

Toelichting bestemmingsplan ‘Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e Heinenoord’ gemeente Hoeksche Waard



27 februari 2024

Bestemmingsplan

**Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e,
Heinenoord**

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

27 februari 2024

Identificatienummer: [IDN: NL.IMRO.1963.BPOHweg23deHND23-VG01](#)

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Nieuwe situatie	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. Omgevingsaspecten	22
4.1 Bodem	22
4.2 Geluid	23
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.5 Externe veiligheid	27
4.6 Geen Milieuraapportageplicht	28
4.7 Waterhuishouding	29
4.8 Flora en fauna	29
4.9 Geur	30
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	30
4.11 Verkeer en vervoer	31
4.12 Kabels en leidingen	32
5. Juridische toelichting	33
5.1 Juridische planopzet	33
5.2 Bestemmingswijzer	33
5.3 Handhaving	34
6. Uitvoerbaarheid	35
6.1 Economische uitvoerbaarheid	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	36
7.1 Vooroverleg	36
7.2 Zienswijzen	36

Bijlagen:

- **Verkennde bodemonderzoeken** (Inventerra, 18 juli 2022, nr. 22-2155-R01JV (23d) en 12 juli 2022, nr. 22-2156-R01JV (23e))
- **Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek** (Transect, 15 september 2022, nr.22050088)
- **Archeologisch proefsleuvenonderzoek** (Transect, 6 juni 2023, nr. 4655)
- **Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 11 juli 2022, nr. VL.2238.R01)
- **AERIUS-berekening** (MBH Consult BV, 6 oktober 2023)
- **Ecologisch onderzoek** (Breur Ecologie & Onderzoek, 21 september 2022, nr. QS11045v1)
- **Beeldkwaliteitsplan** (Wissing, 1 maart 2024)
- **Besluit Hogere geluidsgrenswaarde**
- **Nota beantwoording zienswijzen**

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het plangebied ligt aan de zuidelijke rand van de bebouwde kern van Heinenoord, gemeente Hoeksche Waard. De eigenaren van de percelen Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e hebben het plan opgevat om woningen te bouwen op deze thans onbebouwde percelen. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van die twee woningen mogelijk.



Figuur 1.1: omgeving plangebied Oud-Heinenoordseweg 23d en e

1.2 Aanleiding en doelstelling

De percelen ten zuiden van het perceel Oud-Heinenoordseweg 23c zijn onbebouwd en initiatiefnemers hebben het plan opgevat om hier op ieder perceel één woning te realiseren. Bij brief van 28 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan voorgenomen plan.

Het geldende bestemmingsplan 'Heinenoord' staat de bouw van deze woningen aan de Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e niet toe. Ter plaatse geldt de bestemming 'Groen' en die bestemming staat de bouw van woningen niet toe.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

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

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

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

2.2 Typering plangebied

De plangebieden liggen ten zuiden van de bebouwde kern van Heinenoord. De percelen Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e liggen in één van de oudste opwaspolders, die in 1437 is ingedijkt. De oudste opwaspolders kenmerken zich door een open landschap met een kleinschalige verkaveling. De locatie ligt in de zone tussen de dorpsrand van Heinenoord en het open landschap. De omgeving is in ontwikkeling door de realisering van het bestemmingsplan 'Tienvoet Heinenoord' ten westen van de plangebieden. Dat plan voorziet in de bouw van 142 woningen.



Figuur 2.1: plangebied Tienvoet ten westen van plangebieden

2.3 Huidige situatie

De percelen Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e hebben de bestemming 'Groen'. De gronden zijn onbebouwd.



Figuur 2.2: bouwlocatie Oud-Heinenoordseweg 23d



Figuur 2.3: bouwlocatie Oud-Heinenoordseweg 23e



Figuur 2.4: luchtfoto Oud-Heinenoordseweg met bouwlocaties

Het betreft de percelen, kadastraal bekend Heinenoord, sectie G nr. 862 en 2069. De oppervlakte van de percelen bedraagt respectievelijk 1.590 m² en 1.610 m².

2.4 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in het oprichten van twee woningen aan de Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e. Er zijn op dit moment nog geen uitgewerkte bouwplannen beschikbaar voor de twee woningen.

De bouw- en goothoogte van de woningen zal moeten aansluiten bij die van de woningen in de omgeving. Om die reden is een maximum goothoogte van 4 m en een maximum bouwhoogte van 9,5 m in het bestemmingsplan opgenomen. Daarnaast is het gewenst dat de woning wordt gerealiseerd met zadeldak, dit voor een goede ruimtelijke inpassing in de omgeving.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

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:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de 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. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van de percelen Oud-Heinenoordseweg 23 d en e betreft het wijzigen van de bestemming 'Groen' naar 'Wonen' en 'Tuin'.

