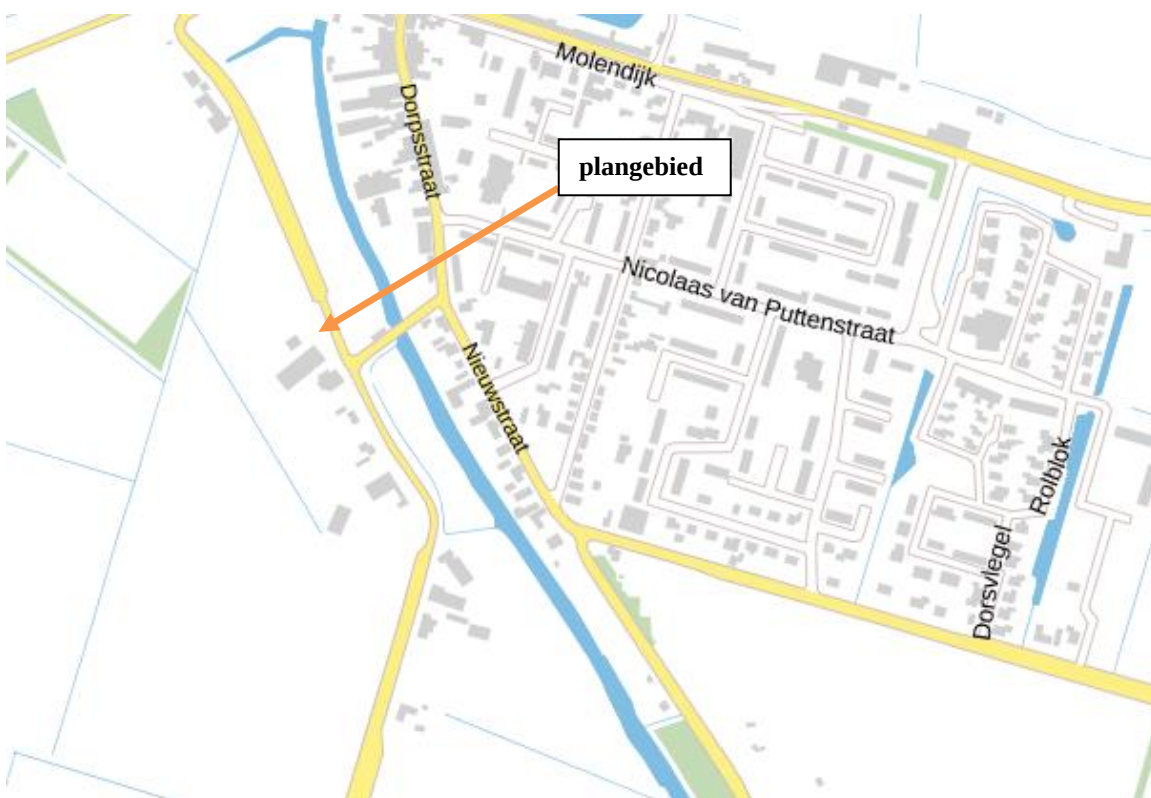


Toelichting Bestemmingsplan '4^e herziening Buitengebied 2018, Achterweg 2a te Goudswaard Gemeente Hoeksche Waard



Bestemmingsplan '4^e herziening Buitengebied 2018, Achterweg 2a te Goudswaard

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

15 juni 2021

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPachterweg2aGW19-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	7
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	15
4. Omgevingsaspecten	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Verkeer	20
4.3 Flora en fauna	20
4.4 Archeologische waarden	21
4.5 Waterhuishouding	22
4.6 Milieuzonering	23
4.7 Geluid	23
4.8 Bodem	23
4.9 Geur	24
4.10 Luchtkwaliteit	24
4.11 Externe veiligheid	25
4.12 Kabels en leidingen	25
4.13 Milieueffectrapportage	25
5. Juridische toelichting	27
5.1 Juridische planopzet	27
5.2 Bestemmingswijzer	27
5.3 Plantoetsing en handhaving	27
6. Uitvoering	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid	28
6.2 Planschade	28
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	29
7.1 Vooroverleg	29
7.2 Zienswijzen	29

Bijlagen:

- akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (Kraaij, 2 oktober 2018, nr. 1857.R01)
- verkennd bodemonderzoek (Schutter, april 2014, nr. 140201)
- nader (asbest)onderzoek (Schutter, 29 april 2014, nr. 1402012)
- inrichtings- en beeldkwaliteitsplan (Ars Virens, 2 december 2018)

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Achterweg 2a te Goudswaard, gemeente Hoeksche Waard.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van Hoeksche Waard, aan de westelijke rand van de bebouwde kern van Goudswaard.

