

**Toelichting
Bestemmingsplan
‘Maasweg 1b Mijnsheerenland/
Industrieweg 2 Klaaswaal’
Gemeente Hoeksche Waard**

Bestemmingsplan

‘Maasweg 1b Mijnsheerenland/ Industrieweg 2 Klaaswaal’

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: september 2024
Status: vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO. 1963. BPMaasweg1bMHL23-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
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	9
2.5 Landschappelijke inpassing	10
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4. Omgevingsaspecten	24
4.1 Inleiding	24
4.2 Verkeer/parkeren	24
4.3 Flora en fauna	25
4.4 Archeologische waarden	26
4.5 Waterhuishouding	27
4.6 Milieuzonering	29
4.7 Geluid	30
4.8 Bodem	30
4.9 Geur	31
4.10 Luchtkwaliteit	31
4.11 Externe veiligheid	33
4.12 Kabels en leidingen	35
4.13 Besluit Milieueffectrapportage	35
5. Juridische toelichting	36
5.1 Juridische planopzet	36
5.2 Bestemmingswijzer	36
5.3 Plantoetsing en handhaving	37
6. Uitvoering	38
6.1 Economische uitvoerbaarheid	38
6.2 Planschade	38
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	39
7.1 Vooroverleg	39
7.2 Zienswijzen	39

Bijlagen:

- **akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï** (Kraaij akoestisch adviesbureau, 15 maart 2022, nr. VL.2209.R01)
- **verkennend bodemonderzoek** (DS Milieu-Consult., 8 oktober 2022, nr. 22.10.166)
- **quick scan Flora en Fauna** (Breur Ecologie & Onderzoek, 17 maart 2022, nr. QS22009v1)
- **Aerius berekening** (Ad Fontem, 17 oktober 2023, nr. 22AF036)
- **landschapsplan** (Ars Virens, 7 maart 2023)

1. Inleiding

1.1 Situering

Dit bestemmingsplan ziet toe op twee plangebieden. Het ene plangebied ligt in het buitengebied van Mijnsheerenland. Het betreft het westelijk deel van het perceel Maasweg 1b. Het andere plangebied is een gedeelte van het perceel Industrieweg 2 te Klaaswaal.



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied met omgeving Maasweg 1b



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied met omgeving Industrieweg 2

1.2 Aanleiding en doelstelling

De desbetreffende percelen aan de Maasweg 1b te Mijnsheerenland en Industrieweg 2 te Klaaswaal zijn in eigendom van initiatiefnemers. Het perceel Maasweg 1b heeft in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' de bestemming 'Agrarisch'.

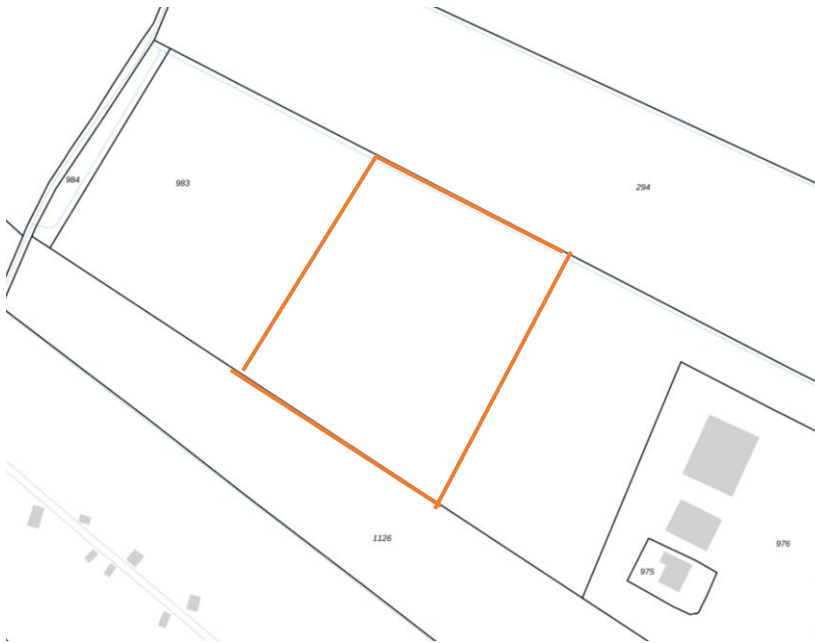
Het perceel Industrieweg 2 heeft in het aldaar geldende bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Cromstrijen 2013’ de bestemming ‘Bedrijf – 1’. Op het gedeelte dat in dit bestemmingsplan is opgenomen, is de aanduiding ‘bedrijfswoning’ opgenomen.

Initiatiefnemers willen ten westen van het agrarisch bedrijfscomplex van op het perceel Maasweg 1b een nieuwe woning realiseren. In ruil daarvoor zal de bouwmogelijkheid van de woning op het perceel grond aan de Industrieweg 2 in Klaaswaal vervallen. Voor de volledigheid wordt ook gewezen op het plan om een kleinschalig kampeerterrein bij het aanwezige agrarisch bedrijf aan de Maasweg 1b. Dit is een activiteit die in het geldend bestemmingsplan via een omgevingsvergunning is toegestaan. Aangezien het kampeerterrein is opgenomen in het plan voor de landschappelijke inpassing, wordt het hier toch genoemd.

Initiatiefnemers heeft hierover een verzoek ingediend bij de gemeente Hoeksche Waard. De gemeente is in principe bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan dit initiatief. Voorwaarde is o.a. dat de woning levensloopbestendig en gasloos wordt. Daarnaast moet de woning landschappelijk en stedenbouwkundig zorgvuldig worden ingepast. En er moet mede uit onderzoek blijken, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waarbij er bij de woning sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat.

De plangebieden hebben betrekking op:

- het perceel Maasweg 1b, kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie E, nr. 983 (ged.) met een oppervlakte van circa 1.000 m²;



Figuur 1.3: kadastrale tekening Maasweg 1b met plangebied

- het perceel Industrieweg 2, kadastraal bekend gemeente Klaaswaal, sectie D, nr. 729 (ged.), met een oppervlakte van circa 150 m².



