

**Toelichting
Bestemmingsplan
‘Bouw woning
Laan van Heemstede (naast 60),
Puttershoek’
Gemeente Hoeksche Waard**

april 2022

Bestemmingsplan

Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
April 2022

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPPTHLvHstede21-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Eerder bestemmingsplan en uitspraak Raad van State	4
1.3 Aanpassing ruimtelijk plan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Typering plangebied	8
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Bouwplan	11
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijks beleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	21
4. Omgevingsaspecten	27
4.1 Bodem	27
4.2 Geluid	27
4.3 Luchtkwaliteit	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	30
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Geen Milieurapportageplicht	32
4.7 Waterhuishouding	32
4.8 Flora en fauna	33
4.9 Geur	36
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	36
4.11 Kabels en leidingen	36
4.12 Verkeer	36
5. Juridische toelichting	38
5.1 Juridische planopzet	38
5.2 Bestemmingswijzer	38
5.3 Handhaving	40
6. Uitvoerbaarheid	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	42

Bijlagen:

-verkennd bodemonderzoek

(Inventerra Comon Services, 24 april 2014, kenmerk 17-2114-R01JV)

-Tuinontwerp en landschappelijke inpassing woning Laan van Heemstede met bijlagen

(Noortje's Tuin Ontwerp, 10 juli 2018)

-memo ruimtelijke kwaliteitsverbetering sanering bebouwing locaties Derde Kruisweg

(Kwaliteitsteam Hoeksche Waard, 10 juli 2019)

-Ecologische quick scan drie locaties Derde Kruisweg te 's-Gravendeel en Strijen

(VanderHelm Milieubeheer B.V., 30 april 2020, nr. GESG20200220)

-nader ecologisch onderzoek locatie Derde Kruisweg ong. Strijen

(VanderHelm Milieubeheer B.V., 31 augustus 2020, nr. GESG20200405 ESO)

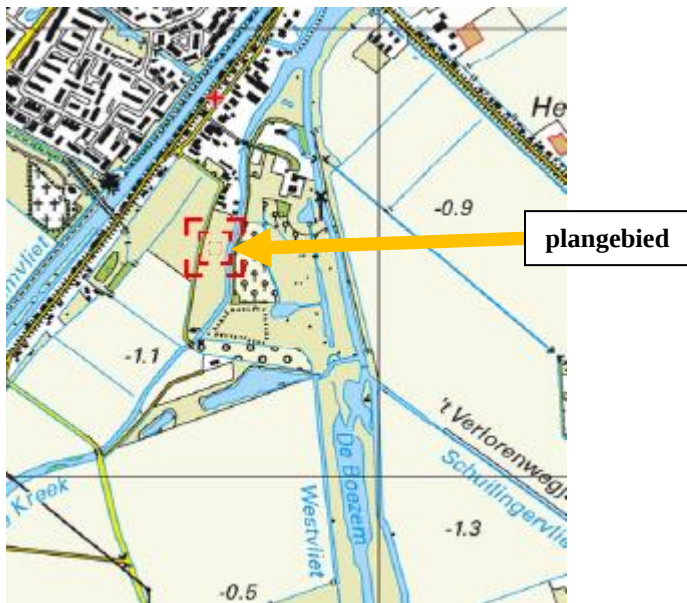
-Landschappelijke analyse Laan van Heemstede naast nr. 60

(Bosch Slabbers landschapsarchitecten, mei 2021, BS20-129)

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een burgerwoning op een perceel aan de Laan van Heemstede te Puttershoek mogelijk. In relatie tot dit plan wordt agrarische bedrijfsbebouwing die aanwezig is op locaties aan de Hoeksedijk 58, Oud Bonaventurasedijk 83, Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel, alsmede de Derde Kruisweg (ong.) in Strijen afgebroken. Deze planologische aanpassingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit met uitzondering van de locatie Hoeksedijk 58 te Maasdam, die is eerder in een separaat wijzigingsplan opgenomen.



Figuur 1.1: omgeving plangebied Laan van Heemstede

1.2 Eerder bestemmingsplan en uitspraak Raad van State

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas een bestemmingsplan vastgesteld, dat de in paragraaf 1.1 genoemde ontwikkeling mogelijk zou maken. Tegen dat besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het vaststellingsbesluit vernietigt. (ABRvS 24 april 2019, no. 201807216/1/R3).

De ABRvS oordeelde dat de gemeente Binnenmaas op onjuiste wijze toepassing heeft gegeven aan de voormalige regeling 'ruimte voor ruimte' aangezien op één van de in dat bestemmingsplan ingebrachte saneringslocaties (Gatsedijk 29) wederom nieuwe agrarische bebouwing zou kunnen worden opgericht. Daarnaast was de ABRvS van mening, dat er ten onrechte een overkapping van 63 m² op de saneringslocatie Hoeksedijk 58 is ingebracht.

Tevens had de gemeenteraad inzichtelijk moeten maken of de te saneren bebouwing op de locatie Hoeksedijk 58 ter plaatse illegaal aanwezig was en -zo dit het geval was- waarom de sanering van illegale aanwezige gebouwen in dit geval mocht worden ingebracht. Ten slotte had de gemeenteraad moeten onderbouwen waarom het mogelijk maken van een woning van 901 m³ in het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goed ruimtelijke ordening.

Alle overige beroepsgronden zijn door de ABRvS gemotiveerd weerlegd.

1.3 Aanpassing ruimtelijk plan

Eén van de belangrijkste redenen die heeft geleid tot vernietiging van het bestemmingsplan is de inbreng van de saneringslocatie Gatsedijk 29. Door het schrappen van deze locatie werd er juist te weinig aan bebouwing gesaneerd om een woning te kunnen bouwen (0,969 saneringsinbreng in plaats van de vereiste 1,0 inbreng).

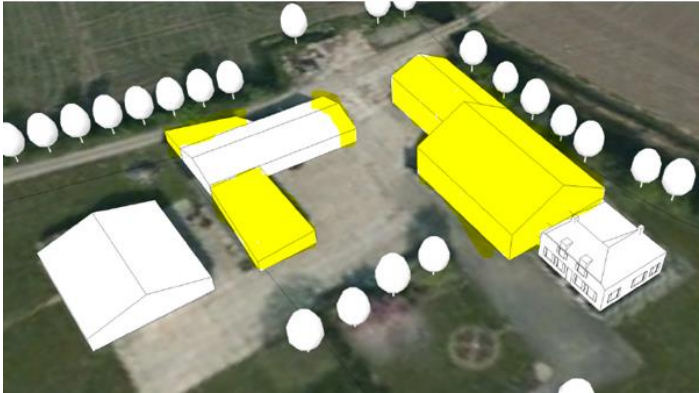
De twee overige saneringslocaties (Oud Bonaventurasedijk 83 en Hoeksedijk 58 Maasdam) zijn wel geaccepteerd als inbreng voor een compensatiewoning. Ook heeft de ABRvS ingestemd met de locatie aan de Laan van Heemstede als locatie voor de bouw van een compensatiewoning. Dit dan wel als de ruimte-voor-ruimte regeling juist zou worden toegepast.

