

Toelichting bestemmingsplan ‘Schenkeldijk 70/70a/70b ‘s-Gravendeel gemeente Hoeksche Waard



23 april 2024

Bestemmingsplan

Schenkeldijk 70/70a/70b ‘s-Gravendeel

gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum

Vastgesteld 23 april 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPSchenk70bSGD23-VG01

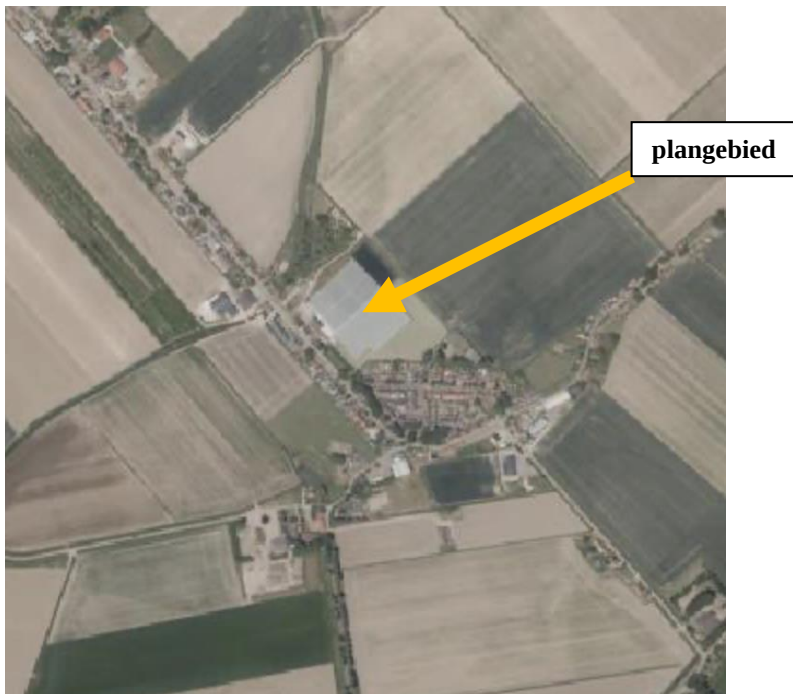
INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Nieuwe situatie	6
2.5 Landschappelijk inpassingsplan	9
3. Beleidskader	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	25
4. Omgevingsaspecten	30
4.1 Bodem	30
4.2 Verkeer	31
4.3 Geluid	32
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Bedrijven en milieuzonering	35
4.6 Externe veiligheid	36
4.7 Geen Milieurapportageplicht	38
4.8 Waterhuishouding	39
4.9 Flora en fauna	40
4.10 Geur	41
4.11 Archeologische waarden en cultuurhistorie	41
4.12 Kabels en leidingen	42
5. Juridische toelichting	43
5.1 Juridische planopzet	43
5.2 Bestemmingswijzer	43
5.3 Handhaving	44
6. Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	46
7.1 Vooroverleg	46
7.2 Zienswijzen	46
Bijlagen:	
- Verkendend bodemonderzoek (DS milieu consult, 18 oktober 2022, nr. 22.09.147)	
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa i (Kraaij akoestisch adviesbureau, 24 oktober 2022, nr. VL. 2249.R01)	
- Quick scan ecologie (Breur Ecologie & Onderzoek, 16 januari 2023, nr. QS22047v2)	
- Stedenbouwkundige schets (Wissing, 17 april 2024)	
- Stikstofdepositieonderzoek (Ad Fontem, 13 oktober 2023, nr. 22AF157)	
- Archeologisch onderzoek (SOB research, september 2022, nr. 2954-2208)	
- Participatieverslag	
- Nota beantwoording zienswijzen (februari 2024)	

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard, ten westen van de woonkern Schenkeldijk ('s-Gravendeel). Aanleiding is de voorgenomen sanering van agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Schenkeldijk 70b 's-Gravendeel. 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 vijf compensatiewoningen 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. De overige gronden behouden de agrarische bestemming maar er zal geen agrarisch bouwvlak worden opgenomen.



Figuur 1.1: luchtfoto omgeving plangebied Schenkeldijk

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het agrarisch bedrijf aan de Schenkeldijk 70b gaat de bedrijfsvoering staken. De schaalvergroting in de agrarische sector in zijn algemeenheid, met name in de glastuinbouwsector, is hier voornamelijk oorzaak van.

De voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel hebben daardoor hun functie verloren.

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 de bestaande bedrijfsbebouwing te saneren en om in plaats van de gesaneerde bebouwing vijf compensatiewoningen te bouwen. De gemeente Hoeksche Waard heeft aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan.

Het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ van de voormalige gemeente Binnenmaas, thans gemeente Hoeksche Waard, staat de bouw van de burgerwoningen aan de Schenkeldijk 70b niet toe. Voorliggend bestemmingsplan ‘Schenkeldijk 70/70a/70b s’-Gravendeel’ biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de woningen 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 bouwmogelijkheden 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 zuiden van de bebouwde kern van 's-Gravendeel nabij het buurtschap Schenkeldijk. Het plangebied ligt aan de Schenkeldijk in de Mookhoekpolder. De Mookhoekpolder is een open zeekleipolders die valt onder de jonge aanwaspolders.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied heeft thans, conform de feitelijk aanwezige situatie, een agrarische bestemming. Op het perceel is een bedrijfswoning en een grote kas aanwezig. Door al deze bebouwing is er vanaf de Schenkeldijk gezien een compact en massief bouwblok ontstaan.

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



Figuur 2.1: Bedrijfswoning Schenkeldijk 70



Figuur 2.2 Bedrijfsbebouwing



Figuur 2.3: luchtfoto met bedrijfswoning en voor het overige bedrijfsbebouwing

Het plangebied is kadastraal bekend 's-Gravendeel, sectie K nrs. 363, 387, 547, 619 en 248 (ged.). De totale oppervlakte van het plangebied is ongeveer 1.90.00 ha.



