

Toelichting bestemmingsplan ‘Polderweg 10 Mijnsheerenland’ gemeente Hoeksche Waard



16 november 2021

Bestemmingsplan

Polderweg 10 te Mijnsheerenland

gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum vaststelling

16 november 2021

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPPWEG10MHL21-VG01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Bouwplan	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijks beleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Bodem	20
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Geen Milieurapportageplicht	25
4.7 Waterhuishouding	25
4.8 Flora en fauna	26
4.9 Geur	27
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	27
4.11 Verkeer en parkeren	28
4.12 Kabels en leidingen	28
5. Juridische toelichting	29
5.1 Juridische planopzet	29
5.2 Bestemmingswijzer	29
5.3 Handhaving	30
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening	32
8. Vaststelling	32

Bijlagen:

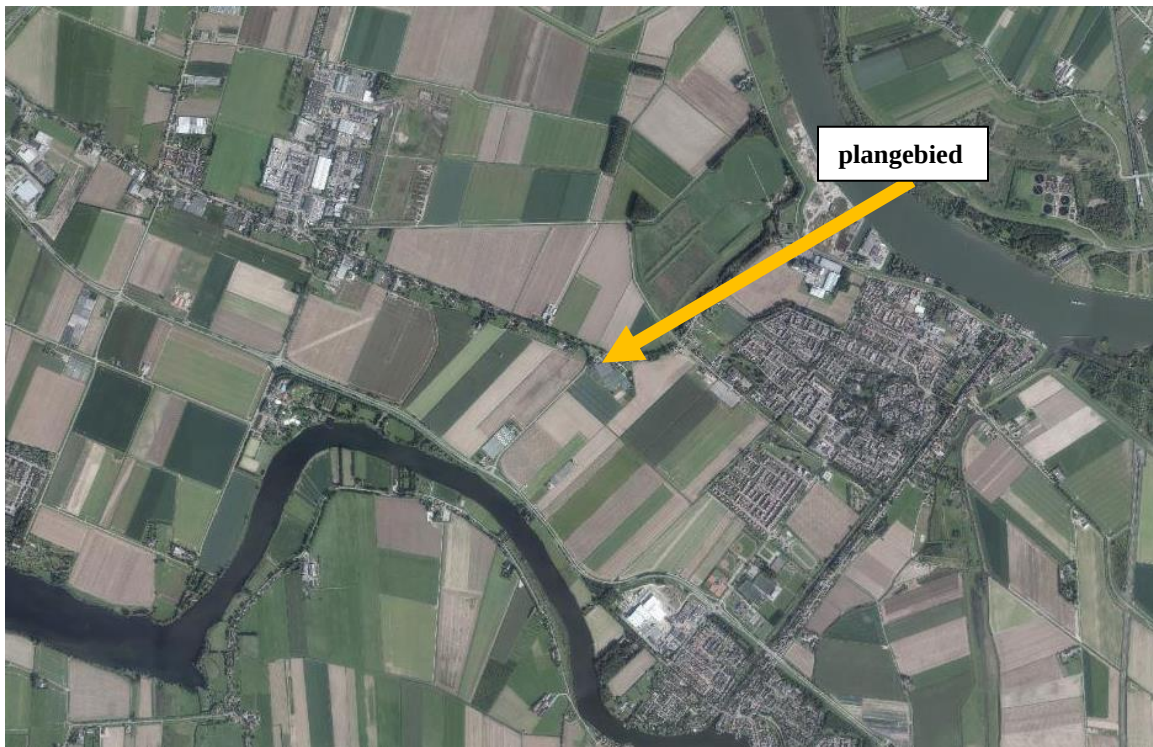
- Verkennd Bodemonderzoek** (Hoste Milieutechniek, 19 januari 2017, nr. 16372GEM)
- Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch adviesbureau, 14 april 2020, nr. VL.1910.R01, rev. 1)
- Planstudie verkaveling** (RoosRos architecten, 24 februari 2021, nr. 3495)
- Quick scan Flora en Fauna** (Bureau Stadsnatuur, 6 maart 2020, nr. 2227)
- Landschapsplan** (Ars Virens, 12 februari 2021)
- Stikstofonderzoek** (Adromi groep, 2 februari 2021, nr. M202071/2001a)

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van Mijnsheerenland, gemeente Hoeksche Waard. Glastuinbouwbedrijf De Winter & Kleinjan is met haar glastuinbouwbedrijf gevestigd op het perceel Polderweg 10 te Mijnsheerenland. De bedrijfsvoering wordt beëindigd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van deze glastuinbouwlocatie mogelijk. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en daarvoor in de plaats worden 2 compensatiewoningen en bij de zuidelijke nieuwe woning een hobbykas van 300 m² gebouwd. Daarnaast wordt de bestaande agrarische bedrijfswoning Polderweg 10 planologisch gewijzigd in een burgerwoning.



