

Toelichting Bestemmingsplan ‘Molendijk 14 Puttershoek’ Gemeente Hoeksche Waard



Vastgesteld NL.IMRO.1963.BPPHMolendijk14-VG01

Bestemmingsplan ‘Molendijk 14 Puttershoek’

Gemeente Hoeksche Waard

**Toelichting
Regels
Verbeelding**

Datum: september 2024
Status: vastgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPPTHMolendijk14-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Het bestemmingsplan	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Omgeving plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Doel bestemmingsplan	7
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer	20
4.3 Flora en fauna	20
4.4 Archeologische waarden	21
4.5 Waterhuishouding	23
4.6 Milieuzonering	24
4.7 Geluid	25
4.8 Bodem	26
4.9 Geur	27
4.10 Luchtkwaliteit	27
4.11 Externe veiligheid	28
4.12 Kabels en leidingen	30
4.13 Milieueffectrapportage	30
4.14 Duurzaamheid	31
5. Juridische toelichting	32
5.1 Juridische planopzet	32
5.2 Bestemmingswijzer	32
5.3 Plantoetsing en handhaving	32
6. Uitvoering	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Planschade	33
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	34
7.1 Vooroverleg en inspraak	34
7.2 Zienswijzen	35

Bijlagen:

- Verkennd (asbest) bodemonderzoek** (Inventerra., 10 juli 2018, nr. 18-2131-R01JV)
- Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 18 mei 2018, VL-1822-R01)
- Quick scan Wet natuurbescherming** (Buijs Eco Consult, 13 november 2018, nr. 181113-153)
- Nader onderzoek vleermuis** (Buijs Eco Consult, 1 augustus 2022, nr. 220801)
- Archeologisch onderzoek** (SOB Research, september 2018, nr. 2599-1806)
- Stedenbouwkundig plan** (Wissing, 11 mei 2022)
- Stikstofberekening** (Mbh Consult, 6 oktober 2023)
- Rapportage buisleidingen** (Adromi, 20 oktober 2022, nr. 2201)
- Verantwoording groepsrisico** (Adromi 10 november 2022, nr. 2202a)
- Nota beantwoording zienswijzen**

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De initiatiefnemer is eigenaar van gronden aan de Molendijk 14 te Puttershoek. De grond is altijd in gebruik geweest als aannemersbedrijf/loonbedrijf. Het perceel heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Binnenmaas’ de bestemming ‘Bedrijf’. Initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning afbreken en daarvoor in de plaats vier woningen bouwen op dit perceel. Het bestemmingsplan staat dit niet toe.

De gemeente is verzocht om medewerking te verlenen, die medewerking is in principe toegezegd. Als uitvloeisel daaruit is in opdracht van initiatiefnemer en de gemeente door de Stichting Dorp, Stad en Land een zogenaamde Kansenskaart gemaakt met een opzet van het herontwikkelingsplan.

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Puttershoek, sectie E, nr. 155 met een grootte van 1.00.70 ha.



Figuur 1.2: kadastrale tekening

1.2 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van vier woningen 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.

1.3 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 Bro beschreven, alsmede de uitkomst van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

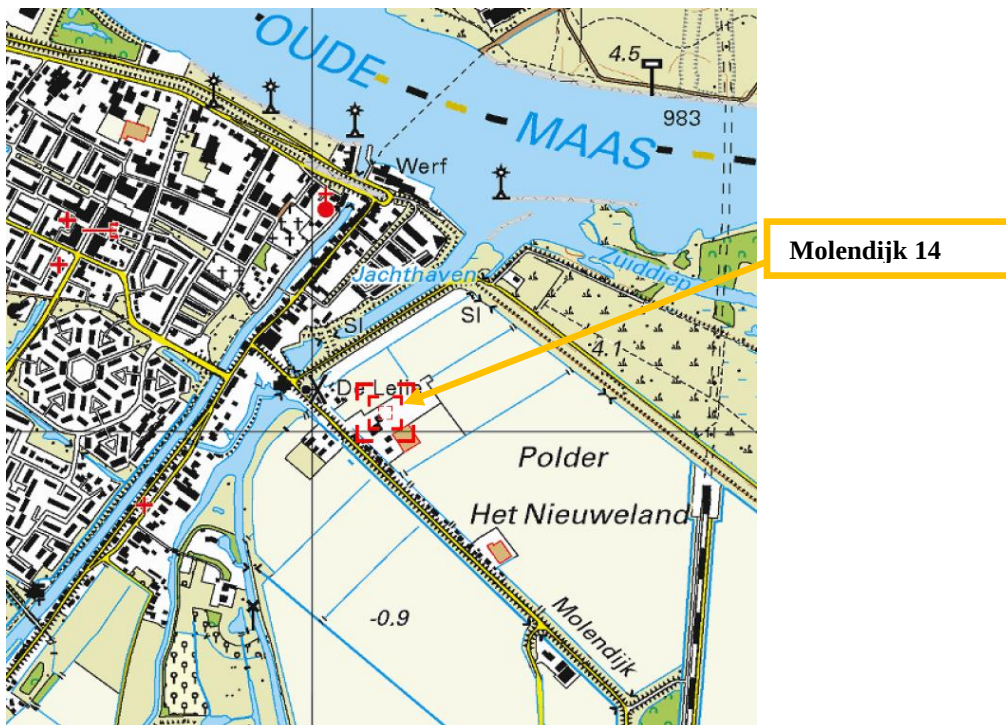
2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Omgeving plangebied