Aangezien het nog steeds de wens is om op het betrokken perceel grond aan de Laan van Heemstede te Puttershoek een burgerwoning te bouwen, heeft initiatiefnemer een hernieuwd verzoek bij de gemeente Hoeksche Waard ingediend.

Daarbij is de eerder ingebrachte saneringslocatie Gatsedijk 29 vervallen. Er zijn twee nieuwe saneringslocaties ingebracht, één aan de Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel, de ander aan de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Het gaat om de volgende te saneren bebouwing:



Figuur 1.2 (inmiddels gesaneerde) bedrijfsbebouwing Oud-Bonaventurasedijk 83 Maasdam (glas en steen)



Figuur 1.3 gesaneerde bebouwing Hoeksedijk 58 Maasdam (steen)



Figuur 1.4 te saneren bebouwing Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel (glas en steen)



Figuur 1.5 te saneren bebouwing Derde Kruisweg (ong.) Strijen (steen)

In paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing en de mogelijkheid van de bouw van een compensatiewoning.

Voorliggend bestemmingsplan ‘Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek’ biedt de juridische basis om te zijner tijd een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de compensatiewoning. Daarnaast worden de agrarische bestemming op het perceel Oud Bonaventurasedijk 83 in Maasdam zodanig aangepast, dat er één burgerwoning op die percelen aanwezig mag zijn.

Tevens wordt de herbouwmogelijkheid van de voor compensatie ingezette agrarische bedrijfsbebouwing aan de Derde Kruisweg in ‘s-Gravendeel en Strijen geschrapt.

1.4 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

In het karakteristieke open landschap van de Hoeksche Waard staat de ontstaanswijze van het eiland centraal. Het dijkpatroon met haar lintbebouwing toont de inpolderingsgeschiedenis. Mede hierdoor is de bebouwing buiten de kernen over het gehele gebied op dezelfde manier te karakteriseren. Ook de aanwezigheid van slechts één overheersend landschapstype, namelijk het kleipolderlandschap, speelt hierbij een belangrijke rol. De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen. In vergelijking met bebouwing aan de linten zijn de erven met bebouwing groter. Er is ruimte waar agrarische bedrijven zich goed kunnen ontwikkelen. Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied bestaat voornamelijk uit historische en moderne agrarische gebouwen.

Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kern van Puttershoek. Het perceel Laan van Heemstede ligt 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 Puttershoek en het open landschap.

Naast de planlocatie in Puttershoek voor de bouw van de woning zijn er drie andere plangebieden, te weten de Oud-Bonaventurasedijk 83, Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Daar verandert de situatie in die zin dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden (en deels al zijn) afgebroken. Dit past uiteraard in de omgeving van de desbetreffende plangebieden.

2.3 Huidige situatie

Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek heeft een agrarische bestemming. Het perceel is in gebruik als grasland.

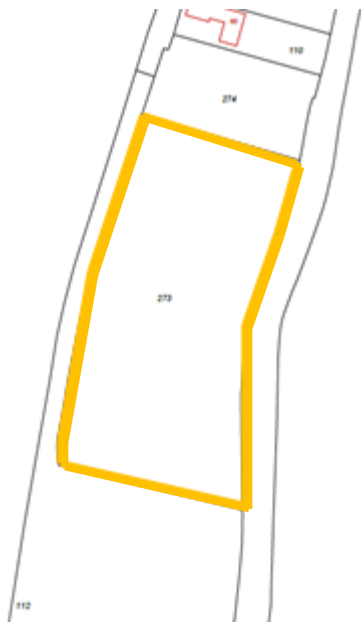


Figuur 2.1: bouwlocatie Laan van Heemstede Puttershoek



Figuur 2.2: luchtfoto Laan van Heemstede Puttershoek met bouwlocatie

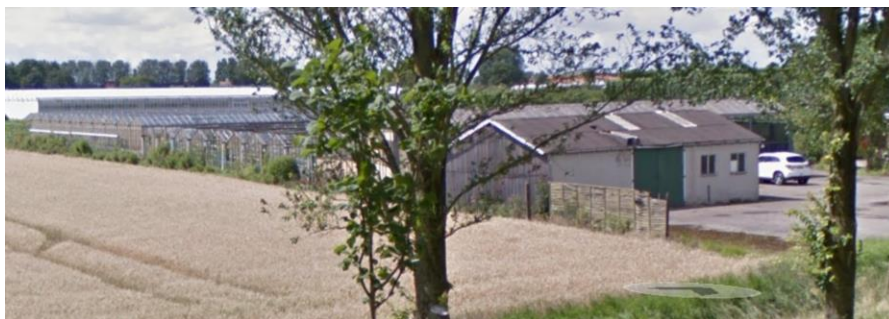
Het betreft het perceel, kadastraal bekend Puttershoek, sectie E nr. 273. De oppervlakte van het perceel bedraagt 6.850 m².



Figuur 2.3 kadastrale tekening E 273

Oud Bonaventurasedijk 83 Maasdam

Het noordelijke deel van het perceel aan de Oud Bonaventurasedijk 83 te Maasdam is in gebruik als grasland. Op het zuidelijke deel van het perceel was agrarische bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning, een kas van ca. 1.866 m² en twee schuren van tezamen ca. 369 m². Zie figuur 1.2.



Figuur 2.4 foto bebouwing Oud Bonaventurasedijk 83 Maasdam

Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel

Op het perceel is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een kas van 396,8 m² en een stenen gebouw van 31 m². Zie figuur 1.3.



Figuur 2.5 foto aanwezige bebouwing Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel

Derde Kruisweg (ong.) Strijen

Op het perceel is een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van 115,75 m². Zie figuur 1.4.



Figuur 2.6 foto aanwezige bebouwing Derde Kruisweg (ong.) Strijen

2.4 Bestemmingsplan

Het plan voorziet in het oprichten van een woning van maximaal 877 m³ aan de Laan van Heemstede. Voor de berekening van deze maximale inhoud van de woning wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Het bestemmingsplan Laan van Heemstede creëert de bouwmogelijkheid voor de compensatiewoning.