Figuur 2.4 kadastrale tekening met plangebied in gele kleur

Hierbij wordt vermeld dat de kassen die aanwezig zijn op perceel K 248 (ged.) worden afgebroken, maar dat perceel geen onderdeel vormt van het gedeelte waar de nieuwe woningen komen. Die worden gebouwd op perceel K 547.

Initiatiefnemer is eigenaar van K 547, maar is erfpachter van perceel K 248. Vandaar dat perceel K 248 geen onderdeel vormt van het nieuwbouwproject. In het bestemmingsplan wordt het agrarisch bouwvlak dat ligt op perceel K 248 verwijderd en resteert alleen een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.

2.4 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in het saneren van agrarische bedrijfsbebouwing en het oprichten van vijf nieuwe woningen ten oosten van de huidige woning Schenkeldijk 70. 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 16.800 m² aan glas en 953 m² aan bedrijfsbebouwing te saneren.

Op de hierna opgenomen figuur 2.5 is aangegeven waar de nieuwe woningen worden gesitueerd.



Figuur 2.5: schets verkaveling

2.5 Landschappelijk inpassingsplan

De nu aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen K 248 en 547 hebben een omvang van circa 17.750 m². De bedrijfsbebouwing op het perceel is manifest aanwezig door de grote oppervlakte ervan. De kassen belemmeren het zicht naar het achterliggende open polderlandschap. En de achterzijde van de kassen is, kijken over het open polderlandschap, weinig fraai en opvallend aanwezig. Hierna zijn enkele foto's opgenomen van de aanwezige bedrijfsbebouwing.



Figuren 2.6 t/m 2.9: foto's aanwezige bedrijfsbebouwing



Figuur 2.10 te saneren agrarische bedrijfsbebouwing

Sanering van deze omvangrijke bedrijfsbebouwing en daarna op een veel beperktere oppervlakte terugbouwen van 5 woningen levert in de eerste plaats een grote vermindering op van de hoeveelheid bebouwing. Daarnaast is het van belang om de bebouwing die terugkomt goed te laten passen in de omgeving door een fraaie landschappelijke inpassing en ook een passende beeldkwaliteit ten aanzien van de te bouwen woningen.

Om die reden heeft initiatiefnemer een stedenbouwkundig plan op laten stellen (Stedenbouwkundige schets Schenkeldijk 70b, 's-Gravendeel, Wissing, 17 april 2024). In die stedenbouwkundige schets 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 de bedrijfsbebouwing aan Schenkeldijk 70 en het realiseren van vijf woningen. De bestaande bedrijfswoning wordt daarbij omgezet in een burgerwoning.

In het ontwerp is uitgegaan van een erf en woningen in de tweede lijn achter de dijk. De bebouwing op het erf kenmerkt zich door een zorgvuldig vormgegeven hoofdwoning (boerderij) en grote bijgebouwen (schuren) die eenvoudiger zijn vormgegeven. De hoofdwoning neemt de meest voorname positie in op het erf. De bebouwing staat aan een gezamenlijk erf. Voor dit model is aansluiting gezocht bij de kenmerken van de bestaande erven aan de voet van de dijk, door afstand te houden van de lintbebouwing aan de dijk blijft het lintkarakter van deze bebouwing behouden.

Het erf wordt omzoomd door groen en zorgt voor een groene aanblik vanaf de polder. Delen van de groene omzoming zijn meer open om de woningen inzicht te geven op de omgeving. Het erf wordt tevens omzoomd door sloten en de oude kreekarm wordt teruggebracht.



Figuur 2.11 tekening landschappelijk kader

De essentie is dan ook dat er een visuele samenhang bestaat tussen de bebouwing en het erf. De woningen worden daarom gesitueerd aan een gezamenlijk erf. De woningen worden ontsloten via dit erf. Ze hebben een smalle privé stoep aan het erf met ruimte voor een bankje en plantenbakken.

Daarmee wordt een geleidelijke overgang gemaakt tussen de woning en het gemeenschappelijke erf. De rest van de kavel wordt door lage hagen afgeschermd van het gemeenschappelijk erf. De situering met landschappelijke inpassing is weergegeven in figuur 2.6.

In de stedenbouwkundige schets is verder ingegaan op de maximale omvang van de bebouwing. Deze is gerelateerd aan de maximale omvang van woningen, die in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' aangeduid zijn met de bestemming 'Wonen – verspreide woningen'. Die maximale inhoudsmaat voor woningen met bijgebouwen is 775 m³.

De referentie van de te creëren nieuwe bouw- en inrichtingssituatie is een boerenerf. De bebouwing op erven is groter dan bebouwing in de kernen en linten. In de ordening van de verschillende woningen en de bebouwingsmogelijkheden op dit erf wordt zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de referentie. Dit betekent dat er uitgegaan wordt van grote volumes, massa's die refereren naar een boerderij en grote en kleine schuren. Voor de verdere motivering hierover wordt verwezen naar de stedenbouwkundige schets.

In figuur 2.12 zijn de bouwvlakken van de 3 vrijstaande en 2 aaneengebouwde woningen weergegeven. Daaruit blijkt genoegzaam hoe groot de afname van bebouwing is op het perceel.



Figuur 2.12 bouwvlak woningen in relatie tot huidige bebouwing

De combinatie van het saneren van een groot oppervlakte aan agrarische bedrijfsbebouwing, gevolgd door het op een veel kleinere oppervlakte terugbouwen van 5 woningen die landschappelijk goed worden ingepast en een afgewogen beeldkwaliteit zullen hebben, levert een ruimtelijke kwaliteitswinst op voor het perceel en de omgeving.

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 vijf compensatiewoningen 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.