Figuur 1.1: omgeving plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

Zoals aangegeven wordt de bedrijfsvoering van het glastuinbouwbedrijf aan de Polderweg 10 te Mijnsheerenland beëindigd. Mede gelet op ontwikkelingen in de glastuinbouwsector is het aanwezige areaal aan bedrijfsbebouwing te beperkt van omvang om rendabel te exploiteren.

De eigenaar wil, na sanering van de aanwezige bedrijfsbebouwing, op de daarbij vrijkomende gronden twee nieuwe woningen realiseren.

De bestaande woning wordt gehandhaafd en transformeert naar burgerwoning. Bij de zuidelijke nieuwe woning wordt een hobbykas van 300 m² gebouwd. Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' staat de nieuwe woningen niet toe.

Voorliggend bestemmingsplan Polderweg 10 biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de twee woningen. Tevens wordt het gebruik van de bestaande woning Polderweg 10 als burgerwoning mogelijk gemaakt, alsmede de bouw van een hobbykas van 300 m².

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)+
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

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

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

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

2.2 Typering plangebied

In het karakteristieke open landschap van de Hoeksche Waard staat de ontstaanswijze van het eiland centraal. Het dijkenpatroon 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.¹

Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kern van Puttershoek ten noordoosten van de kern Mijnsheerenland. De Polderweg loopt van de N217 tot de Blaaksedijk en is alleen aan beide uiteinden bebouwd. Het perceel Polderweg 10 zelf is intensief bebouwd met kassen en een bedrijfswoning.

2.3 Huidige situatie

Het perceel Polderweg 10 heeft een agrarische bestemming. Hierna een impressie van de huidige bebouwde situatie.



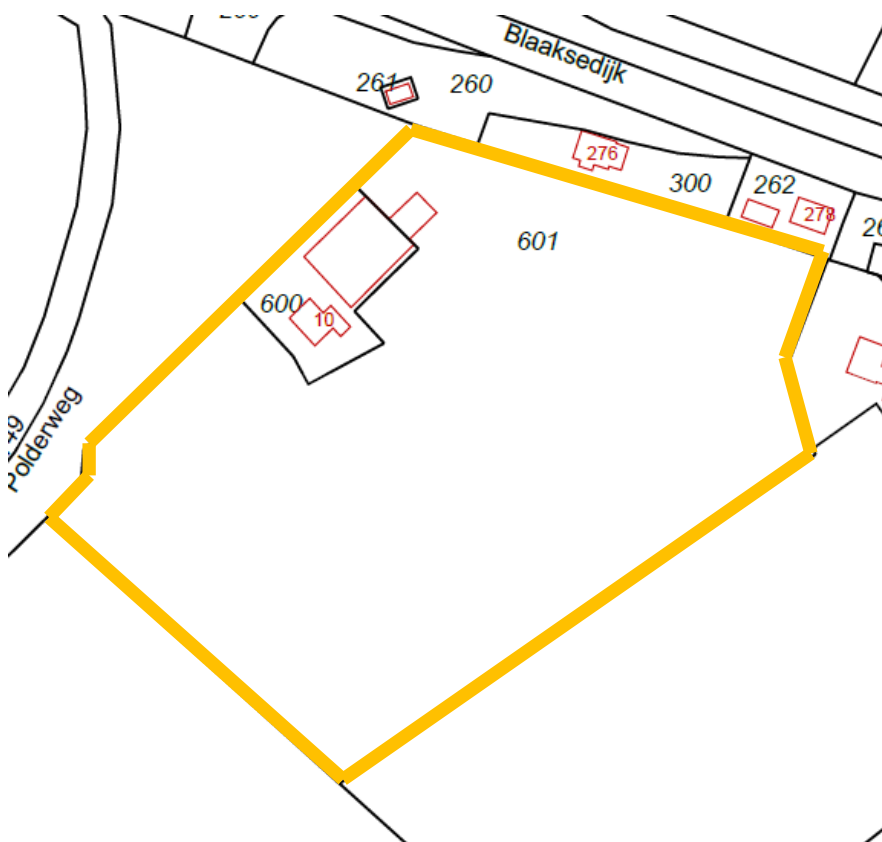
¹ Welstandsnota gemeente Binnenmaas 2010, blz. 160



Figuur 2.1: foto's huidige situatie Polderweg 10

Het betreft de percelen, kadastraal bekend Mijnsheerenland, sectie F nrs. 600 en 601. Deze percelen hebben een oppervlakte van 856 m² (F 600) en 13.954 m² (K 494), in totaal derhalve 14.810 m² of 1.48.10 ha.

