aangezien het geldende bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' dit niet toestaat is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel.



Figuur 1.3 foto bestaande situatie plangebied



Figuur 1.4 foto perceel Wilhelminastraat 22-24 Mijnsheerenland

Hierna de kadastrale tekening van de gronden.



Figuur 1.5 kadastrale tekening

De gronden zijn eigendom van de initiatiefnemer.

In het geldend bestemmingsplan ‘Dorpshart Mijnsheerenland heeft het gehele perceel de bestemming ‘Wonen’. Woningen mogen alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gerealiseerd. Op het perceel is één bouwvlak opgenomen. De bouw van een extra woning is derhalve niet toegestaan.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een extra woning mogelijk.

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de inspraak- en zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Omgeving plangebied

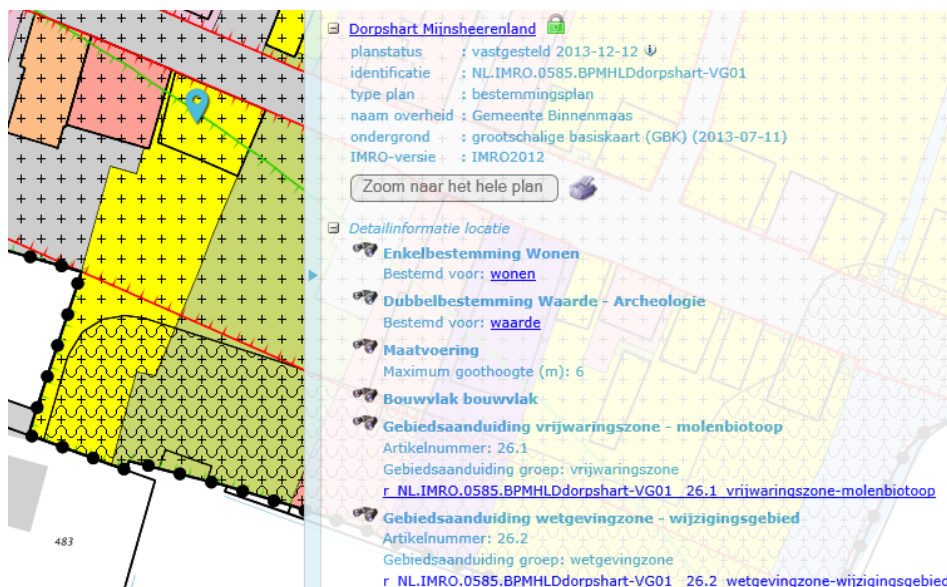
Mijnsheerenland onderscheidt zich van de andere kernen in de Hoeksche Waard doordat de oorsprong aan een polderweg ligt en niet aan een dijk. Deze weg wordt gevormd door de Raadhuislaan, Wilhelminastraat en de Hoflaan. De karakteristieke laanbeplanting is in het grootste gedeelte van deze straat nog aanwezig. De historische bebouwing is ontstaan op het punt waar de haven en de weg elkaar raken. Het plangebied ligt in het centrum van het dorp.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is er op het plangebied geen bebouwing aanwezig. Het plangebied bevat nu alleen gras, terwijl de grond verder niet in gebruik is. Voorheen was op het perceel een postkantoor en een woning aanwezig.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' geeft aan de grond de bestemming 'Wonen'. Er is echter maar één bouwvlak aangeduid. De wens bestaat om twee woningen te realiseren.



Figuur 2.2 verbeelding bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland'

Het voorliggende bestemmingsplan Wilhelminastraat 22-24 te Mijnsheerenland geeft aan de grond in het plangebied de bestemming 'Wonen', door aanduiding van twee bouwvlakken op de verbeelding, met bijbehorende bouwbepalingen en de regels van het bestemmingsplan, maken de bouw van twee woningen mogelijk.



Figuur 2.3 bouwvlak extra woning

De woningen sluiten qua omvang aan bij de verder langs de Wilhelminastraat aanwezige woningen en bebouwing. De voorste woning voegt zich uitstekend in het bestaande bebouwingspatroon van de Wilhelminastraat.

De maximale goothoogte van de voorste woning bedraagt 6 m. De maximale bouwhoogte van de achterste woning is 6 m en deels 3,25 m. De ontsluiting van de woningen is via het toegangspad dat aan de oostrand van het plangebied ligt. Dat pad biedt ook ontsluiting aan het achtergelegen perceel Wilhelminastraat 26, waar een schuur staat en later ook een woning gebouwd gaat worden. Voor die woning is overigens al omgevingsvergunning verleend.

