

Toelichting bestemmingsplan ‘Schaweg 8 Mookhoek’ gemeente Hoeksche Waard



23 mei 2023

Bestemmingsplan

Schaweg 8 Mookhoek

gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum

Vastgesteld 23 mei 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPSchaw8STR22-VG01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Nieuwe situatie	8
2.5 Landschappelijk inpassingsplan	10
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4. Omgevingsaspecten	24
4.1 Bodem	24
4.2 Verkeer	24
3.3 Geluid	26
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Bedrijven en milieuzonering	28
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Geen Milieurapportageplicht	31
4.8 Waterhuishouding	32
4.9 Flora en fauna	33
4.10 Geur	34
4.11 Archeologische waarden en cultuurhistorie	34
4.12 Kabels en leidingen	35
5. Juridische toelichting	36
5.1 Juridische planopzet	36
5.2 Bestemmingswijzer	36
5.3 Handhaving	36
6. Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	38
7.1 Vooroverleg	38
7.2 Zienswijzen	39

Bijlagen:

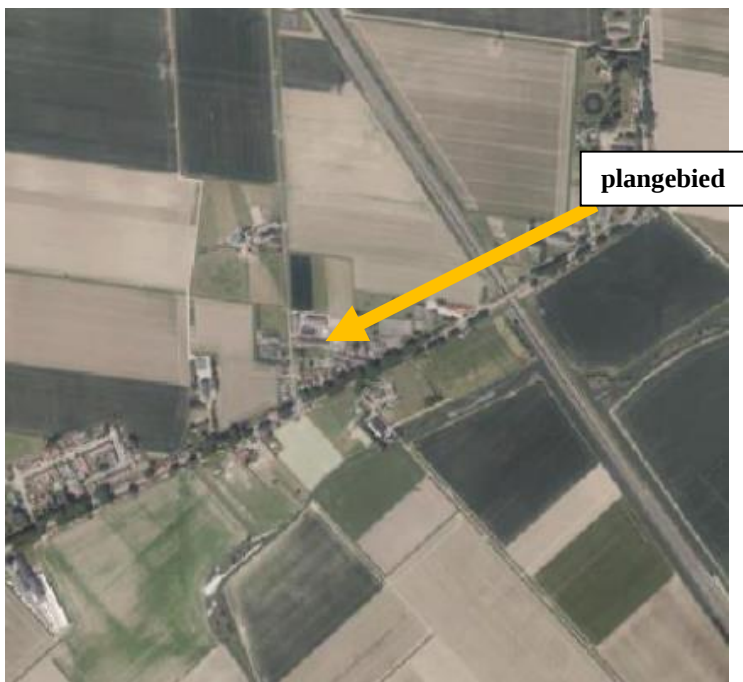
- **Verkennd bodemonderzoek** (Deta Milieu, 4 juli 2022, nr. 2204091D versie 1) en (Deta Milieu, 4 oktober 2022, nr. 2204091D versie 2)
- **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa**i (Kraaij akoestisch adviesbureau, 6 september 2022, nr. VL.2218.R01)
- **Quick scan ecologie** (Breur Ecologie & Onderzoek, 24 mei 2022, nr. QS22024v2)
- **Landschappelijke studie en inpassingsplan** (Ars Virens, 13 oktober 2021)
- **Landschappelijke kaders** (Ars Virens, 30 augustus 2022)
- **Stikstofdepositieonderzoek** (Adromi groep, 14 februari 2023, nr. M202212/2201a)

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard, ten oosten van de woonkern Mookhoek. Aanleiding is de voorgenomen sanering van bedrijfsbebouwing op het perceel Schaweg 8 te Mookhoek. Uit provinciaal beleid volgt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, op het moment dat kan worden aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. Om dit gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren. Dit kan bestaan uit het saneren van bestaande bebouwing en kassen om op die manier de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. In ruil voor het saneren van gebouwen en/of kassen kan een woning buiten Bestaand Stads-Dorpsgebied worden gebouwd.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de bouw van één compensatiewoning mogelijk. Tevens wordt de agrarische bestemming van het bebouwde deel van het perceel gewijzigd in een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning ook transformeert naar een burgerwoning.



Figuur 1.1: luchtfoto omgeving plangebied Schaweg

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het fruitteeltbedrijf aan de Schaweg 8 heeft de bedrijfsvoering gestaakt. De schaalvergroting in de agrarische sector in zijn algemeenheid, maar ook die in de specifieke fruitteeltsector, is hier voornamelijk oorzaak van.

De voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel hebben daardoor hun functie verloren. Door de schaalvergroting die ook in de fruitteelt plaatsvond en -vindt werd een rendabele exploitatie steeds moeilijker.

Uitbreiding van het bedrijf behoorde voor initiatiefnemer niet tot de mogelijkheden. Uiteindelijk moest worden besloten tot het staken van de bedrijfsvoering.

Gezien de relatief beperkte omvang van de bijbehorende gronden is het niet aannemelijk dat zich hier alsnog een volwaardig agrarisch bedrijf zal kunnen vestigen.