Hierna is de kadastrale tekening opgenomen.



Figuur 2.2: kadastrale tekening

2.4 Bouwplan

Het bouwplan voorziet het oprichten van twee woningen van -inclusief bijgebouwen- maximaal 775 m³ aan de Polderweg 10. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning in planologische zin getransformeerd naar burgerwoning en komt er naast de meest zuidelijke woning op het perceel een hobbykas van 300 m².

De situering van de woningen is hierna weergegeven.



Figuur 2.3: sitering nieuwe woningen

Bij de opzet van het bouwplan en de hiervoor uitgevoerde studies (verkavelingsstudie en landschapsplan zoals verwoord in paragraaf 3.4) is rekening gehouden met de aanpassing van de verkeerssituatie van de Polderweg. De Polderweg krijgt een functie in de afwikkeling van het nieuw aan te leggen bedrijventerrein Puttershoek. Zo wordt de kruising Blaaksedijk/Polderweg daarbij uitgevoerd als rotonde.

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 enkele woningen in het buitengebied van Mijnsheerenland, gemeente Hoeksche Waard, ter vervanging van agrarische bedrijfsbebouwing voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

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

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen 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. In paragraaf 3.3.1 wordt bij de behandeling van het provinciaal ruimtelijk beleid ingegaan op de ladder, kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. 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 (inwerking getreden op 1 oktober 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

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

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

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

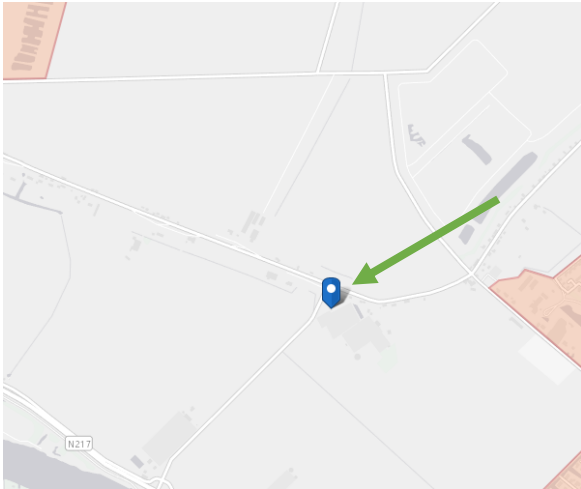
Stedelijke ontwikkeling

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 3.3.1 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

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

De planlocatie ligt buiten dit gebied.



Figuur 3.1 BSD kaart 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.

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.

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

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 toevoegen van twee woningen op een plaats waar nu nog agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘inpassen’. Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

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

Voor het plangebied zijn richtpunten opgenomen in de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt

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

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen beslag op het zeekleigebied. Het grootste deel van het plangebied is nu bebouwd en zal in de toekomst onbebouwd zijn. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

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

Zeekleipolderlandschap

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

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

Richtpunten

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

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de functiewisseling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. De omvang van de bebouwing vermindert ingrijpend. Derhalve wordt het open karakter van de achterliggende zeekleipolder niet aangetast maar juist versterkt door de toename van openheid binnen het plangebied.

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 karakteristiek ‘Herkenbaar open zeekleipolderlandschap’. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristiek al ingegaan.

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.

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 Polderweg 10 te Mijnsheerenland aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De nieuwe woningen worden gasloos gebouwd. Er wordt zo veel mogelijk eigen energieopgewekt middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

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 Polderweg 10 in Mijnsheerenland ligt in het gebied ‘Natuurlijk! Verbonden’.

De Hoeksche Waarden waar het initiatief aan de Polderweg 10 in het gebied ‘Natuurlijk ! Verbonden’ een bijdrage aan levert betreft:

- versterken van het contrast tussen grote open ruimten en groene randen en groene gebieden binnen de open ruimtes. Hierbij rekening houden met de lange zichtlijnen ‘van dijk tot dijk’.

De sanering van het aanwezige glas aan de Polderweg 10 maakt de Blaaksedijk meer zichtbaar. Er ontstaat vanaf de Binnenmaas zicht op de Blaaksedijk.