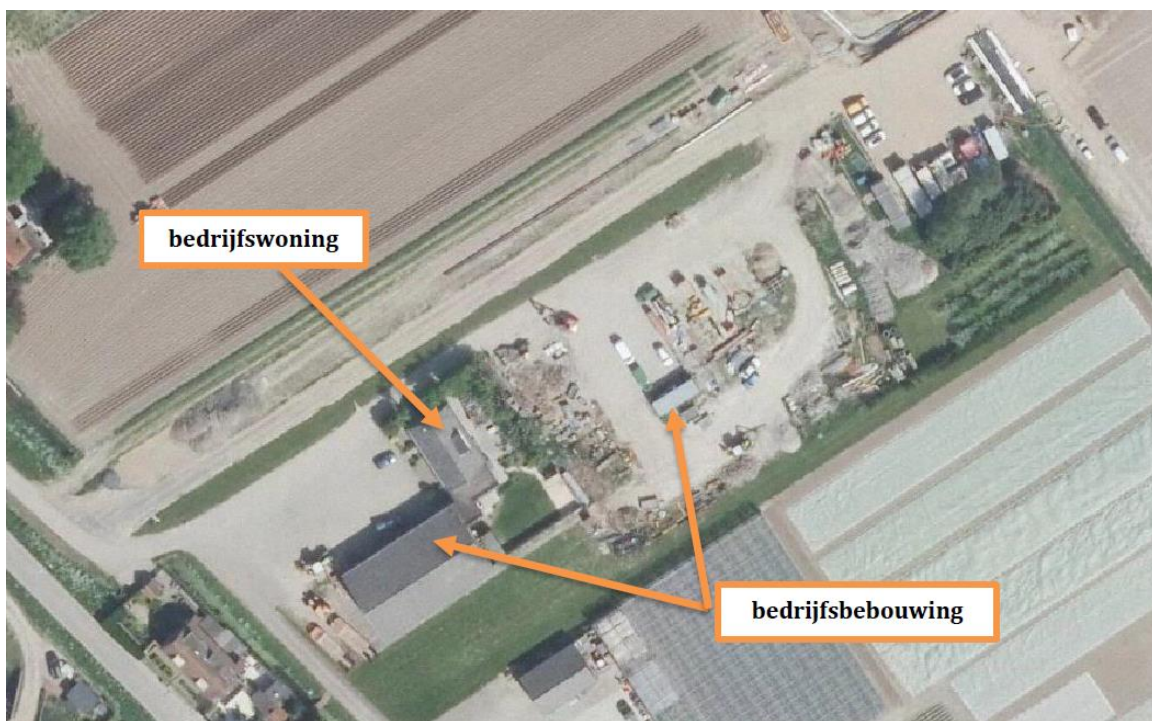
Puttershoek is gelegen aan de oostkant van de Hoeksche Waard, aan de oever van de Oude Maas achter een hoge dijk. Het dorp is als knooppuntnederzetting ontstaan bij de schutsluis in de Boezemvliet. De Molendijk is een open dijklint ten oosten van de bebouwde kern van Puttershoek. De Molendijk is een voorbeeld van een lint waarvan de bebouwing geconcentreerd is aan één zijde van de dijk



Figuur 2.1 luchtfoto plangebied en omgeving

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is de bedrijfsbebouwing op het perceel Molendijk aanwezig alsmede de bedrijfswoning. Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel.



Figuur 2.2 luchtfoto plangebied



Figuur 2.3 foto bedrijfsgebouw

2.4 Doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan het plangebied de bestemming ‘Wonen’ met als doel om de realisering van vier woningen mogelijk te maken. De huidige bedrijfsbebouwing en de bedrijfswoning zullen worden afgebroken en de vier woningen zullen in plaats van de bedrijfsbebouwing worden gerealiseerd.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet van het plan het volgende. In de dialoog tussen gemeente, initiatiefnemer en Stichting Dorp, Stad en Land is aandacht besteed aan de hoofdopzet van de herontwikkeling. Dit heeft geleid tot het opstellen van een kansenkaart.



Figuur 2.4 deel Kansenkaart Molendijk 14

De vier woningen mogen per woning conform de uitgangspunten van het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ een maximale inhoud hebben, inclusief erfbebouwing van 650 m³.

Het achterste deel van het perceel Molendijk 14 blijft vrij van bebouwing, dit om te voorkomen dat de nieuwe bebouwing te ver penetreert in het open landschap.

Naar aanleiding van inspraakreacties van de eigenaar van Molendijk 12, alsmede van de Stichting Molens Hoeksche Waard is het plan aangepast. De afstand van de nieuwe woningen tot de kas van Molendijk 12 is vergroot tot minimaal 30 m en de sloot tussen Molendijk 12 en 14 is uit het plan verwijderd.

