

Toelichting Bestemmingsplan ‘3^e herziening Buitengebied 2019, Oranjeweg 65 te Zuid-Beijerland’ Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO.1963.BPOranjew65ZB19-VG01
JANUARI 2020

Bestemmingsplan '3^e herziening Buitengebied 2019, Oranjeweg 65 te Zuid-Beijerland'

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Regels
Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
januari 2020

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPOranjew65ZB19-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Omgeving plangebied	8
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Doel bestemmingsplan	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Gemeentelijk beleid	18
4. Omgevingsaspecten	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Verkeer	25
4.3 Flora en fauna	25
4.4 Archeologische waarden	25
4.5 Waterhuishouding	26
4.6 Milieuzonering	27
4.7 Geluid	28
4.8 Bodem	28
4.9 Geur	28
4.10 Luchtkwaliteit	28
4.11 Externe veiligheid	29
4.12 Kabels en leidingen	30
5. Juridische toelichting	31
5.1 Juridische planopzet	31
5.2 Bestemmingswijzer	31
5.3 Plantoetsing en handhaving	31
6. Uitvoering	32
6.1 Economische uitvoerbaarheid	32
6.2 Planschade	32
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	33
7.1 Vooroverleg	33
7.2 Zienswijzen	33

Bijlagen:

-quick scan Flora&Fauna

(Elzerman Ecologisch Advies, 10 november 2018, nr. 2018-N38)

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Oranjeweg 65 te Zuid-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van Hoeksche Waard, ten noorden van de bebouwde kern van Zuid-Beijerland.

Het betreft een agrarisch bedrijfscomplex met bijbehorende gronden van een voorheen ter plaatse gevestigd akkerbouwbedrijf. Het complex bestond uit een agrarische bedrijfswoning met een grote aangebouwde schuur en enkel losse schuren. Op de hierna opgenomen luchtfoto is deze bedrijfsbebouwing weergegeven.



Figuur 1.2 plangebied met bebouwing

1.2 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Oranjeweg 65 was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd. De beperkte oppervlakte van de gronden bij het agrarische bedrijf (1.63.14 ha) maakt dat het niet reëel is dat er opnieuw een agrarisch bedrijf zich ter plaatse gaat vestigen. De voorheen bij het agrarisch bedrijf behorende agrarische gronden met een oppervlakte van afgerond 60 ha. zijn op 1 december 1997 verkocht aan een andere agrariër.

De nieuwe eigenaar van het perceel Oranjeweg 65 verworven wil de woning met schuren voor woondoeleinden te gaan gebruiken.

Van de drie losse schuren wordt de grootste, een metalen schuur, afgebroken, dit ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel.

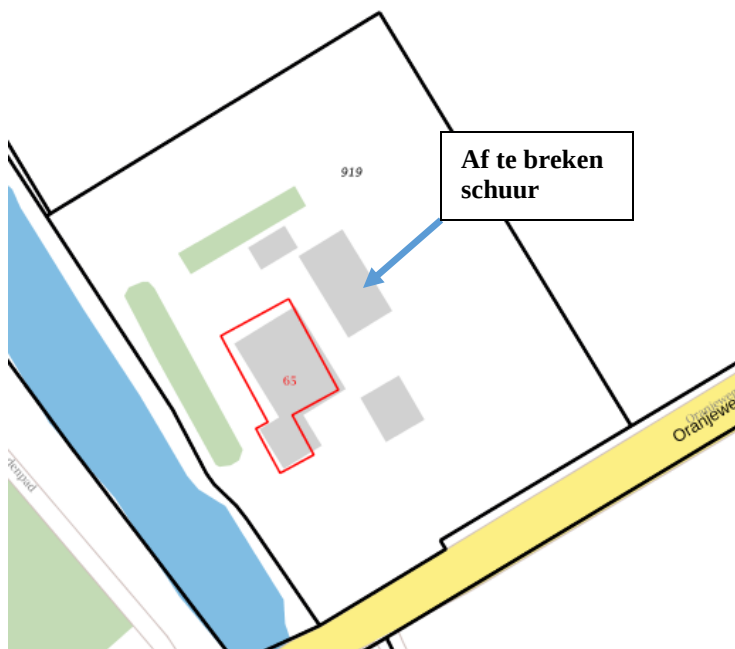


Figuur 1.3 foto boerderij Oranjeweg 65



Figuur 1.4 foto metalen schuur die wordt afgebroken

Het perceel Oranjeweg 65 is kadastraal bekend gemeente Zuid-Beijerland, sectie H nr. 919.