Om die reden is het plan opgevat om het grootste deel van de bestaande bedrijfsbebouwing te saneren en om in plaats van de gesaneerde bebouwing één compensatiewoning te bouwen. De gemeente Hoeksche Waard heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de voormalige gemeente Strijen, thans gemeente Hoeksche Waard, staat de bouw van de burgerwoning aan de Schaweg niet toe. Voorliggend bestemmingsplan 'Schaweg 8 Mookhoek' biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woning en voor het gebruik als burgerwoning van de huidige bedrijfswoning. Daarbij krijgen de gronden met de woningen de bestemming 'Wonen' en blijft op het overige gedeelte van het perceel de bestemming 'Agrarisch' van toepassing. Het thans nog op dat resterende agrarische deel van het perceel aanwezige agrarisch bouwvlak verdwijnt. Er zijn geen bouw mogelijkheden meer op dat resterende agrarische deel.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (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. Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied bestaat voornamelijk uit historische en moderne agrarische gebouwen.

Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kern van Mookhoek. Het plangebied ligt in één van de oudste opwaspolders, die in 1437 is ingedijkt. De oudste opwaspolders kenmerken zich door een open landschap met een kleinschalige verkaveling.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied heeft thans, conform de feitelijk aanwezige situatie, een agrarische bestemming. Op het perceel is een traditionele en authentieke boerderij aanwezig die is gebouwd in 1792. Later is de boerderij aan de achterzijde uitgebreid met een traditionele aangebouwde schuur van ongeveer 380 m². Begin 1900 is de bebouwing uitgebreid met een vrijstaande loods van ongeveer 535 m² aan de noordzijde van de boerderij. Later is er een werktuigenberging van ongeveer 145 m² aan toegevoegd en in 1990 een werkplaats van ongeveer 170 m². In 1992 is een loods met koelcellen van ongeveer 600 m² toegevoegd. Door al deze bebouwing is er vanaf de Schaweg en de Mookhoek gezien een compact en massief bouwblok ontstaan.

Hierna zijn enige foto's opgenomen van de bestaande situatie op het perceel.



Figuur 2.1: Bedrijfswoning Schaweg 8



Figuur 2.2 Bedrijfsbebouwing Schaweg 8



Figuur 2.3: luchtfoto met bedrijfswoning en voor het overige bedrijfsbebouwing

Het plangebied is kadastraal bekend Strijen, sectie S nr. 103. De totale oppervlakte van het kadastrale perceel is 2.57.50 ha.



Figuur 2.4 kadastrale tekening

2.4 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in het saneren van agrarische bedrijfsbebouwing en het oprichten van één nieuwe woning ten noorden van de huidige woning Schaweg 8. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning op het perceel gewijzigd naar een burgerwoning. Het agrarisch bouwvlak op het perceel komt te vervallen en er komt een woonbestemming voor in de plaats.

Doel is om ongeveer 936 m² aan bedrijfsbebouwing te sanering. Op deze bebouwing zijn asbesthoudende daken aanwezig, die worden op deze manier in één keer ook alle verwijderd. De in 1990 gebouwde werkplaats blijft behouden en wordt voorzien van sandwichplaten met zonnepanelen.

Op de hierna opgenomen figuur 2.5 is aangegeven welke bebouwing weggaat (donkerbruine kleur) en waar de nieuwe woning wordt gesitueerd (geel).



2.5 Landschappelijk inpassingsplan

Initiatiefnemer heeft een landschappelijke studie met inpassingsplan op laten stellen (Erfontwerp Schaweg 8, Ars Virens, 13 oktober 2021), hierna 'Erfontwerp'. In dat Erfontwerp is gezocht naar de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het perceel met bebouwing.

In het Erfontwerp is eerst het erf in zijn context geanalyseerd. Daarna is het plangebied beschouwd en de verbanden tussen erf en omgeving. Daarnaast is er een historische analyse gemaakt. Vervolgens zijn in het ruimtelijk concept de uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd. Ter afsluiting is het landschapsplan verder uitgewerkt in een plankaart en een beplantingsadvies.

Het plan voorziet in het afbreken van een deel van de bedrijfsbebouwing aan de Schaweg 8 en het realiseren van één woning. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij omgezet in een burgerwoning.

Het erf zal worden ingedeeld door middel van verschillende landschapskamers. Dit is namelijk de sleutel tot landschappelijke flexibiliteit. Een boerenerf bestond in het verleden ook uit verschillende delen, zo mogelijk gescheiden door boomrijen, heiningen, heggen en windsingels.



Figuur 2.7 Erfontwerp

Om de percelen te scheiden zijn erfscheidingslijnen ontworpen, deze zullen bijvoorbeeld bestaan uit struwelen of uit ondiepe greppels, voorzien van streekeigen beplanting zoals elzen of knotwilgen. De nieuwe woning wordt daarbij iets terug gebouwd ten opzichte van de weg zodat de boerderij de hoofdrol speelt, de nieuwe woning gaat daarbij iets schuil achter de struweelbeplanting.

De bebouwingsmassa vermindert door de afbraak van bijna 1000 m² aan bijgebouwen. De authentieke boerderij wordt daarbij teruggebracht in historische staat door de afbraak van aangebouwde delen. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebouwenensemble is de conclusie dat ook de wagenschuur behouden dient te blijven. De wijziging in een woonbestemming is een route om te conserveren en de uitstraling van het erf te verbeteren.

De uitstraling van de nieuw te bouwen woning zal volgend zijn in het ruimtelijk concept van een boerenerf. Dit betekent dat de woning de uitstraling van een schuur moet hebben, waardoor een schuurwoning voor de hand ligt. De nieuwe woning is daarbij onderdeel van het erf en de beplanting verankert het erf in het landschap.

De schuurwoning heeft een landschappelijk karakter, en vormt een eenheid met de landschappelijke omgeving van struwelen, windsingels en solitaire bomen.