Daarnaast is de nokrichting van de woningen op verzoek van de molenstichting aangepast. In hoofdstuk 7.1 wordt nader ingegaan op de ingediende inspraakreacties. Dit alles heeft geleid tot het volgende aangepaste plan.



Figuur 2.5 Stedenbouwkundige opzet plangebied

Via een voorwaardelijke verplichting wordt in de regels van het bestemmingsplan geborgd, dat het plangebied conform deze stedenbouwkundige opzet zal worden uitgevoerd.

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

Nationale Omgevingsvisie

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

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in 4 prioriteiten:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. 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 realiseren van vier woningen op het perceel Molendijk 14 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. De functie wijzigt van bedrijfsmatig naar woongebruik.

De bestaande bebouwing wordt afgebroken en daar worden vier woningen voor teruggebouwd. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er geen sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. 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 bevatten het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Dat 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 3.2.3 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het perceel Molendijk 14 ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied.



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

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

Inpassing

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

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

Aanpassing

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

Transformatie

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

In de toelichting wordt bij de omschrijving van ‘inpassing’ aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint.

Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Hier is sprake van het bouwen van vier woningen op een perceel waar altijd al woon- en bedrijfsbebouwing heeft gestaan. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘inpassen’. Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. 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 Molendijk 14 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.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen groot beslag op het zeekleigebied. De bestaande bedrijfsbebouwing, -woning en -verharding wordt vervangen door vier burgerwoningen op datzelfde perceel. 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 '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 aan de orde is, betreft de vervanging van bedrijfsmatige bebouwing en gebruik door woonbebouwing en -gebruik. Uit afstemming met de provincie Zuid-Holland blijkt dat het wat betreft de ruimtelijke kwaliteit -genoemde richtpunten uit de VRM en het hierna nog te benoemen Gebiedsprofiel Hoeksche Waard) mogelijk is hier maximaal 4 woningen te plaatsen die refereren naar de bebouwing in het open zeekleipolderlandschap. Daarbij is aangetekend, dat rekening met de volgende punten rekening moet worden gehouden:

- Uitgangspunt is dat het bouwvlak niet groter wordt dan het huidige bouwvlak en de woonbestemming dient uitgelijnd te worden met de naastgelegen kas. Dit uitgangspunt sluit aan bij het richtpunt: 'Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.' (richtpunt Zeekleipolders).
- Voldoende afstand bewaren tot de monumentale dijk, richtingen refereren aan het slagenpatroon van de polder. Hierdoor ontstaan er twee (landschappelijke) elementen die elkaar versterken.
- Behoud voldoende zicht op de jonge aanwaspolder door middel van doorzichten en groenstructuren.
- Versterk de kavelrichtingen door beplanting, architectuurrichting en slotenpatronen.
- De ruimte achter het bouwvlak kan goed worden ingezet als collectieve tuin, mits hier geen bouwwerken in worden geplaatst.

Reactie op beoordeling:

In het bestemmingsplan is met de beoordelingspunten van de provincie rekening gehouden.

Het bouwvlak voor de 4 woningen is aangepast aan de stedenbouwkundige opzet van het bouwplan en is niet veel groter dan het huidige bouwvlak. De grens tussen de woon- en de tuinbestemming is gelegd in het uitgelijnd met de kas op het buurperceel. Hierdoor wordt voorkomen dat er bebouwing wordt opgericht in het gebied ten noorden van die bebouwingslijn. Hierdoor blijft het open middengebied van deze polder vrij van bebouwing.

Het bouwvlak is ook zodanig gelegd, dat er enerzijds voldoende afstand is tot de dijk, terwijl de richting gelijk is aan het slagenpatroon van de polder. Hierdoor zijn er zichtlijnen vanaf de dijk naar het achtergelegen gebied.

De wijze van inrichting en gebruik van de tuin ten noordoosten van de woningen moet nog worden uitgewerkt, maar het zal tuin worden bij de te realiseren woningen.

In de al gememoreerde kansenkaart worden verdere stedenbouwkundige richtlijnen genoemd. Verwezen wordt naar deze als bijlage bij deze toelichting gevoegde kansenkaart.

Klimaatadaptie

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

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

Ad a. In onderhavige situatie gaat het om het afbreken van bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van vier woningen er is geen toename van verharding. De ontwikkeling zal daarom niet leiden tot het ontstaan van wateroverlast door overvloedige neerslag (zie ook paragraaf 4.7 van deze onderbouwing).

Ad b. Het plangebied heeft geen betrekking op (de kwaliteit van een) waterkering.

Ad c en d. Er is vanwege de geringe omvang van het plan ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie is dat door uitvoering van het plan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied wordt vergroot.