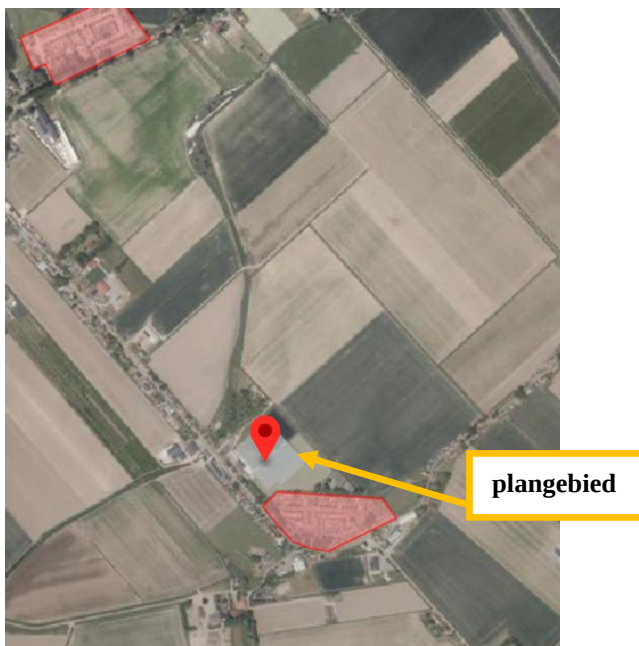
Stedelijke ontwikkeling

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 vijf woningen achter het bebouwingslint van de Schenkeldijk terwijl flink wat overtollige agrarische bedrijfsbebouwing verwijderd wordt. Het gaat om de volgende te saneren bebouwing:

Bebouwing	Oppervlakte	bouwrecht
Tuinkassen	16.800 m2	3,360
Gebouwen	953 m2	0,953
Totaal	17.753 m2	4,289

Buiten deze bebouwing wordt ook nog andere aanwezige bebouwing/verharding. Het betreft een waterbassin van 3.200 m2, terreinverharding van 1.800 m2 en een warmteopslagtank van 100 m2.

Daarvoor in de plaats zullen vijf woningen met bijbehorende bebouwing van maximaal 775 m3 worden gebouwd. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘aanpassen’.

Hiervoor is al verwezen naar artikel 6.9 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Deze verordening neemt de locatie van de ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt. De oppervlakte bebouwing dat gesaneerd wordt is dan ook een richtgetal en geen harde voorwaarde.

Per locatie dient te worden bepaald, welke compenserende bebouwing passend is. Daarbij moet de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijven ten opzichte van de huidige situatie.

Uit de in paragraaf 2.5 van deze toelichting aangehaald stedenbouwkundige schets blijkt, dat in de nieuwe situatie een uit oogpunt van beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing zeer aanvaardbaar project wordt gerealiseerd. De ruimtelijke kwaliteit op de planlocatie verbetert aanzienlijk.

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 en/of 5.000 m² glas is er sprake van een compensatierecht van één woning.

De bebouwing geeft, als gekeken wordt naar rekenkundige benadering van de voormalige regeling 'ruimte voor ruimte', een bouwrecht van afgerond 4,3 woning. Doordat ook aanvullende aanwezige voorzieningen worden verwijderd zoals hiervoor aangeduid, is bij de bouw van vijf compensatiewoningen sprake van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

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, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de Laag van de stedelijke occupatie van belang, 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 richtpunten 'Rivierdeltacomplex' vermeld:

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 zeekeleigebied dan thans aanwezig. Agrarische bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en er worden vijf woningen 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 'Rivierdeltalandschap' vermeld en voor de langsegelegen Schenkeldijk het richtpunt 'Linten':

Rivierdeltalandschappen

Eilanden en (voormalige) zeearmen

Een aantal Zuid-Hollandse eilanden kent nog steeds een eilandkarakter: omlijst door deltawateren met beperkte verbindingen met de andere eilanden of het vasteland. Ze zijn gelegen in de luwte van de Randstad en vormen landschappelijk een geheel met Zeeland. IJsselmonde en het Eiland van Dordrecht zijn daarentegen meer onderdeel van het stedelijk netwerk.

De drie eilanden Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Voorne-Putten hebben elk een eigen karakter. Dit karakter wordt mede gevormd door de verschillen in afstand tot en de verbinding met het stedelijk gebied, de landschappelijke opbouw van de eilanden zelf en de aard van het omringende water. Versterken van het deltakarakter en vergroten van de diversiteit van karakters van de eilanden draagt bij aan het behoud van diversiteit in de Delta. Een opgave is het om de recreatieve gebruikswaarde van de eilanden te vergroten in combinatie met een gebiedsspecifieke, in de omgeving passende inrichting.

Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden dienen bij te dragen aan het versterken van het stoere deltakarakter en passen bij de maat en schaal van dijk en open wateren.

Ontwikkelingen worden benaderd in het licht van het eiland als geheel, waarbij bijvoorbeeld in Voorne-Putten en Hoeksche Waard een duidelijk verschil zit tussen de 'dynamische' noordrand en het 'luwe' zuiden.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de afbraak van agrarische bedrijfsbebouwing en het toevoegen van vijf woningen aan de Schenkeldijk 70b. Daarbij wordt de bedrijfswoning getransformeerd naar een burgerwoning

Deze woningen komen niet in het open middengebied van de polders en tasten het karakter van de Hoeksche Waard als riverdeltalandschap niet aan.

Bij de **Laag van de stedelijke occupatie** is voor het oostelijke deel van het plangebied het richtpunt 'Stads en dorpsranden' genoemd.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap.

Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

2. Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts.

Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Beoordeling:

Op het gedeelte van het plangebied, waar geen bebouwing wordt gerealiseerd, is het richtpunt 'Stads en dorpsranden' van toepassing. In de stedenbouwkundige schets van Wissing is aandacht besteed aan de ligging van het plangebied, de te bouwen woningen en de verhouding tot de omliggende bebouwing. Met als conclusie dat dit een aanvaardbare ontwikkeling is.