Figuur 1.4 kadastrale tekening Industrieweg 2

De woning wordt gebouwd op het westelijke deel van het perceel Maasweg 1b. De rest van het perceel krijgt de inrichting zoals opgenomen in het landschapsplan, dat in paragraaf 2.5 van deze toelichting wordt behandeld. Daarnaast zal het bouwvlak op het perceel Industrieweg 2 verdwijnen.

Vanwege de strijdigheid van het bouwplan met genoemd bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Binnenmaas’ is een herziening van dat bestemmingsplan vereist. Voor het schrappen van de bouwmogelijkheid van de bedrijfswoning aan de Industrieweg 2 in Klaaswaal moet ook het daar geldende bestemmingsplan worden herzien.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van een 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 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 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 Bro beschreven, alsmede de uitkomst van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de plangebieden en het plan voor de bouw van een woning beschreven.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied Maasweg 1b ligt in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard, ten westen van de bebouwde kern van Mijnsheerenland. Het plangebied Industrieweg 2 ligt in de bebouwde kern van Klaaswaal, op het bedrijventerrein Cromstrijen.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment heeft het perceel Maasweg 1b Mijnsheerenland de bestemming 'Agrarisch'. Op het oostelijke deel van het perceel bevindt zich een agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning. Op het westelijke deel van het perceel mogen geen gebouwen worden opgericht. Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel.

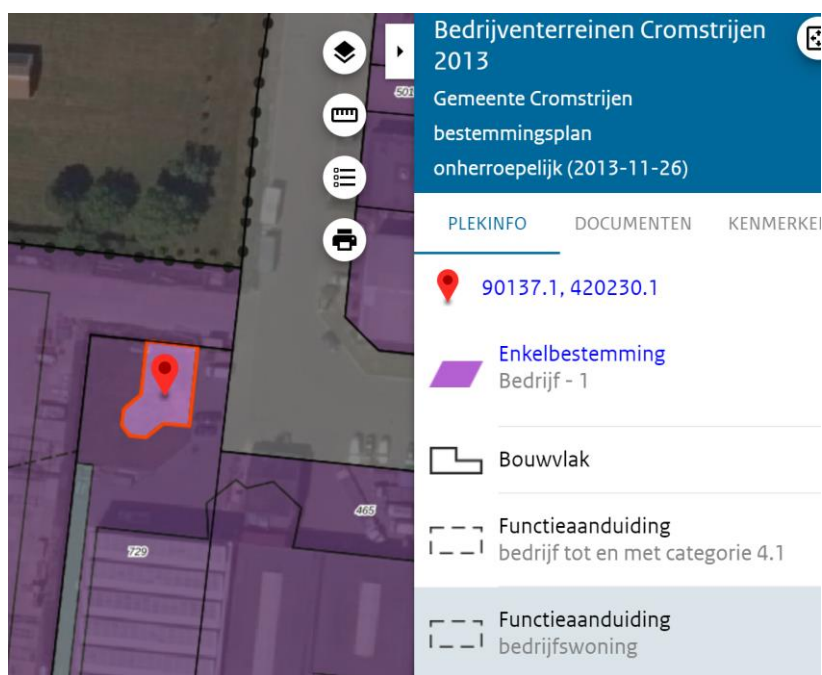


Figuur 2.1 luchtfoto perceel Maasweg 1b Mijnsheerenland



Figuur 2.2 foto plangebied vanaf de Maasweg

Het plangebied Industrieweg 2 te Klaaswaal heeft op dit moment de bestemming ‘Bedrijf – 1’. Daarnaast is op het perceel een bouwvlak opgenomen, hier mag een bedrijfswoning worden opgericht.



Figuur 2.3 te schrappen aanduiding ‘bedrijfswoning’ Industrieweg 2 Klaaswaal

2.4 Doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan voegt ter plaatse waar de nieuwe woning gebouwd gaat worden de bestemming ‘Wonen – Verspreide woningen’ toe op het perceel Maasweg 1b te Mijnsheerenland. Daarnaast vervalt het bouwvlak voor de bedrijfswoning op het perceel Industrieweg 2 te Klaaswaal.

2.5 Landschappelijke inpassing

Ten aanzien van de landschappelijk inpassing van de woning aan de Maasweg 1b het volgende. De positie van de woning is mede bepaald aan de hand van het hiervoor gemaakte landschapsplan (Landschapsontwerp Maasweg 1b, Ars Virens, 7 maart 2023), dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

In het landschapsplan is de landschappelijke inpassing van de te realiseren woning onderzocht en uitgewerkt in een schetsontwerp en een beeldkwaliteitsparagraaf.

Het landschapsplan bevat een ruimtelijke beeldanalyse op basis van locatiefoto's en een analyse van het landschap. Daarna volgen het inpassingsplan, de deeluitwerkingen, een beeldkwaliteitsparagraaf en een bijdrage over de versterking van de kreekstructuur. Dit heeft geleid tot de volgende verbeelding van de toekomstige situatie.



Figuur 2.5 schetsontwerp inrichting Maasweg 1b Mijnsheerenland

In het landschapsplan wordt per onderdeel gedetailleerder ingegaan op de karakteristieken en keuzes voor die onderdelen. Voor de woning zijn de volgende randvoorwaarden voor de bebouwing opgenomen:

- De woning bestaat uit één bouwlaag plus kap. De grondvorm is rechthoekig, één langwerpig hoofdvolume.
- Een eventueel bijgebouw is in schaal, massa en dakvlakken ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

- In de architectuur worden evenwicht, rust, weinig opsmuk en harmonieuze verhoudingen nagestreefd.
- Architectonische elementen (vorm, massa, detail, kleur & materiaal) omschrijven zich als landschappelijk, ingetogen en verfijnd. Zowel traditionele als moderne elementen zijn denkbaar.
- Materialen zijn duurzaam en hoogwaardig van kwaliteit, mogen geen goedkope uitstraling hebben, en behouden bij veroudering uitstraling en (esthetische) kwaliteit.
- Kleuren zijn ingetogen. Natuurlijke tinten en aardse kleuren sluiten aan bij het karakter van de omgeving. Grote contrasten en felle kleuren die afsteken tegen de omgeving zijn niet toegestaan

Het landschapsplan laat zien dat de toevoeging van bebouwing op het perceel op een goede en landschappelijk meer dan verantwoorde wijze kan geschieden.