Op het zuidoostelijke deel van het perceel Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam wordt een woonbestemming gelegd (circa 4.000 m²). Op dat deel mag een woning met bijgebouwen tot maximaal 775 m³ aanwezig zijn. De rest van het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch' maar het agrarisch bouwvlak wordt van dat perceel geschrapt.

De bouwmogelijkheid van agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel wordt verwijderd. Dit gebeurt door het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw' zoals thans opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. Er mag dan ter plaatse geen agrarische bedrijfsbebouwing meer worden opgericht.

De bouwmogelijkheid van een agrarisch bedrijfsgebouw op het perceel Derde Kruisweg (ong.) te Strijen wordt geschrapt. Er mag dan ter plaatse geen agrarisch bedrijfsgebouw meer worden opgericht.

Ruimte voor ruimte ontwikkelingen zijn niet alleen een rekenkundige verantwoording van hetgeen er als compensatie voor afgebroken bebouwing wordt teruggebouwd. Een heel belangrijk element bij dit type ontwikkelingen is het belang van behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In dit bestemmingsplan, met name in paragraaf 3.4.3 wordt ingegaan op het aspect van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Uit analyse en onderzoek op de verschillende locaties kan worden geconstateerd dat de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard is gediend met dit initiatief.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de bouw van één woning in Puttershoek voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Daarnaast wordt de regeling ruimte voor ruimte niet aangemerkt als (extra) stedelijke ontwikkeling. Doel van de regeling is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013). De ladder hoeft om deze redenen niet afgelopen te worden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

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

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte 2014 en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit:

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

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

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

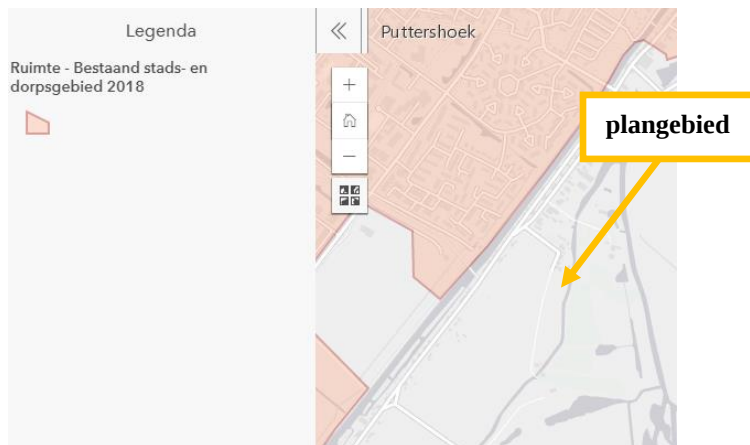
Stedelijke ontwikkeling

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

Bestaand stads-en dorpsgebied

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

Het plangebied ligt buiten BSD.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

Hierna wordt nader ingegaan op de toets van het plan aan de Omgevingsverordening. 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 ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald, dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Transformatie

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

Beoordeling soort ontwikkeling

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 2 (aanpassing). Er is sprake van de bouw van één woning op een perceel agrarisch grasland. Dit perceel ligt in het buitengebied in het verlengde van de Laan van Heemstede waar reeds enkele woningen aanwezig zijn. De afstand tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde woning bedraagt ongeveer 90 m. De toevoeging van een woning aan de Laan van Heemstede op deze plaats sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan in een wijziging of aanvulling. Dit betekent dat er geen verplichting is om de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe ontwikkeling te borgen in een integraal ontwerp.

Deze constatering is in overeenstemming met hetgeen de ABRvS in haar genoemde uitspraak bij rechtsoverweging 6.3 heeft geconcludeerd.

Als aanvullende ruimtelijke maatregelen is hier sprake van het duurzaam saneren van agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van kassen en gebouwen. Daarnaast wordt op de compensatielocatie voldoende aandacht besteed aan de landsschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving.

De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

In de toelichting bij artikel 6.9 wordt het volgende aangegeven: 'Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen hanteren wij vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt.' Dit beleid heeft tot doel versturende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.

Aan de Oud Bonaventurasedijk 83 te Maasdam gaat het om 1.866 m² kas en 369 m² steen.

Aan de Hoeksedijk te Maasdam wordt er per saldo 164 m² steen gesaneerd.

Aan de Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel betreft het 396,8 m² glas en 31 m² schuur.

Aan de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen gaat het om 115,75 m² gebouw.

Dit leidt tot de volgende berekening van de te compenseren bebouwing:

Inbreng	glas (m ²)	steen (m ²)	
Locatie			
Oud-Bonaventurasedijk 83 Maasdam	1.866	369	0,742
Hoeksedijk 58 Maasdam		164	0,164
Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel	396,8	31	0,11036
Derde Kruisweg (ong.) Strijen		115,75	0,11575
	2.262,8 (: 5)	742,75	1,132

De ruimtelijke kwaliteit op de saneringslocaties verbetert zodanig, dat het aanvaardbaar is om één compensatiewoning daarvoor terug te bouwen. In paragraaf 3.4.3 wordt nader ingegaan op het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' in relatie tot dit project.

Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsverordening.

Voor het perceel Hoeksedijk 58 in Maasdam is een wijzigingsprocedure doorlopen. Daarbij is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd en deels herbouwd. Voor dit perceel geldt nu een woonbestemming, nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing is niet toegestaan. Het gedeelte van het saneringsoppervlakte van de Hoeksedijk 58 dat niet ter plaatse is benut bij de herbouw, mag worden meegenomen in de saneringsregeling voor de bouw van een woning aan de Laan van Heemstede (naast 60) in Puttershoek. Dit betreft 164 m² aan steen. Er is archiefonderzoek gepleegd, maar daaruit is onvoldoende duidelijkheid gekomen over de vraag of er mogelijk deels bebouwing aanwezig was zonder vergunning. De Ruimte-voor-ruimte Regeling maakt echter geen onderscheid tussen bebouwing die met bouwvergunning dan wel zonder vergunning is opgericht.

Dat zou alleen anders kunnen zijn indien de bebouwing onderdeel uitmaakt van een handhavingprocedure en die situatie doet zich hier niet voor. Dit wordt op grond van vaste jurisprudentie bekrachtigd (ECLI:NL:RBSGR:2008:BG5751). Een groot deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt en bij de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing aan de Hoeksedijk 58 in Maasdam is ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt.

Zoals in de uitspraak van de ABRvS onder rechtsoverweging 8.4 is geconstateerd, blijft de ruimtelijke kwaliteit na deze maatregelen ten minste gelijk. In het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting geborgd, dat de genoemde agrarische bedrijfsbebouwing moet zijn verwijderd alvorens de compensatiewoning mag worden gerealiseerd.