Uit stedenbouwkundig oogpunt is het realiseren van twee woningen op het perceel Wilhelminastraat 22-24 aanvaardbaar. Aan de Wilhelminastraat is op diverse percelen tweede lijns bebouwing aanwezig. De achterste woning zal de bestaande achtergevelrooilijn van die bebouwing niet overschrijden. De tweede woning wordt gesitueerd aan de ontsluitingsweg van Wilhelminastraat 26 en heeft op deze wijze ook een volwaardige ontsluiting.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om een woning toe te voegen in de bebouwde kom van Mijnsheerenland. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

3.2.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Voortaan moeten gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen en wijzigings- of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te realiseren.

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

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en Waddengebied
- Defensie
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Op 1 oktober 2012 is een 1e aanvulling op het Barro in werking getreden. Het Barro is met deze aanvulling uitgebreid met de volgende negen onderwerpen:

- Rijksvaarwegen
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Veiligheid rond rijksvaarwegen
- Verstedelijking in het IJsselmeer
- Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken

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

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Bro toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 juli 2017 geactualiseerd. 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.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Wilhelminastraat 22-24, leidt er toe dat in stedelijk gebied 1 woning extra kan worden gebouwd. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, CLI:RVS:2014:1252).

Om deze reden hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden ‘afgelopen’.

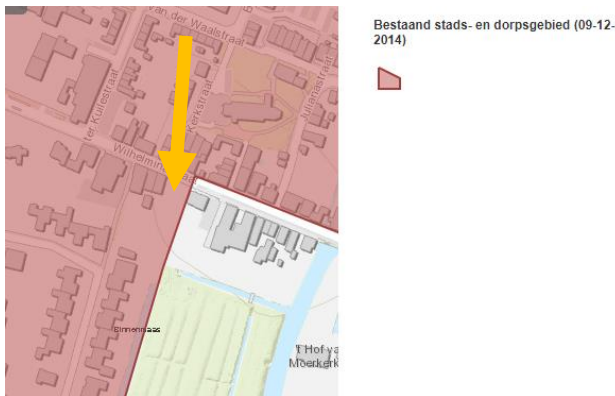
3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie 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 ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het perceel Wilhelminastraat 22-24 ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied. De bouw van een extra woning in stedelijk gebied is niet in strijd met het provinciaal planologisch beleid.



Figuur 3.1 deel tekening bestaand stads-en dorpsgebied provincie Zuid-Holland

Conclusie

De conclusie is dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van voormalige gemeenten Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. De Wilhelminastraat heeft geen bijzondere aanduiding gekregen in het plan. De bouw van een extra woning brengt geen ingrijpende wijziging in in de aanwezige ruimtelijke situatie.

Regionale woonvisie Hoeksche Waard (26-09-2017)

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie op te stellen. De vijf gemeenten in de Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een nieuwe woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma opgesteld. De visie kwam op interactieve wijze tot stand met bijdragen van diverse partijen die vervolgens bij elkaar kwamen tijdens een woonconferentie in maart. De nieuwe visie speelt in op veranderingen in de woningmarkt en kansen die er liggen om toekomstige krimp tegen te gaan.

De op het perceel Wilhelminstraat 22-24 beoogde extra woning betreft een zeer kleinschalige ontwikkeling van twee woningen, waarbij er al één in het verleden aanwezig was. Gelet op de kleinschaligheid van het project is een toetsing aan de in de woonvisie weergegeven doelstellingen niet aan de orde.

Als mogelijke locaties voor nieuwbouw worden in de woonvisie genoemd locaties binnen het bestaand dorpsgebied (zogenaamde inbreiding). Woningbouwplannen dienen te passen bij de identiteit en kwaliteit van de dorpen en dienen daaraan ten goede te komen. Ook dient de ruimtelijke omgeving er beter van te worden. Het plangebied ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie betreft als zodanig een inbreidingslocatie en is daarmee in overeenstemming met de koers/accenten zoals deze zijn vastgelegd in de regionale woonvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020 ‘Binnenmaas geeft je de ruimte’

Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Hoeksche Waard de Structuurvisie Binnenmaas vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 beschreven. Bij het opstellen van de structuurvisie is aangesloten bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard en het visiedocument ‘Vitaal’. Het karakter van de gemeente Binnenmaas kan niet los worden gezien van het karakter van de Hoeksche Waard en wordt hier mede door bepaald.