Aan de westzijde van het perceel aan de Maasweg 1b ligt een kreek. In het landschapsplan wordt de landschappelijke waarde van die kreek versterkt. De kreek wordt als het ware naar binnen getrokken, zoals kreken diep het land binnendrongen. De vormgeving is dynamisch, maar wel met een ontworpen lijnvoering. Met riet, laagtes, natuurvriendelijke oevers, struwelen, (knot)wilgen en andere bomen wordt een waterrijk landschap ontworpen, waarvan het schetsontwerp een suggestieve uitwerking is. Hier ontmoeten land en water elkaar, zoals zo prachtig is uitgebeeld in historische kaarten. De vormgeving van het laatste segment van het landschapsplan staat in een rijk contrast met het meer orthogonaal gelijnvoerde ontwerp van de landschapskamers richting de Maasweg.

Het plan is uit landschappelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die toeziet op de plicht om de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk te realiseren en in stand te houden.

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 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

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:

- Rijkswaarden;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Veiligheid rond rijkswaarden;
- 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

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

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. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het voorliggende plan betreft het aanpassen van de bestemming van het westelijke deel van het perceel Maasweg 1b van een agrarische- naar een woonbestemming, dit voor het realiseren van één woning en het verwijderen van het bouwvlak op het perceel Industrieweg 2. 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 27 juni 2017, 201608869/1/R3).

Het vervallen van de bouwmogelijkheid van een bedrijfswoning aan de Industrieweg 2 in Klaaswaal betreft ook geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- * De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- * *Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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

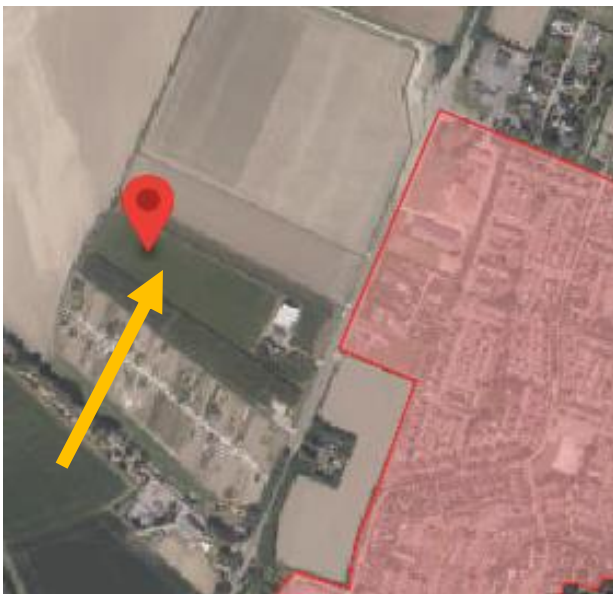
Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2.3 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

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

De planlocatie aan de Maasweg 1b Mijnsheerenland ligt buiten dit gebied. Maar zoals hieronder nader aangegeven, geeft het plan in totaal een kwalitatieve meerwaarde.



Figuur 3.1 kaart BSD

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9), inpassen, aanpassen en transformatie.

In de toelichting wordt bij de omschrijving van ‘inpassing’ aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit. Hier is sprake van een ontwikkeling die zich afspeelt op het niveau van een kavel, waarbij er een woning op het perceel wordt toegevoegd. Om deze reden is de ontwikkeling te kwalificeren als ‘inpassen’.

Het gaat hier om de bouw van één woning op een perceel in het buitengebied waar al bebouwing aanwezig is. In paragraaf 2.5 is de landschappelijke en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het bouwplan al verwoord. De afstand tot de agrarische bedrijfsbebouwing is groot genoeg om over en weer geen nadeel van elkaar te ondervinden, anderzijds is het bouwplan op zich ook aanvaardbaar.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Maasweg 1b Mijnsheerenland onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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

Jonge zeeklei

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

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

Richtpunt:

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

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen groot beslag op het zeekleigebied. Op de achterzijde van het perceel wordt één woning toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

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

Zeekleipolderlandschap

Zeekleipolders

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

De krekens in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

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

Richtpunten:

Zeekleipolders algemeen:

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

Beoordeling

De herkenbaarheid van het zeekleipolderlandschap wordt niet aangetast door het plan. Integendeel, de aanwezige kreek aan de westzijde van het agrarisch perceel wordt versterkt, zoals omschreven in paragraaf 2.5 en in het landschapsplan.

Bij de **Laag van de beleving** is voor het gebied dat ten westen grenst aan het plangebied het richtpunt 'Natuur' vermeld:



Natuur

Natuurgebieden in Zuid-Holland zijn te onderscheiden naar hun ligging in het landschap. Inrichting en beheer zijn dan ook gerelateerd aan het onderscheid tussen kust-, delta- en veenlandschap. Het betreft een samenhangend netwerk van unieke natuurlandschappen dat toegankelijk en beleefbaar is in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied.
- Toegankelijkheid en gebruik zijn in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan voor de Maasweg 1b aan de orde is, betreft de toevoeging van één woning. In paragraaf 2.5 is ingegaan op het landschapsplan dat is gemaakt voor de inpassing van de woning en op de versterking van de waarde van de westelijke kreek. Daaruit blijkt, dat de woning geen van de waarden aantast, die in de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland worden benoemd.

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 24 mei 2013 het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard vastgesteld.

Het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland worden gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

De Hoeksche Waard is een uniek agrarisch polderlandschap en als representant van de bedijkingsgeschiedenis van Nederland ook op internationale schaal bijzonder. De schoonheid van het landschap zit in de eenvoud: een weids en open landschap waarin dorpen, dijken, polders en kreken de ingrediënten van een leesbaar landschap zijn.

De landschappelijke identiteit van de Hoeksche Waard wordt sterk bepaald door de ligging in het deltagebied. Een eiland tussen de grote wateren, waar het land is gewonnen op het water. De vruchtbare kleigronden hebben van de Hoeksche Waard een sterk landbouwgebied gemaakt. Door de rust en de ruimte is het een aantrekkelijk gebied voor recreatie, toerisme en wonen in de nabijheid van de stad.