Figuur 4 kadastrale tekening Oranjeweg 65

Het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied’ heeft aan deze gronden de bestemming ‘Agrarisch’ gegeven.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gebruikswijziging van de agrarische bebouwing tot woonbebouwing mogelijk.

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

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

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Ontstaansgeschiedenis en omgeving plangebied

In het jaar 1615 is het dorp Zuid-Beijerland gesticht, dit na de indijking van de polder Klein-Zuid-Beijerland. Zuid-Beijerland wordt ook wel „de Hitzert" genoemd, dit naar de slik- of zandplaat van die naam, van waaruit de bedijking in het laatst van de 16e eeuw werd begonnen. Zuid-Beijerland is van oorsprong een agrarische gemeente met een zeer groot areaal aan landbouwgronden.

Aan de structuur van het gebied zal als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging niets veranderen.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is in planologische zin aan de Oranjeweg 65 te Zuid-Beijerland een agrarische bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Feitelijk wordt de bebouwing inmiddels niet meer als zodanig gebruikt.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Oranjeweg 65 te Zuid-Beijerland geeft aan de gronden in het plangebied de bestemming ‘Wonen’ en ‘Tuin. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is voor woningen een reguliere maximale inhoudsmaat opgenomen van 750 m³. Dit is echter niet toepasbaar bij de hier aanwezige woning, nu deze wordt samengevoegd met de aangebouwde boerderij. Door deze ruimten samen te voegen ontstaat een woning met een grotere inhoud. Aangezien de boerderij een zekere cultuurhistorische waarde heeft en omdat de bestaande bebouwing niet wordt vergroot, wil de gemeente medewerking verlenen aan een grotere inhoudsmaat van de woning. Omdat er sprake is van een cultuurhistorische waarde die behouden moet worden, zal het plan te zijner tijd ter advisering worden voorgelegd aan een door de gemeente aangewezen deskundige commissie op het gebied van cultuurhistorie.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Oranjeweg 65 te wijzigen in een woonbestemming. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Oranjeweg 65 van Agrarisch naar Wonen betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van bestaande bebouwing die voor woondoeleinden gaat worden gebruikt. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met bestaande bebouwing.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast blijkt uit jurisprudentie 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, nr. 201608869/1/R3).

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

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

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

Geen 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 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit de Omgevingsverordening vloeit voort dat er mogelijkheden zijn voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. Een bestemmingsplan voor gronden buiten BSD kan een ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder agrarische bedrijfsbebouwing.

De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. In deze toelichting wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van de bestemmingswijziging.

Om te kunnen bepalen of deze ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Het plangebied zelf ligt in de groene ruimte (categorie 3).



Figuur 3.1: deel kaart ‘beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit’ provincie Zuid-Holland

Direct grenzend aan het plangebied ligt de kreek Het Kleine Gat. Deze kreek is vanwege de aanwezige natuurwaarden aangeduid als beschermingscategorie 1. De bestaande bebouwing op het perceel Oranjeweg 65 wordt, met uitzondering van de grote metalen schuur, gehandhaafd, er komen geen nieuwe gebouwen, derhalve ook niet direct nabij Het Kleine Gat. Om die reden worden de aanwezige natuurwaarden niet aangetast. Bij de verdere inrichting van de tuin wordt rekening gehouden met de aanwezige natuurwaarden van Het Kleine Gat.

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9 en toelichting Omgevingsverordening):

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. 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. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Conclusie

De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het gebied. De bestemming is 'Agrarisch' en deze wordt getransformeerd naar een woonbestemming. Qua bebouwing en ook qua bestaande structuren en kwaliteiten verandert er niet wezenlijk iets, de omvang van de bebouwing vermindert. Om die reden kan voorliggende plan worden gerangschikt in categorie 'inpassing'.

Het plan maakt het gebruik van de bestaande bebouwing mogelijk, uitbreiding is niet toegestaan. Het perceel is al grotendeels landschappelijk ingepast met omzomende beplanting en bomen.

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 Oranjeweg 65 onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunt '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.

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

Zeekleipolderlandschap

Zeekleipolders

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 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) 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 is opgenomen betreft een herbestemming van een bestaand perceel. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

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

Uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard blijkt dat voor het perceel Oranjeweg 65 met name de kenmerken ‘herkenbaar open zeepolderkleilandschap’, ‘water als structuurdrager’ en ‘linten blijven linten’ van toepassing zijn.

Hierna worden de ruimtelijke kenmerken genoemd die daarbij horen. Daarna wordt het gebruiksplan getoetst aan deze kenmerken.

Herkenbaar open zeeleipolderlandschap (zuidelijke aanwaspolder)

Het perceel Oranjeweg 65 vormt onderdeel van de aanduiding zuidelijke aanwaspolder.