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

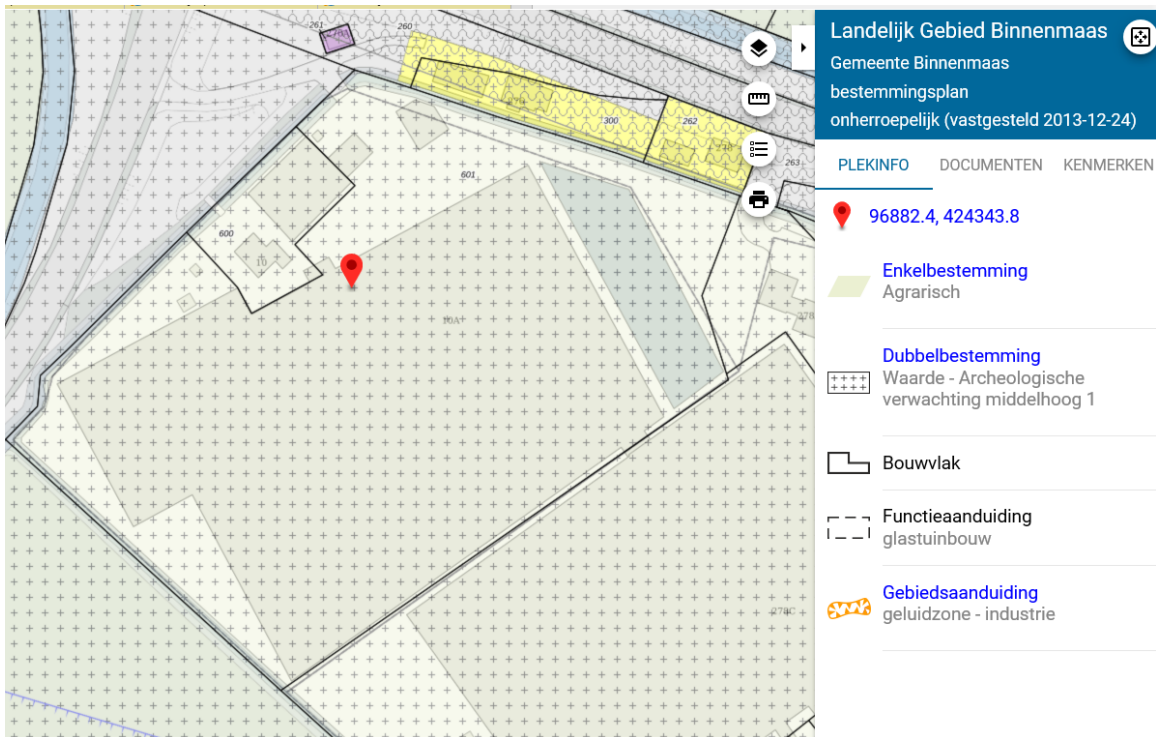
Hier wordt ruim 9.000 m² aan verspreid glas gesaneerd, waardoor er meer openheid ontstaat in dit gedeelte van het polderlandschap van de Hoeksche Waard.

Daarmee is het plan in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Het perceel Polderweg 10 is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas. De gemeenteraad van Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 24 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming ‘Agrarisch’ hebben gekregen, met als functieaanduiding ‘glastuinbouw’.

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'.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

De in dit bestemmingsplan voor het plangebied opgenomen gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie', is bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Puttershoek' in 2018 vervallen.

3.4.3 Ruimte voor ruimte ontwikkeling

Op het perceel aan de Polderweg 10 is 9.056 m² aan glas en 130 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

In artikel 3.8.11 van de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' is een regeling opgenomen op grond waarvan er na sanering van agrarische bedrijfsbebouwing, compensatiewoningen gebouwd kunnen worden. De regeling luidt als volgt:

3.8.11 Ruimte voor ruimte

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toestaan van één of meer compensatiewoningen in verband met de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, kassen of andere gebouwen. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt duurzaam verbeterd;
- b. voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- c. de nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- d. de gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007.

De te saneren oppervlakte aan bedrijfsbebouwing met compensatieomvang betreft:

Te saneren	Compensatie
9.056 m ² minus 300 m ² nieuwbouw glas	1,75 woning
130 m ² steen	0,13 woning
Totaal	1,88 woning

Hierdoor kunnen er net geen twee extra burgerwoningen worden gebouwd. Van de zijde van de gemeente is aangegeven dat er weliswaar juist te weinig bebouwing wordt afgebroken voor twee woningen, maar dat de afwijking uiterst gering is te weten 0,12 woning, dat wil zeggen 600 m² glas of 120 m² steen. De afbraak van de agrarische bedrijfsbebouwing wordt echter als een zodanig grote ruimtelijke kwaliteitswinst gezien, dat er mee kan worden ingestemd dat er toch twee compensatiewoningen van 775 m³ worden gebouwd. De bestaande kas is manifest aanwezig op de hoek van de Blaaksedijk en de Polderweg, door sanering van deze kas alleen al, is sprake van een zeer grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woonbebouwing wordt op een evenwichtige wijze gesitueerd op de westelijke rand van het perceel, waardoor de ruimtelijke impact van deze bebouwing veel minder is dan de huidige bedrijfsbebouwing.

In de volgende paragraaf wordt nader ingegaan op de te behalen kwaliteitswinst.