Rond de oude boerderij wordt de boomgaard uitgebreid. Oostwaarts, achter het struweel, gaat ligt een kleine notengarde. Een struweel scheidt de gaarde van het weiland met solitaire bomen.

Iedere landschapskamer biedt een doorzicht naar de volgende, zodat er een soort coulisselandschap ontstaat. Grote dieptewerking, intimiteit, beslotenheid en landschappelijke inpassing worden door de beplantingsopzet gefaciliteerd.

Dit leidt tot de conclusie dat het plan landschappelijk zeer aanvaardbaar is.

Voor het overige wordt verwezen naar de inhoud van het als bijlage bij deze toelichting gevoegde landschapsplan.

Daarnaast is een Landschappelijk kader gemaakt, waarin de situering van de bebouwing en de randvoorwaarden voor die bebouwing en de erfbeplanting is weergegeven. In figuur 2.6 is dat landschappelijk kader opgenomen. Via een voorwaardelijke verplichting zijn het landschapsplan en het landschappelijk kader verplichtend opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

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 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

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

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderdeel van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking'. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied en de bouw van een compensatiewoning wordt niet aangemerkt als (extra) stedelijk ontwikkeling. Doel is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013).

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie (Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3) dat bij bouwplannen kleiner dan 11 woningen, er ook geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder.

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het provinciaal omgevingsbeleid is opgenomen in de omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland. Het omgevingsbeleid bestaat uit:

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

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

Stedelijke ontwikkeling

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

Bestaand stads-en dorpsgebied

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

Het plangebied ligt buiten BSD. Uit het provinciaal beleid volgt dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, mits is aangetoond dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft (artikel 6.9, lid 1 Omgevingsverordening Zuid-Holland). Om de ruimtelijke kwaliteit per saldo gelijk te houden of te waarborgen kan het nodig zijn om aanvullende maatregelen te nemen bij aanpassen en transformeren (artikel 6.9, lid 7 Omgevingsverordening Zuid-Holland). Deze maatregelen kunnen onder andere bestaan uit duurzame sanering van bestaande bebouwing en kassen, het wegnemen van verharding en andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert. In toelichting van de Omgevingsverordening Zuid-Holland op genoemde artikelen verwijst de provincie expliciet naar de voormalige regeling 'ruimte voor ruimte'. Aangegeven wordt dat op basis van deze voormalige regeling in ruil voor 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten BSD gebouwd kon worden. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen hanteert de provincie vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt, samen met het uitgangspunt dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbetert.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

Hierna wordt nader ingegaan op de toets van het plan aan de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

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

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

Aanpassing

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

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

Transformatie

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

Beoordeling soort ontwikkeling

Hier is sprake van het toevoegen van één woning in het bebouwingslint van de Schaweg, terwijl flink wat overvloedige agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd wordt, namelijk 936 m². Daarvoor in de plaats zal één woning van circa 150 m² worden gebouwd. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘inpassen’.

Er is ten aanzien van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gekeken naar de voormalige Ruimte voor Ruimte-regeling. Bij sanering van 1.000 m² bedrijfsbebouwing is er sprake van een compensatierecht van één woning. Hier wordt 936 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd. In combinatie met de gekozen landschappelijke inpassing van de percelen is er sprake van een zodanige toename aan ruimtelijke kwaliteit, dat niet exact voldaan hoeft te worden aan de genoemde 1.000 m² om het plan aanvaardbaar te laten zijn. Juist vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van het gebouwenensemble is de conclusie getrokken dat ook de wagenschuur behouden dient te blijven, waardoor er niet minimaal 1.000 m² wordt gesaneerd.

De gemeente Hoeksche Waard heeft aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit door deze sanering zodanig verbetert, dat het aanvaardbaar is om één compensatiewoning daarvoor terug te bouwen en de huidige bedrijfswoning te transformeren tot burgerwoning.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. In het hiervoor aangehaalde artikel 2.2.1. lid 1 sub b i van de Omgevingsverordening wordt gewezen op de richtpunten van de kwaliteitskaart.

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

Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar het plangebied 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 een beperkter beslag op het zeekleigebied dan thans aanwezig. Agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en er wordt één woning aan het perceel toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden zeker niet nadelig beïnvloed.

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

Zeekleipolderlandschap

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken.

De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

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

Richtpunten:

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

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de afbraak van agrarische bedrijfsbebouwing en het toevoegen van één woning aan de Schaweg 8. Daarbij wordt de bedrijfswoning getransformeerd naar een burgerwoning. Deze woningen komen niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt vergroot door de saneringsoperatie.

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.

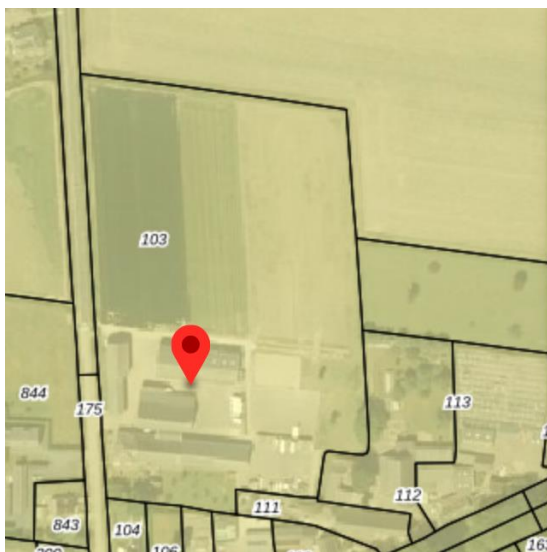
Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden. Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het hier gaat om de karakteristiek ‘Herkenbaar open zeekleipolderlandschap’. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristiek al ingegaan.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

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

Het plangebied ligt in gebied met beschermingscategorie 3, derhalve zonder specifieke beschermingseisen. Zie hierna figuur 3.2 met daarbij een gedeelte van kaartbijlage 14 bij de provinciale Omgevingsverordening.