Karakteristiek

Na de inpoldering van de noordelijke en oostelijke aanwaspolders werden de zuidelijke aanwaspolders ingedijkt. Deze polders liggen parallel aan de hoofdstroom van de rivier, hebben een langgerekte vorm en liggen in een typisch schillenpatroon. De polders zijn overwegend in gebruik als akkerland. Het patroon van wegen en verkaveling is zeer regelmatig. De dijken zijn zeer stevig beplant, verspreide beplanting in de polder komt nauwelijks voor.

Het grootste gedeelte van de bebouwing concentreert zich op en langs de dijken. Deze polders zijn onderdeel van de zuidrand van de Hoeksche Waard. De zuidrand heeft een minder verstedelijkt karakter dan de noordrand van het eiland.

Ambities

- Behoud van de openheid van het polderlandschap en de kenmerkende doorzichten van dijk tot dijk. Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting waar mogelijk te koppelen aan de dijk en de erven of in te zetten op de afronding van de compacte dorpskernen;
- Inzet op behoud van het ‘luwere’ karakter van de zuidrand van de Hoeksche Waard in contrast met de meer dynamische en verstedelijkte noordrand. Ontwikkelingen zijn gericht op versterking van recreatieve gebruiksmogelijkheden van het landschap en bijzondere woonmilieus, passend binnen het landschappelijke karakter, en worden integraal opgepakt;
- Behoud van de herkenbaarheid en leesbaarheid van het kenmerkende schilvormige polderpatroon met stevig beplante dijken. De polder wordt als eenheid beschouwd en ontwikkelingen worden vanuit de polder als geheel gezien;
- Er is ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaalvergroting en/of specialisatie) als belangrijke drager van het open polderlandschap.

Beoordeling

Het plan voor de gebruikswijziging van het plangebied is niet in strijd met deze ambities. De aanwezige bebouwing wordt met uitzondering van de al in paragraaf 1.2 benoemde grootste metalen schuur gehandhaafd, het polderpatroon wordt niet aangetast.

Water als structuurdrager

Het plangebied grenst aan de kreek Het Kleine Gat, deze kreek heeft de aanduiding ‘water als structuurdrager’ gekregen en om die reden wordt deze hier benoemd.

Karakteristiek

De kreek liggen in het open polderlandschap en worden begeleid door hoger gelegen kreekruigten of bredere laagten. Kreekruigten zijn ontstaan door zandafzettingen langs de kreek. Op deze hoger gelegen gronden vestigden zich de eerste bewoners. De kreekruigten hebben daarom vaak een hoge archeologische waarde. Op de hoge kreekoevers zijn thans nog boerderijen. Langs de kreek liggen vaak 'eeuwissen'. Een eeuwis (ook wel eeuwkant genoemd) is een lager gelegen strook nat grasland langs de kreek, eventueel beplant met wilgenstobben en meestal in gebruik als hooiland. Veel eeuwissen zijn verloren gegaan.

Ambities

Behoud van het kenmerkende reliëf van de kreekruigten/beddingen.

Behoud en herstel van de eeuwissen.

Behoud en versterking van de ecologische kwaliteit van de eeuwissen.

Beoordeling

Het plan tot wijziging van gebruik van het perceel met bebouwing aan de Oranjeweg 65 tast de karakteristieken van de kreek niet aan. Bij de uitwerking van het onbebouwde erf van het perceel wordt bezien of en zo ja, op welke wijze de natuurwaarden van de kreek kunnen worden versterkt.

-Linten blijven linten (boerenervenlint)

Karakteristiek

De Hoeksche Waard is een van de belangrijkste landbouwgebieden van Nederland. De grootschalige, grondgebonden landbouwbedrijven zijn typerend voor het eiland en belangrijk voor het behoud van het open landschap. De boerenerven zijn daarmee een essentieel onderdeel van het landschap. De erven liggen zowel langs de dijken als middenin de polder en hebben een directe en functionele relatie met het landschap. De erven langs de dijk zijn vaak omringd door dichte beplanting, terwijl de erven in de polder open en bloot in het landschap liggen. De reeksen van erven aan dezelfde weg vormen een boerenervenlint.

De agrarische sector is aan verandering onderhevig. Trends als schaalvergroting, duurzaamheid (waaronder bloemrijke agroranden), innovatie en vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing zullen gevolgen hebben voor de uitstraling en de betekenis van zowel de erven als het landelijk gebied.