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 28 juni 2017, 201608869/1/R3).

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is opgenomen in de omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland. Het 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

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocaties liggen in bestaand stedelijk gebied. De woningen komen in het bebouwingslint van de Oud-Heinenoordseweg, waar ook aan de overzijde bebouwing aanwezig is. Daarnaast is de woonwijk Tienvoet ten westen van het plangebied in ontwikkeling. Hierdoor is sprake van een samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen. Daarmee voldoet de planlocatie aan de definitie van het begrip ‘bestaand stedelijk gebied’ als bedoeld in artikel 1.1.1 onder h van het Besluit ruimtelijke ordening.

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

Inpassing

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

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

Aanpassing

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

Transformatie

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

Het hier voorliggende plan (bouw van twee woningen in het lint van de Oud-Heinenoordseweg) valt in categorie 1 (inpassing) en ligt niet in een gebied met een bijzondere beschermingscategorie. Immers de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en de bestaande structuur verandert niet wezenlijk. In paragraaf 3.4.4 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van het bouwplan, inclusief de landschappelijke inpassing van de woning en de na te streven beeldkwaliteit.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Voor het plangebied zijn richtpunten opgenomen in de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de Laag van de stedelijke occupatie. 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. Aan de rand van lintbebouwing worden twee woningen 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

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

Richtpunten:

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

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de toevoeging van twee woningen aan de Oud-Heinenoordseweg. Deze bebouwing concentreert zich in het lint van de Oud-Heinenoordseweg en ligt niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt niet aangetast.

Bij de **Laag van de stedelijke occupatie** is voor het plangebied het richtpunt ‘Stads- en dorpsrand’ vermeld:

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen;

de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap.

Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. *De kwaliteit van het front (contrast)*

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

2. *Contactkwaliteit*

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier.

In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. *De kwaliteit in de overlap ('contract')*

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Beoordeling

Het plangebied ligt in de zone tussen de dorpsrand van Heinenoord en het open landschap. De huidige dorpsrand vormt een hard contrast met het omliggende open landschap. De toevoeging van twee woningen brengt geen wijziging in het bestaande lintpatroon van de Oud-Heinenoordseweg.

Het draagt bij aan de voor dorpen in agrarisch gebied kenmerkende verweving tussen landschap en bebouwing. Het plan staat niet op gespannen voet met dit richtpunt.

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 volgende karakteristieken ‘Herkenbaar open zeeleipolderlandschap’ en ‘Linten blijven Linten’. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristieken al ingegaan.

Klimaatadaptie

In artikel 6.35a 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.

Het betreft hier het toevoegen van twee woningen op percelen die op dit moment onbebouwd zijn. De woningen worden energieneutraal en met duurzame materialen gebouwd. Daarmee wordt voldoende rekening gehouden met wateroverlast, overstroming, hitte en droogte.

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

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

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

In de Omgevingsvisie is o.a. aangegeven dat er gestreefd wordt naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt.

Inzet is dat er voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen.

Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. 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 Oud-Heinenoordseweg 23 d en 23e te Heinenoord aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

Het plan bestaat om zo veel mogelijk eigen energie op te wekken middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal in de toekomst daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

Bij de bouw van de toekomstige woningen worden uit oogpunt van energiebesparing diverse maatregelen toegepast., 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 worden de woningen voorzien van duurzame materialen waarbij het streven is dat deze in de toekomst hergebruikt kunnen worden (circulariteit).

Klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en natuurinclusief

Niet alleen de woningen 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.

- Op de percelen worden zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen toegepast;
- Regenpijpen worden niet aangesloten op rioolstelsel maar vloeien af richting bestaand oppervlaktewater óf worden gebruikt voor besproeien van beplanting (regenton);
- Toepassen haagbiotopen en streekeigen erfbeplanting langs de randen van het plangebied zorgen voor prettige leefomgeving voor insecten;

- Vitale dorpen en actieve samenleving

De gemeente wil voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Daarbij moet de bestaande sociaaleconomische staat van de Hoeksche Waard minimaal behouden en waar mogelijk verder verbeteren.

De woningen worden gebouwd aan de rand van de kern Heinenoord, in het lint van de Oud-Heinenoordseweg. De omgeving hier biedt een veilige en gezonde leefomgeving, ook de nieuwe woningen worden opgenomen in die bestaande infrastructuur en sociale omgeving.

Het toevoegen van woningen aan een woonkern versterkt ook de vitaliteit van een dorp met positieve uitstraling richting bijvoorbeeld vergroten van het totale bestedingspatroon bij plaatselijke winkeliers en het vergroten van het areaal mensen die lid kunnen worden van (sport)verenigingen in het dorp.

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 Kreekkade 1 te Heinenoord ligt in het gebied ‘Natuurlijk verbonden’.