▼ 100797.0, 418799

Kaart 14: Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategoriën

beschermingscategorie 3

buitengebied

Thema: ruimtelijke kwaliteit

Gebiedsbegrenzing: exact

[Verwijzing 1](#)

[Verwijzing 2](#)

[Verwijzing 3](#)

ruimtelijke kwaliteit (grondgel
Zuid-Holland)

Figuur 3.2 deel kaart 14 ‘Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategoriën’ provincie Zuid-Holland

Klimaatadaptie

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

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

Deze aspecten zijn beoordeeld, mede aan de hand van gemeentelijke Klimaatstresstest Hoeksche Waard.

Ad a wateroverlast

Een van de klimaateffecten is, dat korte, hevige buien naar verwachting steeds vaker zullen voorkomen. Dit klimaateffect heeft een grote impact in bewoond gebied. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. Op de ‘wateroverlast’ kaart van de klimaatstresstest Hoeksche Waard is het plangebied te zien als locatie waar wateroverlast kan voorkomen. Met name wordt dat veroorzaakt door de aanwezige grote oppervlakte aan bebouwing.

De omvang van de bebouwing in het plangebied neemt flink af, waardoor het plan een positief effect op het aspect ‘wateroverlast’ in die zin, dat de kans op wateroverlast afneemt.

Ad b overstroming

Door klimaatverandering stijgt de zeespiegel en neemt de neerslag (met name in de winter) toe. De overstromingsdieptekaart uit het Deltaprogramma geeft een goed beeld van de blootstelling bij een maximale overstroming.

Omdat de kans op een dergelijke overstroming al zeer klein is, zijn deze voor de meeste planvormingstoepassingen bruikbaar. Woningbouw zal dan bij voorkeur plaatsvinden op locaties met geen of beperkte overstromingsdiepte. Uit de kaart van de Klimaat-effectatlas die is opgenomen in de Klimaatstresstest Hoeksche Waard blijkt, dat er bij het plangebied geen risico op overlast door overstroming wordt ingeschat.

Ad c hitte

Bij de Klimaatstresstest Hoeksche Waard is een kaart toegevoegd, die aangeeft waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. Verharde gebieden als wegen en huizen warmen overdag op en blijven 's nachts beduidend warmer dan landelijke gebieden. Dit wordt het stedelijk hitte-eiland effect genoemd. Verharding speelt hierin een belangrijke rol, hoe meer een buurt verhard is des te groter de kans op een hitte-eiland. Andersom vermindert de aanwezigheid van groen het hitte-eiland effect. Groen zorgt voor verdampingskoeling en biedt schaduw.

Het plangebied blijkt uit die kaart gevoelig te zijn voor hittestress. Er is in de toekomst minder bebouwing aanwezig in het plangebied, terwijl rond de nieuwe woning ook veel groen wordt aangelegd. Dit maakt dat er uit oogpunt van 'hittestress' geen groot risico aanwezig zal zijn.

Ad d droogte

Uit de droogtestresskaart die is gevoegd bij de Klimaat-effectatlas blijkt dat er voor het plangebied laag risico aanwezig is op droogtestress.

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

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

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

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

Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. Hier zijn de Hoeksche Waarden van belang, 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 plan aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De nieuwe woning wordt gasloos en zal zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

Energieneutraal bouwen

De toekomstige woning wordt minimaal uitgevoerd als Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Dit zal worden bereikt door diverse maatregelen, waar onder het toepassen van een warmtepomp en lage temperatuurverwarming mechanische ventilatie met warmteterugwinning. Gezien de duurzaamheidsambities van de Gemeente Hoeksche Waard worden zonnepanelen toegepast voor het creëren van energieneutrale (ENG) woningen. Daarnaast wordt de woning voorzien van duurzame materialen waarbij het streven is dat deze in de toekomst hergebruikt kunnen worden (circulariteit).

Klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en natuurinclusief

Niet alleen de woning maar met name ook de ruimtelijke invulling van het plangebied staat centraal. Om die reden is het ruimtelijk ontwerp als voorwaardelijke verplichting opgenomen. Daarnaast is er ook uitgebreid stilgestaan welke duurzaamheidsmaatregelen in het plangebied genomen kunnen worden. Hieronder is een beknopte samenvatting weergegeven.

- Door het toepassen van bomen en hagen worden koele plekken gecreëerd voor mens en dier (voorkomen van hittestress);
- Op het perceel worden voornamelijk waterdoorlatende materialen toegepast;
- Regenpijpen worden niet aangesloten op rioolstelsel maar vloeien af richting bestaand oppervlaktewater óf worden gebruikt voor besproeien van beplanting (regenton);

-Vitale dorpen en actieve samenleving

De gemeente streeft naar een krachtige en vitale participatiesamenleving. Gestreefd wordt naar een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit voor inwoners.

Belangrijk daarbij is het zoveel mogelijk behouden van basisvoorzieningen in woonkernen. Het realiseren van een extra woning draagt bij aan het versterken van de vitaliteit van de woonkern Mookhoek.

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 plangebied ligt in het gebied ‘Natuurlijk verbonden’.

