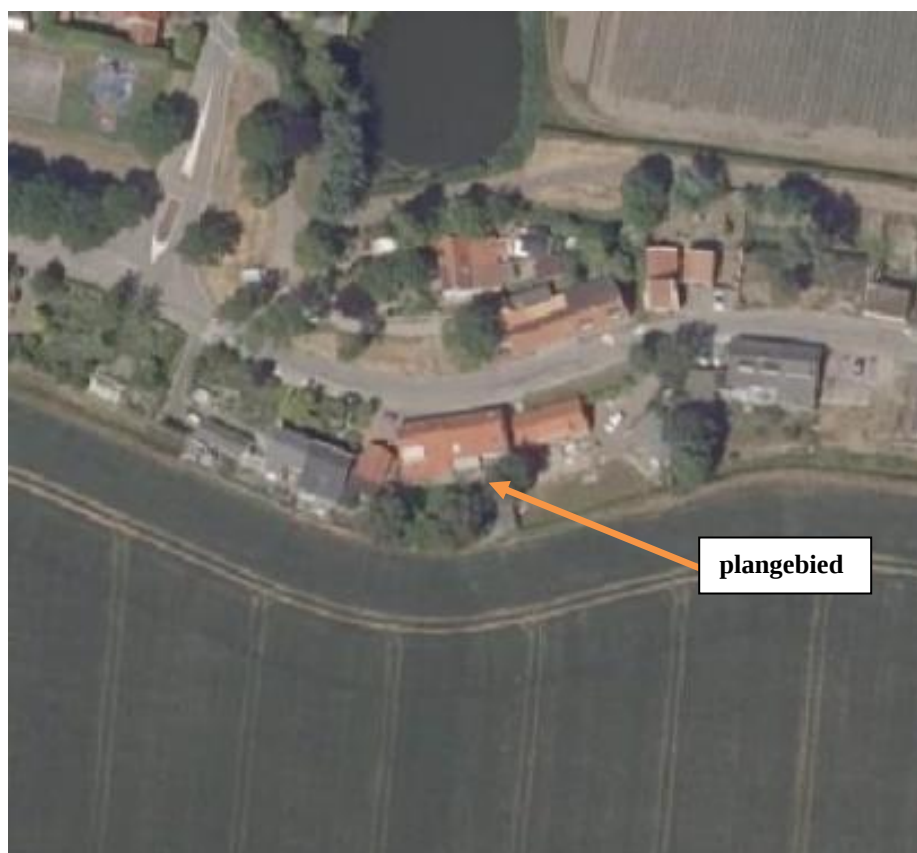


Toelichting Bestemmingsplan ‘Zuidzijdsedijk 30-32 Nieuw-Beijerland’ Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO.1963.BPZuidzijdsd30NB23-VG01
23 MEI 2023

Bestemmingsplan 'Zuidzijdsedijk 30-32 Nieuw-Beijerland'

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Regels
Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
23 mei 2023

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BP Zuidzijdsd30NB23-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Omgeving plangebied	8
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Doel bestemmingsplan	8
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4. Omgevingsaspecten	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Verkeer/parkeren	19
4.3 Flora en fauna	19
4.4 Archeologische waarden	20
4.5 Waterhuishouding	20
4.6 Milieuzonering	21
4.7 Geluid	21
4.8 Bodem	22
4.9 Geur	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	23
4.12 Kabels en leidingen	24
4.13 Milieueffectrapportage	24
5. Juridische toelichting	25
5.1 Juridische planopzet	25
5.2 Bestemmingswijzer	25
5.3 Plantoetsing en handhaving	25
6. Uitvoering	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Planschade	26
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	27
7.1 Vooroverleg	27
7.2 Zienswijzen	27

Bijlage:

- **Bodemonderzoek** (DS milieu-consult, 24 november 2021, nr. 21.10.173)

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied ligt aan de Zuidzijdsedijk 30-32 te Nieuw-Beijerland, gemeente Hoeksche Waard.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van Hoeksche Waard, ten noorden van de bebouwde kern van Zuid-Beijerland en ten zuiden van de bebouwde kern van Oud-Beijerland.