Op het perceel Achterweg 2a in Goudswaard is een bedrijfswoning aanwezig en een romneyloods. Op de hierna opgenomen luchtfoto is deze bebouwing weergegeven.



Figuur 1.2 plangebied met bebouwing

1.2 Aanleiding en doelstelling

De bedrijfsvoering op het perceel Achterweg 2a te Goudswaard is beëindigd. De eigenaar wil de bedrijfswoning voor woondoeleinden blijven gebruiken. Het plan is tevens om op de plaats van de loods een nieuwe woning te realiseren.



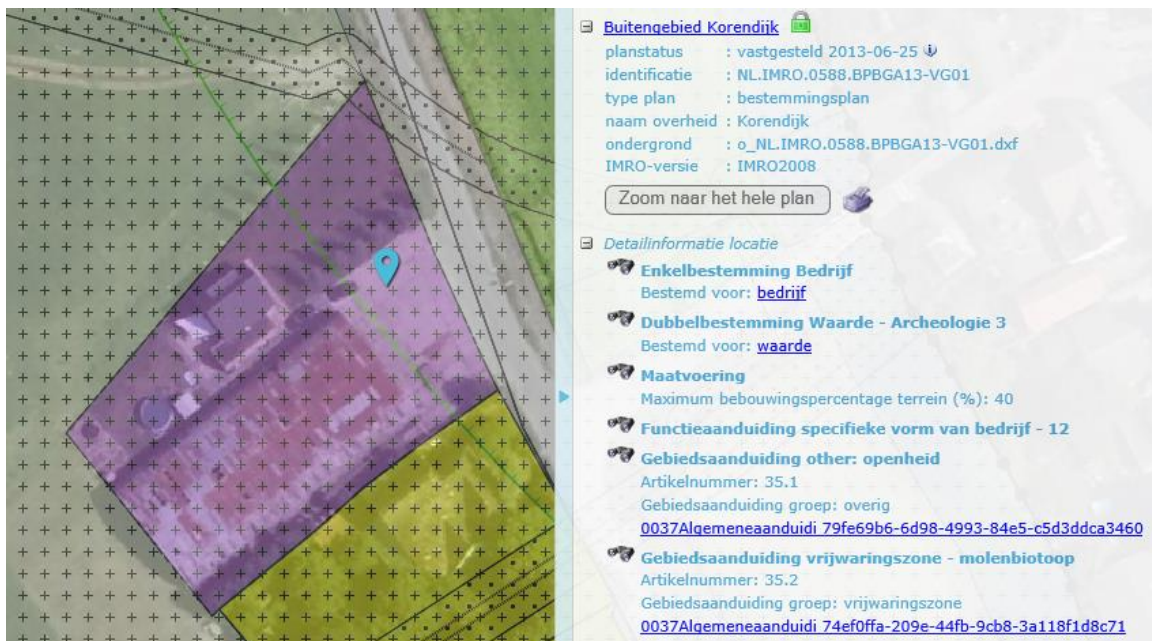
Figuur 1.3 loods

Het perceel Achterweg 2a is kadastraal bekend gemeente Goudswaard, sectie E nr. 1668 en heeft een oppervlakte van 7.845 m². Het plangebied van dit bestemmingsplan is circa 2.650 m².



Figuur 1.4 kadastrale tekening Achterweg 2a

In het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied’ heeft het plangebied de bestemming ‘Bedrijf’, met als functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 12’. Uit de regels blijkt dat ter plaatse een agrarisch hulp- en/of nevenbedrijf gevestigd mag zijn.