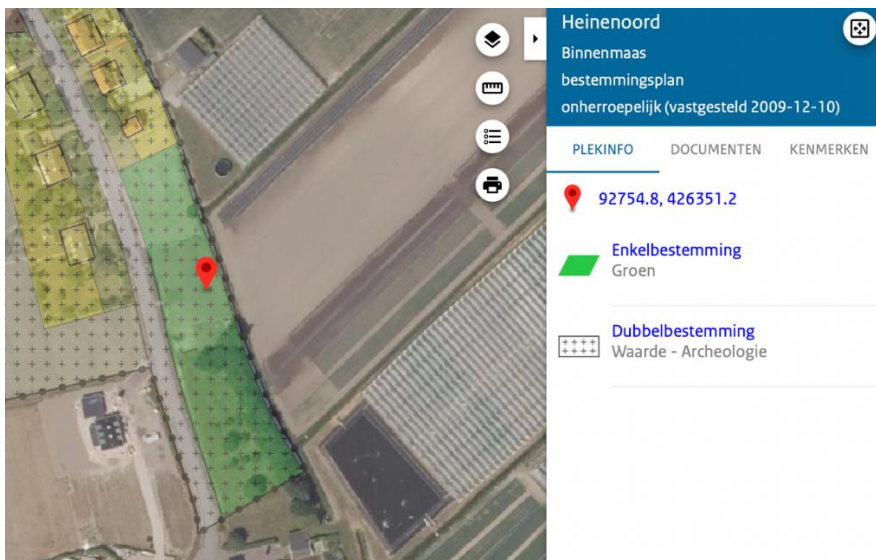
De Hoeksche Waarden waar het initiatief aan de Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e een bijdrage aan levert betreft, met name, het versterken van de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de percelen. De bebouwing zal landschappelijk goed worden ingepast. Het plan tot de wijziging van onbebouwde gronden naar een woonbestemming is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Het plan tot het herbestemmen van het perceel van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ en ‘Tuin’ is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Heinenoord

De percelen Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e zijn opgenomen in het bestemmingsplan ‘Heinenoord’. De gemeenteraad van voormalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 10 december 2009 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming ‘Groen’ hebben gekregen.

Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woningen worden gebouwd, geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’.



Figuur 3.1: deel verbeelding bestemmingsplan Heinenoord

3.4.3 Woningbehoefte

Beleid provincie/gemeente

De provincie Zuid-Holland heeft ter uitvoering van het provinciale omgevingsbeleid op 22 juni 2021 de toegestane woningvoorraadgroei voor alle woonregio's vastgesteld voor de periode 2021 tot en met 2030. Dit is gedaan op basis van de provinciale Woningbehoefteraming 2021. Hiermee is antwoord gegeven op de vraag: hoeveel extra woningen zijn er in iedere woonregio van Zuid-Holland nodig in de periode 2021 tot en met 2030 om in de uitbreidingsbehoefte te kunnen voorzien?

Voor de gemeente Hoeksche Waard is de toegestane woningvoorraadgroei voor de periode 2021 tot en met 2030 vastgesteld op 3.300 woningen op basis van de hoogste uitkomst van de twee scenarioramingen binnenlands migratiesaldo 'nul' en 'trendmatig'.

Woningbehoefteonderzoek

In het daarop voortbouwende gemeentelijke Woningbehoefteonderzoek is onderzocht wat de woningbehoefte per dorp is en hoe deze zich ontwikkelt in de toekomst (tot 2040). Het ging daarbij o.a. om aantallen woningen, typen, huur of koop, prijsklassen en voor welke doelgroepen, terwijl ook is onderzocht wat de behoeften zijn op het gebied van wonen en zorg, speciale woonvormen of wonen voor speciale doelgroepen. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan de Woningbouw- programmering.

De gemeente Hoeksche Waard wil komen tot een integraal gemeentelijk woonbeleid, met een op de individuele dorpen afgestemde woningbouwprogrammering die recht doet aan de verschillen tussen de dorpen. Er is een actualisering uitgevoerd van de in 2016 door Companen uitgevoerde woningmarktanalyse. Aanvullend daarop is de woonbehoefte in beeld gebracht van ouderen met een zorgvraag en andere kwetsbare groepen, en van enkele bijzondere doelgroepen binnen de gemeente.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

Eén van de uitkomsten van het onderzoek is dat de meeste additionele woningbehoefte ontstaat in de koopsector, in rij-/hoekwoningen, maar ook in het luxere segment pag. 45 rapport Companen). Het plan voor de bouw van twee vrijstaande woningen voorziet in dat luxere segment.

Woningbouwprogrammering

In de recentste Woningbouwprogrammering staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt.

Plan voor twee woonkavels

Het betreft een plan voor de bouw van 2 vrije sectorkoopwoningen. De doelgroep van de woningen is doorstromers die een vrijstaande woning willen bouwen.