Voor 2020 is de volgende visie opgesteld: ‘Binnenmaas geeft je ruimte’ ruimte om te wonen, ruimte om samen te leven, ruimte om te ondernemen en ruimte om te recreëren. De gemeente heeft deze visie uitgewerkt in acht inhoudelijke thema’s:

- Zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek
- Nationaal landschap: open polders, kreken en dijken
- Wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving
- Binnenmaas op de kaart
- Ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel
- Erfgoed voor de toekomst
- Natuurlijk en bewust duurzaam
- Bereikbaar en verbonden

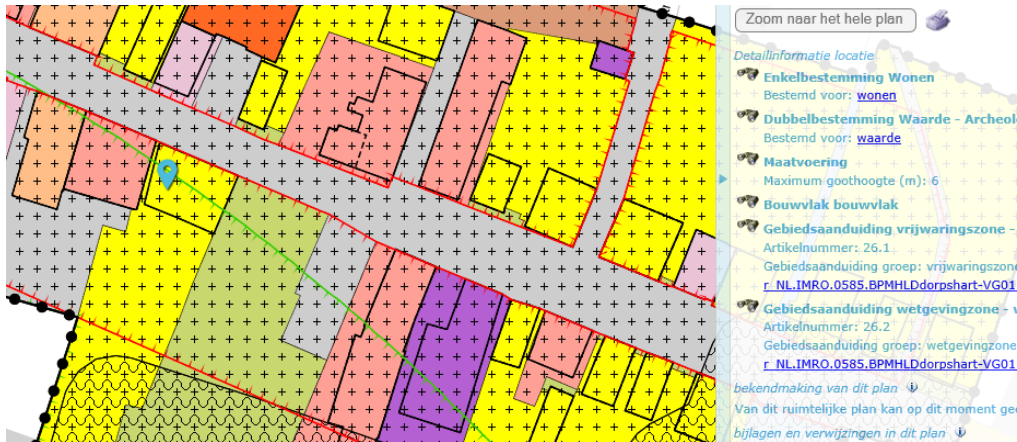
Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ wordt het behouden en/of maken van woonruimte in een aantrekkelijke woonomgeving nagestreefd, waarbij het wonen aansluit op de behoefte in de samenleving. Het plan tot het realiseren van een extra woning in de bebouwde kern van Mijnsheerenland zoals hier bedoeld past binnen dit uitgangspunt.

Het voorliggende plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.5.2 bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland

Het perceel Wilhelminastraat 22-24 is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Dorpshart Mijnsheerenland’. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 12 december 2013 vastgesteld.

Uit de verbeelding blijkt dat het perceelsgedeelte dat het plangebied vormt, de bestemming 'Wonen' heeft gekregen. Er is één bouwvlak aanwezig terwijl de wens bestaat om twee woningen te realiseren. Daarnaast heeft het de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Vrijwaringszone-Molenbiotoop'



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan Dorpshart Mijnsheerenland

In hoofdstuk 4 komen de diverse omgevingsaspecten aan de orde, waarbij wordt ingegaan op de vraag of de situatie ter plaatse uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Op het perceel Wilhelminastraat 22-24 worden niet 1 maar 2 woningen gebouwd. Op basis van de CROW publicatie 317 is de parkeernorm in 'weinig stedelijk gebied' en 'centrum' voor een vrijstaande woning 1,4 tot 2,2 parkeerplaats per woning.

De behoefte is daardoor: $2 * (1,4 + 2,2 / 2) = 3,6 + 0,36$ (10 % beleid Hoeksche Waard) = afgerond 4 parkeerplaatsen voor de twee woningen. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van 4 parkeerplaatsen.

4.3. Flora en fauna

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

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen op een plaats waar in het verleden bebouwing aanwezig was die inmiddels is gesloopt. Het terrein is nu onbebouwd en vrij van begroeiing op 1 stuikje na. De grond is al enige malen en ook recent geheel ontdaan van beplanting. In het plangebied zijn geen beschermde planten en/of dieren aanwezig.