Figuur 1.5 bestemmingsplan Buitengebied

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gebruikswijziging van de bedrijfsbebouwing tot woonbebouwing 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 Ontstaansgeschiedenis en omgeving plangebied

Het perceel Achterweg 2a ligt in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard, ten westen van de woonkern van Goudswaard. De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen. Naast deze boerderijen bevinden zich in het buitengebied ook burgerwoningen en bedrijfsgebouwen.

2.3 Huidige situatie

De bestaande bebouwing op het perceel Achterweg 2a te Goudswaard betreft bedrijfsbebouwing en -woning.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Achterweg 2a te Goudswaard geeft aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Wonen'. Op de plaats van de loods wordt een woning gebouwd. De voormalige gemeente Korendijk heeft bij brief van 25 juli 2018 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan voorgenomen plan. De in deze brief gestelde voorwaarden komen in paragraaf 3.5 van deze toelichting aan de orde.

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande bedrijfsbestemming van het perceel Achterweg 2a te wijzigen in een woonbestemming. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

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 de bestaande woning Achterweg 2a van bedrijf naar Wonen betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Daarnaast wordt bestaande bedrijfsbebouwing afgebroken en 1 woning toegevoegd. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (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.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 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 2014 en de Visie Ruimte. Het nieuwe 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.

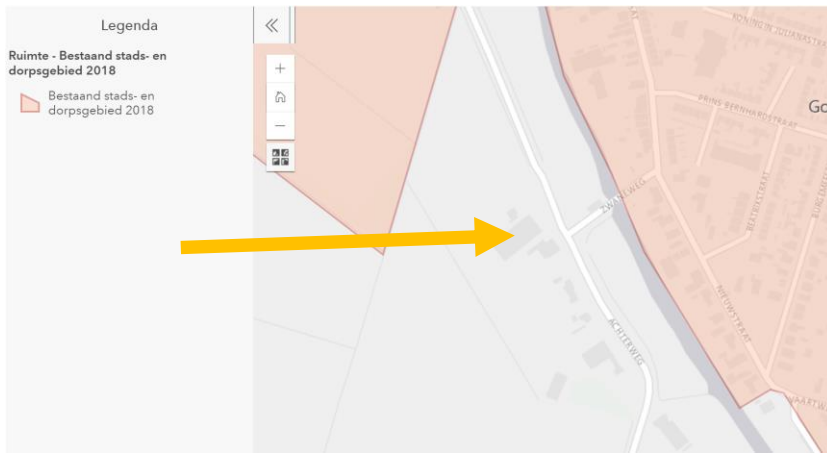
Stedelijke ontwikkeling

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.



Figuur 3.1 deel tekening bestaand stads- en dorpsgebied 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: inpassen, aanpassen of transformatie).

In de toelichting wordt bij de omschrijving van ‘inpassing’ aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Hier is sprake van het afbreken van een bedrijfsloods en het daarvoor in de plaats bouwen van 1 woning. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘inpassen’.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. 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 Achterweg 2A onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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

Jonge zeeklei

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

Richtpunt:

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

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

Zeekleipolderlandschap

Zeekleipolders

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

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

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

Richtpunten:

Zeekleipolders algemeen:

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

Bij de **Laag van de stedelijke occupatie** is voor het plangebied het richtpunten ‘Stads- en dorpsranden’ vermeld:

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.

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’.

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.

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:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen betreft de herontwikkeling van een bedrijfsperceel naar een perceel met woonbebouwing. De structuur van het landschap verandert niet door dit plan. De dorpsrand krijgt met dit plan een kwalitatieve positieve impuls. Het plan tast de waarden die worden benoemd in de provinciale kwaliteitskaart niet aan.

Beschermingscategorie

Nieuwe functies mogen geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. In deze toelichting wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van de bestemmingswijziging.

Om te kunnen bepalen of deze ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Het plangebied ligt in de groene ruimte (categorie 3).



Figuur 3.1: deel kaart 14 ‘ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën’ provincie Zuid-Holland

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.

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 leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen.

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

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het initiatief aan de Achterweg 2a te Goudswaard aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

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

- Vitale dorpen en actieve samenleving

De bedrijfsfunctie van het perceel is niet meer aanwezig, door de bestemmingswijziging wordt meegewerkt aan de sanering van een verouderde bedrijfslocatie en de nieuwbouw van een woning. Dit heeft een positieve uitstraling voor de omgeving.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het perceel Achterweg 2a in Goudswaard ligt in het gebied 'Oudste Landen'.