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:

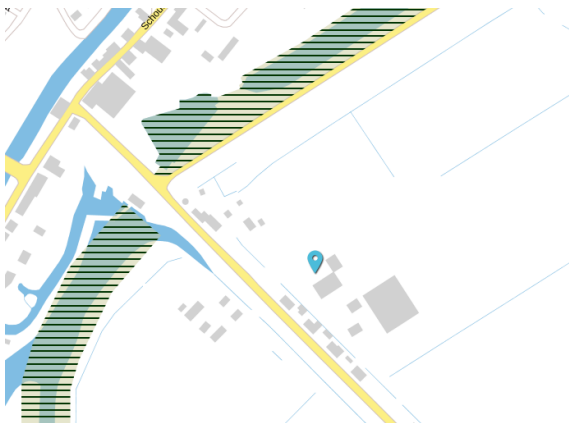
- de herkenbaarheid van de structuur van dijken en kreken
- de openheid van de polders
- de ontwikkeling van hoogwaardige dorpsranden
- een zonering van het landschap
- het versterken van de verbindingen tussen dorp en landschap
- de verdere ontwikkeling van buitendijkse natuur

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 de gevolgen voor de omgeving en het perceel al ingegaan.

Daarnaast heeft de provincie 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 Molendijk 14 ligt in een gebied met beschermingscategorie 3. De bouw van de woningen verstoort daarmee geen waardevol gebied.



Figuur 3.2 deel kaart ‘bescherming categorieën ruimtelijke kwaliteit’ provincie Zuid-Holland

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard op 17 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is er voor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: ‘Ja mits’, in plaats van ‘Nee, tenzij’. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid. Het is niet nodig gevonden om nu al alle aspecten die in het Omgevingsplan worden uitgewerkt te benoemen. Alle beleidsaspecten opnemen zou ten koste gaan van het karakter van de visie: gericht op inspireren en uitnodigen.

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

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

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

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het initiatief aan de Molendijk 14 aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

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

- Vitale dorpen en actieve samenleving

De bedrijfsfunctie van het perceel is niet meer aanwezig, door de bestemmingswijziging wordt meegewerkt aan de afbraak van verouderde bedrijfsbebouwing en woning en de nieuwbouw van vier woningen. 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 Molendijk 14 ligt in het gebied ‘Natuurlijk! Verbonden’.

De Hoeksche Waarden waar het initiatief aan de Molendijk 14 een bijdrage aan levert betreft:

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

In de huidige situatie zijn diverse bedrijfsgebouwen aanwezig, bebouwing die zich in slechte bouwkundige staat bevindt. Door afbraak van deze bebouwing wordt de hoeveelheid bebouwing op het perceel aanzienlijk verminderd. In de nieuwe situatie zijn zichtlijnen naar het achtergelegen open agrarische landschap meer aanwezig. Het groene dijkenpatroon wordt hiermee in stand gehouden.

Het plan tot de afbraak van de bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van de woningen is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Het perceel Molendijk 14 te Puttershoek is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas.

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 12 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming ‘Bedrijf’ hebben gekregen.

Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woningen worden gebouwd geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’. Tevens geldt de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Overleg Stichting Dorp, Stad en Land:

Op verzoek van de gemeente heeft er een zogenaamd ‘keukentafelgesprek’ plaatsgevonden met de stedenbouwkundigen van Dorp, Stad en Land. Uit dit gesprek is onder andere naar voren gekomen hoe het perceel kan worden ingericht, wat voor type bebouwing bij de omgeving en de indeling van de kavel past en wat de goothoogte per verschillend type bebouwing kan gaan bedragen. Dit heeft geleid tot het opstellen van een kansenkaart. Zoals in paragraaf 2.4 is beschreven is er daarna, naar aanleiding van ingediende inspraakreacties, verder gewerkt aan het ontwerp van het plan. Dit heeft geleid tot de stedenbouwkundige visie d.d. 28 september 2020, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

3.4.3 Ruimtelijke- en beeldkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang dat de ruimtelijke kwaliteit van een plangebied gelijk blijft of verbetert.

De afbraak van de bedrijfsbebouwing en het verwijderen van de verharding, in combinatie met het niet meer stallen van materialen en machines op het buitenterrein betekent een hele grote ruimtelijke verbetering van de situatie ter plaatse.

Met de Stichting Dorp, Stad en Land is gezocht naar een goede opzet van het plangebied. Dit heeft geleid tot het opstellen van een Kansenkaart, die daarna verder is uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie. Verwezen wordt naar de bijlage bij deze toelichting.

De ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van Binnenmaas verbetert door de in dit bestemmingsplan opgenomen plan.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van de woningen geschiedt via de bestaande op/afrit naar de Molendijk. Bij een woning kan worden uitgegaan van een aantal verkeersbewegingen per auto per etmaal van circa 7, derhalve in totaal 28 vervoersbewegingen per etmaal. Dit is vergelijkbaar met het aantal verkeersbewegingen dat het tot heden gevestigde bedrijf ter plaatse genereert. De Molendijk is voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

Parkeren

Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van 3 auto's per woning.

4.3. Flora en fauna

De Wet natuurbescherming is per 1 januari 2017 in werking getreden. Op basis van deze wet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Het gebied vormt geen onderdeel van Natura 2000 gebied dan wel het Natuur Netwerk Nederland.