Het betreft een voormalig bedrijfscomplex. Het complex bestaat uit een bedrijfswoning met een grote aangebouwde schuur en een vrijstaande schuur. Op de hierna opgenomen luchtfoto is deze bedrijfsbebouwing weergegeven.



Figuur 1.2 plangebied met bebouwing

1.2 Aanleiding en doelstelling

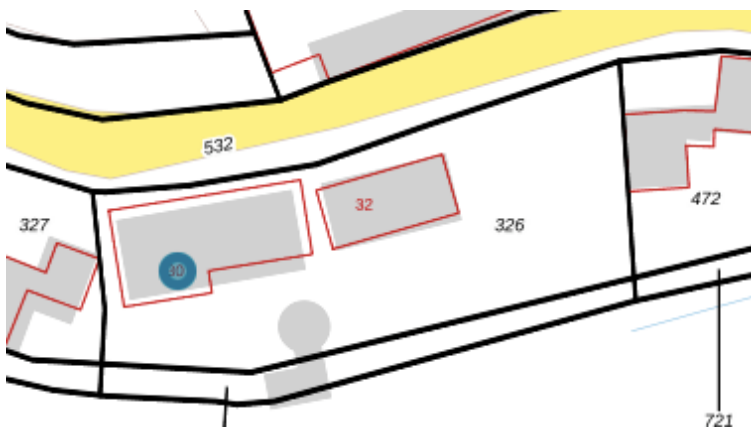
Op het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 was in het verleden een bedrijf gevestigd. De beperkte oppervlakte en de ligging maakt dat het niet reëel is dat er opnieuw een bedrijf zal worden gevestigd.

De eigenaar van het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 wil de bedrijfsbestemming van het perceel wijzigen in een woonbestemming.



Figuur 1.3 foto bedrijfswoning en schuur

Het perceel Zuidzijdsdijk 30-32 is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Beijerland, sectie C nr. 326.



Figuur 1.4 kadastrale tekening

Het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Korendijk' heeft aan deze gronden de bestemming 'Bedrijf' gegeven.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gebruikswijziging van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming mogelijk.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de inspraak- en zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

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

2.2 omgeving plangebied

Het perceel is gelegen aan de Zuidzijdsedijk in het buitengebied van Nieuw-Beijerland. De Zuidzijdsedijk ligt ten noorden van de bebouwde kern van Zuid-Beijerland en ten zuiden van de bebouwde kern van Oud-Beijerland.

Aan de structuur van het gebied zal als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging niets veranderen.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is in planologische zin aan de Zuidzijdsedijk 30-32 een bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Feitelijk wordt de bebouwing inmiddels niet meer als zodanig gebruikt.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Zuidzijdsedijk 30-32 Nieuw-Beijerland geeft aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Gezien de ligging van het perceel tussen verschillende burgerwoningen en de omvang van de bebouwing is het niet aannemelijk dat zich hier een nieuw bedrijf zal vestigen, waardoor een gebruik als burgerwoning het meest passend is. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Korendijk' geldt dat de bestemming 'Bedrijf' niet voor (burger)woondoeleinden mag worden gebruikt. Onderliggend bestemmingsplan maakt dit gebruik mogelijk.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

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 vier prioriteiten:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

Het plan tot het aanpassen van de bestemming van het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 van 'Bedrijf' naar 'Wonen' betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling.

Er is sprake van bestaande bebouwing die voor woondoeleinden gaat worden gebruikt. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met bestaande bebouwing.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen (zie ABRvS 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

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

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

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

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

Geen stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit de Omgevingsverordening vloeit voort dat er mogelijkheden zijn voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. Een bestemmingsplan voor gronden buiten BSD kan een ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder agrarische bedrijfsbebouwing.



Figuur 3.1: Kaart BSD

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9 en toelichting Omgevingsverordening):

Inpassing.