Ambities

- Erven gelegen aan de dijk worden landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, waardoor zij onderdeel worden van de beplante dijkzones;
- Erven gelegen in de polder kunnen niet of minder stevig ingeplant worden waardoor het contrast tussen de open polder en de beplante dijkzones vergroot

- wordt. Er is bij deze erven daarom meer aandacht nodig voor de beeldkwaliteit van de bebouwing (terughoudend kleurgebruik, agrarisch karakter);
- Behoud van de grote spreiding tussen de verschillende erven, zodat het open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft;
 - Bij de uitbreiding of transformatie van een boerenerv (bijvoorbeeld tot een woonerv) blijft het agrarische karakter en de karakteristieke erfindeling gehandhaafd. De ontwikkeling ondersteunt de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf door ruimte te bieden aan verbreding en innovatie;

Beoordeling

De herbestemming wijzigt niets in het aanzicht van de percelen en omgeving, behoudens het feit dat de grote metalen schuur wordt afgebroken. Die afbraak betekent een ruimtelijke kwaliteitsimpuls vanwege de verbetering van het aanzicht van het perceel. Er is nu al sprake van een vrijwel volledige landschappelijke inpassing van het perceel vanwege aanwezige omzomende bomen/struiken. Dit wordt gehandhaafd en waar nodig nog verder versterkt.

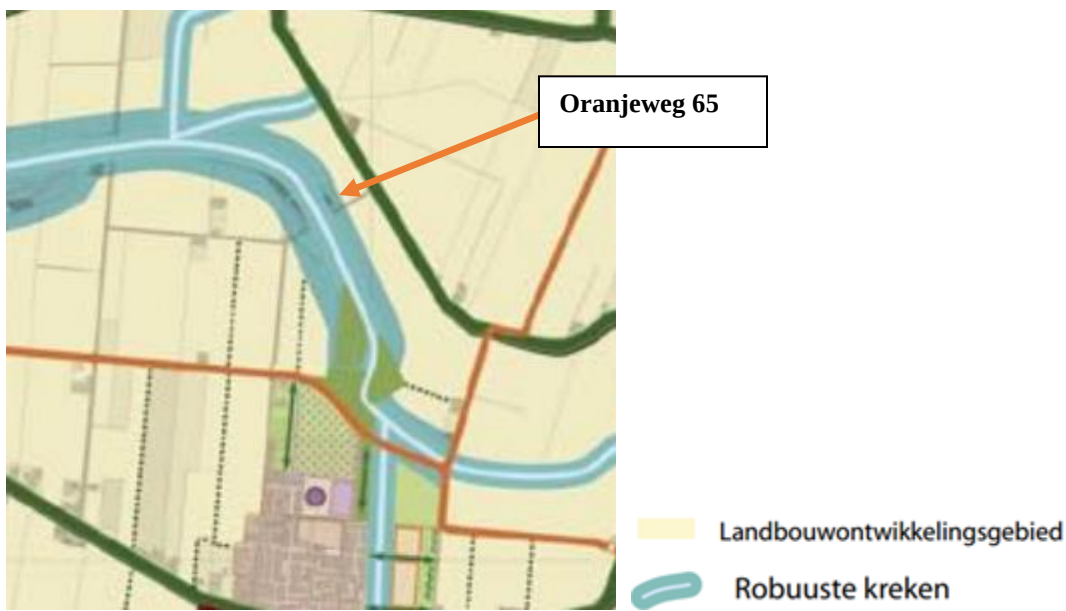
Conclusie

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en omgeving blijft door de hier aan de orde zijnde wijziging ten minste gelijk.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard., vastgesteld in 2009. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduidingen ‘robuuste krekken’ en ‘landbouwontwikkelingsgebied’ gekregen. Deze aanduiding staan niet in de weg aan de wijziging van de bestemming op de percelen Oranjeweg 65. Het plan tot wijziging van de gebruiksfunctie van perceel en bebouwing tast de kreekfunctie van Het Kleine Gat niet aan. Daarnaast wordt de bebouwing op het perceel, behoudens afbraak van een metalen schuur, niet gewijzigd. Er wordt niet gebouwd in het open agrarisch landschap. De bestemmingswijziging tast het karakter van het agrarisch gebied niet aan.



Figuur 3.2: deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Omgevingsvisie Korendijk 2030

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Korendijk heeft op 28 maart 2017 de ‘Omgevingsvisie Korendijk 2030’ vastgesteld. De ‘Omgevingsvisie Korendijk 2030’ is een integrale visie waarin de strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. De Omgevingsvisie loopt vooruit op de Omgevingswet, die naar verwachting in 2021 van kracht wordt. Tot het moment dat de Omgevingswet van kracht is en de omgevingsvisie wettelijk geregeld is, is de ‘Omgevingsvisie Korendijk 2030’ tevens aangemerkt als structuurvisie conform de Wet ruimtelijke ordening.