Om inzicht te krijgen in mogelijk aanwezige natuurwaarden is een quick scan Wet natuurbescherming uitgevoerd (Buijs Eco Consult, 13 november 2018, nr. 181113-153). Uit dit ecologisch onderzoek blijkt dat de bebouwing dienst zou kunnen doen als verblijfplaats van beschermde soorten als vleermuizen en/of urbane vogelsoorten (huismus, kerkuil). Om die reden is nader onderzoek ingesteld naar de aanwezigheid van deze soorten (Buijs Eco Consult, 1 augustus 2022, nr. 220801). Bij de uitvoering van dat nader onderzoek bleken op de locatie gewone dwergvleermuis aanwezig te zijn. Daarnaast is enkele malen een ruige dwergvleermuis en zijn eenmalig een overvliegend exemplaar van watervleermuis en grootoorvleermuis, zonder binding met het plangebied, waargenomen. Ruige dwergvleermuizen zijn enkel later op de avond waargenomen waarbij binding met het plangebied eveneens ontbreekt. De gewone dwergvleermuis is een vooral object/gebouw bewonende soort. Deze soort is in het plangebied tijdens de veldbezoeken met een verblijfplaats; een zomer/(paar)verblijfplaats (van vermoedelijk een enkel exemplaar gewone dwergvleermuis man) binnen het plangebied aangetroffen. Andere verblijfplaatsen (kraamverblijven en/of winterverblijven) zijn binnen het plangebied niet waargenomen.

Jaarrond beschermde vogels werden ter plaatse niet verwacht, en zijn ook niet aangetroffen. Voor de gewone dwergvleermuis is een ontheffing Wet natuurbescherming onderdeel Soortbescherming aan de orde en deze ontheffing is ook aangevraagd. De ontheffing wordt medio 2023 nog verwacht.

Overigens moet bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden worden met de in de Wet natuurbescherming opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt moeten worden. Deze wettelijke verplichting geldt voor alle flora en fauna in Nederland ongeacht de beschermde status.

Stikstof

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

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

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

Uit het geldende bestemmingplan Landelijk Gebied Binnenmaas blijkt dat voor het plangebied aan de Molendijk de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’ geldt. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 500 m2 grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Er is archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van grondboringen uitgevoerd (SOB Research, september 2018, nr. 2599-1806).

Uit dat onderzoek blijkt, dat de kans op de aanwezigheid van relevante archeologische resten op basis van de aangetroffen geologische opbouw, zeer klein wordt geacht. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt Echter wel binnen een molenbiotoop, en wel die van korenmolen 'de Lelie' aan de Molendijk 2 te Puttershoek. Uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas' is dit als volgt geregeld:

46.6 Vrijwaringszone – molenbiotoop

46.6.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de functie van de molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element.

46.6.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de in artikel 46.6.1 bedoelde bestemmingen mogen:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen, bouwwerken niet worden gebouwd voor zover de bouwhoogte hoger is dan de hoogte van het onderste punt van de verticaal staande molenwiek vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het nieuw op te richten bouwwerk en de molen.

De afstand tussen de molen en de dichtstbijzijnde nieuwe woning wordt zo'n 140 m. Bij de norm van 1/30 is dat een toegestane hoogte van 4,6 m. Het maaiveld op het perceel ligt op zo'n 0,5 m -NAP. De dijk ligt op 2,6 m + NAP, een hoogteverschil van 3 m. De dichtstbijzijnde woning zou daarmee al een bouwhoogte kunnen krijgen van 7,6 m zonder in conflict te komen met de geldende molenbiotoop.

De provincie heeft aangegeven dat er in dit gebied -in weerwil van de huidige planologische regeling- uit moet worden gegaan van de 1/100 regels in plaats van 1/30. Mogelijke bouwhoogte. Dit betekent dat de molenbiotoop zodanig is dat de bouwhoogte van de woningen tussen de 5,0 en 5,5 m zou mogen zijn. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze maximale bouwhoogte voor het bouwen overeenkomstig het bepaalde in de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de molen.

Met de molenstichting is overleg gevoerd over de situering en hoogte van de woningen. De opzet zoals opgenomen in het stedenbouwkundig plan van Wissing (mei 2022) is besproken en akkoord bevonden. Daarnaast worden de bestaande hoge bomen binnen het plangebied gerooid. Tevens zal in de anterieure overeenkomst en in de uiteindelijke koopovereenkomst met toekomstige bewoners worden opgenomen dat de woningen zich bevinden in de molenbiotoop en derhalve geen uitbouw door middel van opbouw en/of dakkapellen is toegestaan en dat het te planten groen (struiken en bomen) uitsluitend mogen worden toegepast tot dakgoothoogte.

Advies over het soort groen kan bij de molenstichting worden verkregen. Daarbij zal in de koopovereenkomsten een kettingsbeding hierover worden opgenomen.