De woningen worden levensloopbestendig/nultreden, energiezuinig en duurzaam.

Conclusie

Het beleid is er op gericht om woningen te bouwen waar aantoonbare behoefte aan is. Op basis van het woningbehoefteonderzoek, als ervaringen uit de woningmarkt, blijkt dat er behoefte is aan luxere koopwoningen. Het initiatief aan de Oud Heinenoordseweg 23 d en e in Heinenoord sluit hier goed op aan. Met het plan is rekening om die reden gehouden met de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan voorziet in de aanwezige woningbehoefte.

Daarmee draagt het plannen bij aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

3.4.4 Stedenbouwbouw/ Beeldkwaliteit

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is via een bouwvlak bepaald waar de woningen op het perceel moeten worden gebouwd.

Daarnaast is via het opnemen van een maximale goothoogte van 4 m en een maximale bouwhoogte van 9,5 m de hoogte van de woningen begrensd en afgestemd op de gemiddelde goot- en bouwhoogten in de omgeving van de plangebieden.

De woningen worden toegevoegd aan het bebouwingslint van de Oud-Heinenoordseweg. Daarnaast wordt westelijk van de plangebieden de woonwijk Tienvoet ontwikkeld met de bouw van 142 woningen. De woningen Oud-Heinenoordseweg 23d en e passen goed bij deze ruimtelijke herontwikkeling van de omgeving.

In het stedenbouwkundig advies/beeldkwaliteitsplan (Wissing, 1 maart 2024) is de ruimtelijke kwaliteit voor de locatie in beeld gebracht door een analyse van de omgeving en het vigerend omgevingsbeleid. Daarna is een advies geformuleerd over de na te streven beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing van de woningen.

Uit het stedenbouwkundig advies/beeldkwaliteitsplan blijkt, dat de twee woningen goed passen op de plaats waar ze nu in dit bestemmingsplan worden opgenomen. Het is daarbij wel van belang om rekening te houden met een aantal uitgangspunten voor die te ontwikkelen woningen.

Zo worden de woningen minimaal 6 meter uit de zijdelingse erfgrens gebouwd en krijgen de woningen een ruime voortuin van ten minste 8 meter diep. Daarnaast bestaan de woningen maximaal uit anderhalve bouwlaag met kap en worden de woningen voorzien van een hellende kap zoals een zadeldak of schildkap. Daarbij zal gebruik worden gemaakt van traditionele architectuur die past in het landelijke karakter van de omgeving en zal gebruik worden gemaakt van materialen die passen in de omgeving, zoals baksteen, pleisterwerk en gebakken dakpannen. De woningen worden uitgevoerd in traditionele kleuren. Hierna is een referentiebeeld opgenomen.



Figuur 3.2 referentiebeelden woningen

Via een voorwaardelijke verplichting zijn de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen uitgangspunten verplichtend opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Samengevat gaat het om twee woningen die zich voegen in het lint van de Oud-Heinenoordseweg. Direct ten westen van de Oud-Heinenoordseweg wordt de nieuwe woonwijk Tienvoet ontwikkeld. De woningen voegen zich daardoor goed in de gehele ruimtelijke structuur die ter plaatse aanwezig is en in ontwikkeling is. Daarnaast wordt uit oogpunt van beeldkwaliteit goed aangesloten op de aanwezige bebouwing.

Hierdoor passen de woningen heel goed bij de ruimtelijke ontwikkeling van de omgeving.

Ten slotte heeft de gemeente aangegeven, dat zij er belang aan hecht, dat er aan de zuidzijde van het plangebied een strook wordt opgenomen met een aanduiding, die er voor zorgt dat geen hoge erfafscheiding geplaatst kan worden. Dit komt voort uit het feit dat deze gronden liggen aan de entree voor Heinenoord. Het is van belang dat de ruimtelijke kwaliteit aldaar wordt geborgd.

Om deze reden is op de verbeelding van het bestemmingsplan, binnen de bestemming ‘Wonen’, een zone opgenomen met de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – landschappelijke inpassing’. Binnen die zone mag geen bebouwing worden opgericht hoger dan 1 m, dit ter behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

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

Uit de uitgevoerde verkennende bodemonderzoeken blijkt het volgende.