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

Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Conclusie

De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het gebied. De bestemming is 'Bedrijf' en deze wordt getransformeerd naar een woonbestemming. Qua bebouwing en ook qua bestaande structuren en kwaliteiten verandert er niet wezenlijk iets, de omvang van de bebouwing vermindert niet. Om die reden kan voorliggend plan worden gerangschikt in categorie 'inpassing'.

Het plan maakt het gebruik van de bestaande bebouwing mogelijk, uitbreiding is niet toegestaan. Het perceel is al grotendeels landschappelijk ingepast met omzomende beplanting en bomen.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Zuidzijdsedijk 30-32 onderdeel van vormt.

Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.

Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

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

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

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. *Dijklint*: de bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. *Polderlint*: de bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. *Boerenervenlint* (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten.

Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen betreft een herbestemming van een bestaand perceel. De waarde van het gebied en de lintbebouwing worden niet nadelig beïnvloed.

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 24 mei 2013 het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard vastgesteld. Het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland worden gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

De Hoeksche Waard is een uniek agrarisch polderlandschap en als representant van de bedijkingsgeschiedenis van Nederland ook op internationale schaal bijzonder. De schoonheid van het landschap zit in de eenvoud: een weids en open landschap waarin dorpen, dijken, polders en kreken de ingrediënten van een leesbaar landschap zijn. De landschappelijke identiteit van de Hoeksche Waard wordt sterk bepaald door de ligging in het deltagebied. Een eiland tussen de grote wateren, waar het land is gewonnen op het water. De vruchtbare kleigronden hebben van de Hoeksche Waard een sterk landbouwgebied gemaakt. Door de rust en de ruimte is het een aantrekkelijk gebied voor recreatie, toerisme en wonen in de nabijheid van de stad.

Kwaliteiten

In samenwerking met SOHW, Waterschap Hollandse Delta en maatschappelijke organisaties, heeft de provincie Zuid-Holland de kwaliteiten in de Hoeksche Waard bepaald. De ambities in het gebiedsprofiel richten zich op:

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

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

Uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard blijkt dat voor het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 met name de kenmerken ‘herkenbaar open zeepolderkleilandschap’, ‘identiteitsdragers’ en ‘linten blijven linten’ van toepassing zijn.

De aspecten die hierbij relevant zijn, zijn hiervoor bij de behandeling van de provinciale kwaliteitskaart al aan de orde gesteld. De feitelijke situatie wijzigt niet, waardoor er ook geen nadelige beïnvloeding aan de orde is van enig kenmerk.

Klimaatadaptie

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

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

Aangezien het hier een ontwikkeling betreft, die uitsluitend de bestemming van de bestaande bebouwing betreft, waarbij de feitelijke situatie gelijk blijft. Heeft het project geen nadelige invloed op de risico's van klimaatverandering.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en omgeving blijft door de hier aan de orde zijnde wijziging ten minste gelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

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

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

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

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

Inzet is dat er voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgevingen een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen. Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. Daarbij dienen de Hoeksche Waarden te worden benoemd, die met het initiatief behouden of versterkt worden.

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het initiatief aan de Zuidzijdsedijk 30-32 te Nieuw-Beijerland aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- *Duurzaam, energieneutraal, klimaatadaptiviteit, biodiversiteit en natuurinclusief*
Het betreft hier een bestaande woning, waar voor nu alleen de planologische functie wordt aangepast van bedrijfswoning naar burgerwoning. Aan de bestaande woning zijn geen aanpassingen gepland behalve de planologische functiewijziging.

De functiewijziging maakt het echter mogelijk dat in de toekomst de huidige of een nieuwe eigenaar de woning afbreekt en een nieuwe woning op deze locatie bouwt. Deze zal dan moeten voldoen aan de eisen van energieneutraal bouwen die het Bouwbesluit en de gemeente stelt.