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

- *Versterking van de herkenbaarheid en leesbaarheid van het historische polderpatroon, met aandacht voor de zichtlijnen.*

In de oude situatie was er bedrijfsbebouwing aanwezig. Door afbraak van deze bebouwing met een oppervlakte van ruim 900 m², en de herbouw van een woning van circa 120 m² wordt de hoeveelheid bebouwing op het perceel aanzienlijk verminderd. In de nieuwe situatie is de totale locatie omzoomd met bomen. Tussen de stammen door is er uitzicht naar de open polder en tegelijkertijd is de locatie duidelijk omkaderd. Zichtlijnen naar het achtergelegen open agrarische landschap zijn voldoende aanwezig.

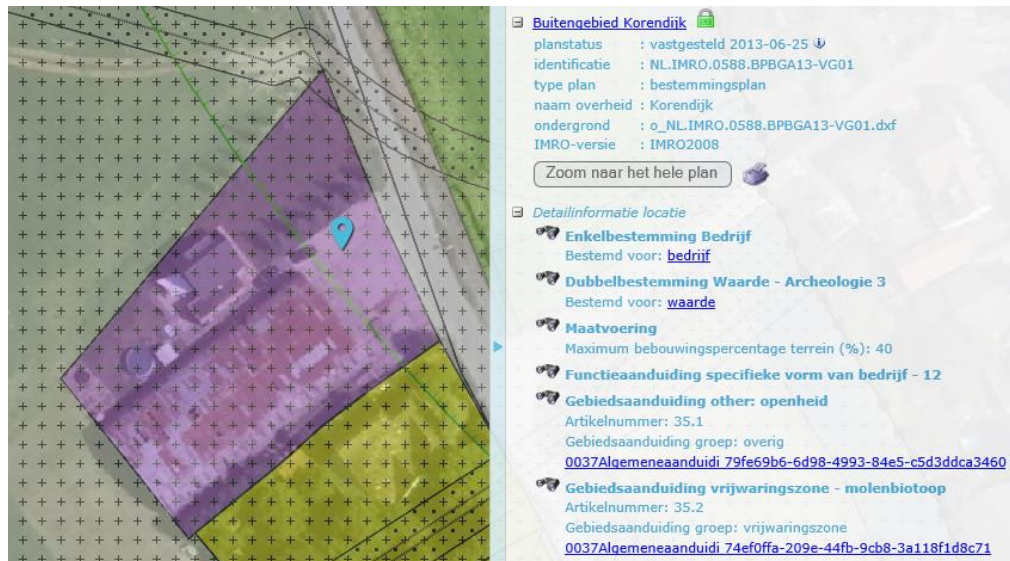
- *Versterking van de mogelijkheden om dit bijzondere gebied te beleven en ervaren.*

Zoals hiervoor aangegeven vermindert de bebouwing en zullen er voldoende zichtlijnen zijn naar het achtergelegen agrarische landschap. Het aanzicht van het perceel en haar omgeving verbetert en de belevingswaarde van de omgeving verbetert hierdoor tevens.

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

3.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het perceel Achterweg 2a is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeenteraad van de voormalige gemeente Korendijk heeft het bestemmingsplan op 25 juni 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de percelen de bestemming 'Bedrijf' heeft gekregen.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Daarnaast heeft het perceel op grond van het later vastgestelde bestemmingsplan '1e herziening Buitengebied 2015' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' ter bescherming van mogelijk ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Tevens zijn de gebiedsaanduidingen 'openheid' en 'vrijwaringszone - molenbiotop' van toepassing.

3.4.3 Stedenbouwkundige aanvaardbaarheid plan

In de al genoemde brief van burgemeester en wethouders van voormalige gemeente Korendijk van 25 juli 2018 is aangegeven dat het plan tot afbraak van de bedrijfsloods en nieuwbouw van 1 woning aanvaardbaar is, als wordt voldaan aan in de volgende in die brief geformuleerde voorwaarden:

Algemeen

1. Tegengaan verdere verrommeling van het gebied, door rekening houden met en afstemmen op landschappelijke structuren, zoals poldersloten en opgaand groen (in het kader van leesbaarheid polderpatroon).
2. Veranderingen afstemmen op boerderij 't Swarte Schaep en zijn erf, waarbij dit erf zo herkenbaar mogelijk wordt gehouden.
3. Streven naar kwaliteitsverbetering.
4. Voldoende parkeergelegenheid op eigen perceel.