Oud-Heinenoordseweg 23d (Inventerra, 18 juli 2022, nr. 22-2155-R01JV)

Uit de resultaten van dit verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte, kleiige toplaag op het noordelijke deel van de locatie (0 – 0,3 m-mv, MM1) bleek (op basis van een grondmengmonster) in eerste instantie matig tot sterk verontreinigd met respectievelijk cadmium en zink en verder licht verontreinigd met enkele andere zware metalen en PAK. Na aanvullende separate analyses blijkt dat de toplaag op dit terreindeel ten hoogste licht verontreinigd is met diverse zware metalen.
- De zintuiglijk onverdachte, kleiige toplaag op het zuidelijke deel van de locatie (0 – 0,3 m-mv, MM2) is licht verontreinigd met diverse zware metalen.
- De zintuiglijk onverdachte tussenlaag van kleiig veen op de locatie (0,3 – 0,5 m-mv, MM3) is zeer licht verontreinigd met molybdeen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen.
- De zintuiglijk onverdachte, zandige ondergrond in de zuidwesthoek van de locatie bij boring 106 (0,5 – 1,5 m-mv, MM4) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De zintuiglijk onverdachte, venige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM5) is zeer licht verontreinigd met molybdeen en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 113) is licht verontreinigd met barium (natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie).

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde gehalten zijn verklaarbaar vanuit de bodemkwaliteitskaart (bodemkwaliteitsklasse ‘Industrie-heterogeen’), maar zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen, ons inziens, niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt de onderzoekslocatie geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming en voor de beoogde woonfunctie.

Oud-Heinenoordseweg 23e (Inventerra, 12 juli 2022, nr. 22-2156-R01JV)

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte, kleiige toplaag op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM1 en MM2) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

- De zintuiglijk onverdachte, kleiige ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv, MM3) en venige ondergrond (0,5 – 1,5 m-mv, MM4) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De zintuiglijk onverdachte, zandige ondergrond in de noordwesthoek van de locatie bij boring 101 (0,8 – 1,5 m-mv, MM5) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 111) is licht verontreinigd met barium (natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie).

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de gestelde hypothese ‘onverdacht voor verontreiniging’ bevestigd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige (woon)bestemming.

Samengevat kan worden geconstateerd er vanuit het aspect ‘bodem’ geen beperkingen zijn voor de bouw van de twee woningen.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Spoorweg- en/of industrielawaai

De percelen Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e liggen niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dan wel nabij een spoorweg.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

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

Artikel 74

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

a. in stedelijk gebied:

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

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48dB.

Beoordeling

Om inzicht te krijgen in de geluidssituatie in relatie tot Provincialeweg N217, de Oud-Heinenoordseweg en Rijksweg A29 is akoestisch onderzoek ingesteld (Kraaij akoestisch advies, d.d. 11 juli 2022, nr. VL.2238.R01). De uitkomst van het onderzoek is in de desbetreffende rapportage als volgt samengevat:

Oud-Heinenoordseweg 23d

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de grenzen van een bepaald bouwvlak kan gesteld worden dat:

- De geluidbelasting vanwege de A29 ten hoogste 48 dB bedraagt en daarmee aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh voldoet;
- De geluidbelasting vanwege de N217 ten hoogste 47 dB bedraagt en daarmee aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh voldoet;
- Er voor deze woning dus geen sprake is van een relevante blootstelling aan geluid vanwege wegverkeerslawaaï en daarom geen aanvullend maatregelenonderzoek noodzakelijk is, evenals een aanvraag hogere waarde;
- De cumulatieve geluidbelasting (zonder aftrek) op het bouwvlak 45 – 51 dB bedraagt en het akoestisch woon- en leefklimaat bij de woning daarmee als (zeer) goed tot redelijk dient te worden beoordeeld;
- Gelet op de bovengenoemde kwalificatie in relatie tot de ligging van de planlocatie én de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevelzijde en buitenruimte, wordt het woon- en leefklimaat acceptabel geacht en zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw.

Met betrekking tot de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie hoeft de nieuwbouw van het plan alleen te voldoen aan de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit. In onderhavige situatie zal daarmee ook een goed woonmilieu in de woning gewaarborgd worden, omdat de gecumuleerde geluidbelasting de 53 dB niet overschrijdt.

Oud-Heinenoordseweg 23e

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op de grenzen van een bepaald bouwvlak kan gesteld worden dat:

- De geluidbelasting vanwege de A29 ten hoogste 50 dB bedraagt en daarmee niet overal aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh voldoet; de overschrijding bedraagt 1 – 2 dB en vindt alleen plaats aan de zuidelijke zijgrens van het bouwvlak;
- De geluidbelasting vanwege de N217 ten hoogste 50 dB bedraagt en daarmee niet overal aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh voldoet; de overschrijding bedraagt 1 – 2 dB en vindt alleen plaats aan de zuidelijke zijgrens van het bouwvlak;
- De maximale ontheffingswaarde voor de aanvraag van een hogere waarde niet wordt overschreden;