Voor de volledigheid wordt nog ingegaan op hetgeen in rechtsoverweging 11.6 van de uitspraak van de ABRvS wordt vermeld over een al dan niet terecht ingebrachte overkapping van 63 m². Het was niet gebleken dat de overkapping geheel of gedeeltelijk was omsloten met wanden.

Hierna zijn twee foto's van deze bebouwing opgenomen. Het betrof een bouwwerk, voor mensen toegankelijk, voorzien van een dak en drie wanden. Het ging derhalve om een gebouw en dit gebouw kan worden betrokken bij de 'ruimte voor ruimte' berekening. Hierna zijn foto's opgenomen van dit gedeelte van de saneringsbebouwing.



Figuur 3.2: foto voorzijde



Figuur 3.3 foto achterzijde

Om het risico uit te sluiten dat er discussie zou ontstaan over de status van deze overkapping, is deze overkapping niet meegenomen in de berekening van de oppervlakte van de in totaal te saneren voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Overigens verzet de regeling in de Omgevingsverordening zich niet tegen het elders treffen van de aanvullende ruimtelijke maatregelen als dat niet mogelijk is ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling.

Kwaliteitskaart

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Met name wordt hierbij aandacht besteed aan de locatie van de Laan van Heemstede te Puttershoek. De saneringslocaties krijgen minder bebouwing, hetgeen uiteraard past in de visies op het landelijk gebied.

In artikel 6.9, lid 1, sub b 1 wordt gewezen op de richtpunten van de kwaliteitskaart.

Voor het plangebied aan de Laan van Heemstede 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 de Laan van Heemstede te Puttershoek onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex – jonge zeeklei

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 wordt één woning toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

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

Zeekleipolderlandschap

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) aanwasvelden 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 één woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek. Deze bebouwing concentreert zich aan het eind van het lint van de Laan van Heemstede en ligt niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt niet aangetast.

In de al gememoreerde uitspraak van de ABRvS is in rechtsoverweging 7.2 aangegeven dat de gemeenteraad met het hiervoor behandelde van de kwaliteitskaart voldoende rekening heeft gehouden met de richtpunten van de kwaliteitskaart.

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.

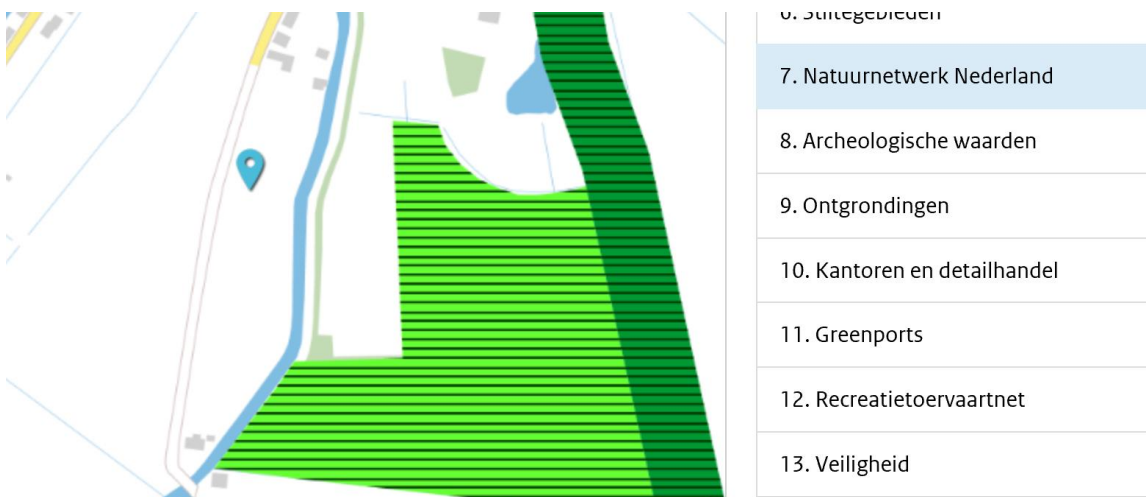
Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het hier alleen gaat om ‘Herkenbaar open zeekleipolderlandschap’. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristiek al ingegaan.

Bescherming categorieën

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

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

Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek ligt in gebied met beschermingscategorie 3 en vormt geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. De bouw van een woning verstoort daarmee geen waardevol gebied.



Figuur 3.4 deel kaart 'Natuurnetwerk Nederland' provincie Zuid-Holland

Conclusie

Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is overigens ook de conclusie van de ABRvS in rechtsoverweging 10 van de gememoreerde uitspraak d.d. 24 april 2019.

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.

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

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

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

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

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het initiatief aan de Laan van Heemstede 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 woonlocatie zal in de toekomst daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

- Vitale dorpen en actieve samenleving

Het project leidt er toe dat diverse verouderde agrarische bedrijfsgebouwen worden/zijn gesaneerd. Dit heeft leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op de saneringslocaties. Daarnaast wordt door een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe woning ook een situatie gecreëerd die uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is. n woning. Dit heeft een positieve uitstraling voor de omgeving.

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 Laan van Heemstede naast nr. 60 ligt in het gebied 'Natuurlijk! Verbonden'.

De Hoeksche Waarden waar het initiatief aan de Laan van Heemstede een bijdrage aan levert betreft:

- het creëren van openheid door het saneren van verspreid liggend glas

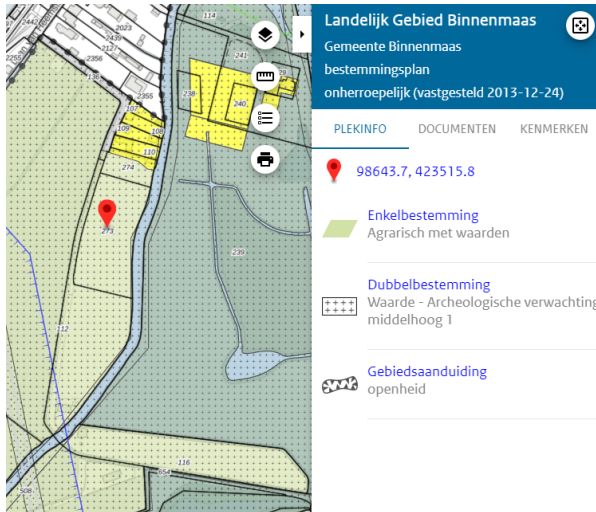
Aan de Oud Bonaventurasedijk 83 Maasdam en aan de Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel is/wordt 2.260 m² aan verspreid liggend glas gesaneerd. Dit draagt, mede ook in combinatie met de sanering van 740 m² andere bedrijfsbebouwing, bij aan het creëren van openheid in het landschap. In totaal wordt 3.000 m² bebouwing in het buitengebied gesaneerd. Daar komt circa 200 m² aan bebouwing in de vorm van een woning voor terug.