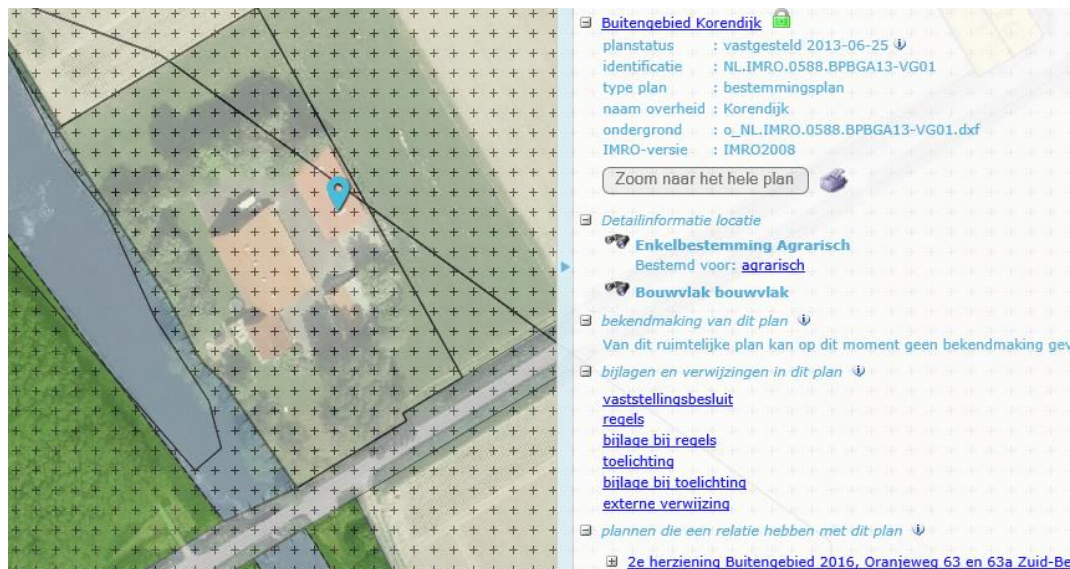
De Omgevingsvisie zegt over vrijkomend agrarisch vastgoed: ”Er dient slim omgegaan te worden met vrijkomende agrarische bebouwing. Doelstelling is, om geen verdere verstening van het buitengebied te krijgen. Dat vergt maatwerk in oplossingen, want er zijn verschillende typen agrarisch vastgoed met een eigen problematiek. In sommige gevallen kan herbestemming een optie zijn (bijvoorbeeld bij cultuurhistorische waardevolle objecten), terwijl het in andere situaties wenselijker is over te gaan tot sloop of om vrijkomend agrarisch vastgoed te zien als een ‘ontwikkelrecht’ dat verplaatst kan worden naar een andere locatie. Dat laatste kan ook een mogelijkheid zijn bij bedrijfsverplaatsing aan de rand van de kernen.”

In de Omgevingsvisie is aangegeven hoe de gemeente met initiatieven omgaat. Elk initiatief dient te voldoen aan drie algemene uitgangspunten. Concreet dient ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en onderlinge samenhang te zijn geborgd.

Het voorliggende plan zorgt voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en het erf van het perceel Oranjeweg 65. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door afbraak van een grote metalen schuur en door een nadere landschappelijke invulling van het erf.

3.5.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied’

Het perceel Oranjeweg 65 is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Korendijk heeft het bestemmingsplan op 25 juni 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de percelen de bestemming ‘Agrarisch’ heeft gekregen.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Daarnaast heeft het perceel op grond van het later vastgestelde bestemmingsplan ‘1e herziening Buitengebied 2015’ de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ ter bescherming van mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

3.5.3 Voorwaarden voor verlenen gemeentelijke medewerking

Voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming moet worden voldaan aan diverse (gemeentelijke) voorwaarden. Primair moet duidelijk zijn dat een gebruik overeenkomstig de agrarische bestemming van de bebouwing niet meer zal geschieden.

Zoals al eerder is aangegeven is de agrarische bedrijfsvoering gestaakt en de beperkte omvang van de gronden maakt dat niet reëel is om de gronden opnieuw te gaan gebruiken voor agrarische doeleinden.