Kwaliteiten

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

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden. Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het hier gaat om de karakteristiek ‘Herkenbaar open zeekleipolderlandschap’.

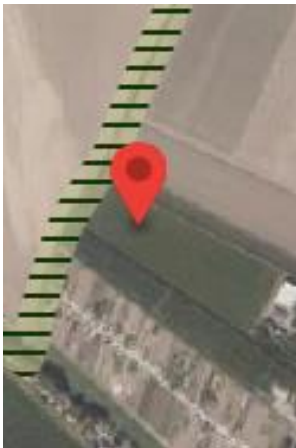
Beoordeling

Bij de beoordeling van de richtpunten van de kwaliteitskaart is al op deze karakteristiek ingegaan en om die reden wordt naar die beoordeling verwezen.

Voor de volledigheid wordt er nog op gewezen, dat de provincie gebieden ingedeeld heeft in drie beschermingscategorieën:

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

Het perceel Maasweg 1b te Mijnsheerenland ligt in gebied met beschermingscategorie 3. De bouw van een woning verstoort daarmee geen waardevol gebied, maar ligt wel nabij een kreek met beschermingscategorie 1. De verhouding tussen de nieuwe woning en de waarden van de kreek en de aanvaardbaarheid daarvan is beschreven in het in paragraaf 2.5 genoemde landschapsplan. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.



Figuur 3.3 deel kaart 14 bij provinciale omgevingsverordening ‘Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën’ provincie Zuid-Holland

3.3.2 Klimaatadaptie

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

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Ad a. Er wordt één woning op het westelijk deel van het perceel Maasweg 1b toegevoegd. Het plangebied zal circa 300 m² aan verharding toevoegen in een overigens onverhard agrarisch gebied. Er is gezien de beperkte omvang echter geen vergroot risico op wateroverlast door overvloedige neerslag.

Op dit moment zijn er nog geen concrete bouwplannen beschikbaar voor de woning. Bij de uitwerking van het bouwplan zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren bebouwing is niet in de directe omgeving van een waterkering.

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

Het schrappen van de mogelijkheid om een bedrijfswoning te bouwen aan de Industrieweg in Klaaswaal heeft geen invloed op het aspect ‘klimaatadaptie’.

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

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

- De Omgevingsvisie richt zich op de gewenste koers van de gemeente;
- De Programmaplannen richten zich er op hoe daar te komen;
- Het Omgevingsplan geeft aan binnen welke regels dit gaat gebeuren.

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

Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. Daarbij dienen de Hoeksche Waarden te worden benoemd, die met het initiatief behouden of versterkt worden.

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het initiatief aan de Maasweg 1b te Mijnsheerenland aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De nieuwe woning wordt gasloos en zal door middel van het aanbrengen van zonnepanelen op de bebouwing op deze locatie, zo veel mogelijk eigen energie opwekken. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

Energieneutraal bouwen

De toekomstige woning wordt minimaal uitgevoerd als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Dit zal worden bereikt door diverse maatregelen, waar onder het toepassen van een warmtepomp en lage temperatuurverwarming mechanische ventilatie met warmteterugwinning. Gezien de duurzaamheidsambities van de Gemeente Hoeksche Waard worden zonnepanelen toegepast voor het creëren van energieneutrale (ENG) woningen. Daarnaast wordt de woning voorzien van duurzame materialen waarbij het streven is dat deze in de toekomst hergebruikt kunnen worden (circulariteit).

Klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en natuurinclusief

Niet alleen de woning maar met name ook de ruimtelijke invulling van het plangebied staat centraal. Om die reden is het ruimtelijk ontwerp als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast is er ook uitgebreid stilgestaan welke duurzaamheidsmaatregelen in het plangebied genomen kunnen worden. Hieronder is een beknopte samenvatting weergegeven.

- Door het toepassen van bomen en hagen worden koele plekken gecreëerd voor mens en dier (voorkomen van hittestress);
- Op het perceel worden voornamelijk waterdoorlatende materialen toegepast;
- Regenpijpen worden niet aangesloten op rioolstelsel maar vloeien af richting bestaand oppervlaktewater óf worden gebruikt voor besproeien van beplanting (regenton);

Circulair bouwen: De inzet is om zoveel mogelijk gebruik te maken van circulaire materialen. Voor het hoofdvolume wordt ingezet op Hout Skelet Bouw binnenwanden en -bladen met biobased isolatie. Het schuurbolume krijgt houten spanten en bij voorkeur een houten gevelafwerking. De constructie en gevel van het schuurbolume worden losmaakbaar gedetailleerd, zodat de verschillende elementen in de toekomst te hergebruiken zijn.

Er wordt ook nog onderzocht of het metselwerk van het hoofdvolume met een droogstapelsysteem haalbaar is, zodat ook dit materiaal losmaakbaar is.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het perceel Maasweg 1b ligt in het gebied 'Natuurlijk! Verbonden'. Dit gebied 'Natuurlijk! Verbonden' is het grootste deelgebied binnen de Hoeksche Waard. Het betreft het grote, relatief open agrarische landschap. Het landschap is rationeel en doelmatig ingericht voor de agrarische sector. De openheid geeft lange zichtlijnen en vergezichten.

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

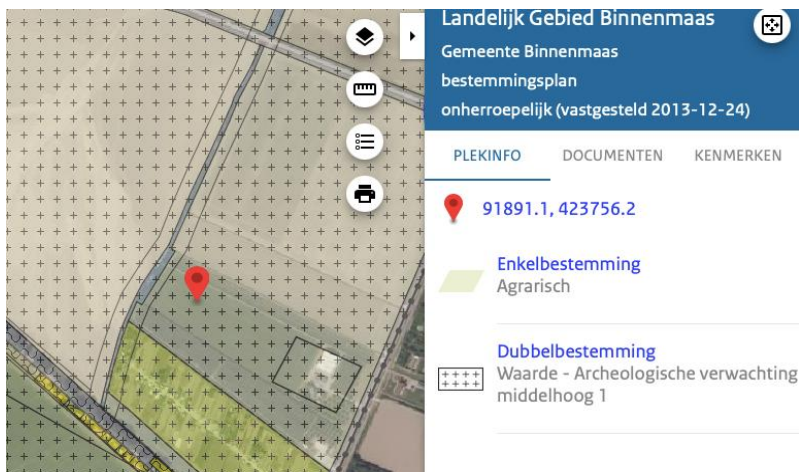
- Versterken en in stand houden van het patroon van groene dijken en kreken.