Het plan tot het saneren van de diverse in dit bestemmingsplan opgenomen bedrijfsgebouwen en de bouw van een compensatiewoning aan de Laan van Heemstede leidt tot een verbetering van de omgevingskwaliteit in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard. Daarnaast is de bouw van een woning aan de Laan van Heemstede, mede gezien de wijze van landschappelijke inpassing er van, ook uit oogpunt van de handhaving van voldoende omgevingskwaliteit aanvaardbaar. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 12 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woning worden gebouwd geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1'.



Figuur 3.5: deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

3.4.3 Ruimte voor ruimte / ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 3.3.1 is ingegaan op de berekening van de omvang van de te saneren bebouwing op de saneringslocaties aan de Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam, de Hoeksedijk 58 te Maasdam, de Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Volgens de daar opgenomen berekening is de bouw van een compensatiewoning met bijbehorende bebouwing aanvaardbaar.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van een woning met bijbehorende bebouwing met een omvang van 877 m³ mogelijk. Hierna wordt eerst ingegaan op de beoordeling van het effect van dit project op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard. Daarna wordt ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid en de omvang van de woning aan de Laan van Heemstede.

- ruimtelijke kwaliteit

Om een verantwoorde beoordeling te kunnen maken over de effecten op de ruimtelijke kwaliteit van dit 'ruimte voor ruimte' initiatief, is een analyse gemaakt door Bosch Slabbers landschapsarchitecten (mei 2021, nr. BS20-129). In deze analyse is onderzocht wat:

- de ruimtelijke impact is van de te saneren locaties;
- de ruimtelijke impact is van het toevoegen van de woning voor het huidige landschapsbeeld;
- of de totale ruimtelijke kwaliteit afgewogen in de Hoeksche Waard in evenwicht blijft of toe- of afneemt.

De analyse is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de analyse blijkt, dat de ruimtelijke kwaliteit van de Hoeksche Waard gediend is met dit initiatief. Dit oordeel is gestoeld op twee pijlers.

De eerste pijler betreft de winst voor de ruimtelijke kwaliteit door het amoveren van vier locaties. Hiermee wordt in de grootste openheid van de betreffende polder de openheid sterk vergroot. De twee locaties aan de Derde Kruisweg leveren hier een sterke bijdrage aan. De locatie aan de Bonaventurasedijk versterkt de dijk als landschappelijk element in een open landschap op een robuuste wijze. De ingrepen bij de Hoeksedijk vergroten in totaal de ruimtelijke kwaliteit sterk, maar hebben vooral lokaal impact.

De tweede pijler is het initiatiefplan. In dit plan heeft de initiatiefnemer zichtbaar gestreefd naar een passende ontwikkeling. Met een zorgvuldige architectuur en een zorgvuldige landschappelijk inpassing is een passend plan ontwikkeld. De impact op het landschap zal met name een stukje inboeten op de openheid van het landschap zijn. Al moet hier gezegd dat de stichting van landgoed de Eeckelaer hier de royale zichten vanaf de Hoeksedijk/Maasdamsedijk in oostelijke richting reeds ingekort heeft van 3 kilometer tot zo'n 250 meter. Dus daarmee is de impact op de openheid een lokale impact geworden. Daarnaast kan het initiatiefplan bijdragen aan een logische landschappelijke afronding van de Laan van Heemstede, vergroting van de natuurwaarde en benadrukt het de ligging van de kreek in het landschap.

De eindconclusie van het onderzoek is dan ook dat de ruimtelijke kwaliteitswinst op de saneringslocaties en de geringe landschappelijke impact van de woning aan de Laan van Heemstede maken dat het voorliggende ruimte-voor-ruimte plan aanvaardbaar is. Daarmee is de bouw van een woning aan de Laan van Heemstede in Puttershoek verantwoord en passend.

- inhoud woning

Het perceel aan de Laan van Heemstede vormt onderdeel van het plangebied van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. In dat bestemmingsplan is de maximale inhoud van verspreide woningen met bijgebouwen bepaald op 775 m³. Bij de rekenregels van de 'ruimte voor ruimte-regeling' is het uitgangspunt dat bij afbraak van 1.000 m² aan bedrijfsbebouwing of 5.000 m² aan verspreid aanwezige kassen er één compensatiewoning mag worden gebouwd.

In concrete gevallen kan het voorkomen dat er meer bebouwing wordt afgebroken, dan dat minimaal noodzakelijk is om één compensatiewoning te bouwen. Als aangetoond wordt, dat er nog steeds sprake is van een ruimtelijke kwaliteitswinst, vindt de gemeente het aanvaardbaar dat er in dat geval een iets grotere woning wordt gebouwd.

Uit het schema van af te breken bebouwing blijkt, dat in in dit geval sprake is van een ‘overschot’ aan te saneren bebouwing. De saneringsbebouwing correspondeert met de bouw van 1,195 compensatiewoning. Qua inhoud komt dat uit op $(775 \text{ m}^3 \times 1,132) 877 \text{ m}^3$.

Inbreng	glas (m ²)	steen (m ²)	
Locatie			
Oud-Bonaventurasedijk 83 Maasdam	1.866	369	0.742
Hoeksedijk 58 Maasdam		164	0,164
Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel	396,8	31	0,11036
Derde Kruisweg (ong.) Strijen		115,75	0,11575
	2.262,8 (: 5)	742,75	1,132

De bouw van een grotere woning is voor de gemeente pas acceptabel, als dit enerzijds vanuit ruimtelijke kwaliteit aanvaardbaar is en anderzijds vanuit de hiervoor genoemde berekening van de overcapaciteit. Het geeft derhalve geen ongebreidelde mogelijkheid om grotere woningen te bouwen.

Onderdeel dan de aanvaardbaarheid van de compensatiewoning aan de Laan van Heemstede is het feit dat de woning landschappelijk goed wordt ingepast. Er is daarvoor een inpassingsplan gemaakt (Tuinontwerp en landschappelijke inpassing woning Laan van Heemstede, Noortje's Tuin Ontwerp, 10 juli 2018). Via een in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voorwaardelijke verplichting is gewaarborgd, dat dit plan ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd

De conclusie is, dat een woning met een inhoud van 877 m³ op de nu gedachte plaats aan de Laan van Heemstede uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit en stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

3.4.4 Beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsparagraaf voor Laan van Heemstede in Puttershoek geeft de uitgangspunten voor het te ontwikkelen stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp aan. Het is daarbij een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving en voor de inrichting van de buitenruimte.