- Voorbeelden voor initiatieven

Eén van de voorbeelden voor initiatieven in dit gebied is het hergebruik (of sloop en nieuwbouw) van vrijkomende agrarische gebouwen in de vorm van kleinschalig wonen in hofjes in de vorm van een agrarisch erf. Het voorgenomen plan past goed bij dit benoemde voorbeeld initiatief. De feitelijke vormgeving van de nieuwe ontwikkeling is afgestemd met de gemeente.

Het plan zorgt voor een verbetering van de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplannen ‘Buitengebied’

Het perceel Schaweg 8 Mookhoek is momenteel opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Strijen heeft dit bestemmingsplan op 25 mei 2010 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ gekregen met de functieaanduiding ‘fruitteelt’.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan

3.4.3 Ruimtelijke ontwikkeling

In paragraaf 3.3.1 onder B is ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing in het plangebied. De gemeente Hoeksche Waard heeft ingestemd met het realiseren van één compensatiewoning en het transformeren van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Ter voorbereiding op het voorliggende ruimtelijke initiatief is een rapportage gemaakt met Landschappelijke studie en inpassing van het plan (Ars Virens, 13 oktober 2021), alsmede een landschappelijk kader (Ars Virens, 30 augustus 2022). In paragraaf 2.4 is ingegaan op de opzet en inhoud van het plan.

De gemeente kan zich vinden in de gemaakte studie. Conclusie is dat het plan uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit leidt aan de Schaweg 8 in Mookhoek.

Conclusie

Het plan is uit oogpunt van versterking van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving aanvaardbaar.

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 milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Deta milieu, 4 juli 2022, projectnr. 2204091D versie 1) blijkt dat er op grond van de onderzoeksresultaten geen aanleiding bestaat voor het uitvoeren van vervolgonderzoek en zijn er geen milieuhygiënische bezwaren tegen een bestemmingswijziging naar wonen op de locatie. Uit de toetsing door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid is gebleken dat in het bodemonderzoek is beschreven dat een gedempte sloot is onderzocht. Uit historisch kaartmateriaal blijkt echter dat het tracé van de gedempte sloot anders is dan is onderzocht. Hierdoor is niet bekend of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit hoeft geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging te zijn, aangezien de locatie naar verwachting door sanering wel geschikt is te maken voor het toekomstige gebruik.

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw, moet nog aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de gedempte sloot. Daarbij dient, als er asbest verdacht materiaal wordt aangetroffen, ook onderzoek naar asbest volgens NEN5707 te worden uitgevoerd.

Er is nader onderzoek ingesteld (Deta milieu, 4 oktober 2022, nr. 2204091D versie 2). Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van zintuiglijke waarnemingen en een indicatieve analyse op een mengmonster uit de bovenlaag waarin puin is aangetroffen, geen asbest wordt verwacht. Op grond van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor het uitvoeren van vervolgonderzoek en er bestaan dan ook geen milieuhygiënische bezwaren tegen een bestemmingswijziging.

Het bestemmingsplan is uit het oogpunt van het aspect ‘bodem’ uitvoerbaar.

4.2 Verkeer

Verkeersgeneratie

In de bestaande situatie vindt de ontsluiting van het fruitteeltbedrijf plaats via de uitrit aan de Schaweg.

In de nieuwe situatie zal ook de compensatiewoning ontsluiten op de Schaweg.



Figuur 4.1 Nieuwe situatie met ontsluiting

Door het saneren van het aanwezige fruitteeltbedrijf vindt er in de toekomst geen bedrijfsmatig verkeer meer plaats van en naar het perceel via de ontsluiting aan de Schaweg. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen van één vrijstaande woning. Volgens de CROW publicatie 381 bedraagt het aantal verkeersbewegingen voor een woning in het buitengebied tussen de 7,8 en 8,6 bewegingen per etmaal.

De hoeveelheid verkeersbewegingen via de ontsluiting aan de Schaweg neemt hierdoor af.

Parkeren

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt het volgende. Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. De gemeente hanteert bij de beoordeling van het aspect ‘parkeren’ de uitgangspunten die zijn opgenomen in de ‘Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen’.

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

Tabel 3 Numansdorp, Middensluis, Strijen, 's-Gravendeel en Put- tershoek	centrum- gebied	overige bebouw- de kom	buiten be- bouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie					
koop, huis, vrijstaand	2,1	2,3	2,4	0,3	pp per woning

Figuur 4.2 Tabel parkeernormen

Per woning moeten er 2,4 parkeerplaatsen aanwezig zijn. In het ontwerp is rekening gehouden met het aanleggen van 3 parkeerplaatsen bij de nieuwe woning. Bij de te transformeren bedrijfswoning is reeds voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van drie auto's.

Er wordt om die reden voldaan aan de geldende parkeernormering.

4.3 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007. Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. Als er geluidsgevoelige functies worden gebouwd in de geluidszone van een weg, spoorweg of industrieterrein moet middels onderzoek worden aangetoond dat er wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. De te bouwen woning is een geluidsgevoelige functie, om die reden wordt aan het geluidsaspect aandacht besteed.

Wegverkeerslawaai

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch adviesbureau, 6 september 2022, nr. VL.2218.R01). Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de Mookhoek 32 dB bedraagt en van de Schaweg 39dB, waardoor de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden is aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen niet noodzakelijk.

Het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouwwoning kan worden beoordeeld als 'zeer goed', waardoor kan worden gesproken van een zeer aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning en er in onderhavige situatie dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Spoorweglawaai

De woning wordt op circa 350 m van de spoorlijn van de HSL-Zuid gebouwd en daarmee nog juist binnen de geluidszone van deze spoorweg. In het hiervoor al genoemde akoestisch onderzoek is ook aandacht besteed aan het spoorweglawaai.