Door de bedrijfsbestemming te wijzigen naar woonbestemming vervalt de mogelijkheid om op deze locatie bedrijfsmatige activiteiten te ontplooiën met bijbehorende milieuïmpact. In de nieuwe situatie zal de ruimte naast de woning worden gebruikt als tuin. Dit heeft een positief effect op de biodiversiteit en klimaatadaptiviteit ter plaatse.

Voor zover deze maatregelen nog niet op het perceel van toepassing zijn zullen deze in de toekomst worden toegepast.

Hoeksche Waarden

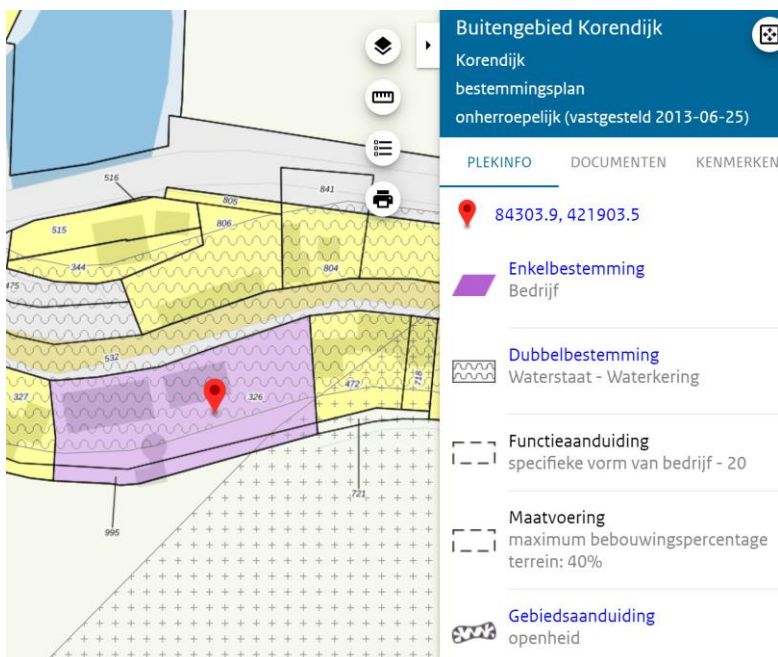
De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 te Nieuw-Beijerland ligt in het gebied ‘Natuurlijk verbonden’.

Het initiatief aan de Zuidzijdsedijk 30-32 draagt bij aan het kunnen bieden van een goed woon- en leefklimaat voor bewoners in het buitengebied. Daarnaast wordt een potentieel nadelig bedrijfsmatig gebruik van het perceel met bebouwing niet meer mogelijk gemaakt.

Het plan tot de wijziging van de planologische gebruiksfunctie van de woning is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan ‘Buitengebied Korendijk’

Het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Korendijk’. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Korendijk heeft het bestemmingsplan op 25 juni 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel de bestemming ‘Bedrijf’ heeft gekregen, met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 20’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ op het perceel van toepassing.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Op grond van het later vastgestelde bestemmingsplan ‘1e herziening Buitengebied 2015’ gelden voor het perceel grotendeels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en voor een klein zuidoostelijke punt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’, dit ter bescherming van mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Het perceel heeft een uitrit op de Zuidzijdsedijk en die situatie wijzigt niet. Het aantal vervoersbewegingen neemt ook niet toe.

Ten aanzien van het parkeeraspect 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’.

Voor het buitengebied van Nieuw-Beijerland, waar het plangebied in ligt, gelden de volgende parkeernormen.

Tabel 4 Nieuw-Beijerland, Piershil, Goudswaard, Mijnsheerenland, Westmaas, Heinenoord, Zuid- Beijerland, Klaaswaal en Maas- dam	binnen be- bouwde kom	buiten be- bouwde kom	aandeel be- zoekers	eenheid
Functie				
koop, huis, vrijstaand	2,3	2,4	0,3	pp per woning

De norm is derhalve dat er op eigen terrein 2,4 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op eigen terrein is er ruimte voor het parkeren van minimaal drie auto's, waardoor voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm. De conclusie is dat er bij de woning voldoende ruimte is voor parkeren van auto's op eigen terrein.