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 zeeleipolderlandschap’.

Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristiek al ingegaan. Langs de rand maar buiten het plangebied liggen de Schenkeldijk en de watergang ‘De Kreek’ die in de karakteristieken ‘Weg door stad en land’, ‘Linten blijven linten’ en ‘Water als structuurdrager’ worden genoemd. De uitvoering van de plannen tasten het karakter van de Schenkeldijk en de genoemde watergang niet aan.

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



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

Woningbouwprogrammering 2019-2030

In de Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen. Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt. In paragraaf 3.4.3 wordt nader op het aspect ‘Wonen’ ingegaan.

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.

Doordat de omvang van de bebouwing in het plangebied flink gaat afnemen, heeft het plan een positief effect op het aspect ‘wateroverlast’ in die zin, dat de kans daarop aanzienlijk 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 die is opgenomen in de Klimaatstresstest Hoeksche Waard blijkt, dat er bij het plangebied kans is op een overstromingsdiepte van ongeveer 1 m. Dit is een aanvaardbaar risico voor wat betreft het aspect ‘overstroming’.

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. De bestaande bebouwing wordt afgebroken, er komt minder bebouwing terug, terwijl in het plangebied ook een flink areaal aan groen en water wordt toegevoegd.

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 Klimateffectatlas 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 woningen worden gasloos en zullen 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 woningen worden minimaal uitgevoerd als Energie Neutraal Gebouw (ENG). 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, energieneutraal, biodiversiteit, natuurinclusief, circulair bouwen,
Niet alleen de woningen maar met name ook de ruimtelijke invulling van het plangebied staat centraal. In de stedenbouwkundige schets, die als bijlage bij de toelichting en regels is gevoegd, is ook aandacht besteed aan de onderwerpen klimaatadaptie, biodiversiteit, energieneutraal, natuurinclusief en circulaire economie. Om te waarborgen dat al deze uitgangspunten ook daadwerkelijk worden uitgevoerd, is het bouwen en gebruiken overeenkomstig de stedenbouwkundige schets als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. 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 vijf extra woningen draagt bij aan het versterken van de vitaliteit van het buurtschap Schenkeldijk.

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'.

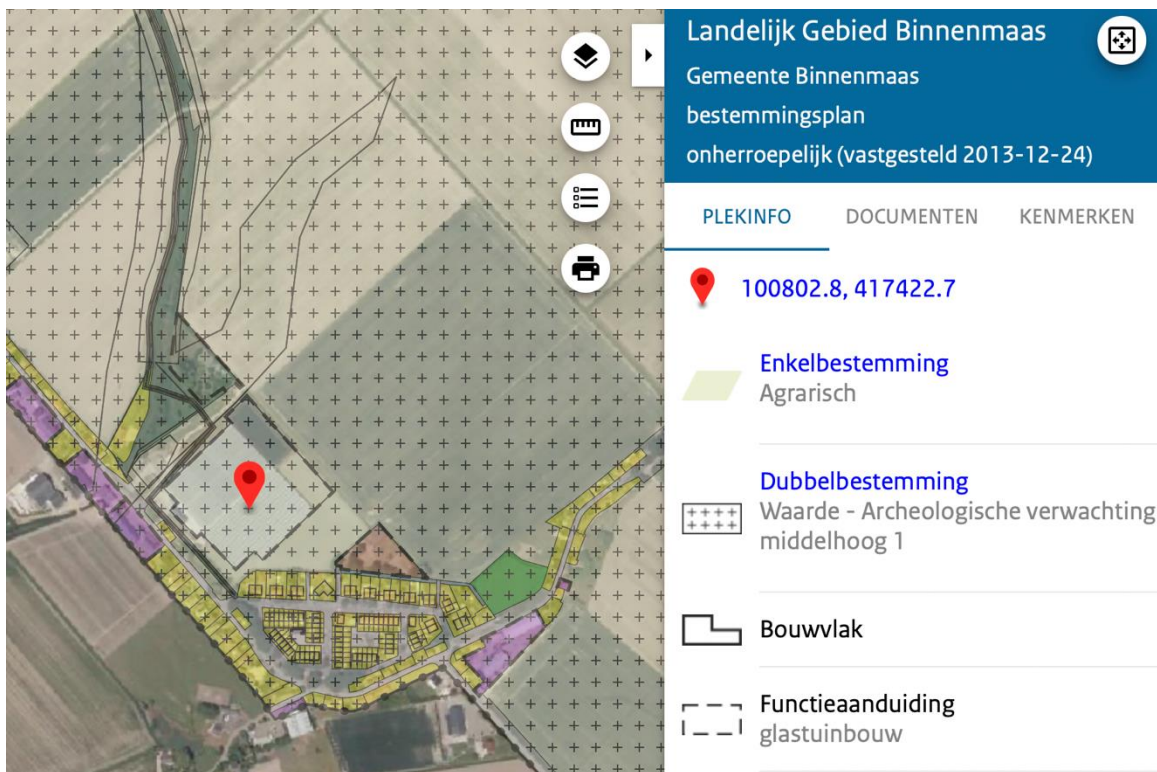
- Voorbeelden voor initiatieven

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 'Landelijk Gebied Binnenmaas'

Het perceel Schenkeldijk 70b s'-Gravendeel is momenteel opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Binnenmaas heeft dit bestemmingsplan op 24 december 2013 vastgesteld. De gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen met de functieaanduiding 'glastuinbouw'.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan

3.4.3 Woningbehoefte

a. Toelichting ontwikkelingsplan

Het bouwplan voorziet in de bouw van vijf vrije sectorwoningen in de sector ‘duur’, de woningen zullen voldaan aan het basispakket Woonkeur uit het Handboek Woonkeur. De doelgroep van de woningen is primair ‘doorstromers’. De woningen liggen nabij de woningen in de buurtgemeenschap de Schenkeldijk en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Het bouwplan voor de vijf woningen wordt opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Hoeksche Waard.

b. Toelichting beleid

Hiervoor is al kort ingegaan op het beleid van het Rijk en de provincie, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking en de provinciale Woningbouwprogrammering 2022-2031.