3.4.4 Beeldkwaliteit

Voor de opzet en uitwerking van het plan tot het realiseren van woonbebouwing op het perceel Polderweg 10 in Mijnsheerenland zijn twee studies verricht. Ten eerste is een Planstudie Verkaveling gemaakt (RoosRos architecten, d.d. 24 februari 2021, nr. 3495). Daarin is geanalyseerd op welke wijze de woningen het beste op het perceel kunnen worden gesitueerd. Daarbij is gekeken naar de gewenste positie, oriëntatie en verkaveling van de woningen en de plangebied. Daarnaast zijn uitgangspunten aangegeven voor het te ontwikkelen stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp.

Het is daarbij een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving en voor de inrichting van de buitenruimte. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Mijnsheerenland en ten westen van de kern Puttershoek. De Hoeksche Waard kenmerkt zich door een zeer open landschap. De polder waar de locatie in ligt heeft een zeer open landschap. De polder wordt echter door diverse elementen doorsneden en aangetast waardoor de polder enigszins versnipperd is. Zo lopen er enkele wegen langs en doorheen (Polderweg, Blaaksedijk, N217).

Ter plaatse van de locatie zijn er enkele elementen die die openheid aantasten. De locatie ligt in de oksel van de Polderweg/Blaaksedijk. Er zijn daar twee glastuinbouwbedrijven aanwezig, Polderweg 10 en Blaaksedijk 278a. De glastuinbouw-bebouwing is groot vergeleken met andere bebouwing in de omgeving.

Met de sloop van de kassen op Polderweg 10 en het bouwen van twee woningen ter compensatie ontstaat er de mogelijkheid op deze locatie een kwalitatief betere inpassing in het landschap te realiseren. De sloop van de bedrijfsbebouwing kan de openheid in de polder vergroten.

Daarnaast is een Landschapsplan Polderweg opgesteld, met daarin een ontwerp voor de landschappelijke inpassing van de woningen (Ars Virens, 12 februari 2021).

Het plan

Het plan gaat uit van het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en ter compensatie worden 2 woningen gebouwd die ontsloten worden van af de Polderweg. De woningen komen aan weerszijde van de bestaande (bedrijfs)woning Polderweg 10 te liggen. Hierdoor ontstaat er in de nieuwe situatie met de twee woningen meer openheid.



Figuur 3.3: foto bestaande situatie



Figuur 3.4: nieuwe verkaveling plangebied

Belangrijk voor een goede inpassing is dat de nieuwe woningen op ongeveer een vergelijkbare afstand gepositioneerd worden van de tussengelegen (bedrijfs)woning. De hoofdvorm van de woningen dient in dezelfde richting te worden gepositioneerd. De bebouwing moet worden gekenmerkt door eenvoudige bouwvolumes, passend in de omgeving. Als hoofdvorm wordt de voorkeur gegeven aan architectuur met een kap, waarbij zowel 1 laag met kap, als 2 lagen met kap denkbaar is.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing, dient een steekeigen groenfilter te worden gerealiseerd, in het verlengde van de Polderweg, op de kop van de kavels. Hier zijn de kavels vanuit de omgeving het best zichtbaar.

Aan de achterzijde van de kavels is een landschappelijke overgang wenselijk vanwege het zicht vanaf de Blaaksedijk. Tegelijk mag dit het uitzicht van de drie woningen niet belemmeren. Ook dienen de kavels onderling gescheiden te worden met opgaand groen. Dit mag niet te hoog zijn om bijvoorbeeld lichttoetreding naar de hobbykas te belemmeren of veel schaduw op de kavels te veroorzaken.

De landschappelijke inpassing reikt verder dan sec de projectgrens. De structuur met essenbomen langs de Polderweg speelt een belangrijke rol in de landschappelijke inpassing.

De watergang achter de kavels heeft een oever met moerasvegetatie langs de tuinen. De sloot garandeert de eigendomspositie van de kavels. Enkele elzen en grauwe wilgen zorgen voor een subtiel opgaand accent. Tussen de kavels onderling is voorzien in greppels, die een verbinding met beide watergangen suggereren. Water vormt op deze manier met de elzen voor een structurerend effect.



Figuur 3.5: landschappelijke inpassing plangebied

De Planstudie verkaveling en het Landschapsplan zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Via een voorwaardelijke verplichting in de regels worden beide documenten ook leidend bij de toekomstige uitwerking van de bouwplannen.

De conclusie is, dat de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en omgeving aanzienlijk zal verbeteren, enerzijds door afbraak van de bedrijfsbebouwing, anderzijds door een zorgvuldige verkaveling en een goede landschappelijke inpassing.