Het plangebied tast geen dijken of kreken aan. Het gaat om een beperkte bouwmassa op een perceel, waarbij sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing. Zoals in paragraaf 2.5 en in het plan voor de landschappelijke inpassing is verwoord, ligt er aan de westzijde van het perceel aan de Maasweg 1b een kreek. In het landschapsplan wordt de landschappelijke waarde van die kreek versterkt. De kreek wordt als het ware naar binnen getrokken, zoals kreken diep het land binnendrongen. De vormgeving is dynamisch, maar wel met een ontworpen lijnvoering. Met riet, laagtes, natuurvriendelijke oevers, struwelen, (knot)wilgen en andere bomen wordt een waterrijk landschap ontworpen, waarvan het schetsontwerp een suggestieve uitwerking is. Hier ontmoeten land en water elkaar, zoals zo prachtig is uitgebeeld in historische kaarten. De vormgeving van het laatste segment van het landschapsplan staat in een rijk contrast met het meer orthogonaal gelijkvoerde ontwerp van de landschapskamers richting de Maasweg. Het patroon van de kreken in het landschap wordt met dit plan in stand gehouden en verder versterkt.

Het plan tot de bouw van de woning, het toepassen van een goede landschappelijke inpassing van de aangrenzende gronden en het laten vervallen van een bouwvlak op het bedrijfsterrein in Klaaswaal is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Het perceel Maasweg 1b te Mijnsheerenland is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 24 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft gekregen.



Figuur 3.4 deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas

De bouw van een woning stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan gemaakt.

Het bouwplan zal voldoen aan de voorwaarden die de gemeente heeft gesteld bij de honorering van het principeverzoek. Verwezen wordt naar paragraaf 1.2 van deze toelichting.

De woning wordt op een verantwoorde wijze ingepast in het landschap, hierbij wordt verwezen naar hetgeen hierover in paragraaf 2.5 is verwoord.

Het perceel Industrieweg 2 Klaaswaal is opgenomen in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cromstrijen 2013'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Cromstrijen vastgesteld op 26 november 2013. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Bedrijf - 1' hebben gekregen. Het deel dat in het voorliggende bestemmingsplan is opgenomen heeft de functieaanduiding 'bedrijfswoning' gekregen. Die functieaanduiding wordt met het voorliggende bestemmingsplan geschrapt.



Figuur 3.5 deel bestemmingsplan Bedrijventerrein Cromstrijen

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

Het perceel heeft twee bestaande ontsluitingen op de Maasweg. Deze ontsluitingen blijven gebruikt worden ter ontsluiting van de locatie, er komt geen extra ontsluiting bij.



Figuur 4.1 luchtfoto met ontsluitingen Maasweg 1b

Bij een woning kan op grond van de CROW-normen (publicatie 381) worden uitgegaan van een aantal verkeersbewegingen per auto van 7,8 tot 8,6 per etmaal (buitengebied niet stedelijk). Voor een kleinschalige camping is dit tussen de 0,4 verkeersbewegingen per standplaats per etmaal, dit betreft derhalve een zeer beperkt aantal bewegingen. Het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ staat maximaal 25 standplaatsen toe, het gaat daarom over maximaal 10 bewegingen per etmaal. De Maasweg is voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

Parkeren

Ten aanzien van het parkeeraspect het volgende. Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. De gemeente hanteert bij de beoordeling van het aspect ‘parkeren’ de uitgangspunten die zijn opgenomen in de ‘Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen’.

Voor het buitengebied van Mijnsheerenland, waar het plangebied in ligt, gelden de volgende parkeernormen.

Tabel 4 Nieuw-Beijerland, Piershil, Goudswaard, Mijnsheerenland, Westmaas, Heinenoord, Zuid- Beijerland, Klaaswaal en Maas- dam	binnen be- bouwde kom	buiten be- bouwde kom	aandeel be- zoekers	eenheid
Functie				
koop, huis, vrijstaand	2,3	2,4	0,3	pp per woning

De norm is derhalve dat er op eigen terrein 2,4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op eigen terrein is er ruimte voor het parkeren van minimaal drie auto's, waardoor voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm.

Voor een camping is dit 1,2 parkeerplaatsen per standplaats.

camping (kampeerterrein)	nvt	1,2	90%	pp per standplaats
--------------------------	-----	-----	-----	--------------------

Bij een maximum van 25 standplaatsen moeten er 30 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op elke kampeerplaats zal er 1 parkeerplaats beschikbaar zijn, terwijl er daarnaast op eigen terrein ook minimaal 5 parkeerplaatsen aanwezig zullen zijn voor het kampeerterrein.

Op het perceel Industrieweg 2 te Klaaswaal zal het bouwvlak worden verwijderd, dit betreft slechts een planologische wijziging, feitelijk wijzigt de situatie op het perceel niet. De parkeervraag neemt daardoor niet toe.

Conclusie is dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de voor het aspect 'verkeer' relevante aspecten.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van het Nationaal Netwerk Nederland en ligt ook niet in de invloedssfeer van een Natura 2000 gebied. De kreek aan de westzijde van het agrarisch perceel vormt onderdeel van een ecologische verbindingzone. De kreek vormt geen onderdeel van het plangebied, maar in het plan voor de landschappelijke inpassing wordt de landschappelijke waarde van de kreek wel verder versterkt.

Om te weten te komen of er natuurwaarden worden geschaad door de realisering van het bouwplan aan de Maasweg is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, 17 maart 2022, nr. QS22009v1). Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- de ontwikkeling leidt niet tot een negatief effect op beschermde natuurgebieden;
- het plangebied biedt geen potentie voor aanwezigheid van beschermde soorten flora of fauna, aanvullend onderzoek is niet nodig;
- de ontwikkeling heeft groen licht vanuit de Wet natuurbescherming;
- voor alle soorten flora en fauna (beschermde en onbeschermde) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Conclusie is dat het plan in overeenstemming is met het aspect ecologie.