- De cumulatieve geluidbelasting (zonder aftrek) op het bouwvlak 46 – 55 dB bedraagt en het akoestisch woon- en leefklimaat bij de woning daarmee als goed tot redelijk dient te worden beoordeeld;
- Gelet op de bovengenoemde kwalificatie in relatie tot de ligging van de planlocatie én de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevelzijde en buitenruimte, wordt het woon- en leefklimaat acceptabel geacht en zijn er vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de beoogde nieuwbouw.
- Er een hogere waarde kan worden vastgesteld van **50 dB** vanwege de A29 **én 50 dB** vanwege de N217;
- In combinatie met de aanvraag hogere waarde, dient de vereiste geluidwering van de uitwendige gevelconstructie formeel alleen te voldoen aan de minimumeis van 20 dB uit het Bouwbesluit, echter wordt geadviseerd om de geluidwering af te stemmen op de berekende gecumuleerde geluidbelasting. In dit geval dient bij de zuidgevel de geluidwering met 2 dB te worden verhoogd tot tenminste 22 dB voor een verblijfsgebied om overal in de woning overal een goed akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar, met dien verstande dat er voor de woning Oud-Heinenoordseweg 23^e vanwege het wegverkeerslawaai een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld door burgemeester en wethouders.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

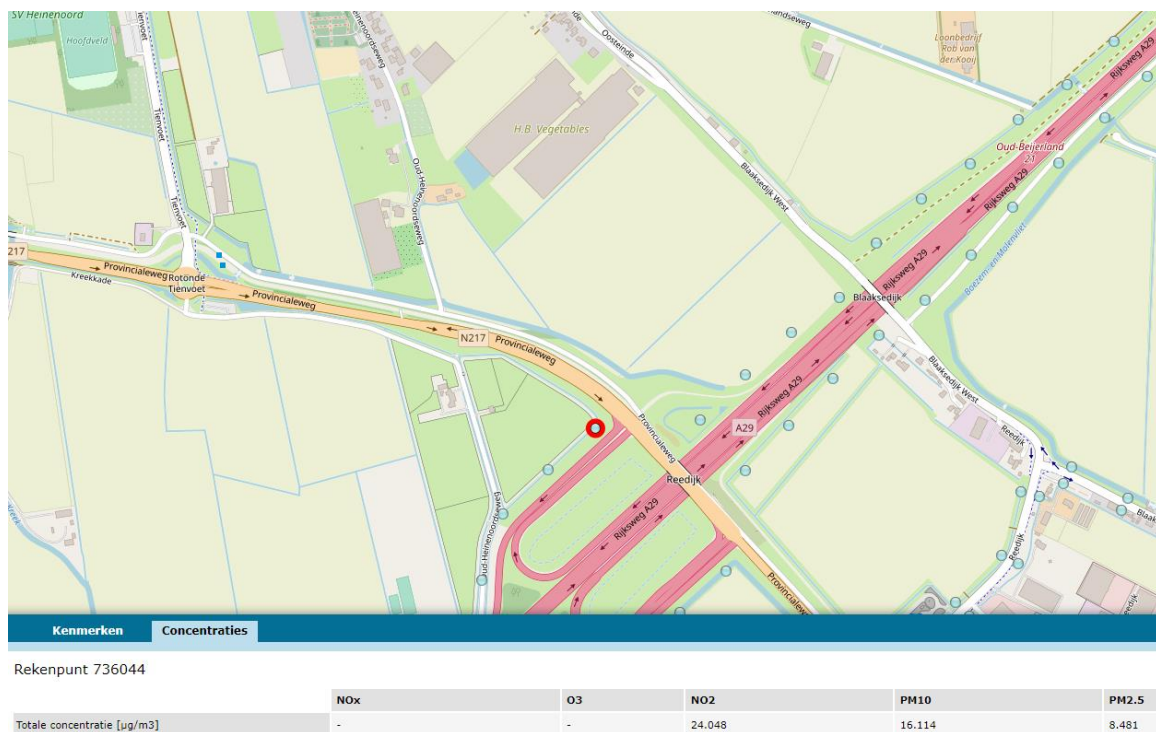
In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake 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’.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (rekenpunt 736044) op ongeveer 600 m van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) liggen, zie figuur 4.1.



Figuur 4.1: NSL-monitoringstool

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

Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

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

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Heinenoord.

Nabij het bouwperceel aan de Oud-Heinenoordseweg zijn enkele agrarische (glastuinbouw) bedrijven (Oud-Heinenoordseweg 10 en 23b, Oosteinde 1b) aanwezig. Een glastuinbouwbedrijf valt in categorie 2 van genoemde VNG-brochure en heeft een richtafstand/milieuzone van 30 m. De afstand van alle agrarische bouwvlakken tot de nieuwe woningen bedraagt meer dan 30 m.

Overigens zijn er ook geen milieuzones aanwezig van andere bedrijven/inrichtingen.