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 geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Hoste Milieutechniek, 17 januari 2017, nr. 16372GEM). Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In het rapport wordt geconcludeerd, dat de onderzoeksresultaten geen aanleiding geven tot vervolgonderzoek en/of sanerende maatregelen. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik als woningen en tuin.

Gelet op de uitkomst van de onderzoeken staat de kwaliteit van de bodem niet in de weg aan de realisering van dit plan.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Spoorweglawaaai

Het plangebied ligt niet in een geluidzone van een spoorweg.

Industrielawaaai

Het plangebied ligt sinds de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Bedrijventerrein Puttershoek’ niet meer in de geluidzone van een industrieterrein.

Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. Op grond van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB. Er is in buitenstedelijke situaties de mogelijkheid om een hogere grenswaarde toe te kennen tot maximaal 53 dB.

Beoordeling

Er is onderzoek ingesteld naar de gevelbelasting ten gevolge van verkeerslawaaai (Kraaij akoestisch adviesbureau, 14 april 2020, nr. VL.1910.R01, rev. 1). Daarin is rekening gehouden met de te wijzigen functie van de Polderweg als ontsluitingsweg van het aan te leggen bedrijventerrein Puttershoek.

Op het middelste perceel ligt de bestaande bedrijfswoning. Deze zal in het plan behouden blijven en gaan fungeren als burgerwoning.

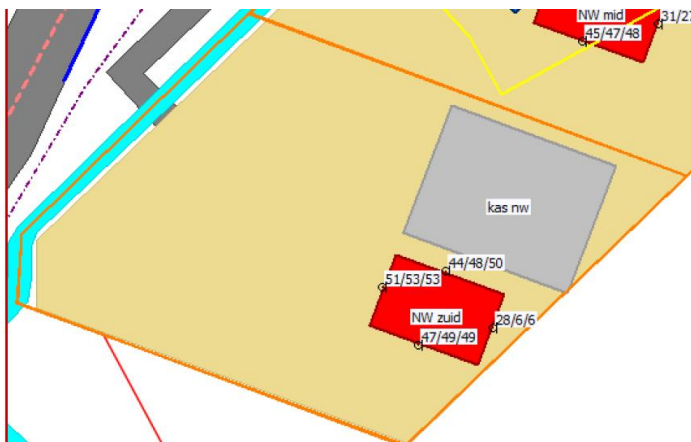
Voor deze woning is reeds een hogere waarde van 54 dB verleend naar aanleiding van het akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï bij het bestemmingsplan Bedrijventerrein Puttershoek, waarbij de aanleg van de nieuwe verbindingsweg tussen de Blaaksedijk en het bedrijventerrein Puttershoek is opgenomen.

De mogelijkheid wordt wel open gehouden dat de bestaande burgerwoning te zijner tijd wordt vervangen voor nieuwbouw. De vervanging zal in dat geval grotendeels binnen het bestaand bebouwingsvlak plaatsvinden, waarmee de drie woningen in één lijn gepositioneerd blijven. Ondanks dat deze woning niet zal worden meegenomen in de toetsing, is de geluidbelasting op deze woning volledigheidshalve in onderhavig onderzoek wel inzichtelijk gemaakt.

Uit het onderzoek blijkt, dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de nieuwe woningen vanwege de Blaaksedijk 52 dB (op de noordelijke nieuwe woning) en vanwege de Polderweg 56 dB (op de zuidelijke woning) bedraagt.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat vanwege de Polderweg bij beide nieuwbouwwoningen niet overal voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Onderzoek naar verdere maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is daarmee noodzakelijk. Bij de zuidelijke woning wordt tevens de maximale ontheffingswaarde (ten hoogst toelaatbare waarde) van 53 dB overschreden. Deze overschrijding vindt alleen aan de voorgevelzijde (westzijde) van de woning plaats.

Vanwege deze overschrijding is de situering van de zuidelijke woning aangepast en wel zodanig dat de maximale geluidsbelasting ten gevolge van de Polderweg 53 dB is.



In de Planstudie verkaveling is met deze aangepaste situering al rekening gehouden.

Voor het vaststellen van een hogere waarde mag zoals al opgemerkt volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor nieuwe woningen in buitenstedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Polderweg en de Blaaksedijk 53 dB is, wordt aan deze voorwaarde voldaan. Om die reden kan voor de nieuwe woningen een hogere waarde worden aangevraagd.

In het akoestisch onderzoek is nog getoetst of het verzoek tot het toepassen van hogere grenswaarden voldoet aan het gemeentelijke geluidsbeleid. De conclusie is dat het verzoek er mee overeenstemt. Voor verdere details wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar, met dien verstande dat voor de nieuwe woningen een hogere grenswaarde dient te worden toegekend.