Uit dat onderzoek blijkt, dat de berekende geluidbelasting ten hoogste 55 dB bedraagt. Die gevelbelasting is aan de orde op de oostelijk georiënteerde (achter)gevel van de nieuwe woning. Uit de rekenresultaten kan worden afgeleid dat bij de nieuwbouw op alle gevels wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB voor spoorweglawaai uit de Wet geluidhinder. Omdat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden, is ook hier geen sprake van akoestische relevantie van geluid, waardoor aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen achterwege kan blijven.

Industrielawaai

Het perceel Schaweg 8 ligt niet in een geluidszone van een industrieterrein.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.4 Luchtkwaliteit

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

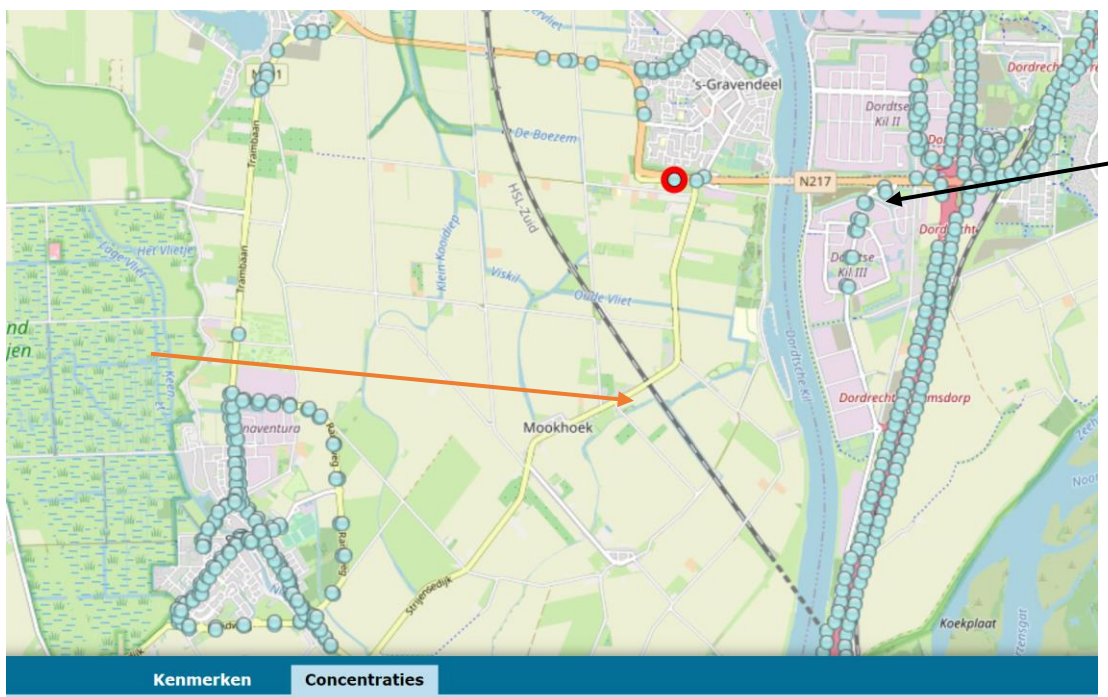
- a) Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c) Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- 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'. Duidelijk is dat hier geen specifiek onderzoek nodig is vanwege de beperkte omvang van deze ontwikkeling.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (rekenpunt 15999920) op ongeveer 2.000 m van het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ (NO₂ en PM₁₀) en 25 µg/m³ (PM_{2,5}) liggen, zie figuur 4.3.



Rekenpunt 15999920

	NOx	O3	NO2	PM10	PM2.5
Totale concentratie [µg/m3]	-	-	17.446	15.497	8.373
Aantal normoverschrijdingsdagen	-	-	-	6.0	-

Figuur 4.3: NSL-monitoringstool

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van één woning. In dergelijke situatie gaat het om circa 8 vervoersbewegingen per woning per etmaal. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.5 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 Mookhoek. In de directe nabijheid van het bouwperceel bevinden zich geen planologisch gezien relevante bedrijven waarvan de milieuzone zich uitstrekt over het plangebied.

In de nabijheid van het bouwperceel van de woning aan de Schaweg bevinden zich enkele relevante bedrijven, te weten:

Schaweg 13 (paardenfokkerij/-houderij, categorie 3.1, minimumafstand 50 m op basis van Wgv)

Mookhoek 57 (akkerbouwbedrijf, categorie 2, milieuzone 30 m)

Mookhoek 83 (ambachtelijk bedrijf voor de opslag van viskisten en aanverwante artikelen alsmede voor de verwerking van vis, categorie 3, minimumafstand 50 m op basis van Wgv)

Mookhoek 97-101 (akkerbouwbedrijf, categorie 2, milieuzone 30 m).

De nieuw te bouwen woning aan de Schaweg 8 komt in geen van de genoemde milieuzones van de genoemde bedrijven. De afstanden zijn 90 m of meer. Voor de volledigheid wordt nog op twee situaties specifiek ingegaan.