Figuur 4.1 foto huidige situatie Wilhelminstraat 22-24 (foto d.d. 02-07-2018)

Conclusie

Bestaande natuurwaarden worden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

1.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

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

In het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' heeft het perceel Wilhelminastraat 22-24 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Op grond van die dubbelbestemming moet er bij ingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m² eerst archeologisch vooronderzoek worden verricht. In het voorliggende bestemmingsplan is om die reden opnieuw ter bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde -Archeologie' opgenomen. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde aldaar in voldoende mate beschermd.

Zoals in paragraaf 4.8 van deze toelichting wordt aangegeven, was er op de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De bodem is in 2014 gesaneerd. Hierbij is de grond zodanig geroerd dat mogelijk aanwezige archeologische waarden al zijn verstoord.



Figuur 4.1 foto uitvoering bodemsanering Wilhelminstraat 22-24

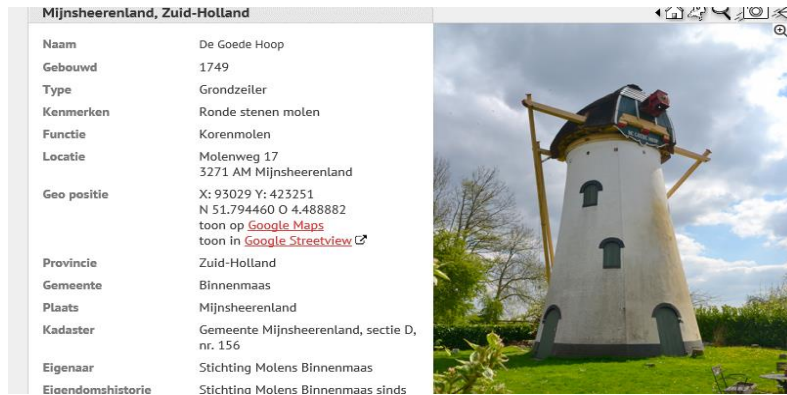
Om deze reden voegt het uitvoeren van archeologisch onderzoek niets toe. Tevens behoeft geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied te worden opgenomen.

Cultuurhistorie

Op het perceel Wilhelminastraat 22-24 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het

Molenbiotoop:

Het plangebied bevindt zich grotendeels binnen een molenbiotoop, en wel die van de korenmolen 'De Goede Hoop' aan de Molenweg 17 te Mijnsheerenland. In het gebied rondom deze molen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.



Figuur 4.2 informatie molen De Goede Hoop.

In het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' is hierover in artikel 26 het volgende geregeld:

26.1.1 aanduidingsomschrijving

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

26.1.2 bouwregels

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

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

De dichtstbijzijnde nieuwe woning zal op een afstand van circa 360 m van de molen worden gebouwd. Dit betekent dat een minimale bouwhoogte is toegestaan van $360/30 = 12$ m. De nieuwe woningen krijgen een lagere bouwhoogte. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' wordt ook in dit bestemmingsplan opgenomen om de belangen van de vrije windvang van de molen te borgen.

4.5 Waterhuishouding

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.

Aangezien het plangebied binnen de beschermingszone van de boezemwaterkering van de Binnenmaas ligt zal te zijner tijd voor het concrete bouwplan naast omgevingsvergunning om te bouwen ook een watervergunning worden aangevraagd.

Het bestemmingsplan voorziet in de bouw van twee woningen met een oppervlakte van elk circa 150 m². In het verleden waren er twee hoofdgebouwen aanwezig binnen het plangebied. De toename van verharding door het bouwplan van de twee woningen is om die reden beperkt.

Uit de Beleidsregel:BL-11 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak' d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd. Er is hier sprake van stedelijk gebied met een vrijstelling van 500 m².

De toename van verharding blijft daar ruim beneden.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Ten aanzien van de waterveiligheid wordt te zijner tijd een watervergunning aangevraagd.