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'.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2020) van de monitoringstool NSL van het Ministerie van IenM laten zien (ter plaatse van rekenpunt 15876628) dat de jaargemiddelde totale concentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 18,31 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,24 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 10,35 µg/m³.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM10 bedragen 40 µg/m³) en voor PM2,5 is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van twee woningen en een hobbykas, terwijl de bedrijfsmatige vervoersbewegingen niet meer zullen plaatsvinden. Per saldo zal het aantal vervoersbewegingen niet of vrijwel niet toenemen. 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.

Naast het perceel Polderweg 10 is een ander glastuinbouwbedrijf aanwezig. De afstand van de nieuwe woningen tot dat bedrijf op het adres Blaaksedijk 278a bedraagt minimaal 65 m, die van de bestaande woning Polderweg 10 tot het naastgelegen glastuinbouwbedrijf ruim 85 m. Op grond van genoemde VNG-brochure hebben glastuinbouwbedrijven zoals hier aan de orde een milieuzone van 30 m tot milieugevoelige objecten zoals woningen. De feitelijke afstand tot de nieuwe woningen en ook de bestaande woning is groter dan die 30 m.

Voor het overige zijn er geen bedrijven aanwezig die relevant zouden kunnen zijn in het kader van het aspect milieuzonering. Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

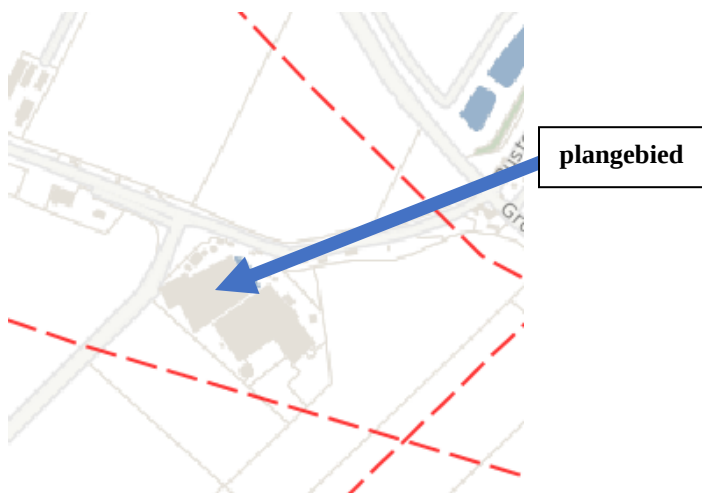
4.5 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) 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 en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

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

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 ten zuiden van het plangebied, een leiding aanwezig is van de Rotterdam Rijn Pijpleiding (RRP). Deze leiding ligt op ruim 100 meter van de dichtstbijzijnde te bouwen woning. Ten noorden en oosten zijn eveneens leidingen van de RRP aanwezig op ruim 300 respectievelijk 400 m van de bestaande en nieuwe woningen aan de Polderweg 10.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Uit de hierna opgenomen gegevens zoals aanwezig op www.risicokaart.nl blijkt, dat er voor de zuidelijke leiding sprake is van aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour ten gevolge van deze leiding van 33 m naast de leiding. De woningen vallen daarbuiten.

Risico effect bevolking			
Plaatsgebonden risico			
Risicocontour	Risicoafst. (PR 10-6) [m]	33	
Groepsrisico gegevens			
Details buisleiding			
Beheerder	NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Mij		
Gebruikers buisleiding	NV Rotterdam-Rijn Pijpleiding Mij		
Jaar ingebruikname	1968		
Uitwendige diameter	914,40 [mm]	36,00 [inch]	
Inwendige diameter	896,87 [mm]	35,31 [inch]	
Wanddikte buisleiding	8,70 [mm]	0,34 [inch]	
Maximale werkdruk	43,00 [bar]	4300,00 [kpa]	
Ligging bovenkant buisleidingdeel [cm]	100		
Staalsoort	staal		
Maatregel			

Figuur 4.2: veiligheidsrapport uit risicokaart Nederland

De noordelijke zone heeft een plaatsgebonden risicocontour van 25 m, de oostelijke leiding heeft geen plaatsgebonden risicocontour.

Ten aanzien van het eventueel aanwezig groepsrisico, wordt opgemerkt dat het hier betreft de toevoeging van twee woningen in een gebied met weinig inwoners per ha. Om die reden zal ook het groepsrisico niet in de weg staan aan de realisering van het woningbouwplan en behoeft er derhalve geen groepsrisicoberekening te worden opgesteld. In aanvulling hierop wordt nog het volgende vermeld. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard. Het plangebied kent vluchtmogelijkheden en de toekomstige bewoners zijn zelfredzaam c.q. kunnen vanuit zorgoogpunt geholpen worden bij eventuele evacuatie. Daarnaast zijn er uit oogpunt van brandbestrijding geen belemmeringen ten aanzien van het aanrijden van de locatie en het opstellen van blusmiddelen.