Schaweg 13

Ten aanzien van van de paardenfokkerij op Schaweg 13 nog het volgende. Naast de hiervoor genoemde milieuzone is ook gekeken naar de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv). In die wet zijn afstanden genoemd die in acht moeten worden genomen voor o.a. paardenfokkerijen. Er geldt een minimumafstand van het emissiepunt van het dierenverblijf tot de buitenzijde van geurgevoelige objecten. De minimumafstand staat in artikel 14 Wgv en is:

-100 meter binnen de bebouwde kom

-50 meter buiten de bebouwde kom

Bij het onderscheid binnen de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom gaat het om de ligging van het geurgevoelige object. Zowel de paardenfokkerij als de nieuw te bouwen woning liggen buiten de bebouwde kom. De afstand tussen de nieuwe woning en het dichtstbijzijnde emissiepunt is circa 120 m, derhalve ruim groter dan de minimumafstand van 50 m.

Mookhoek 83

De afstand van de nieuwe woning tot Mookhoek 83 is ruim 130 m. Er is al een bestaande woning aanwezig, te weten Schaweg 8. Voor deze bestaande woning kan niet aan de richtafstand worden voldaan. Omdat andere bestaande woningen reeds dichterbij de vishandel zijn gelegen, wordt de vishandel niet door het plan in zijn mogelijkheden belemmerd. Daarnaast moet de vishandel thans in de bedrijfsvoering ook al rekening houden met de bestaande woning Schaweg 8, waardoor er vanuit kan worden gegaan dat er nu ook al sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarbij komt, dat de afstand van de huidige woning Schaweg 8 tot de gebouwen waarin de bedrijfsactiviteiten op het perceel Mookhoek 83 worden uitgeoefend, meer dan 50 m bedraagt. Mede hierom is er sprake van een aanvaardbare situatie.

Er bestaan vanuit het oogpunt van milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan voor de bouw van de woning en het transformeren van de bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.6 Externe veiligheid

Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) en latere andere veiligheidsregelingen, 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, buisleidingen en/of transportroutes met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

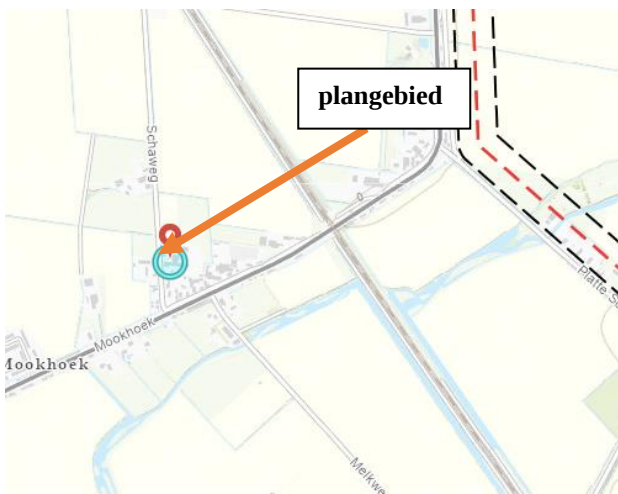
Tevens moeten de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

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 zich in de directe omgeving van het plangebied aan de Schaweg 8 een leiding aanwezig is (Air Liquide). De afstand tot de nieuwe woning is ruim 750 m.



Figuur 4.4: deel risicokaart Nederland

Er is geen sprake van aanwezigheid van een plaatsgebonden risicocontour ten gevolge van deze leiding. Ten aanzien van het eventueel aanwezig groepsrisico, wordt opgemerkt dat het hier de toevoeging van één woning in een gebied met weinig inwoners per ha betreft. Mede gelet op de afstand tot de woning zal het groepsrisico niet in de weg staan aan de realisering van het woningbouwplan.

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.7 Geen Milieurapportageplicht

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 motiveren wij nogmaals 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.

1. Kenmerken van de projecten

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

- De omvang van het project betreft het saneren van agrarische bedrijfsbebouwing om hier een woning voor in de plaats te bouwen.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- 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. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.5.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.6.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.6.

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 agrarisch.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar betreft vervangende nieuwbouw van agrarische- naar woonbebouwing, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.10.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid 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 het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4.8 Waterhuishouding

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

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

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

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

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

Op de bouwlocatie zal ongeveer 935 m² aan bebouwing verdwijnen. De nieuwe woning met erfverharding zal circa 400 m² aan verharding hebben, derhalve een vermindering van verharding. Gezien het beleid van het Waterschap is in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. 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 worden geloosd. Langs de watergang wordt voldoende ruimte vrij gehouden voor het kunnen uitvoeren van onderhoud aan dat water.

Veilig inrichten

Het plangebied Schaweg 8 Mookhoek ligt niet in een beschermingszone van de waterkering. Op dat perceel wijzigt er evenwel niets in de bestaande situatie.

Uit oogpunt van het aspect ‘water’ is het plan uitvoerbaar.

4.9 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN).

Activiteiten in het plangebied mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben. Soortenbescherming volgt uit de Wet Natuurbescherming (verder: Wnb). Hierbij gaat het om zwaarder beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten.

Er is een flora en fauna quickscan uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, 24 mei 2022, nr. QS22024v2). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden.
- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde soorten. Aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk ten aanzien van de Wet natuurbescherming.
- Het plangebied is geschikt als nestplaats van algemene broedvogels. Deze nesten zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Hierom wordt aanbevolen om de sloopwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen. Indien dit onverhoopt niet mogelijk is, dan dient uiterlijk twee weken voor de werkzaamheden starten, het terrein door een deskundige te worden gecontroleerd op mogelijke broedvogels. Een broedsel is altijd beschermd, ook buiten de broedperiode.
- Voor alle soorten flora en fauna (beschermd en onbeschermd) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen. Wel dienen de bouw- en sloopwerkzaamheden zoveel mogelijk overdag te worden uitgevoerd. Indien dit niet mogelijk is, dient gebruik te worden gemaakt van vleermuisvriendelijke verlichting (op de bouwplaats gerichte geconvergeerde lichtbundels, niet zijwaarts gericht, gebruik van de juiste kleur verlichting, bijvoorbeeld amberkleurig).