4.3 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij het omzetten van een planologische gebruiksfunctie is een quickscan Wet natuurbescherming niet vereist. Slechts indien er (ver)bouw of sloopwerkzaamheden plaatsvinden, dient alsnog een quickscan te worden uitgevoerd. Op dit moment zijn er geen concrete plannen om bestaande bebouwing af te breken.

Er is thans sprake van een perceel dat deels verhard is met bebouwing en terreinverharding. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er vinden overigens ook geen veranderingen plaats. Daardoor worden er geen beschermde plant- of diersoorten aangetast.

Ook vindt er geen verandering plaats in de mate van stikstofuitstoot vanwege het gebruik van de bebouwing, inclusief vervoersbewegingen.

Conclusie

Om die reden worden ook bestaande natuurwaarden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet.

Uit het bestemmingsplan (1^e herziening Buitengebied 2015) blijkt dat op het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 3 en Waarde – Archeologie 4 van toepassing zijn. In het kader van de gebruikswijziging van de bebouwing wordt geen nieuwbouw gepleegd en derhalve ook geen grondroerende werkzaamheden in dat kader uitgevoerd. Om deze reden worden er door het plan geen archeologische waarden verstoord.

De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’ zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan worden in dit nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde aldaar in voldoende mate beschermd.

Cultuurhistorie

De bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde.

4.5 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.

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

Het plan tast niet de veiligheid van de waterkering aan, nu er feitelijk geen werkzaamheden worden uitgevoerd. De Zuidzijdsedijk heeft de functie van waterkering. In het bestemmingsplan wordt de bestaande dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ wederom opgenomen. De bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast.

Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd. In de omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijfsfuncties aanwezig met een milieuzone die zich uitstrekt tot het perceel Zuidzijdsedijk 30-32. Wel moet rekening worden gehouden met de agrarische bestemming aan de zuidzijde van het perceel. Het betreft een bestaande situatie met onbebouwd agrarisch akkerland, waardoor er geen wezenlijke aantasting van het woon- en leefklimaat aan de orde is.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming derhalve mogelijk.

4.7 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

Wel is het perceel gelegen in een wettelijke onderzoekszone voor geluid. Rekening moet worden gehouden met het binnenniveau van maximaal 33 dB.

Het aspect geluid staat niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Het bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingswijziging van bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Om inzicht te krijgen in de milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DS milieu-consult, 21 november 2021, nr. 21.10.173). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen milieu-hygiënische bezwaren tegen de bestemmingswijziging van de locatie voor een gebruik als woning en tuin.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft aangegeven, dat er bij het uitvoeren van mogelijke graafwerkzaamheden aan de rand van de perceelsgrens rekening dient te worden gehouden met een mogelijke asbestverontreiniging. Of dit het geval is, dient dan nader onderzocht te worden. Overigens wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor een mogelijk toekomstige omgevingsvergunning voor nieuwbouw. Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.9 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