Er moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan wil er aanleiding bestaan om mee te werken aan een herziening van het bestemmingsplan:

1. De activiteit past binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies van rijk, provincie, waterschap, regio en gemeente;
2. Seksinrichtingen, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshops) zijn niet toegestaan;
3. De activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
4. Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
5. De activiteit mag geen onevenredige toename van de nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden;
6. Er mag geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen zijn;
7. De verkeersaantrekkende werking ten behoeve van de ontwikkeling mag niet onevenredig toenemen;
8. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, dan wel dat er voldaan moet worden aan de door de gemeente aan te geven parkeernormen die zijn gebaseerd op de CROW-normen;
9. De aanwezige waarden (stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, archeologisch en/of landschappelijk) mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit;
10. De ruimtelijke uitstraling dient te passen binnen het (woon) gebied.

Daarnaast wordt gekeken of de vervolgfunctie van een agrarisch bedrijf voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. De vervolgfunctie wordt alleen toegestaan binnen het bouwvlak en bestaande bebouwing van het voormalige van het agrarisch bedrijf;
- b. Overbodige bebouwing dient gesloopt te worden
- c. Uitbreiden van de bestaande bebouwing is niet toegestaan;
- d. Nieuwbouw is niet toegestaan, tenzij het bebouwd oppervlak en/of de inhoud van de feitelijk aanwezige bebouwing afneemt.
- e. De bouw van nieuwe woningen is niet toegestaan;
- f. Het gebruik van kassen is niet toegestaan;
- g. Vervolgfunctie is landschappelijk inpasbaar,
- h. Als de vervolgfunctie een bedrijf is, mogen alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering worden toegestaan
- i. Categorie 3 bedrijven worden alleen toegestaan als deze naar aard en schaal gelijk te stellen zijn aan een categorie 2 bedrijf (dit dient voldoende aangetoond te zijn);
- j. Na de bestemmingswijziging dient een aanduiding opgenomen te worden waarmee wordt aangegeven dat het om een voormalig agrarisch bedrijf gaat (vab).

3.5.4 Toets voorwaarden verlenen medewerking

Hierna wordt gezien of het plan tot het wijzigen van de bestemming voldoet aan de hiervoor genoemde voorwaarden.

Ad 1 De activiteit past binnen de geldende of in ontwerp neergelegde visies van rijk, provincie, waterschap, regio en gemeente;

In deze toelichting wordt in de hoofdstukken 3 en 4 ingegaan op de visies van de diverse overheidsinstanties. De conclusie is dat de bestemmingswijziging hier niet mee in strijd komt.

Ad 2 Seksinrichtingen, prostitutie, erotisch getinte horecabedrijven of horecabedrijf voor het afhalen en nuttigen van drugs (coffeeshops) zijn niet toegestaan;

Dit is hier niet aan de orde.

Ad 3 De activiteit mag geen onevenredige afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;

Het gebruik van het perceel Oranjeweg 65 doet geen afbreuk aan deze gebruiksmogelijkheden. In paragraaf 4.6 wordt hier bij het onderwerp ‘milieuzonering’ nader op in gegaan, korthedshalve wordt naar die paragraaf verwezen..

Ad 4 Belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

Dit is hier niet aan de orde, hiertoe wordt ook verwezen naar paragraaf 4.6.

Ad 5 De activiteit mag geen onevenredige toename van de nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden;

Het gebruik van Oranjeweg 65 als woning heeft geen nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Eerder is dit een aanzienlijke verbetering ten opzichte van de agrarische activiteiten die op grond van het geldende bestemmingsplan nu zijn toegestaan.

Ad 6 Er mag geen sprake van milieuhygiënische belemmeringen zijn;

Een woongebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de omgeving.

Ad 7 De verkeersaantrekkende werking ten behoeve van de ontwikkeling mag niet onevenredig toenemen;

Het aantal verkeersbewegingen is beperkt, algemeen uitgangspunt is dat er per woning gemiddeld 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal aan de orde zijn.

Bij een actief agrarisch bedrijf zouden meer vervoersbewegingen per etmaal aan de orde zijn, ook van zwaarder bedrijfsverkeer. Er vindt een afname plaats van het aantal vervoersbewegingen.

Ad 8 Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein, dan wel dat er voldaan moet worden aan de door de gemeente aan te geven parkeernormen die zijn gebaseerd op de CROW-normen;

6. Wonen

Parkeercijfers koop, vrijstaand									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
sterk stedelijk	1,2	2,0	1,4	2,2	1,7	2,5	2,0	2,8	
matig stedelijk	1,4	2,2	1,5	2,3	1,8	2,6	2,0	2,8	
weinig stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	
niet stedelijk	1,4	2,2	1,7	2,5	1,9	2,7	2,0	2,8	

Figuur 3.4: gedeelte CROW publicatie 317

Het gaat in weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom om een parkeerbehoefte van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning. Op het perceel is ruimte voldoende voor het parkeren van minimaal 3 auto's.