Inventarisatie

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Puttershoek in een opwaspolder van de Hoeksche Waard. De locatie ligt aan het eind van het woonlint aan de Laan van Heemstede. De nieuwe woning zal een ruime groene kavel om zich heen hebben.

De woning moet worden opgericht binnen het op de verbeelding aangeduide bouwvlak. Hierdoor blijven er langs de nieuwe woning ruime zichtlijnen naar de achterliggende polder. De kavel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

In de al genoemde landschappelijke analyse van Bosch Slabbers is ook ingegaan op landschappelijke- en beeldkwaliteitsaspecten. Het gaat hier om een totaal plan met een royaal erf dat groen, landelijk en natuurlijk wordt ingericht. Het gemaakte tuinontwerp benadrukt de kreek door deze met een rij knotwilgen extra te accentueren. Daarbij worden landschappelijke elementen gebruikt, zoals een boomgaard, solitaire bomen en bomenrijen om het geheel landschappelijk in te passen. Het tuinontwerp gebruikt vooral inheems materiaal en zet met diverse ingrepen in op versterking van de natuurwaarden.

Het woonhuis staat op enige afstand van de weg en van de omliggende percelen. De woning moet qua typologie als boerderijtype appelleren aan de boerderijen in de Hoeksche Waard, met een kleiner voorhuis en een robuuste schuur daarachter. De woning moet qua typologie en qua maatvoering, een landelijke karakter hebben met een goothoogte van ten hoogste 3 meter en een nokhoogte van ten hoogste 9 meter. De woning moet robuust van maat zijn en aansluiten op de robuuste boerderijen in de Hoeksche Waard. De materiaalkeuze en kleurstelling moet ingetogen (gedekt) zijn, dit ontleend aan hetgeen in de Hoeksche waard streekeigen is. De uitgangspunten van de beeldkwaliteit van de te bouwen woning zijn via een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

3.4.5 Advies Kwaliteitsteam

De gemeente Hoeksche Waard heeft advies gevraagd van het Kwaliteitsteam Hoeksche Waard, met name over de potentiële kwaliteitswinst van de sanering van de kassen en opstallen op twee nieuwe locaties als compensatie voor het realiseren van een woning op de Laan van Heemstede te Puttershoek kan dienen. Het Kwaliteitsteam Hoeksche Waard adviseert gevraagd en ongevraagd, vanuit een onafhankelijke positie, aan het bestuur van de gemeente Hoeksche Waard. Doel is om de ruimtelijke kwaliteit, zoals die is omschreven in de Omgevingsvisie Hoeksche Waard (2019) te bevorderen, te stimuleren en te bewaken.

Het advies van het Kwaliteitsteam d.d. 10 juli 2019 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het advies van het Kwaliteitsteam is dat de sanering van de bebouwing aan de Derde Kruisweg in 's-Gravendeel en Strijen leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst, mits juridische wordt geborgd dat er niet opnieuw bebouwing ter plaatse kan worden opgericht.

Voorliggend bestemmingsplan draagt zorg voor de juridische borging, dat de saneringsbebouwing wordt afgebroken en dat er geen nieuwe bebouwing zal worden opgericht.

4. Onderzoeken

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 daarvoor geschikt is.

Uit het ingestelde verkennend bodemonderzoek (Inventerra Comon Services, 24 april 2017, projectnr. 17-2114-R01JV) blijkt dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de huidige en de toekomstige bestemming. Het bodemrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder.

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

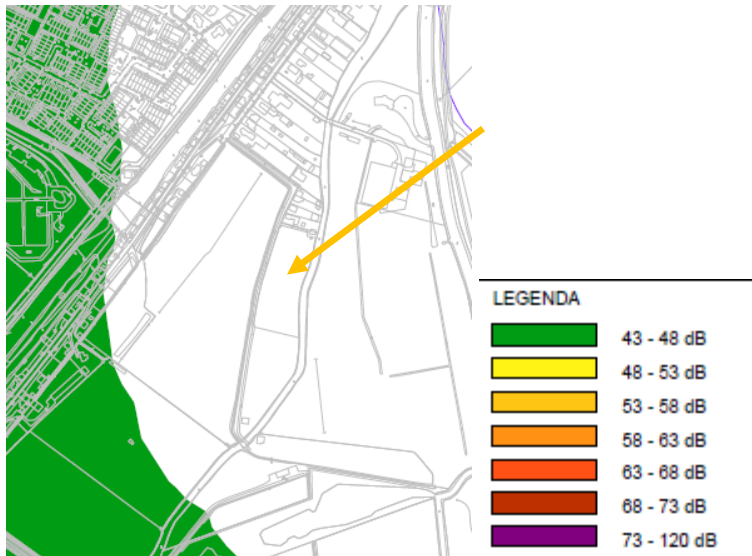
Voorkeursgrenswaarde

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

Beoordeling

De Laan van Heemstede te Puttershoek vormt onderdeel van een 30 km/uur zone. Er is anderzijds ook geen zone aanwezig van een andere weg.

Daarnaast blijkt dat het bouwperceel op grond van de gemeentelijke geluidskaart 2020 een lagere geluidsbelasting heeft van wegverkeerslawaai dan 43 dB.



Figuur 4.1 deel kaart wegverkeerslawaai 2020

De nieuwe woning komt als laatste woning te liggen aan een doodlopende weg. Er komt hoogstens af en toe een tractor langs. De Maasdamdijk /Hoeksedijk ligt op ruim 180 m. Bij een bouwplan aan de Hoeksedijk is recent berekend dat op 65 m van de dijk de geluidswaarde 48 dB is (dat is de voorkeursgrenswaarde). Op 180 m is die waarde daardoor veel lager. Om deze redenen is er geen aanleiding om specifiek akoestisch onderzoek uit te voeren.

Spoorweg- en/of industrielawaai

Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dan wel nabij een spoorweg. De afstand tot de HSL-spoorlijn is circa 1,1 km.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

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

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

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'.