Bebouwing

1. Bouwen in zelfde rooilijn als de huidige bebouwing.
2. Maximale goot- en bouwhoogte 6 respectievelijk 10 m.
3. Maximale woninginhoud 750 m³.
4. Bouwhoogte erfafscheiding max. 2 m, voor de voorgevelrooilijn max 1 m.
5. Ingetogen materiaal- en kleurgebruik.

Erf/perceelsinrichting

1. Zeer terughoudend zijn met groene inplant bij het oorspronkelijke boerenerf, zodat dit erf zoveel mogelijk herkenbaar blijft.
2. Bij voorkeur blijft het gedeelte achter het boerenerf van 't Swarte Schaep tot aan de poldersloot vrij van opgaande beplanting en bebouwing.
3. (Half-)dichte beplanting staat op voortse gedeelte van de kavel. Achterste gedeelte vrij van opgaande beplanting en bebouwing.
4. Het erf vertoont gelijkenis met een agrarisch erf. De tweede woning heeft bij voorkeur de vorm van een bijgebouw, zodat er een soort agrarisch ensemble ontstaat.

In het 'Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitsplan Achterweg 2a Goudswaard (Ars Virens, 2 december 2018) wordt ingegaan op de geformuleerde voorwaarden. Het ruimtelijk concept wordt er in uitgewerkt tot een inrichtingsplan. Dit plan behelst een plankaart en een beschrijving met referenties, alle gerelateerd aan de genoemde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarnaast is in het rapport een beeldkwaliteitsplan opgenomen. Dit beeldkwaliteitsplan is gerelateerd aan het Beeldkwaliteitsplan Landelijk Gebied, dat onderdeel is van het vigerende beleid van voormalige Gemeente Korendijk. De volgende opzet is in het plan opgenomen.



Figuur 3.4 opzet verkaveling en situering woningen

Het Inrichtingsplan en Beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Via een in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichting is het plan gekoppeld aan de verdere uitwerking van het woningbouwplan.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

De twee woningen worden ontsloten via de Achterweg. Het aantal vervoersbewegingen is circa 7 per etmaal per woning. Dat aantal vervoersbewegingen is vergelijkbaar met het aantal in de situatie dat er ter plaatse nog een bedrijf was gevestigd.

Het parkeren moet op eigen terrein worden ingevuld. Bij de twee woningen is voldoende ruimte voor parkeren van minimaal 3 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.

Het noordelijke deel van het plangebied wordt niet veranderd, de ter plaatse aanwezige woning wordt gehandhaafd. Het deel met de bedrijfsloods is vrijwel geheel verhard. De loods is recent afgebroken. Er zijn geen beschermde natuurlijke waarden aanwezig.

Bij de uitvoering van werkzaamheden moet de algemene zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming in acht worden genomen.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig. Het plangebied ligt op meer dan 14 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 26 km van de Biesbosch.

Inmiddels blijkt, dat bij de bouw van niet meer dan 1 woning in stedelijk gebied, op een afstand van meer dan 1.400 m van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Conclusie is, dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

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). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan (1^e herziening Buitengebied 2015) blijkt dat er voor het perceel Achterweg 2a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Archeologisch onderzoek is vereist bij het realiseren van bouwwerken groter dan 500 m². De te bouwen woning heeft een veel beperktere oppervlakte, waardoor onderzoek niet nodig is.

Molenbiotoop

Op het oostelijke deel van het plangebied ligt de biotoop van de korenmolen Windlust, Molendijk 63 te Goudswaard. De totale afstand tussen de molen en het plangebied betreft circa 380 m. De regels in het bestemmingsplan voor molenbiopen zeggen, dat bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen binnen de bebouwingscontour niet hoger mogen zijn dan $1/30$ van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek en buiten de bebouwingscontour $1/100$ van die afstand. Gezien van af de molen ligt de biotoop de eerste 300 meter binnen de bebouwingscontour van Goudswaard. Dit betekent dat op een afstand van 300 meter in ieder geval bebouwing mag worden opgericht met een hoogte van $300 \times 1/30 = 10,0$ m. De resterende 80 m ligt buiten de bebouwingscontour. Voor dat deel komt er een extra hoogte bij van 0,8 m ($80 \times 1/100$). De molen zelf staat op een dijk, de onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op 3,8 m boven het niveau van het benedendijkse maaiveld.