Ad 9 De aanwezige waarden (stedenbouwkundig, cultuurhistorisch, archeologisch en/of landschappelijk) mogen niet nadelig worden beïnvloed door de activiteit;

Aangezien er, behoudens afbraak van de metalen schuur, geen wijziging komt in de aanwezige hoeveelheid bebouwing wordt geen van de genoemde waarden negatief beïnvloed door de bestemmingswijziging. Uit de uitgevoerde quick scan Flora&Fauna (zie paragraaf 4.3) blijkt dat er geen natuurwaarden worden geschaad door de afbraak.

Ad 10 De ruimtelijke uitstraling dient te passen binnen het (woon) gebied.

Ook hierbij geldt dat de bestaande situatie qua bebouwing en landschappelijke inpassing niet wijzigt.

Vervolgfunctie agrarisch bedrijf

In aanvulling op deze voorwaarden houdt de gemeente Hoeksche Waard nog aanvullende voorwaarden aan voor de toe te passen vervolgfuncties in voormalige agrarische bebouwing. Op deze voorwaarden wordt hierna ingegaan.

Ad a. De vervolgfunctie wordt alleen toegestaan binnen het bouwvlak en bestaande bebouwing van het voormalige van het agrarisch bedrijf;

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelijk aan het bouwvlak zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. De bestaande bebouwing is opgenomen.

Ad b. Overbodige bebouwing dient gesloopt te worden

Bij het perceel Oranjeweg 65 zijn diverse gebouwen aanwezig. Het betreft de bedrijfswoning met aangebouwde schuur. Daarnaast zijn er drie schuren aanwezig. Mede ter wille van de wens van de gemeente om overtollige bebouwing te slopen bestaat de bereidheid om tot sloop van de grote metalen schuur over te gaan.

Ad c. Uitbreiden van de bestaande bebouwing is niet toegestaan;

Uitbreiding is niet aan de orde.

Ad d. Nieuwbouw is niet toegestaan, tenzij het bebouwd oppervlak en/of de inhoud van de feitelijk aanwezige bebouwing afneemt.

Nieuwbouw is niet aan de orde, verbouw van de bestaande bebouwing om deze beter bewoonbaar te maken uiteraard wel.

Ad e. De bouw van nieuwe woningen is niet toegestaan;

N.v.t.

Ad f. Het gebruik van kassen is niet toegestaan;

N.v.t.

Ad g. Vervolgfunctie is landschappelijk inpasbaar,

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, het woongebruik is minder belastend dan de bedrijfsmatige gebruiksfunctie en het perceel is voldoende landschappelijk ingepast.

Ad h. Als de vervolgfunctie een bedrijf is, mogen alleen bedrijven uit categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering worden toegestaan

N.v.t.

Ad i. Categorie 3 bedrijven worden alleen toegestaan als deze naar aard en schaal gelijk te stellen zijn aan een categorie 2 bedrijf (dit dient voldoende aangetoond te zijn);

N.v.t.

Ad j. Na de bestemmingswijziging dient een aanduiding opgenomen te worden waarmee wordt aangegeven dat het om een voormalig agrarisch bedrijf gaat (vab).

Is opgenomen.

Inhoud woning

In paragraaf 2.4 van deze toelichting is al ingegaan op de toegestane maximale inhoud van de woning Oranjeweg 65. Het bestemmingsplan Buitengebied staat een maximale inhoud van 750 m³ toe voor een woning in het buitengebied. Door de woning Oranjeweg 65 samen te voegen met de aangebouwde boerderij ontstaat een woning met een grotere inhoud. Omdat de boerderij een zekere cultuurhistorische waarde heeft en omdat de bestaande bebouwing niet wordt vergroot zijn burgemeester en wethouders bereid medewerking te verlenen aan een grotere inhoudsmaat van de woning. Nu er sprake is van cultuurhistorische waarde die behouden kan worden, zal de gemeente te zijner tijd het bouwplan ter advisering voorleggen aan de Commissie Cultureel Erfgoed.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Het perceel heeft een uitrit op de Oranjeweg en die situatie wijzigt niet. Het aantal vervoersbewegingen neemt af aangezien het agrarisch bedrijfsmatig gebruik stopt. Dat geldt ook voor het parkeeraspect. De conclusie is dat er bij de woning voldoende ruimte is voor parkeren van auto's op eigen terrein.