De gemeente heeft voor haar woningbouwprogrammering eerst in 2019 een Woningbehoefteonderzoek uitgevoerd. In 2021 is aanvullend onderzoek gedaan door Springco. Daarbij is onderzocht wat de huidige woningvoorraad is en wat de woningbehoefte tot 2030 is voor de gemeente Hoeksche Waard en zijn dorpen. Uit het onderzoek blijkt dat 's-Gravendeel aantrekkelijk is voor gezinnen en er wonen veel 55+. De woningen zijn gericht op doorstromers. Daarmee is de woningmarkt in 's-Gravendeel gediend.

c. Toelichting behoefte

In het al genoemde onderzoek van Sprinco is onderzocht wat de woningbehoefte per dorp is en hoe deze zich ontwikkelt in de toekomst (tot 2040). Het ging daarbij o.a. om aantallen woningen, typen, huur of koop, prijsklassen en voor welke doelgroepen, terwijl ook is onderzocht wat de behoeften zijn op het gebied van wonen en zorg, speciale woonvormen of wonen voor speciale doelgroepen. Het onderzoek geeft richting aan de Woningbouw-programmering.

De gemeente Hoeksche Waard wil komen tot een integraal gemeentelijk woonbeleid, met een op de individuele dorpen afgestemde woningbouwprogrammering die recht doet aan de verschillen tussen de dorpen. Er is een actualisering uitgevoerd van de eerder uitgevoerde woningmarktanalyse. Aanvullend daarop is de woonbehoefte in beeld gebracht van ouderen met een zorgvraag en andere kwetsbare groepen, en van enkele bijzondere doelgroepen binnen de gemeente.

In het bouwplan worden vijf vrije sector koopwoning gerealiseerd. Dit sluit aan bij de woningbehoefte.

d. Toelichting aanbod

In de provinciale Woningbouwprogrammering 2019-2030 staat waar binnen de gemeente nieuwe woningen worden gebouwd. Het gemeentelijk beleid concretiseert dit, met behulp van de uitkomsten van het al genoemde onderzoek van Springco.

Het zijn de afspraken tussen gemeente Hoeksche Waard en provincie Zuid-Holland. Het Woningbehoefteonderzoek geeft richting aan wat er in het programma wordt opgenomen.

Daarnaast wordt er rekening gehouden met kwaliteit, zoals duurzaamheid, toekomstbestendigheid, meerwaarde voor de omgeving, de manier waarop de nieuwbouw past binnen het dorp of het landschap en de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard behoudt én versterkt.

Het plan maakt onderdeel van de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan is aanvullend op de overige plannen in 's-Gravendeel, omdat er grondgebonden vrije sector koopwoningen worden gebouwd. Daaraan is behoefte.

In paragraaf 6.3 wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en de wijze waarop de omgevingsdialoog met omwonenden/belanghebbenden wordt gevoerd. Bij de planuitwerking is zoveel mogelijk rekening gehouden met de daar gemaakte opmerkingen.

e. Conclusie

Op basis van het woningbehoefteonderzoek, als ervaringen uit de woningmarkt, blijkt dat er vraag is naar de te realiseren koopwoningen. Het initiatief sluit hier goed op aan.

Met het plan is rekening om die reden gehouden met de gemeentelijke woningbouwprogrammering. Het plan voorziet in de aanwezige woningbehoefte.

Daarmee draagt het plannen bij aan het realiseren van het overheidsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting.

3.4.4 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 vijf compensatiewoningen 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 (Wissing, 17 april 2024).

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 Schenkeldijk 70b 's-Gravendeel.

De bouw van woningen op deze locatie is een juiste herinvulling van de locatie. De omvang van bebouwing neemt fors af, de woningen worden ruimtelijk en landschappelijk goed ingepast op deze plaats.

De woningen worden gebouwd achter het bebouwingslint van de Schenkeldijk en ten westen van de bebouwingsconcentratie van de Schenkeldijk op een plaats waar nu veel (agrarische) bebouwing aanwezig is. Zoals ook bij andere locaties waar agrarische bebouwing vervangen wordt door woningen, wordt hier de bestemmingsplan regeling toegepast van 'Woningen – verspreide woningen', waarbij de maximale inhoudsmaat van de te realiseren bebouwing (woning en bijgebouwen) 775 m³ bedraagt. In paragraaf 2.5 en in de stedenbouwkundige schets is gemotiveerd waarom deze inhoudsmaat bij dit plan aanvaardbaar is.

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 (DS milieu-consult, 18 oktober 2022, projectnr. 22.09.147) blijkt dat:

- De bovengrond in de kassen zeer licht verontreinigd is;
- De bovengrond van het buitenterrein, zowel het verharde deel als het onverharde deel, niet verontreinigd is;
- In de gedempte sloot langs de oostzijde van de locatie geen bodemvreemde materialen zijn aangetroffen;
- Ter plaatse van de bovengrondse tank, in de grond noch in het grondwater minerale olie en/of vluchtige aromatische koolwaterstoffen (BTEXN) zijn gemeten;
- Het grondwater over de gehele locatie licht verontreinigd is met barium en dit vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde betreft;
- Het verhoogde gehalte aan ammonium kent vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde. Van zee/rivierklei is bekend dat deze vergelijkbare gehalten aan ammonium bevatten;
- Het verhoogde gehalte aan dimethylsulfamide kent vermoedelijk ook een natuurlijke achtergrond als gevolg van bacteriologische afbraak in klei en veen;
- Het grondwater ter plaatse min of meer centraal op de locatie, is licht verontreinigd. Voor de lichte verontreinigingen is geen oorzaak achterhaald. Het sterk verhoogde gehalte aan nikkel is vermoedelijk terug te voeren op het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen.