In totaal mag er derhalve een gebouw in het plangebied worden gebouwd met een hoogte van $10,0 + 0,8 + 3,8 = 14,6$ m. De nieuwe bebouwing krijgt niet die hoogte, daarnaast zal de woning zodanig in het plangebied worden gesitueerd, dat deze buiten de molenbiotoop valt.

Uit oogpunt van archeologie/cultuurhistorie is het plan uitvoerbaar.

4.5 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid / Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Waterkwaliteit/-kwantiteit

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 1.500 m², dan moet 10% van de toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. De hoeveelheid verharding binnen het plangebied vermindert. Nu is het deel met de bedrijfsloods en erf vrijwel geheel verhard, bij de tweede woning komt een groter deel niet verhard terrein (erf en tuin).

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken wordt via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang geloosd.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

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 Achterweg 2a.

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 het realiseren van een woning, alsmede het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning. Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Kraaij akoestisch advies, 2 oktober 2018, nr. VL.1857.R01). Uit het onderzoek blijkt, dat de geluidbelasting bij de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde of de richtwaarde van 48 dB.

Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

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. In 2014 is voor het gehele perceel bodemonderzoek verricht (A.J. Schutter GWW Milieu, april 2014, nr. 140201). Uit dat rapport bleek dat er, behoudens ter plaatse van een aanwezige puinpad, op het perceel geen of alleen lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Voor het puinpad is een nader (asbest)onderzoek uitgevoerd (A.J. Schutter GWW Milieu, 29 april 2014, nr. 1402012) met als doel om de ernst en omvang vast te stellen van de gerapporteerde sterke zink- en asbestverontreiniging.

Hieruit bleek dat er sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, er is aanbevolen om de sterke verontreiniging te saneren middels ontgraving.

4.9 Geur.

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

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 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 betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bedrijfs bestemming in een woonbestemming. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal neemt ten opzichte van een agrarisch hulpbedrijf af.

Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

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

4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang. Dat besluit (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 28 juni 2016 is de "Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de externe veiligheid" in de Staatscourant gepubliceerd. Uit de circulaire blijkt dat er wijzigingen zijn opgetreden voor de verantwoording van het plaatsgebonden risico en niet voor het groepsrisico. De circulaire is niet van toepassing op besluiten die geen of uitsluitend positieve veiligheidsconsequenties hebben in relatie tot effecten van ongevalsscenario's.

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.

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

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk, te weten het gebruik van een gebouw/perceel voor woondoeleinden, 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 en 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 de gebruikswijziging tot burgerwoning en de afbraak van een bedrijfsloods met nieuwbouw van een burgerwoning.
- 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 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

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

- Het bestaande grondgebruik was bedrijfsmatig gebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft alleen een gebruikswijziging zonder bouwactiviteiten.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid. Een gedeelte van het gebied is heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Nu er geen grondroerende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Haringvliet' ligt op voldoende afstand van het gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

Op basis van de bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

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 Achterweg 2a wordt de bestemmingen ‘Wonen’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast is de bestaande dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 3’ van toepassing ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden van toepassing.

5.2.3 Algemene bepalingen.

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

Op het meest oostelijke deel van het plangebied wordt de functieaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ gelegd, dit in verband met de aanwezigheid van de biotoop van korenmolen Windlust.

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 en één woning toe te voegen. Het perceel Achterweg 2a 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 de gemeente met initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst sluit. Het gemeentelijke kostenverhaal wordt in die overeenkomst geregeld, dit middels het in rekening brengen van een bedrag aanleges.

6.2 Planschade.

In een overeenkomst wordt geregeld dat de gemeente eventuele uit te keren planschades afwentelt op de initiatiefnemer.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het plan is toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 maart 2021 tot en met 13 april 2021 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.