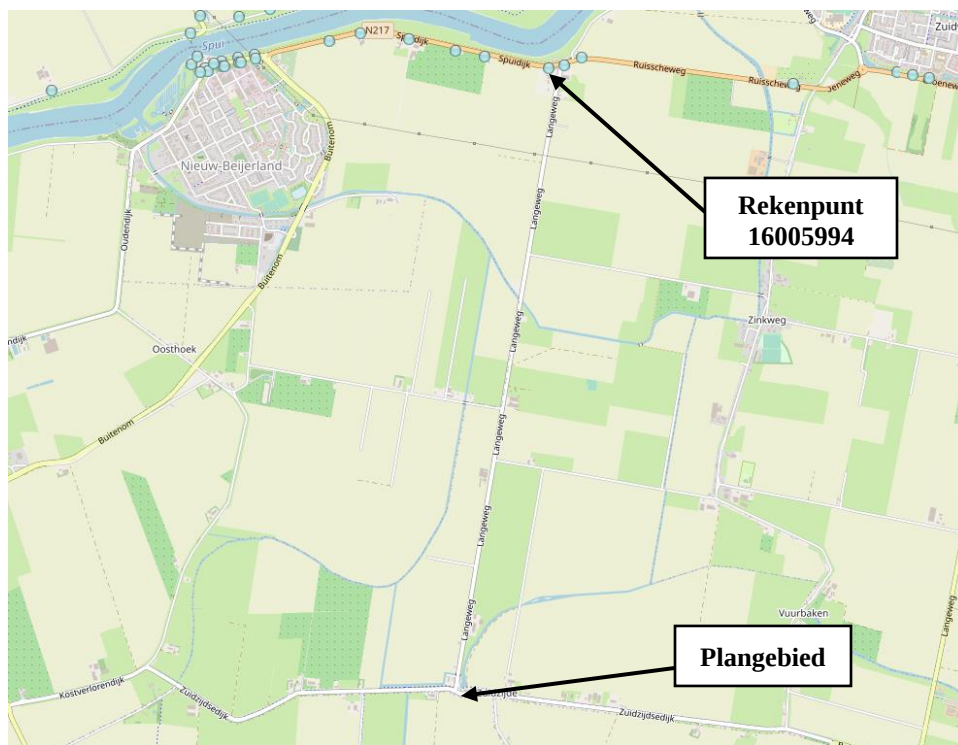
Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

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.

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal neemt in ieder geval niet toe. Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het dichtstbijzijnde rekenpunt (langs de Spuidijk) ruimschoots onder de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO₂ en PM₁₀) en 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{2,5}) liggen, zie figuur 4.1.



Rekenpunt 16005994

NO ₂	PM ₁₀	PM _{2.5}
16.397	14.968	7.748

Figuur 4.1: NSL-monitoringstool

Er bestaat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

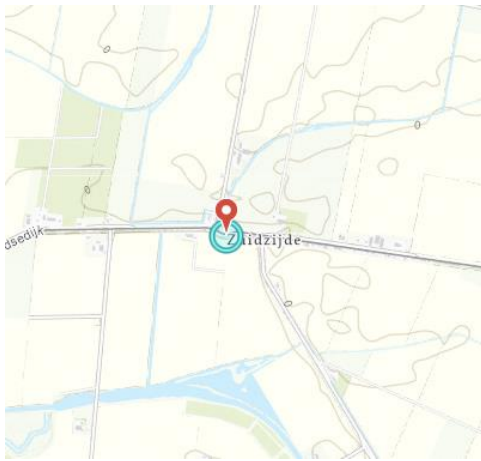
4.11 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) moet er bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden.

Uit de Risicokaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er in de directe omgeving (in een straal van 500 m) van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

De locatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een route voor gevaarlijke stoffen.



4.1 Risicokaart Nederland

Er zijn van uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging, het bestemmingsplan kan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

4.13 Milieueffectrapportage

Door een wijziging in 2017 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer moet bij projecten worden gezien of een milieueffectrapportage voor die ontwikkeling moet worden gemaakt. De wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing, zonder dat een woning wordt toegevoegd, is geen activiteit die valt onder het Besluit m.e.r.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

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

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

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast zijn de bestaande dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 3’ en ‘Waarde-Archeologie 4’ van toepassing ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en ‘Waterstaat – Waterkering’ ter bescherming van de aanwezige waterkering van toepassing.

5.2.3 Algemene bepalingen.

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

5.3 Plantoetsing en handhaving

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

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de aanpassing van de bestemmingen van gronden, waarbij de mogelijkheid wordt geopend de bestaande bebouwing voor andere doeleinden te gebruiken. Het perceel Zuidzijdsedijk 30-32 is in eigendom bij de initiatiefnemer. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12, lid 2 van die wet niet vereist, aangezien er geen nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeentelijke kosten worden via legesheffing vergoed.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten. De kosten van eventueel noodzakelijke externe adviezen worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het plan is toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 2 februari tot en met woensdag 15 maart 2023, derhalve gedurende zes weken, ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.