Er is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woning voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening in de zin dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit is ter plaatse beoordeeld met behulp van de monitoringstool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de monitoringstool (monitoringsronde 2017) zijn de concentraties nabij het plangebied zelf niet in beeld gebracht. Voor de beoordeling is daarom gebruik gemaakt van de concentraties langs de dichtstbijzijnde drukke wegen in de omgeving (N217 en Sportlaan). Uit de monitoringstool blijkt dat voor het jaar 2016 de jaargemiddelde concentraties voor NO₂ in de omgeving van het plangebied circa 22 tot 26 µg/m³ bedragen (de grenswaarde voor NO₂ bedraagt 40 µg/m³). De jaargemiddelde concentraties voor PM₁₀ in de omgeving van het plangebied bedragen circa 18 tot 19 µg/m³ (de grenswaarde voor PM₁₀ bedraagt 40 µg/m³). De jaargemiddelde concentraties voor PM_{2,5} in de omgeving van het plangebied bedragen circa 11 µg/m³ (de grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³). Voor het jaar 2020 geeft de NSL-monitoringstool de volgende jaargemiddelde concentraties: voor NO₂: circa 19 tot 21 µg/m³, voor PM₁₀ circa 20 tot 21 µg/m³ en voor PM_{2,5} circa 12 tot 13 µg/m³. Voor 2030 liggen de jaargemiddelde concentraties lager dan in 2020.

De concentraties voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) liggen derhalve ver beneden de grenswaarden, waarmee voor het aspect lucht aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van één woning. In dergelijke situaties gaat het om circa 6 vervoersbewegingen 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 de gemeente Hoeksche Waard. Nabij het bouwperceel aan de Laan van Heemstede te Puttershoek is geen bedrijf aanwezig. Er zijn om die reden geen milieuzones aanwezig van bedrijven/inrichtingen. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen op een deel van het perceel Oud-Bonaventurasedijk te Maasdam heeft eveneens geen gevolgen op het gebied van milieuzonering. De locatie zit niet in de milieuzone van enig bedrijf.

4.5 Externe veiligheid

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

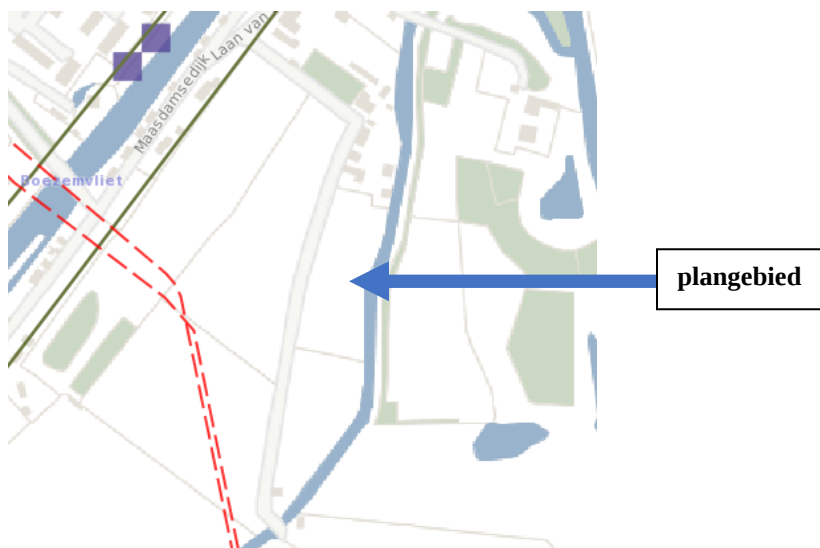
De risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan dienen berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen.

Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Basisnet.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied aan de Laan van Heemstede te Puttershoek geen risicovolle inrichtingen e.d. bevinden. Wel zijn er twee olieleidingen aanwezig aan de zuidwestzijde van het bouwperceel. De afstand tot het plangebied is circa 85 m. De afstand tot de plaats waar feitelijk de woning zal worden gebouwd zal minimaal circa 120 m bedragen. De plaatsgebonden risicocontour van de leiding heeft een breedte van 51 m en strekt zich niet tot het plangebied. Daarnaast is een ethyleenoxide-leiding aanwezig.

Wat betreft het groepsrisico wordt er één woning toegevoegd. Mede gezien de beperkte bevolkingsdichtheid ter plaatse wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Daarnaast zijn er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden voor de bewoners, terwijl de bewoners ook zelfredzaam zijn.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Voor de locaties aan de Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel en Derde Kruisweg (ong.) Strijen verandert er door de sanering van alle bebouwing op het perceel niets ten opzichte van het aspect externe veiligheid. Voor de locatie Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam kan het volgende worden opgemerkt. Er zijn blijkens de risicokaart Nederland geen risicovolle inrichtingen aanwezig in de omgeving van het plangebied. Op circa 640 meter ten zuiden van het plangebied is een leiding van Shell Nederland Raffinaderij BV aanwezig voor het transport van ethyleenoxide.

Het invloedsgebied van deze leiding strekt zich, zowel wat betreft het plaatsgebonden- als het groepsrisico, gezien deze afstand niet uit tot het plangebied.

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geen Milieuraapportageplicht.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij woningbouwontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld.

Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat. Hier gaat het om de bouw van één woning en de sanering van agrarische bedrijfsbebouwing.

De impact van dit plan is zeer klein en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

4.7 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2016-2021

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

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp 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 aan de Laan van Heemstede te Puttershoek geen bebouwing en verharding aanwezig. De woning met erfverharding zal maximaal circa 250 m² bedragen. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Op de andere planlocaties wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, waardoor de omvang van de verharding aldaar vermindert.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Bij de bouw van de woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

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

Veilig inrichten

De plangebieden liggen niet in een beschermingszone van de waterkering.

4.8 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 nagenoeg onbebouwd perceel dat als grasland wordt gebruikt. Uit visuele inspectie blijkt dat er geen beschermde natuurlijke waarden aanwezig zijn. Er is ook geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d. Het ten oosten gelegen NNN gebied wordt niet belast met deze ontwikkeling.

Voor wat betreft de te saneren bebouwing, ter plaatse wordt de grond onbebouwd en daarmee toegankelijk voor dieren. De bestaande bebouwing is altijd intensief voor bedrijfsdoeleinden gebruikt en grotendeels voorzien van te openen delen. Er zullen daardoor geen beschermde dieren in de bebouwing aanwezig zijn. De kassen aan de Oud Bonaventurasedijk 83 te Maasdam zijn al gesloopt.

Voor de bedrijfsgebouwen aan de Derde Kruisweg in 's-Gravendeel en Strijen is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Ecologische quick scan drie locaties Derde Kruisweg te 's-Gravendeel en Strijen, VanderHelm Milieubeheer B.V., 30 april 2020, nr. GESG20200220).

Uit de ecologische quickscan blijkt dat ter plaatse van de (omgewaaide) schuur en de kas in 's-Gravendeel geen zwaarder beschermde soorten worden verwacht waarnaar vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Ter plaatse van de stenen schuur in Strijen kan de aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten niet worden uitgesloten. Voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden dient ter plaatse van deze stenen schuur te worden bepaald of zwaarder beschermde soorten (steenuil en kerkuil) binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn, middels een soortgericht onderzoek.