Deze lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek en/of sanerende maatregelen. Daarnaast is van tuinbouwbedrijven bekend dat als gevolg van het gebruik van meststoffen en bestrijdingsmiddelen het grondwater verontreinigd kan raken. Na verloop van tijd hecht nikkel zich weer aan de vaste bodem, waardoor nader onderzoek en/of sanerende maatregelen niet zinvol noch noodzakelijk worden geacht. De locatie wordt geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik.

Zoals aangegeven is er voor dit moment voldoende aangetoond, dat het bestemmingsplan uit oogpunt van het aspect 'bodem' uitvoerbaar is.

4.2 Verkeer

Verkeersgeneratie

In de bestaande situatie vindt de ontsluiting van het bedrijf plaats via de uitrit aan de Schenkeldijk.

In de nieuwe situatie zullen de woningen ook ontsluiten op de Schenkeldijk.



Figuur 4.1 Nieuwe situatie met ontsluiting

Door het saneren van het aanwezige bedrijf vindt er in de toekomst geen bedrijfsmatig verkeer meer plaats van en naar het perceel via de ontsluiting aan de Schenkeldijk. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen van vijf vrijstaande woningen. Volgens de CROW publicatie 381 bedraagt het aantal verkeersbewegingen voor een woning in het buitengebied tussen de 7,8 en 8,6 bewegingen dus in totaal tussen de 39 en 43 bewegingen per etmaal.

De hoeveelheid verkeersbewegingen via de ontsluiting aan de Schenkeldijk 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 's-Gravendeel.

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 15 parkeerplaatsen bij de nieuwe woningen. 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.

Wegverkeerslawaaai

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij akoestisch adviesbureau, 24 oktober 2022, nr. VL.2249.R01). Uit het onderzoek blijkt dat het volgende.

De planlocatie is een 30 km/u gebied gelegen. Dergelijke wegen hebben geen geluidzone op grond van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat de optredende geluidbelasting vanwege deze wegen niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. Op basis van jurisprudentie is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, echter wel wenselijk de geluidbelasting van dergelijke wegen te berekenen, als deze relevant geacht worden voor het woon- en leefklimaat in de beoogde ontwikkeling, en de geluidbelasting kwalitatief te toetsen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In voorliggende situatie is de enige nabij gelegen weg de Schenkeldijk, ten zuidwesten van de planlocatie. Andere wegen liggen op relatief grote afstand of worden volledig afgeschermd door tussenliggende bebouwing. In voorliggend onderzoek is daarom alleen de Schenkeldijk betrokken in het onderzoek.

Het akoestisch onderzoek maakt onderdeel uit van de herzieningsprocedure van het bestemmingsplan en heeft tot doel de geluidbelasting vanwege de Schenkeldijk te

bepalen en deze kwalitatief te beoordelen op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat oftewel op de aanwezigheid van een goede ruimtelijke ordening.

De geluidbelasting vanwege de Schenkeldijk bedraagt op de randen van het bebouwingsvlak niet meer dan 44 dB en voldoet daarmee overal (ruimschoots) aan de richtwaarde van 48 dB. De geluidbelasting zonder aftrek bedraagt 36 – 49 dB. Daarmee kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw volgens de Milieukwaliteitsmaat zondermeer worden beoordeeld als ‘zeer goed tot goed’. Gelet op deze kwalificering in relatie tot de ligging van de planlocatie, kan het akoestisch woon- en leefklimaat als zeer aanvaardbaar worden aangemerkt. Er is in onderhavige situatie sprake van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor de realisatie van het nieuwbouwplan

Spoorweglawaaai

De ontwikkellocatie ligt het meest in de buurt van de referentiepunten 40696, 40698 en 40700. Het Geluidproductieplafond van deze referentiepunten bedraagt 66 tot 69 dB. Dit betekent dat de spoorlijn van de HSL-Zuid conform artikel 1.4a van het Besluit Geluidhinder een zonebreedte heeft van 600 meter. De ontwikkellocatie ligt op een afstand van ruim 1.100 meter van de spoorlijn en valt daarmee ruim buiten de geluidzone. Om die reden wordt ter plaatse van het plangebied de voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Industrielawaai

Het perceel Schenkeldijk 70b ligt niet in een geluidzone 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 is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c) Het plan draagt ‘niet in betekenende 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).