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.

Er is een stikstof (AERIUS) berekening uitgevoerd om te bezien of de nieuwe woning aan de Maasweg in de gebruiksfase niet leidt tot een dergelijke toename van stikstofdepositie (Ad Fontem, 17 oktober 2023, nr. 22AF036). Uit deze berekening blijkt dat zowel in de bouw- als in de gebruiksfase de emissie niet hoger dan 0,00 mol/ha/ja ligt. Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de bouw- en gebruiksfase, vindt er dan ook geen meetbare verhoging van de depositie NO_x of NH₃ plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

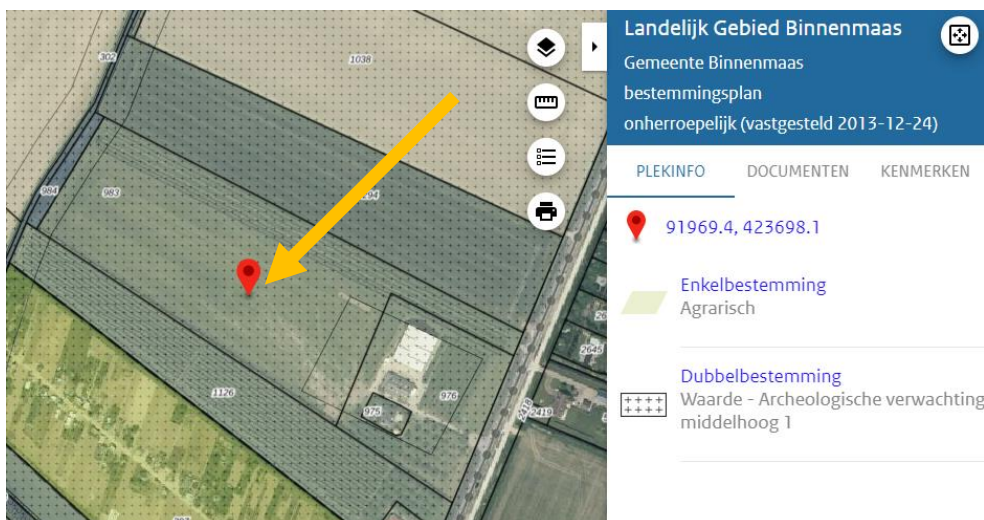
Voor het perceel Industrieweg 2 geldt dat hier feitelijk geen wijzigingen plaatsvinden, zodat hier geen beschermde plant- en diersoorten worden aangetast en er ook geen sprake is van een wijziging in de uitstoot van stikstof.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. Er dient binnen bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' blijkt dat er aan de Maasweg 1b sprake is van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Daartoe is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1' in dat bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 4.2 deel verbeelding bp Landelijk Gebied Binnenmaas

Bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 500 m² dient een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. De bodemingrepen om de woning te realiseren zijn minder groot dan 500 m². Er wordt niets gesloopt, geen bomen geroid, de waterpartij die er komt betreft een ondiepe plas-draszone, niet dieper dan 50 cm. Om die reden is geen archeologisch onderzoek ingesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan is de archeologische dubbelbestemming wel gehandhaafd. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde in voldoende mate beschermd.

Voor het perceel Industrieweg 2 geldt geen archeologische dubbelbestemming, daarnaast vinden er op het perceel feitelijk geen werkzaamheden plaats waardoor er geen eventueel aanwezige archeologische waarden worden aangetast.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op de percelen. De percelen valt ook niet binnen een molenbiotoop.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027. Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- Veilige dijken en duinen;
- Voldoende en schoon water;
- Het schoonmaken van afvalwater.

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

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

Watergang

Het plangebied grenst aan enkele sloten en een kreek. Voor het onderhoud van deze watergangen blijft voldoende vrije ruimte beschikbaar. Er worden natuurvriendelijke oevers gerealiseerd, deze moeten en zullen voldoen aan het beleid van het waterschap. De aanleg ervan is meldingsplichtig of vergunningsplichtig.

Waterveiligheid

Het bouwplan wordt gerealiseerd valt buiten de beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bouwplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. Uit de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In buitenstedelijk gebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m². Het waterschap is bezig met het wijzigen van het beleid, waarbij de kans aanwezig is dat ook in buitenstedelijk gebied de ondergrens van 500 m² ingevoerd gaat worden, in plaats van 1.500 m². De verharde oppervlakte op het perceel zal met circa 300 m² toenemen, waardoor de toename van verharding in het buitengebied veel minder zal zijn dan de huidige vrijstellingsgrens van 1.500 m² en ook de toekomstige grens van 500 m². Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat onderdeel van het plan voor de landschappelijke inpassing is het toevoegen van water op het westelijk deel van het bestaande agrarische perceel. Hierdoor wordt er extra oppervlaktewater gecreëerd, hetgeen de mogelijkheid van opvang van hemelwater vergroot.

Schoon water

De woning wordt aangesloten op de bestaande persriolering die aanwezig is langs de Maasweg. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en worden geloosd op aanwezig open water. Met het oog op de waterkwaliteit van het te lozen hemelwater geldt dat het dak van de woning worden uitgevoerd in niet-uitlopende materialen.

Conclusie

Het bouwplan aan de Maasweg 1b is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'. Voor het perceel Industrieweg 2 geldt dat hier geen bebouwing zal worden toegevoegd, waardoor er geen verandering aan de orde is voor wat betreft de wateraspecten.

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.

Woningen zijn milieugevoelige objecten. Uit dien hoofde wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gezien of de woningen worden gesitueerd in de milieuzone van omliggende milieubelastende functies.