Na het aanpassen van de plannen is er door de Werkgroep Molenbiotoop een nadere berekening gemaakt. Uit deze berekening is gebleken dat de biotoop met 8m² zal verbeteren wanneer de woningen in overeenstemming met de huidige opzet worden gebouwd.

Het plan is daarmee zodanig, dat de belangen van de molen niet worden geschaad.

Zoals in paragraaf 7.1 van deze toelichting is verwoord, is op verzoek van de provincie Zuid-Holland nog een aanpassing doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan. Er is opgenomen dat een eventuele afwijking van de hoogtebepalingen van de molenbiotoop alleen is toegestaan als wordt voldaan aan de bepalingen van de provinciale omgevingsverordening (artikel 7.72, lid 2, voorheen artikel 6.25, lid 2).

Conclusie

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

4.5 Waterhuishouding

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

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

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

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

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

Voor zover voor dit wijzigingsplan relevant wordt ten aanzien van wateraspecten het volgende vermeld.

Waterveiligheid

Er is sprake van bestaande bebouwing die niet binnen de beschermingszone van een waterkering aanwezig is.

Voldoende water – wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het wijzigingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. Uit de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In buitengebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m².

Op dit moment is ruim 5.800 m² aan verharding (bebouwing en terreinverharding) aanwezig op het perceel. In de nieuwe situatie wordt dit aanzienlijk minder, de hoeveelheid verharding wordt geschat op maximaal 2.000 m². De verharde oppervlakte op het perceel neemt daarom af. Het realiseren van compenserend water is om die reden niet vereist.

Schoon water

In de afvoer van vuilwater wordt geen verandering aangebracht.

Wegen

Voor wat betreft het wegbelang wordt gebruik gemaakt van de aanwezige parallelweg, die aansluit op de Langeweg.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

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

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn. Woningen zijn milieugevoelige objecten. Uit dien hoofde wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gezien of de woningen worden gesitueerd in de milieuzone van omliggende milieubelastende functies.

Onderzoek

Naast het plangebied is op het perceel Molendijk 12 een agrarische bestemming aanwezig. Er is een kas op het perceel aanwezig, het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas' vermeldt voor het perceel ook de aanduiding 'ondersteunende glastuinbouw'. De milieuzone bij een agrarisch bedrijf en bij kassen bedraagt 30 m.

De nieuwe woningen komen op minimaal 30 m vanaf de naastgelegen agrarische kas. Dit is tevens afgestemd met de eigenaar van het perceel Molendijk 12.

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

4.7 Geluid

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

Spoorweglawaaï

Het plangebied ligt op ruim 650 m van de Hoge Snelheids Lijn. Ter hoogte van de planlocatie verdwijnt de HSL in de tunnelbak om onder het water door te gaan, langs Zwijndrecht richting Rotterdam. Uit het geluidregister voor spoorwegen is op te maken dat de geluidbelasting op de gpp-punten het meest nabij de planlocatie 45 – 65 dB bedraagt (van noord naar zuid). De geluidzone bedraagt daarmee maximaal 300 meter in de omgeving van de planlocatie.

Aangezien de planlocatie op grotere afstand van de HSL is gelegen en dus buiten de geluidzone van de HSL, is de geluidbelasting vanwege de HSL op de planlocatie niet in onderhavig onderzoek betrokken.

Industrielawaai

De voorheen aanwezige geluidzone van de suikerfabriek is inmiddels verwijderd. Het plangebied ligt om die reden niet in een geluidzone voor industrielawaai.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder gaat uit van een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit het genoemde akoestisch onderzoek (Kraaij akoestisch adviesbureau, 18.05.2018, nr. VL.1822.R01) blijkt, dat de 48 dB-contourlijn op een afstand van 37 – 44 meter van de rand van de weg (ofwel 11 – 18 meter uit de perceelsgrens) loopt. Dit is ongeveer ter hoogte van de voorgevelrooilijn van de huidige bebouwing op het perceel. Op het overig deel van het bebouwingsvlak bedraagt de geluidbelasting 41 – 48 dB.

Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is dan ook alleen noodzakelijk, indien de nieuwbouwwoning op de eerste kavel (het meest nabij de weg) wordt gerealiseerd binnen 18 meter afstand van de perceelsgrens aan de voorzijde,

parallel aan de weg. In dit bestemmingsplan wordt de voorste woning op grotere afstand gesitueerd, zodat maatregelenonderzoek in onderhavige situatie niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

De plannen zijn uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.8 Bodem

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

Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging. Uit artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vloeit voort dat bij ruimtelijke besluiten inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

Er is verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 10 juli 2018, nr. 18-2131-R01JV). In het onderzoeksrapport wordt het volgende geconcludeerd en aanbevolen:

‘De aangetoonde sterke verontreiniging met minerale olie in de grond nabij de tanklocatie (pomp met oliewaterafscheider) betreft onzes inziens de (rest)verontreiniging die na het verwijderen van de aldaar gelegen ondergrondse tanks (verwijderd in 1997) is achtergebleven en die nadien enkele malen is onderzocht. Voor deze sterke verontreiniging met minerale olie geldt dat de omvang niet bekend is; tijdens eerdere onderzoeken is de verontreiniging niet afgeperkt aan de zijde van het met asfalt verharde voorterrein. Voordat ter plaatse herontwikkeling kan plaatsvinden, dient de omvang van de sterke verontreiniging met minerale olie verder in kaart gebracht te worden. Mocht er sprake blijken te zijn van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming (dan is er meer dan 25 m³ grond sterk verontreinigd) dan is het uitvoeren van een bodemsanering noodzakelijk (al dan niet in combinatie met de werkzaamheden voor de herinrichting). Gezien de aanwezige asfaltverharding met onderliggende puinfundering wordt geadviseerd het nader onderzoek te verrichten na verwijdering van de verharding en puinfundering.