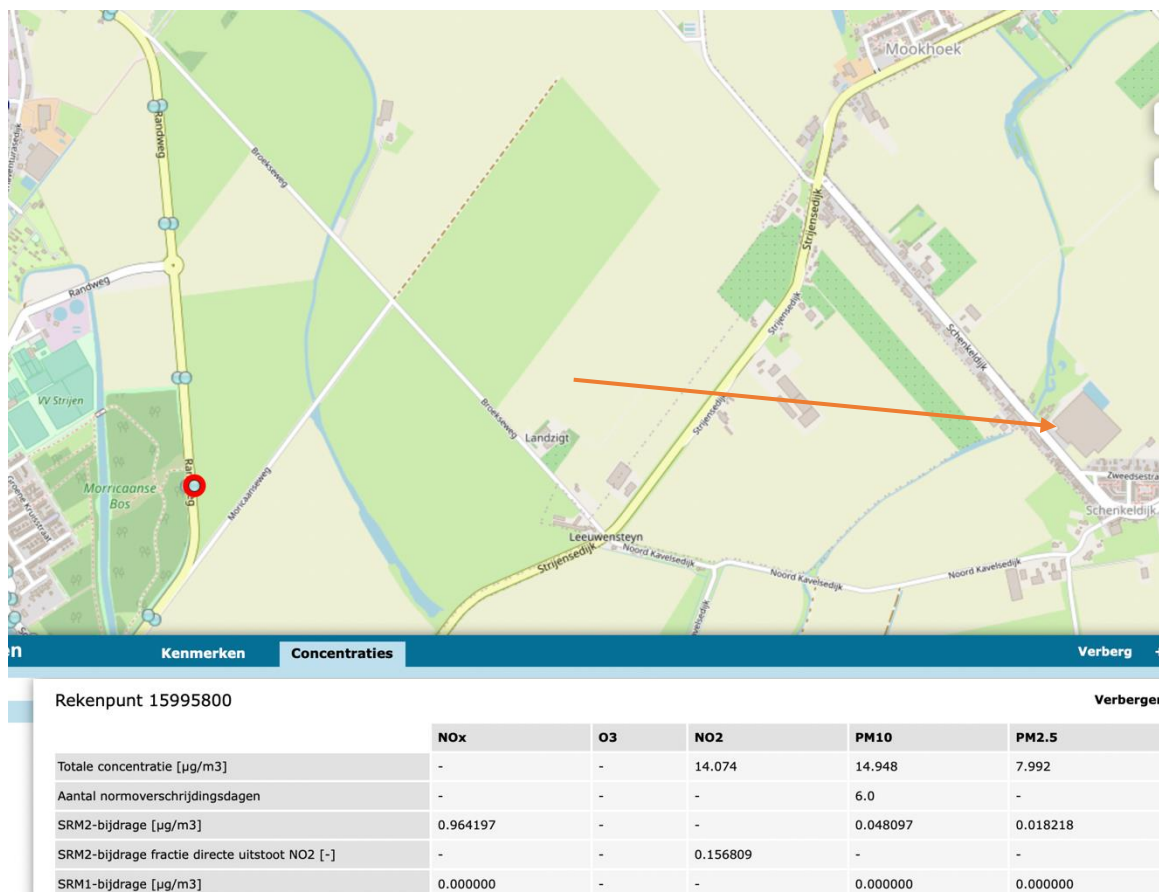
Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’

en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende 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 betekenende 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.



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 vijf woningen. 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 's-Gravendeel. 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 Schenkeldijk bevinden zich enkele relevante bedrijven, te weten:

Schenkeldijk 41a Strijen (bedrijf categorie 2/ caravanstalling, richtafstand 30 m). De afstand tot de woning Schenkeldijk 70 bedraagt ongeveer 70 m en de afstand tot de nieuwe woningen bedraagt ten minste 100m.

Schenkeldijk 61 (autobedrijf, categorie 2, richtafstand 30 meter). De afstand tot de woning Schenkeldijk 70 bedraagt ongeveer 120 m en de afstand de nieuwe woningen bedraagt ten minste 160m.

Schenkeldijk 71 (categorie 2, richtafstand 30 meter)

De afstand tot de woning Schenkeldijk 70 en de nieuwe woningen bedraagt ongeveer 35 m of meer.

Schenkeldijk 73-73a (categorie 2, richtafstand 30 meter)

De afstand tot de woning Schenkeldijk 70 en de nieuwe woningen bedraagt ten minste 45 m.

De nieuw te bouwen woningen aan de Schenkeldijk 70b komen in geen van de genoemde milieuzones van de genoemde bedrijven.

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.

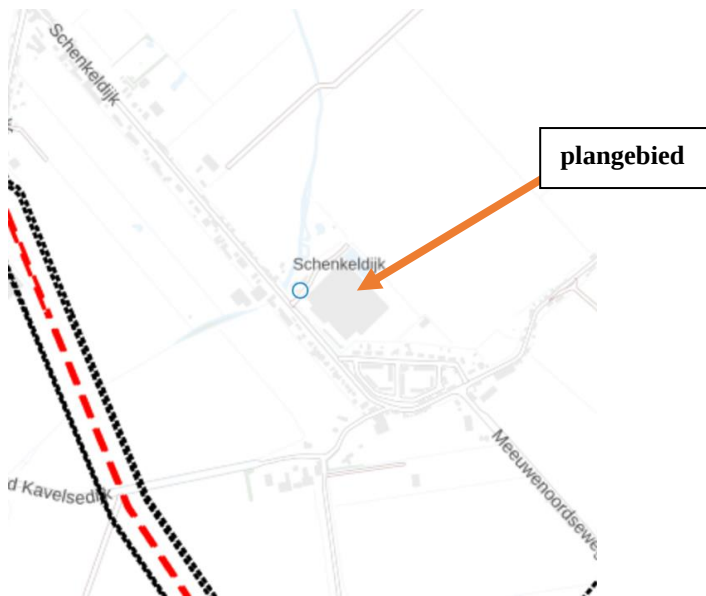
Tevens moeten de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

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.

In figuur 4.4 is een deel van de risicokaart Nederland opgenomen.



Figuur 4.4: deel risicokaart Nederland

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van Shell Moerdijk en Afvalstoffen Terminal Moerdijk (ATM). Daarnaast liggen er meerdere leidingen rondom het plangebied, namelijk:

Type leiding	Naam leiding	Stof
K1-leiding	rrp-l6	Gasoline
K1-leiding	rrp-l9	Aardolie
Overige leiding	7012	Nitrogen
Aardgasleiding	A-667	Methaan

De aardgasleiding heeft de grootste effectafstand van minimaal 220 meter (100% letaal) en maximaal 980 meter (1% eerstegraads brandwonden). Het risico van een hogedruk aardgastransportleiding is het ontstaan van een fakkelbrand. De effecten van een fakkelbrand zijn warmtestraling en rook. Het plangebied ligt op circa 900 meter afstand van de aardgasleiding.

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 vijf woningen in een gebied met weinig inwoners per ha betreft. Mede gelet op de afstand tot de woningen zal het groepsrisico niet in de weg staan aan de realisering van het woningbouwplan.