Het nader onderzoek is inmiddels ook uitgevoerd (VanderHelm Milieubeheer B.V., 31 augustus 2020, nr. GESG20200405 ESO). Ter plaatse van de schuur langs de Derde Kruisweg te Strijen is een soortgericht onderzoek naar steenuilen en kerkuilen uitgevoerd. Het doel van het onderzoek was het uitsluiten dan wel aantonen van nesten, voortplantingsplaatsen en rustplaatsen van alle onderzochte soorten in het projectgebied. Vervolgens is bepaald of door de werkzaamheden sprake kan zijn van het overtreden van de Wet natuurbescherming en welke vervolgstappen mogelijk noodzakelijk zijn.

Op basis van het soortgericht onderzoek is het volgende geconcludeerd:

Steenuil

- In de omgeving van het projectgebied zijn geen steenuilen waargenomen.
- In het projectgebied zijn geen nesten, rustplaatsen of essentieel leefgebied van de steenuil vastgesteld.

Kerkuil

- In de omgeving van het projectgebied is een jagende kerkuil waargenomen.
- In het projectgebied zijn geen nesten of essentieel leefgebied van de kerkuil vastgesteld.

Dit betekent dat er geen ecologische vervolgstappen meer nodig zijn.

Dit laat onverlet dat er niet tijdens het broedseizoen gesloopt moet worden en dat de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming in acht moet worden genomen.

Uit de eerder genoemde ecologische quickscan blijkt verder, dat geen vervolgonderzoek nodig is naar effecten van de werkzaamheden op Natura 2000-gebieden, NNN en beschermd weidevogelgebied.

Overigens heeft de ABRvS in rechtsoverweging 16.2 van de al gememoreerde uitspraak geoordeeld, dat de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

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

In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 17 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 8 km van de Biesbosch.

Uit het op onderzoek en praktijkervaring gebaseerde Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen (versie 5.0, 1 december 2020, OZHZ) blijkt, dat bij de bouw van niet meer dan 1 vrijstaande woning op een afstand van meer dan 3.200 m van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.



Figuur 4.2: Natura 2000 gebieden t.o.v. plangebied

Conclusie

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

4.9 Geur

Agrarische bedrijven veroorzaken in het algemeen geur vanwege de dierenverblijven, mestbassins en de productie en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving in meer of minder mate hinder veroorzaken en kan om die reden ook gezondheidsrisico's met zich meebrengen. De plangebieden liggen niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

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, waarbij de Erfgoedwet de nationale 'vertaling' is van het Europese cultuurhistorische beleid.

De bescherming van het archeologische erfgoed is in de Erfgoedwet beschreven als een taak van de gemeente. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het geldende bestemmingplan Landelijk Gebied Binnenmaas blijkt dat voor het plangebied aan de Laan van Heemstede te Puttershoek een middelhoge verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 500 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit plan gaat het om een oppervlakte van de één woning die ruim minder dan die 500 m² zal bedragen. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek vereist.

De archeologische dubbelbestemmingen op de verschillende plangebieden wordt gehandhaafd.

Conclusie

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

4.11 Kabels en leidingen

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

4.12 Verkeer

Het woonperceel aan de Laan van Heemstede wordt ontsloten via die Laan van Heemstede.

Het betreft een doodlopende weg die bestemd is voor de ontsluiting van enkele woningen/percelen. Door voorliggend bestemmingsplan komt daar één woning bij.

Gelet op de aard en beperkte functie van de weg is het profiel ervan voldoende voor het bereiken van de woning, ook voor hulpdiensten.

Gedurende de bouw van de woning wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd in het verlengde van de Laan van Heemstede. Bouwverkeer zal derhalve geen gebruik maken van het laatste gedeelte van de Laan van Heemstede.

Er is sprake van een uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbare situatie. De ABRvS heeft in rechtsoverweging 14.2 van de uitspraak van 24 april 2019 hetzelfde geconcludeerd.

Op eigen terrein is er bij de woning voldoende ruimte voor het parkeren van ten minste 3 auto's.

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

De bestemming 'Agrarisch' is gelijk aan de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. De bestemming is van toepassing op het overblijvende perceel Oud Bonaventurasedijk 83 te Maasdam, de locatie Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Het bestemmingsplan staat niet toe dat er op deze gronden bebouwing wordt opgericht.

Binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen – verspreide woningen' opgenomen. De voor 'Wonen – verspreide woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- maximale inhoud woning 877 m³ voor wat betreft de locatie Laan van Heemstede te Puttershoek en 775 m³ voor de locatie Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam;
- mantelzorg in de woning;
- aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- bed & breakfast in de woning en bijgebouwen.

De woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek mag pas worden gebouwd als de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan de Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam, de Hoeksedijk 58 te Maasdam, de Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen is gesloopt (de kassen aan de Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam zijn al gesloopt).

Tevens moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting. In de regels is via een voorwaardelijke verplichting bepaald, dat voordat de woning aan de Laan van Heemstede in gebruik wordt genomen, het perceel landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting, overeenkomstig het uitgewerkte landschappelijke tuinontwerp dat als bijlage bij zowel de regels als de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Gelet op de gedetailleerdheid van het tuinontwerp en de in de regels aangebrachte juridische koppeling, is er voldoende zekerheid over de landschappelijke inpassing van de woning. Deze landschappelijke inpassing moet ook in stand worden gehouden.

Daarnaast wordt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

5.2.3 Algemene regels.

Antidubbeltelregel

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

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

Algemene bouwregels.

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

Algemene gebruiksregels.

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

Algemene afwijkingsregels.

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

Overgangsrecht.

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd.

De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag.

Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van inwerkingtreding van het maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel.

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

5.3 Handhaving

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling. De plangebieden liggen in het landelijk gebied van Puttershoek, Maasdam, 's-Gravendeel en Strijen (alle gemeente Hoeksche Waard).

Met de initiatiefnemer 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

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

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. van het Bro is overleg gevoerd met de overheidsinstanties. De overheidsinstanties hebben afgezien om een reactie in te dienen. Gesteld kan worden dat de belangen van de overheidsinstanties niet geschaad zullen worden.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 oktober tot en met 24 november 2021 voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen. In de Nota beantwoording zienswijzen is op deze zienswijzen ingegaan. De zienswijzen hebben gedeeltelijk aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. De aanpassing heeft betrekking op het toevoegen van de volledige landschappelijke inpassing in de bijlagen van de plantoelichting en de regels van het bestemmingsplan.