Het plan is in overeenstemming met het aspect ecologie.

Stikstof

Eén van de problemen die voorkomt in veel beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) is de aanwezigheid van te veel stikstof, waardoor natuur en economische ontwikkeling elkaar (kunnen) tegenwerken. Om die reden dient er bij ruimtelijke ontwikkelingen te worden gezien of er een kans op bestaat dat de stikstofdepositie ten gevolge van het desbetreffende ruimtelijke plan negatief wordt beïnvloed.

Er is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd (Adromi groep, 14 februari 2023, nr. M202212/2201a). Uit deze berekening blijkt dat het meest nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebied het Natura 2000-gebied de Biesbosch is. De stikstofemissie vanuit de gebruiksfase zorgt niet voor stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden staat het plan niet in de weg.

Conclusie

Vanuit de Wnb zijn er, behoudens de hiervoor genoemde aanbevelingen, geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.10 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. In paragraaf 4.5 is reeds ingegaan op de verhouding van de de woningen in het plangebied tot in de omgeving aanwezige bedrijven, waaronder de paardenfokkerij Schaweg 13 en de locatie Mookhoek 83 waar een vishandel gevestigd mag zijn. .

4.11 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.

Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' blijkt dat het perceel geen archeologische verwachting heeft. Uit de archeologische verwachtingskaart Hoeksche Waard blijkt een middelhoge archeologische verwachting aanwezig. Er is onderzoek nodig bij bouwplannen groter dan 500 m². Bij deze oppervlaktemaat is de totale projectomvang van aanleg/bouw/sloop (woonbestemming) hierbij maatgevend. Om die reden zal, voordat omgevingsvergunning wordt verleend voor nieuwbouw en/of sloop, een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden verstoord bij de uitvoering van dit project.

Vanwege de hiervoor bedoelde middelhoge archeologische verwachting is er in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Conclusie

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

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

Opzet verbeelding

Het plangebied omvat het perceel Schaweg 8 in Mookhoek. Daar waar de nieuwe woning met erf komt, wordt de bestemming 'Wonen' gelegd. Er mag een hoofdgebouw en bijgebouwen komen tot ten hoogste 775 m³. Bij het gedeelte waar de huidige bedrijfswoning met resterende erfbouw staat wordt ook de bestemming 'Wonen' gelegd, met functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-voormalig bedrijfscomplex'.

Voor het overige wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen, dit echter zonder bouwvlak. Er mag daar geen bebouwing meer worden opgericht.

De nieuwe woning mag pas worden gebouwd als verzekerd is dat de hiervoor in aanmerking komende voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel is gesloopt.

Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

5.2.3 Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

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 'Buitengebied' in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied, waarbij een agrarisch bedrijfscomplex transformeert naar een woonbestemming. Daarnaast wordt de bouw van een compensatiewoning mogelijk gemaakt. Het plangebied ligt in het buitengebied van de 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

Met omwonenden is overleg gevoerd over het plan. Alle direct omwonenden zijn persoonlijk benaderd. Vanuit de omwonenden is geuit, dat men zich kan verenigen met de aan de orde zijnde ontwikkeling. Dit is ook bekrachtigd met het zetten van een ‘voor akkoord’ handtekening.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening is er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd. Het bestemmingsplan is aan diverse vooroverlegpartners toegezonden. De volgende reacties zijn ontvangen:

- Waterschap Hollandse Delta:

Ruimtelijk gezien is er vanuit het waterschap geen bezwaar tegen deze ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij is aangegeven, dat er werken aan de orde zijn in- en nabij waterstaatswerken o.g.v. de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014 vergunningplichtig. Het waterstaatswerk betreft hier de wegsloot langs de Schaweg, waarin de lozing van hemelwater voorzien is. Aangezien er geen toename aan verhard oppervlak plaatsvindt, is er geen watercompensatie nodig. Het betreft een normale vergunningprocedure, maar een positief besluit hangt af van de geplande uitvoering en het waarborgen van de waterstaatswerken en toegankelijkheid beheer en onderhoud.

Reactie: initiatiefnemer zal een watervergunning aanvragen.

- Provincie:

- Eerder al gereageerd op het plan en met name de landschappelijke inpassing. Advies om het erfontwerp te borgen in de planregels, zodat het landschappelijk plan ook wordt uitgewerkt zoals beoogd.
- De woning is niet opgenomen in de woningbouwprogrammering. Verzoek dit nog wel te doen.

Reactie:

- er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan ter borging van de landschappelijke inpassing;
- de woning is alsnog opgenomen in de woningbouwprogrammering.

- Veiligheidsregio:

De Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid (VRZHZ) kan zich vinden in paragraaf 4.6 'Externe veiligheid' van hoofdstuk 4 'Omgevingsaspecten' van de toelichting bestemmingsplan Schaweg 8 in Mookhoek (juli 2022).

De VRZHZ adviseert de woning te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving: Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Reactie:

Initiatiefnemer houdt bij de verdere uitwerking rekening met de opmerkingen/adviezen van de Veiligheidsregio.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 8 december 2022 tot en met woensdag 18 januari 2023, derhalve gedurende 6 weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.