Onderzoek

Het dichtstbijzijnde relevante bedrijf in de directe omgeving is het eigen agrarisch bedrijf van initiatiefnemers aan de Maasweg 1c. Het aanwezige agrarische bedrijf valt onder milieucategorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en heeft daarmee een richtafstand van 30 m. De afstand van de nieuwe woning tot het agrarisch bouwvlak is groter dan 30 m. Daardoor zal er voor de woning uit oogpunt van milieuzonering sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er is op het perceel ook een boomgaard aanwezig. De afstand van de nieuwe woning tot die boomgaard is ruim 20 m. Het agrarisch bedrijf maakt alleen gebruik van biologisch afbreekbare gewasbeschermingsmiddelen. Het is wel van belang om in het bestemmingsplan te borgen dat er binnen een afstand van 50 m tot de nieuwe woning met tuin, sprake zal zijn van een spuitvrije zone. Om die reden is rond het bestemmingsvlak (afstand van 50 m) van de bestemming ‘Wonen – Verspreide woningen’ de bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen, dit met een aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – spuitvrije zone’. In de regels wordt de spuitvrije zone verder verwoord. Deze spuitvrije zone borgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en daarom een goede ruimtelijke ordening.

Ten zuiden van het plangebied aan de Maasweg is het agrarisch perceel Maasweg 1^E aanwezig. De daar aanwezige boomgaard ligt op minimaal 50 m van de nieuwe woning. De op dat perceel aanwezige schuur, wordt gebruikt ten behoeve van de verkoop van zomerfruit en voor toeristische en recreatieve doeleinden. De afstand van de schuur tot de nieuwe woning is ongeveer 200 m. Hierdoor is er geen nadelige invloed van de bedrijfsvoering op het perceel Maasweg 1^E in relatie tot de nieuwe woning aan de Maasweg 1b.

Het vervallen van de bouwmogelijkheid van een woning aan de Industrieweg 2 in Klaaswaal heeft geen invloed op de daar aanwezige situatie van milieuzonering.

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

4.7 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrie en/of spoorweglawaai

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- en/of spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader: Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overgelegd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in buitenstedelijk gebied bepaald op 250 meter.

Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt hebben niet een dergelijke geluidszone. Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48dB.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (Kraaij akoestisch adviesbureau, 15 maart 2022, projectnr. VL.2209.R01). In het geluidsonderzoek is een ruimer gebied beschouwd dan het deel van het plangebied waar de woonbestemming komt. Het gebied ten westen van een strook van 32 meter vanaf de Maasweg heeft een lagere geluidsbelasting dan 48 dB. Ter plaatse van het bestemmingsvlak met de woonbestemming wordt op alle gevels van de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Conclusie

Het akoestisch klimaat voldoet aan de wettelijke normen.

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.

Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Er is om die reden verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DS Milieu-Consult., d.d. 22 oktober 2022, nr. 22.10.166). Uit de uitkomst van dit onderzoek blijkt dat

- De bovengrond is plaatselijk (boring 02) licht verontreinigd met kobalt en nikkel. Op het overige terrein zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten van de stoffen uit het standaardpakket en/of polychloorbifenylen (PCB). De licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel zijn mogelijk toe te schrijven aan de ter plaatse aangetroffen baksteenresten;
- In de gedempte sloot zijn geen bodemvreemde materialen aangetroffen. De grond is niet verontreinigd met één van de stoffen uit het standaard analysepakket;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en xylenen. Het verhoogde gehalte aan barium kent vermoedelijk een natuurlijke oorzaak. Voor het licht verhoogde gehalte aan xylenen is geen verklaring gevonden.

Deze onderzoeksresultaten geven echter geen aanleiding tot nader onderzoek. De locatie wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik, wonen en tuin.

Voor het vervallen van de bouwmogelijkheid van de bedrijfswoning aan de Industrieweg 2 in Klaaswaal is geen bodemonderzoek vereist.

4.9 Geur

Het plangebied aan de Maasweg 1b bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel. Er zou enige geurhinder op kunnen treden als gevolg van landbouwactiviteiten op de belendende percelen. Dit is echter verder niet direct te vertalen naar een afwegingskader. Daarbij is dergelijke geurhinder inherent aan het landelijk wonen en meestal naar aard tijdelijk.

Om deze reden levert het aspect geur/stank geen belemmeringen op 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 betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

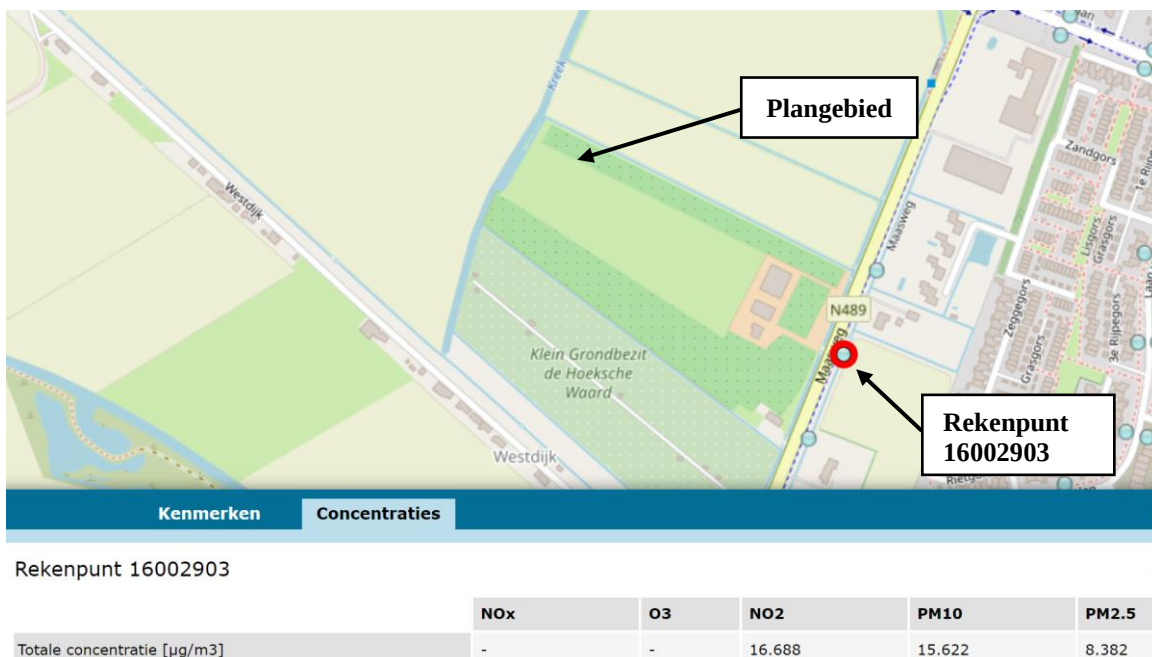
Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Het beperkt aantal verkeersbewegingen bij de nieuwe woning aan de Maasweg 1b (7,8 tot 8,6 per etmaal) draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

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

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (langs de Maasweg) ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) liggen, zie figuur 4.3.