4.6 Milieuzonering

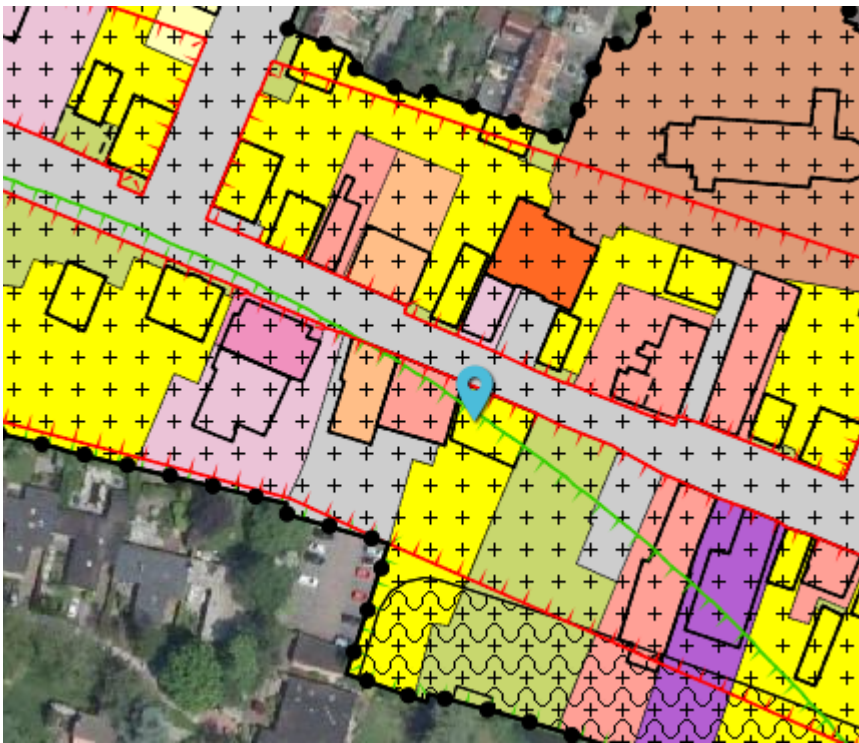
Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

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

In de directe omgeving zijn enkele bedrijven aanwezig.



Figuur 4.3 bedrijfsbestemmingen in de directe omgeving

Uit de toelichting van het bestemmingsplan 'Dorpshart Mijnsheerenland' blijkt, dat het plangebied gelet op de ligging in het dorpshart van Mijnsheerenland, de aanwezige en beoogde menging van diverse functies (wonen, bedrijvigheid, horeca, zakelijke, maatschappelijke en dienstverlening) moet worden beschouwd als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

De bedrijven in de directe omgeving betreffen winkels en horecabedrijven (café, snackbar, (afhaal)restaurant). Dit zijn bedrijfsactiviteiten in categorie 1 van de al genoemde VNG-brochure. De richtsafstand is daarbij 10 m, maar in gemengd gebied 0 m. De winkel direct naast het plangebied is een bakkerswinkel, het brood en banket wordt elders (Westmaas) gebakken.

Daarnaast is op het perceel Wilhelminastraat 36-38 een timmerwerkplaats aanwezig in categorie 2. Daar hoort een richtafstand bij van 30 m, maar in gemengd gebied 10 m. Datzelfde geldt voor een kerkgebouw. De dorpskerk en ook de timmerwerkplaats zijn op ruim 45 m aanwezig van het plangebied.

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

4.7 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Railwegverkeerslawaaï en industrielawaaï

De nieuwe woningen liggen niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een bedrijfsterrein.

Wegverkeerslawaaï

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

De Wilhelminastraat, alsmede andere wegen in de aanwezige woonwijk, liggen alle binnen een zone met een max. 30km/uur regime. Er zijn derhalve uit oogpunt van Wgh geen geluidszones aanwezig.

Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatste van of nabij de ruimtelijke ontwikkeling. Het akoestisch klimaat wordt bepaald door alle aanwezige geluidsbronnen samen. In dat kader dienen ook de niet gezoneerde wegen (30 km/uur wegen) bij de beoordeling te worden betrokken.

Aangetoond dient te worden dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting geen sprake is van onaanvaardbare negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. In dit kader is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Greten Raadgevende Ingenieurs, 3 september 2018, nr. Rakv523aaA0.f.a, revisie 1). In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

‘De maatgevende weg in het onderzoek (zijnde: Wilhelminastraat) betreft een 30 km/uur weg. Het is niet mogelijk om voor de woningen ten gevolge van de geluidhinder een hogere waarde te verlenen door de gemeente.

Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt maximaal 58 dB Lden op de noordoostgevel van woonlocatie A en maximaal 44 Lden op de noordoost- en zuidoostgevel van woonlocatie B. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve bij beide woonlocaties op minimaal 1 gevel gerespecteerd. De zuidwestgevels kunnen beschouwd worden als geluidluw. De maximale grenswaarde van 63 dB Lden wordt overal gerespecteerd. Argumenten voor dergelijke waarden te vergunnen zijn:

- 30 km/uur wegen zijn niet onderzoeksplichtig voor de Wgh;
- Conform artikel 83, lid 2, kan het bevoegd gezag in bij algemene maatregel van bestuur aan te geven gevallen en volgens daarbij te stellen regels voor nog te bouwen woningen in binnenstedelijk gebied die nog niet zijn geprojecteerd een maximale hogere waarde vaststellen van 63 dB Lden;
- andere bron- of overdrachtsmaatregelen met betrekking tot 30 km/uur wegen uit indicatief financieel, stedenbouwkundig of akoestisch oogpunt niet noodzakelijk, redelijk dan wel onvoldoende effectief zijn.

Verder geldt dat in onderhavig plan sprake is van de volgende compenserende maatregel:
- woonlocatie A zorgt voor een afschermende werking voor de achterliggende locatie.’

Conclusie

Vanuit oogpunt van geluid zal er sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.8 Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem.

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

Uit artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vloeit voort dat bij ruimtelijke besluiten inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan.

Het plan ziet toe op de bouw van twee woningen in het plangebied. Er is in 2014 bodemonderzoek verricht waaruit bleek dat er sprake was van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is aansluitend een plan van aanpak bodemsanering opgesteld (Koenders & Partners, 28-02-2014, projectnr. 130967). De grond is daarna gesaneerd. Hiervan is verslag gedaan in het Evaluatieverslag bodemsanering (Koenders & Partners, 12-05-2014, projectnr. 130967).

In het evaluatierapport, dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is geconcludeerd dat de locatie na deze bodemsanering geschikt is voor het toekomstig bodemgebruik, te weten Wonen en Tuin.

4.9 Geur.

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

4.10 Luchtkwaliteit

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

- a. Er is geen sprake is 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 betekenende 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. De bouw van een woning draagt 'niet in betekende mate' bij aan de verbetering of verslechtering van de luchtkwaliteit. Verdere toetsing en/of aanvullend onderzoek kan achterwege blijven.

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 de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 17,42 (2017, gebaseerd op gegevens gcn 2017) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof pm 10 is dit 16,98 (2016, gebaseerd op gcn 2017) microgram per kubieke meter en voor fijn stof pm 2,5 is dit 10,33 (2016, 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).

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

4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang. Dat besluit (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er behoudens de in paragraaf 4.5 al genoemde boezemwaterkering geen risicovolle inrichtingen, leidingen of andere relevante veiligheidsobjecten aanwezig zijn nabij het perceel Wilhelminastraat 22-24.



Figuur 4.4: tekening met risicocontouren omgeving

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

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

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

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

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

5.2 Bestemmingswijzer.

5.2.1 Inleidende bepalingen.

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het perceel Wilhelminastraat 22-24 wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd, met daarbij twee bouwvlakken waarin per bouwvlak één woning mag worden gebouwd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast zijn op het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ ter bescherming van de aanwezige boezemwaterkering van gelegd. Tevens is op het grootste deel van het plangebied de gebiedsaanduiding ‘vrijwaring molenbiotoop’ van toepassing.

5.2.3 Algemene bepalingen.

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

5.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bestemmingsplannen.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat het creëren van een bouwmogelijkheid voor één nieuwe woning op het perceel Wilhelminastraat 22-24 Mijnsheerenland, waardoor er in totaal twee woningen kunnen worden gebouwd binnen het plangebied. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemer. Er zijn geen gemeentelijke kosten met dit plan gemoeid. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het verhaal van gemeentelijke kosten geschiedt via een te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst.

6.2 Planschade.

In de genoemde anterieure overeenkomst wordt ook geregeld, dat ter afdekking van eventuele planschadeclaims de door de gemeente te betalen planschades worden afgewenteld op initiatiefnemer.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het plan is toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 november 2018 tot 17 december 2018 ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Gedurende de ter visie termijn is er één zienswijze ingediend. Deze zienswijze richt zich met name op het verdwijnen van het uitzicht als gebouwd zou worden conform ontwerpbestemmingsplan.

In goed onderling overleg is het bestemmingsplan aangepast. De maximale bouwhoogte wordt voor een gedeelte van het achterste bouwvlak aangepast naar 3,25 meter. Bij het ontwerpbestemmingsplan was deze bouwhoogte voor het gehele bouwvlak 6 meter. Naar aanleiding van deze aanpassing is de zienswijze ingetrokken.