De op het overige terrein aangetoonde licht verhoogde gehalten met zware metalen, PAK en minerale olie in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen onzes inziens niet noodzakelijk worden geacht.

Ook voor asbest is er op grond van de norm geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader asbestonderzoek. Met uitzondering van het met minerale olie verontreinigde terreindeel rondom de tankinstallatie wordt de locatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor de geplande herontwikkeling en woonbestemming.'

Dit betekent dat er na verwijdering van de aanwezige verharding en puinfundering nog een nader onderzoek naar de aanwezige minerale olie moet worden uitgevoerd. Voor het overige is de grond geschikt om te worden gebruikt overeenkomstig de woonbestemming.

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 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'.

Voorheen werd het perceel gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden. Daarvoor in de plaats komen vier woningen met circa 7 vervoersbewegingen per etmaal van en naar elke woning. Er kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 20,8 (2017, gebaseerd op gegevens gcn 2017) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof pm 10 is dit 17,2 (2017, gebaseerd op gcn 2017) microgram per kubieke meter en voor fijn stof pm 2,5 is dit 10,4 (2017, gebaseerd op gen 2017). Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter).

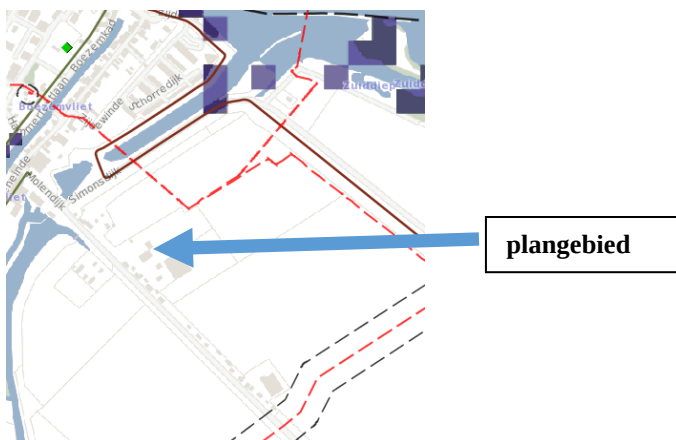
Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van vier woningen. Gezien de beperkte omvang van het plan behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn nabij het perceel Molendijk 14.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Er liggen wel enkele gasleidingen ten noorden van het plangebied, op circa 70 m afstand van de meest nieuwe noordelijke woning in het plan. Tevens ligt ten oosten op ruim 400 m een leidingenstrook.

Vanwege de aanwezigheid van de gasleidingen is er een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd (Adromi, 20 oktober 2022, nr. 2201). Uit de resultaten van de risicoberekening blijkt dat het plaatsgebonden risico niet groter is dan 10^{-6} per jaar. Daarnaast ligt het plangebied grotendeels binnen de 1% letaliteitszone van de buisleiding met identificatie 8465_leiding-W-507-01-deel-1 en voor een klein deel binnen de 1% letaliteitszone van de buisleiding met identificatie 8465_leiding-W-524-01-deel-1. Met betrekking tot het groepsrisico heeft de beoogde ontwikkeling geen toename van het groepsrisico tot gevolg. Het groepsrisico is en blijft 1,723 maal de oriëntatiewaarde voor buisleiding '8465_leiding-W-507-01-deel-1' en 0,000 voor buisleiding '8465_leiding-W-524-01-deel-1'. Het groepsrisico neemt dus niet toe in de nieuwe situatie ten opzichte van de huidige situatie. Doordat de oriëntatiewaarde echter wordt overschreden, dient het groepsrisico volledig verantwoord te worden.

Aanvullend is daarom een verantwoording opgesteld van dat groepsrisico (Adromi, 10 november 2022, nr. 2202a). In deze verantwoording wordt het volgende geconstateerd:

‘Gelet op het voorgaande zullen bewoners van de huizen binnen het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico’s. Deze risico’s zullen worden verminderd door het treffen van bouwtechnische maatregelen:

- Mogelijkheid tot sluiten van ramen en deuren en afsluiten van de ventilatie;
- Afdoende luchtdichtheid/tochtdichtheid.