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 twee woningen.

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

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 de Beleidsregel:BL-11 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak' d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel.

Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 1.500 m² in buitenstedelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd. Er is hier sprake van buitenstedelijk gebied met een vrijstelling van 1.500 m².

Er zal geen sprake zijn van een toename, maar van een afname van verharding. Er wordt bijna 10.000 m² bedrijfsbebouwing afgebroken en er komen twee woningen voor terug. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Bij de bouw 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 te lozen.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt 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.

Om deze reden is een quick scan Flora en Fauna uitgevoerd (Bureau Stadsnatuur, 6 maart 2020, rapportnr. 2227). Daarin worden de volgende conclusies getrokken:

De bedrijfswoning biedt onderdak aan een nestlocatie van de Huismus. Het nest van deze zangvogel is jaarrond beschermd. De bedrijfswoning blijft in de huidige staat behouden. Het verandert alleen planologisch van bestemming. In de toekomst zal het gebruikt blijven worden als woonhuis, waardoor geen negatieve effecten te verwachten zijn. Er zijn geen vaste rustplaatsen in de tuin van het plangebied aanwezig. In de tuinen langs de Blaaksedijk, gelegen buiten het plangebied, zijn die wel.

Andere jaarrond beschermde soorten konden worden uitgesloten op basis van het gebrek aan geschikte nestgelegenheid. Hetzelfde geldt voor de verblijfplaatsen van vleermuizen. Deze beschermde zoogdieren komen in de omgeving van het plangebied voor, maar de kassen en garages zijn ongeschikt als verblijfplaats.

Voor de andere soortgroepen wordt het plangebied op basis van het veldbezoek en de literatuurgegevens niet geschikt geacht voor beschermde soorten. Voor de uitvoering van de plannen is geen vervolgonderzoek of ontheffing op de Wet natuurbescherming nodig. Hierbij geldt als kanttekening, dat het niet mogelijk is functioneel groen (functioneel voor de huismus zoals groenblijvende heesters/struiken) te verwijderen zonder een daartoe verleende ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. In 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 16 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 13 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een stikstofberekening uitgevoerd conform de handleiding ‘instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2020’ (Adromi groep, 2 februari 2021, nr. M202071/2001a). Uit dit onderzoek blijkt dat er voor de voorgenomen ontwikkeling zowel in de realisatiefase als de gebruiksfase geen stikstofdepositie van hoger dan 0,00 mol/ha/jaar aan de orde zal zijn. Dit betekent, dat er geen mogelijke significante effecten vanwege stikstofemissies vanuit de voorgenomen ontwikkeling op de natuurgebieden zijn. Het aspect ‘stikstofdepositie’ staat de realisering van de beoogde woningen niet in de weg.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.9 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en op nationaal niveau de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is 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 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 twee woningen die te samen niet meer dan die 500 m² zal bedragen. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek vereist.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat er bij de meest zuidelijke woning een hobbykas van 300 m² op het maaiveld wordt geplaatst, zonder dat voor die oppervlakte grondroerende werkzaamheden behoeven te worden uitgevoerd.

Als uit het definitieve bouwplan blijkt, dat de oppervlakte aan woonbebouwing toch meer wordt dan 500 m², dan moet alsnog archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

De woningen krijgen een ontsluiting op de Polderweg. Deze weg is voldoende gedimensioneerd om de vervoersbewegingen van en naar de woningen te verwerken.

De parkeernorm voor een vrijstaande woning (buitengebied, weinig stedelijk gebied) bedraagt 2,0 tot 2,8 parkeerplaats per woning. De voormalige gemeente Binnenmaas ging uit van het gemiddelde van die norm + 10 %, derhalve per woning is $2,0 + 2,8 / 2 = 2,4 + 0,24$ (10 %) = 2,64 is afgerond 3. Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal 3 auto's per woning.

4.12 Kabels en leidingen

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

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

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

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels.

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

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

5.2.2 Bestemmingsregels

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

- maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- 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 woningen;
- bij de zuidelijke woning is een kas van maximaal 300 m² toegestaan.

In de regels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen die waarborgen, dat de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en dat de nieuwe woonpercelen landschappelijk goed worden ingepast. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

5.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Het doel van de anti-dubbelregel is om te regelen 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. Het plangebied ligt in het buitengebied van Mijnsheerenland (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. Daarnaast wordt er overeenkomstig de inspraakverordening een inspraakprocedure gehouden.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de zogenaamde vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreactie ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 juli tot en met 25 augustus 2021 ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.