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

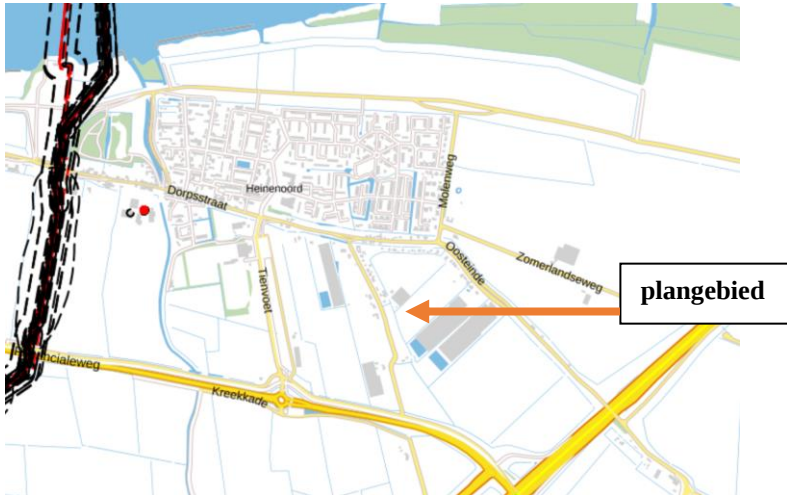
4.5 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) en enkele andere veiligheidsbesluiten, 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 etc. in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied één risicovolle inrichting bevindt. Het plangebied ligt nabij het invloedsgebied van het transport van gevaarlijke stoffen over de Provincialeweg. Gezien deze ligging en de zeer beperkte toename van het groepsrisico door de planontwikkeling vormt dit geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Daarnaast ligt het noordelijke deel van het perceel voor een klein gedeelte in het invloedsgebied van de vaarweg Oude Maas (Basisnetroute). Over deze vaarweg wordt de stofcategorie GT3 vervoerd conform de regeling Basisnet. Gezien de beperkte toename in populatie met twee woningen en de afstand tot de Provincialeweg die groter is dan 200 meter is een toename van meer dan 10% van het groepsrisico niet aannemelijk.



Figuur 4.2: deel risicokaart Nederland

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geen Milieurapportageplicht

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 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 behoeft te worden opgesteld.

4.7 Waterhuishouding

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

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

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Op dit moment is er op de bouwlocatie geen bebouwing en verharding aanwezig. De woningen met erfverharding zullen circa 250 m² verharding per bouwperceel bedragen. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Het toepassen van uitlogbare materialen is niet wenselijk. Het toepassen van beperkt uitlogende materialen als lood, zink, koper en zacht pvc is bij kleinschalige (nieuw)bouwprojecten toegestaan. Niet wenselijk is verticale toepassing van uitlogbare materialen welke in contact staan met (oppervlakte)water vanwege het doorgaande oxidatieproces.

Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen dient op grond van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Activiteiten in het plangebied mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben. Soortenbescherming volgt uit de Wnb. Hierbij gaat het om zwaarder beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten.

Toets gebiedsbescherming

In Heinenoord is er geen sprake van een gebied dat onderdeel is van Natura 2000 of NNN. Er is sprake van bestemmen van twee burgerwoningen, die in plaats komt van een onbebouwd perceel met de bestemming ‘Groen’. Er is geen belemmering voor het bestemmingsplan.

Toets soortenbescherming

Op de locaties Oud-Heinenoordseweg 23d en 23e zijn beschermde natuurwaarden niet zonder meer uit te sluiten, waardoor er een ecologisch onderzoek is ingesteld (Breur Ecologie & Onderzoek, 21 september 2022, nr QS22045v1). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- De geplande ontwikkeling geen negatief effect heeft op beschermde soorten of natuurgebieden (zowel op provinciaal als op Europees niveau).
- Het plangebied geen potentie biedt voor aanwezigheid van beschermde soorten flora of fauna waardoor een aanvullend onderzoek niet nodig is.

De ontwikkeling heeft daarom groen licht vanuit de Wet natuurbescherming. Wel dient met het bouwrijp maken van het terrein en werk in de oeverzones rekening te worden gehouden met het vogelbroedseizoen. Daarnaast is het plangebied geschikt voor onbeschermde dan wel vrijgestelde soorten (zoals algemene muizensoorten, mol, gewone pad). Het aanvragen van een ontheffing is voor deze soorten niet nodig, wel geldt te allen tijde de zorgplicht.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. In dat kader is een AERIUS-berekening gemaakt. (MBH Consult, 6 oktober 2023). Uit deze berekening blijkt dat het projecteffect in zowel de aanleg- als de gebruiksfase op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j bedraagt. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd kan daarom worden dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