4.3. Flora en fauna

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

Er is thans sprake van een perceel dat deels verhard is met bebouwing en terreinverharding. De bestaande bebouwing wordt grotendeels gehandhaafd, de grote metalen schuur wordt afgebroken. Om te bepalen of er natuurwaarden geschaad zouden worden, is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (Elzerman Ecologisch Advies, 10 november 2018, nr. 2018 – N38). In het rapport wordt geconcludeerd dat voor de sloop van de metalen schuur geen bezwaren zijn vanuit de Wet natuurbescherming. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Elders op het erf zijn wel mogelijkheden voor beschermde soorten, maar deze worden niet negatief beïnvloed door het verwijderen van de loods. Externe effecten naar beschermde natuurgebieden door deze activiteit kunnen ook worden uitgesloten. Bij het verwijderen van de loods moet wel rekening gehouden worden met het broedseizoen en dient de Zorgplicht in acht genomen te worden.

Conclusie

Om die reden worden ook bestaande natuurwaarden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

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). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

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

Uit het bestemmingsplan (1^e herziening Buitengebied 2015) blijkt dat er voor het zuidwestelijke deel van het perceel Oranjeweg 65 de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 van toepassing is en voor het noordoostelijke deel Waarde – Archeologie 4. In het kader van de gebruikswijziging van de bebouwing wordt geen nieuwbouw gepleegd en derhalve ook geen grondroerende werkzaamheden in dat kader uitgevoerd. Om deze reden worden er door het plan geen archeologische waarden verstoord.

De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan wordt in dit nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde aldaar in voldoende mate beschermd.

Cultuurhistorie

De hoofdbebouwing (woning en aangebouwde boerderijschuur) heeft een zekere cultuurhistorische waarde.

4.5 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid / Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

Waterkwaliteit/-kwantiteit

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 1.500 m², dan moet 10% van de toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Er wordt in het plangebied geen toename aangebracht in de oppervlakte aan verharding.

Schoon inrichten

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

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

De naastgelegen kreek Het Kleine Gat vormt geen onderdeel van het plangebied en wordt ook niet aangetast in relatie tot dit bestemmingsplan.

Op 23 oktober 2018 is de digitale watertoets uitgevoerd, zoals uit de hierna weergegeven tekst blijkt geeft het Waterschap een positief wateradvies.

datum 23-10-2018
dossiercode 20181023-39-19063

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Oranjeweg 65 Zuid-Beijerland {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie ‘‘Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast.

Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig met een milieuzone die zich uitstrekt tot het perceel Oranjeweg 65. De dichtstbijzijnde bedrijfsfunctie is aan de Blindeweg 22, te weten een grond-/baggerdepot, op een afstand van circa 400 m van het plangebied.

Ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid' wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming derhalve mogelijk.

4.7 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

Het aspect geluid staat niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Het bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingswijziging van agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd. Er is om die reden geen bodemonderzoek nodig.

4.9 Geur.

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

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal neemt ten opzichte van een agrarisch bedrijf af.

Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Er bestaat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang. Dat besluit (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Uit de circulaire blijkt dat er wijzigingen zijn opgetreden voor de verantwoording van het plaatsgebonden risico en niet voor het groepsrisico. De circulaire is niet van toepassing op besluiten die geen of uitsluitend positieve veiligheidsconsequenties hebben in relatie tot effecten van ongevalsscenario's.

Uit de Risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in de directe omgeving (in een straal van 500 m) van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

De locatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een route voor gevaarlijke stoffen.

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

4.12 Kabels en leidingen

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

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

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

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

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

5.2 Bestemmingswijzer.

5.2.1 Inleidende bepalingen.

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het perceel Oranjeweg 65 wordt de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld. Via de aanduiding ‘vrijkomend agrarisch bedrijfscomplex’ is op het perceel Oranjeweg 65 een grotere inhoud mogelijk dan 750 m³ en wel de bestaande inhoud van de woning met aangebouwde boerderij.

Daarnaast zijn de bestaande dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 3’ en ‘Waarde-Archeologie 4’ van toepassing ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden van toepassing,

5.2.3 Algemene bepalingen.

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

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 plan omvat de aanpassing van de bestemmingen van gronden, waarbij de mogelijkheid wordt geopend de bestaande bebouwing voor andere doeleinden te gebruiken. Het perceel Oranjeweg 65 is in eigendom bij de initiatiefnemer. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12, lid 2 van die wet niet vereist, aangezien er geen nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeentelijke kosten worden via legesheffing vergoed.

6.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten. De kosten van eventueel noodzakelijke externe adviezen worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

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

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 8 augustus tot en met 18 september 2019 ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.