Daarnaast kunnen andere maatregelen worden overwogen zoals het toepassen van brandwerend metselwerk, gebruik maken van minerale wolisolatie, toepassen van brand- en hittewerende beglazing, gebruik maken van houten en stalen kozijnen en gebruik maken van dakpannen. Verder moet de gemeente zorgen voor afdoende communicatie over de externe veiligheidsrisico’s en moet met de bouw van de woningen rekening worden gehouden dat van de calamiteit af gevlucht kan worden.

Tot slot worden er vanuit de exploitant van de buisleiding zowel preventieve maatregelen en monitoring toegepast op de buisleiding. Deze maatregelen dragen bij aan het verminderen van de gevolgen van een eventuele calamiteit. Op basis van de genoemde maatregelen kan de realisatie van de woningen als planologisch verantwoord worden beoordeeld.’

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen of langs 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.

4.13 Milieueffectrapportage

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen.

Echter hieronder wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

c. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de sloop van een bedrijfsgebouw en -woning en herbouw van 4 woningen.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft een bedrijf.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid. Een gedeelte van het gebied is archeologisch gezien waardevol, in dat kader wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Oude Maas' ligt op circa 2,5 kilometer afstand van het gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal de gemeenteraad voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

4.14 Duurzaamheid

Vanaf 1 juli 2018 geldt de eis dat nieuwbouwwoningen gasloos moeten worden gebouwd (Wet Voortgang Energietransitie). Daarnaast zijn in het bouwbesluit voorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid opgenomen. Er zijn vooral normen voor thermische isolatie, beperking van luchtdoorlatendheid en de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) voor nieuwbouw opgenomen. De EPC van een woning is een maat voor het energiegebruik van de woning. Hoe lager de EPC hoe beter de energieprestatie. Uitgangspunt voor de woningen in het plangebied is een EPC-norm van 0,2.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

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

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

5.2 Bestemmingswijzer.

5.2.1 Inleidende bepalingen.

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Binnen het plangebied worden de bestemmingen ‘Tuin’ en ‘Wonen – Linten en bebouwingsconcentraties’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

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

5.2.3 Algemene bepalingen.

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

5.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan omvat de bouw van drie woningen. Het plangebied ligt in het buitengebied van Puttershoek. Het perceel Molendijk 14 is in eigendom bij de initiatiefnemer.

Met 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 Planschade.

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

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/inspraak/zienswijzen

7.1 Vooroverleg en inspraak

Inspraak

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn geen reacties ontvangen van vooroverlegpartners.

In april 2019 is een inspraakprocedure gestart voor dit voorontwerp bestemmingsplan.

Er zijn vier inspraakreacties ingediend, te weten:

- a. Legal Office, 16 mei 2019, namens de eigenaar van Molendijk 12
- b. LTO Noord, 13 mei 2019
- c. Stichting Molens Hoeksche Waard
- d. Gasunie, 25 april 2019.

Hierna wordt ingegaan op deze inspraakreacties:

Ad a.

Met betrokkenen is overleg gevoerd over een zodanige aanpassing van het bouwplan, dat de bedrijfsvoering op Molendijk 12 niet gehinderd gaat worden. De bouwvlakken van de woningen zijn nu op 30 m gesitueerd uit de kas die aanwezig is op Molendijk 12. Daarnaast is de aanvankelijk bedachte sloot tussen Molendijk 12 en 14 uit het plan geschrapt.

Ad b

LTO Noord wijst op de kans, dat het ontwikkelen van niet-agrarische bebouwing kan leiden tot een beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven.

Als reactie hierop wordt aangegeven, dat het hier nu al een niet-agrarische bestemming betreft, het areaal aanwezige agrarische grond wordt niet verminderd hierdoor. Tevens is bij het bestemmingsplan rekening gehouden met de aanwezigheid van agrarische bedrijven, te weten het bedrijf op het buurperceel Molendijk 12.

Ad c

Met het bestuur van de Stichting Molens Hoeksche Waard is overleg gevoerd over de herontwikkeling van het gebied. Het bouwplan is aangepast, bestaande hoge bomen worden gerooid, voorwaarden aan plangebied en kopers over beperking hoogte beplanting.

Ad d

Gasunie vraagt aandacht voor de aanwezigheid van gastransportleidingen nabij het plangebied. Naar aanleiding van deze inspraakreactie is een risicoanalyse en een verantwoording van het groepsrisico uitgevoerd. In paragraaf 4.11 wordt hier aandacht aan besteed. De conclusie is dat er geen onverantwoorde risico's zijn voor de toekomstige bewoners van de nieuwe woningen.

De genoemde aanpassingen voortkomende uit de inspraakreacties zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

Vooroverleg

Er is één vooroverleg reactie ontvangen, te weten van de provincie Zuid-Holland. De zienswijze toe op het aspect ‘molenbiotoop’. Overeenkomstig het verzoek van de provincie is in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, dat het afwijken van de regels van de molenbiotoop ten aanzien van de maximum toegestane bouwhoogte alleen is toegestaan als er wordt voldaan aan de bepalingen van de provinciale omgevingsverordening. Meer bepaald gaat het om artikel 7.72, lid 2 (voorheen artikel 6.25 lid 2) van de provinciale Omgevingsverordening.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.