Conclusie

Vanuit de Wnb zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.9 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. De dichtstbijzijnde bedrijven zijn glastuinbouwbedrijven, waar geen geurcirkel voor aanwezig is. Intensieve veehouderijen zijn niet in de directe nabijheid aanwezig.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

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

Uit het geldende bestemmingplan Heinenoord blijkt dat voor het plangebied een verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 50 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Er is om die reden een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd (Transect, 15 september 2022, nr.22050088). Uit dit rapport blijkt dat op basis van het onderzoek een archeologische verwachting is vastgesteld. Deze verwachting is hoog in het noordelijk deel van het plangebied voor de periode Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd. In het zuidelijk deel van het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor resten en sporen uit de late Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Omdat in het noordelijk deel graafwerkzaamheden plaats zullen vinden die dieper reiken dan 0 cm of 40 cm in het zuidelijke deel, is het advies uitgebracht om een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren.

In het kader van de ruimtelijke procedure met betrekking tot het realiseren van twee bouwkavels is geadviseerd om in het bestemmingsplan deze archeologische verwachtingen op te nemen. Daarnaast is geadviseerd om een archeologisch vervolgonderzoek.

Om die reden is een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uitgevoerd (Transect, 6 juni 2023, nr. 4655). Aan de hand van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische vindplaats is aangetroffen. Er zijn enkel twee grote kuilen aangetroffen die waarschijnlijk als boomplantgaten kunnen worden geïnterpreteerd. Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek is geadviseerd om het plangebied archeologisch vrij te geven voor de toekomstige ontwikkelingen.

De gemeente heeft met de uitkomst van het onderzoek ingestemd.

Overeenkomstig het gemeentelijk beleid is nog wel in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waardoor eventueel aanwezige archeologische waarden in het bestemmingsplan beschermd worden.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en vervoer

Het plangebied wordt ontsloten via de Oud-Heinenoordseweg. De geplande bouw van twee woningen zal leiden tot een beperkte toename van verkeer. Op grond van de CROW publicatie 381 genereert een koopwoning in het buitengebied tussen de 7,8 en 8,6 vervoersbewegingen per woning per etmaal. De Oud-Heinenoordseweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Ten aanzien van het aspect 'parkeren' geldt 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’.

Hierna zijn de parkeernormen opgenomen voor vrijstaande woningen buiten de bebouwde kom in Heinenoord.

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

Figuur 4.3: Tabel parkeernormen

Per woning moeten er 2,4 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het aanbrengen van drie parkeerplaatsen per woning.

Er wordt om die reden voldaan aan de geldende parkeernormering.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels.

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

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

5.2.2 Bestemmingsregels

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen: “Tuin”, “Wonen” en “Waarde – Archeologie” opgenomen.

Bestemming “Tuin”

Deze bestemming betreft in principe niet openbare gronden, die “Tuin” zijn in de gebruikelijke betekenis van het woord en die dienen te blijven. Op deze gronden zijn alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, en erkers toegestaan.

Bestemming “Wonen”

Deze bestemming is toegekend aan het gehele plangebied, met uitzondering van de tot “Tuin” bestemde gronden. Het maximaal toegestane aantal woningen is beperkt tot 1.

Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak opgenomen met de nadere aanduiding “vrijstaand”. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd

Bestemming “Waarde – Archeologie”

Het plangebied heeft de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” gekregen.

5.2.3 Algemene regels.

Antidubbeltelregel

Het doel van de anti-dubbeltelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Kortweg komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels.

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

Algemene gebruiksregels.

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

Algemene afwijkingsregels.

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

Overgangsrecht.

Hierin is het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen en gebruiken van gronden op opstallen.

Slotregel.

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

5.3 Handhaving

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Heinenoord in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een perceel met de bestemming groen. Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kern van Heinenoord (gemeente Hoeksche Waard).

Met de 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 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het is van belang dat ruimtelijke plannen kenbaar worden gemaakt in de omgeving waar dat plan wordt gerealiseerd. Daar waar mogelijk dient met belangen van omwonenden zoveel mogelijk rekening te worden gehouden.

Om die reden hebben initiatiefnemers het plan om twee woningen te bouwen aan de Oud Heinenoordseweg 23d en 23^e besproken met de direct omwonenden. Geen van de omwonenden heeft blijk gegeven van onoverkomelijke problemen met deze ruimtelijke ontwikkeling.

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 zogenaamde overlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan lag van 27 juli 2023 tot en met 6 september 2023 ter inzage. Tijdens deze periode ontvingen wij 1 zienswijze. In de hiervoor opgemaakte Nota beantwoording zienswijzen is een reactie gegeven op de ontvangen zienswijze. De zienswijze is samengevat en beantwoord. De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. De oppervlakte van de bouwvlakken is teruggebracht naar 190 m² en het beeldkwaliteitsplan is aangepast. Er wordt verwezen naar de inhoud van de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.