Figuur 4.3: NSL-monitoringstool

Op het perceel Industrieweg 2 vinden feitelijk geen veranderingen plaats, waardoor ook de luchtkwaliteit niet zal worden aangetast.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 1 woning aan de Maasweg 1b Mijnsheerenland en het verwijderen van een bouwvlak aan de Industrieweg 2 Klaaswaal.

Gezien dit beperkte omvang van het plan hoeft er geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.11 Externe veiligheid

In overeenstemming met het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (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.

Het perceel Maasweg 1b ligt op circa 650 m van rijksweg A29. Vanuit oogpunt van PR-plafond (0 meter) en het GR-plafond (9 meter) is er geen probleem.

Ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico is in de bijlage van de Handleiding risicoanalyse transport (Hart) als vuistregel opgenomen dat indien het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde er volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Daarin moet ten minste de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid worden beschreven. Nu deze situatie zich voordoet wordt verderop in deze paragraaf op de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid ingegaan.

Op circa 600 meter is een aantal buisleidingen gelegen. Dit betreft gronden van de Leidingstraat Nederland waarbinnen een groot aantal leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gelegen. De Risicokaart informatie van aardgasleidingen en leidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen gelegen in de Leidingstraat Nederland kan als redelijk betrouwbaar beschouwd worden. Van geen van deze leidingen reikt het plaatsgebonden risico PR10-6 dan wel het invloedsgebied tot over het plangebied. Deze leidingen vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

Bij de beschouwing en beoordeling van de betreffende buisleidingen dient te worden aangesloten bij de richtlijnen beschreven in het 'Handboek buisleiding in bestemmingsplannen' van oktober 2016. Gelet op de afstand van het plangebied tot de buisleidingen kan er vanuit worden gegaan, dat de hoogte van het groepsrisico minder bedraagt dan $0.01 \times$ de oriënterende waarde.

Hierdoor geldt er voor deze risicobron een beperkte verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Verwezen wordt naar het onderdeel 'bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid'.

De planlocatie aan de Industrieweg 2 in Klaaswaal ligt binnen het invloedsgebied van Van Iperen BV. Deze inrichting is gelegen te Westmaas. Aangezien de mogelijkheid om een woning te bouwen aan de Industrieweg 2 verdwijnt, is dit verder niet relevant.

Voor de volledigheid wordt nog gewezen op de aanwezigheid van een LPG-tankstation aan de Raadhuislaan 48 in Mijnsheerenland. De afstand van de LPG-installatie tot de nieuwe woning is ongeveer 540 m. De zone van groepsrisico rond de installatie is 150 m, om die reden komt de nieuwe woning op voldoende afstand van die LPG-installatie.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Het treffen van maatregelen aan de bron (rijksweg A29 en buisleidingen) is in de gegeven situatie geen optie. Voor wat betreft andere punten van de bestrijdbaarheid is het zo dat de hulpverlening de woning eenvoudig kan benaderen. Er is voldoende ruimte om materiaal voor hulpverlening te stallen. Daarnaast zijn er vanwege de aanwezigheid van watergangen voldoende bluswatervoorzieningen nabij het plangebied.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid wordt er op gewezen dat de infrastructuur in de omgeving zodanig is dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn. De woning zelf zal ook zodanig zijn dat er diverse mogelijkheden zijn tot het ontvluchten uit het gebouw. Daarnaast worden er in het bestemmingsplan geen functies gecreëerd waarin groepen minder zelfredzame personen aanwezig zullen zijn.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld. Gezien het bij het perceel Industrieweg 2 slechts om een planologische wijziging gaat, kan ook deze situatie als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen of langs de plangebieden 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.

4.13 Besluit milieueffectrapportage

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van een woning en het verwijderen van een bouwvlak is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., zij het dat de drempels niet worden overschreden.

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

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

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

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

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)

Binnen het plangebied aan de Maasweg worden de bestemming en ‘Agrarisch’ en ‘Wonen – Verspreide woningen’ opgenomen. De woonbestemming ter plaatse waar de nieuwe woning wordt gesitueerd. De agrarische bestemming is opgenomen voor het deel van het perceel dat agrarisch gebruikt blijft worden en meer specifiek rond het bestemmingsvlak (afstand van 50 m) van de bestemming ‘Wonen – Verspreide woningen’.

Met een aanduiding op de verbeelding en bijbehorende bepaling in de regels wordt geborgd dat er een spuitvrije zone van 50 meter ten opzichte van spuitgevoelige functie (in dit geval de woning en tuin) aanwezig zal zijn. Deze spuitvrije zone borgt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, in paragraaf 4.6 (milieuzonering) is hier nader op ingegaan.

In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast is op het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologische verwachting middelhoog 1’ ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden van toepassing.

Voor het plangebied aan de Industrieweg 2 Klaaswaal wordt de bestemming ‘Bedrijf 1’ gehandhaafd, alleen de aanduidingen ‘bouwvlak’ en ‘bedrijfswoning’ worden niet opgenomen.

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 bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de vergroting van het agrarisch bouwvlak en de bouw van een woning op een perceel met de huidige bestemming ‘Agrarisch’. Het plangebied aan de Maasweg 1b ligt in het buitengebied van Mijnsheerenland. Daarnaast zal het bouwvlak van een bedrijfswoning op het perceel Industrieweg 2 te Klaaswaal worden verwijderd. De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemers.

Met initiatiefnemers is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn ex artikel 6.4a Wro in de gesloten exploitatieovereenkomst ook afspraken gemaakt over het afwentelen door de gemeente op de initiatiefnemers van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen in planschade.

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 ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Maasweg 1b Mijnsheerenland / Industrieweg 2 Klaaswaal’ heeft vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen. Het ontwerp was analoog (op afspraak) raadpleegbaar op het gemeentehuis te Maasdam en digitaal via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.