Vanwege de genoemde risicobronnen adviseert de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid om:

- de woningen 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.
- toekomstige bewoners te informeren over de risico's en daarbij handelingsperspectief te bieden.
-

Handelingsperspectieven:

- Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren).
- Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief.
- Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten.
- Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven.

Bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen

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).

Met dit advies van de Veiligheidsregio wordt bij de verdere uitwerking van de plannen rekening gehouden.

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 vijf woningen 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 vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

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

Op de bouwlocatie verdwijnt meer dan 20.000 m² aan bebouwing en terreinverharding. De nieuwe woningen met erfverharding zullen circa 2.000 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 Schenkeldijk 70b 's-Gravendeel ligt niet in een beschermingszone van de waterkering. Op dat perceel wijzigt er evenwel niets in de bestaande situatie.

In het plangebied ligt een rioolleiding. Bij de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met die rioolleiding. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ opgenomen, ter bescherming van de belangen van deze rioolleiding.

De wateroppervlakten die in het plangebied worden aangelegd zullen niet in verbinding komen te staan met water dat in het beheerregister en de leggen van het waterschap Hollandse Delta is opgenomen. Door toepassen van een plas/dras principe wordt voorkomen dat de kwaliteit van het water onvoldoende wordt.

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, 16 januari 2023, nr. QS220247v2). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- De ontwikkeling niet tot negatief effect leidt op beschermde natuurgebieden;
- Het plangebied geen potentie biedt voor aanwezigheid van beschermde soorten flora of fauna en een aanvullend onderzoek niet nodig is;
- De ontwikkeling groen licht heeft vanuit de Wet natuurbescherming;
- Wel moet bij kapwerkzaamheden of sloopwerkzaamheden rekening worden gehouden met het vogelbroedseizoen. Nesten van vogels zijn – ongeacht de soort – altijd beschermd wanneer zij in gebruik zijn (nestbouw, broedfase, of jongen in nest). Het broedseizoen loopt grofweg van maart t/m augustus. Let wel: dit is geen vaste periode, afhankelijk van weersomstandigheden kunnen vroege of late broedgevallen zich voordoen. Bij twijfel over de aan- of afwezigheid van nesten dient een deskundige ingeschakeld te worden;
- 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.

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 (Ad Fontem, 13 oktober 2023, nr. 22AF157). Uit deze berekening blijkt dat de meest nabijgelegen stikstofgevoelige natuurgebieden de Natura 2000-gebieden de Biesbosch en Hollands Diep zijn. 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.

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 ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ blijkt dat het perceel de archeologische verwachting ‘Archeologische verwachting middelhoog 1’ heeft. Er is onderzoek nodig bij bouwplannen groter dan 500 m². De nieuwe woningen hebben een grotere oppervlakte, waardoor er archeologisch onderzoek is ingesteld (SOB research, september 2022, nr. 2954-2208). Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van het uitgevoerde bureau- en booronderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie hoogstwaarschijnlijk niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten.

Vanwege de hiervoor bedoelde middelhoge archeologische verwachting is er in het bestemmingsplan de dubbelbestemming ‘Waarde archeologische verwachting middelhoog 1’ opgenomen en voor het westelijk deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologische verwachting laag’.

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 de voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen Schenkeldijk 70, een transformatorstation Schenkeldijk 70a en het voormalige agrarische bedrijfsperceel Schenkeldijk 70b in 's-Gravendeel. Daar waar de nieuwe woningen met erf komen, wordt de bestemming 'Wonen – Verspreide woningen' gelegd. Er mag een hoofdgebouw en bijgebouwen komen tot ten hoogste 775 m³. Bij het gedeelte waar de huidige bedrijfswoning met resterende erfbebouwing staat wordt ook de bestemming 'Wonen – Verspreide woningen' gelegd. De voormalige agrarische bedrijfswoning Schenkeldijk 70 krijgt ook die bestemming. Voor de ontsluitingswegen in het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Voor het gebied direct ten noorden en westen van de nieuwe woningen geldt de bestemming 'Groen', dit om de landschappelijke inpassing van de woningen inhoud te kunnen geven. Ten slotte is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen voor het oostelijk deel van het plangebied, daar waar de kas verdwijnt maar geen woningen worden gebouwd.

Op gronden met deze bestemming 'Agrarisch' is geen bouwvlak opgenomen. Er mag daar geen bebouwing meer worden opgericht.

De nieuwe woningen mogen 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, zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1' en 'Waarde – archeologische verwachting laag' opgenomen. Ook is voor de aanwezige persriolering de dubbelbestemming 'Leiding – Riool' 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 ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ 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 vijf compensatiewoningen 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 omwonden is overleg gevoerd over het plan. Alle direct omwonenden zijn persoonlijk benaderd. Er is in een brief uitleg gegeven over het plan. Daarna is een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden, waarbij de mogelijkheid aanwezig is geweest om over het plan van gedachten te wisselen.

In het participatieverslag dat bij deze toelichting is gevoegd, wordt nader op het participatietraject ingegaan.

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. Er is één vooroverlegreactie ontvangen, te weten van het waterschap Hollandse Delta. In de nota beantwoording zienswijzen is deze overlegreactie behandeld. De reactie had als inhoud, dat het water in het plangebied niet mag doorlopen naar watergang T18302 uit de legger. Er is verzocht om de tekening/figuren in de stedenbouwkundige schets en de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen, zodat er geen verbonden water meer wordt verbeeld. Dit heeft geleid tot het aanpassen van van de figuren in de toelichting van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige schets.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf donderdag 7 december 2023 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen. Deze is behandeld in de nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De zienswijze heeft aanleiding gegeven om De zienswijze geeft aanleiding om de toelichting van het bestemmingsplan en de stedenbouwkundige schets aan te passen. Het gaat daarbij om het aanpassen van de houtwal naar bosplantsoen. Daarnaast is de tekening van de stedenbouwkundige schets aangepast, waarbij het wandelpad stopt voor de eigendomsgrens.