

Toelichting

Wijzigingsplan Strijenseweg 137 'S-Gravendeel Gemeente Hoeksche Waard



september 2019

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	4
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	9
3. Omgevingsaspecten	12
3.1 Bodem	12
3.2 Bedrijven en milieuzonering	12
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Water	13
3.5 Flora en Fauna	13
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	14
3.7 Verkeer	14
3.8 Geluid	14
3.9 Externe veiligheid	15
3.10 Vormvrije Mer beoordeling	16
4. Juridische vormgeving	17
5. Uitvoerbaarheid	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Planschade	19
6. Vooroverleg en zienswijzen	20
6.1 Vooroverleg	20
6.2 Zienswijzen	20

1. Inleiding

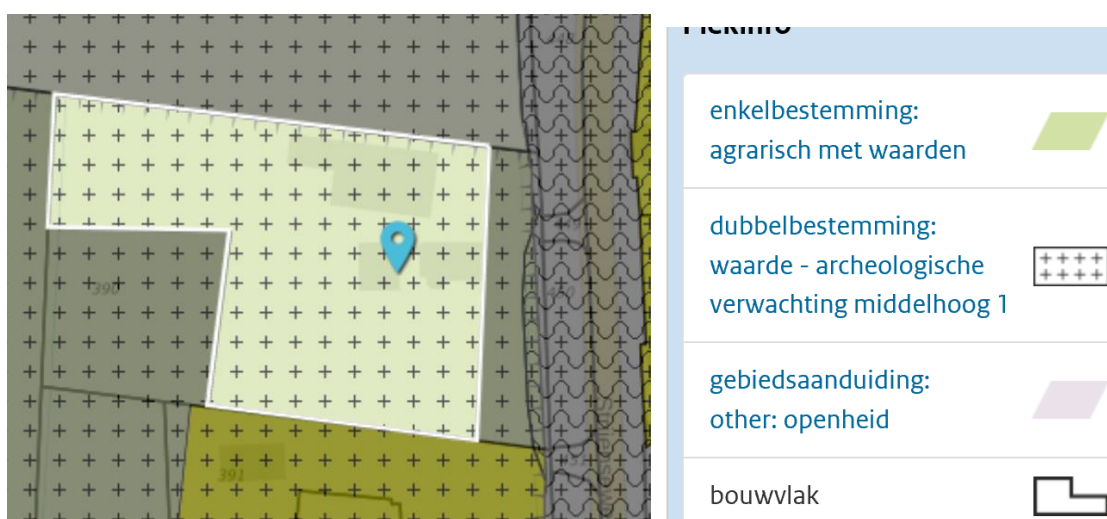
1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan betreft het perceel Strijenseweg 137 te 's-Gravendeel. Op het perceel is een voormalige agrarische bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing aanwezig. Het gehele perceel is kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie H nr. 390 met een oppervlakte van 7.670 m².



Figuur 1.1: kadastrale tekening met in oranje contour plangebied

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' van de gemeente Hoeksche Waard de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Dit wijzigingsplan ziet toe op het gedeelte van het perceel, dat valt binnen het op de verbeelding aangegeven agrarisch bouwvlak.



enkelbestemming:
agrarisch met waarden



dubbelbestemming:
waarde - archeologische
verwachting middelhoog 1



gebiedsaanduiding:
other: openheid



bouwvlak



Figuur 1.2: deel verbeelding bestemmingsplan met bouwvlak op perceel Strijenseweg 137.

Binnen dit bouwvlak ligt ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1'.

De eigenaar van deze gronden, hierna genoemd: initiatiefnemer, wil de agrarische bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen – verspreide woningen'. De aanleiding hiervoor is dat in het verleden op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd was. Het agrarisch gebruik van het perceel is al enige tijd niet meer aan de orde. Op dit moment worden de gronden met bebouwing alleen gebruikt voor woondoeleinden. Een gebruik als burgerwoning is strikt formeel gezien in strijd met de aanwezige agrarische bestemming.

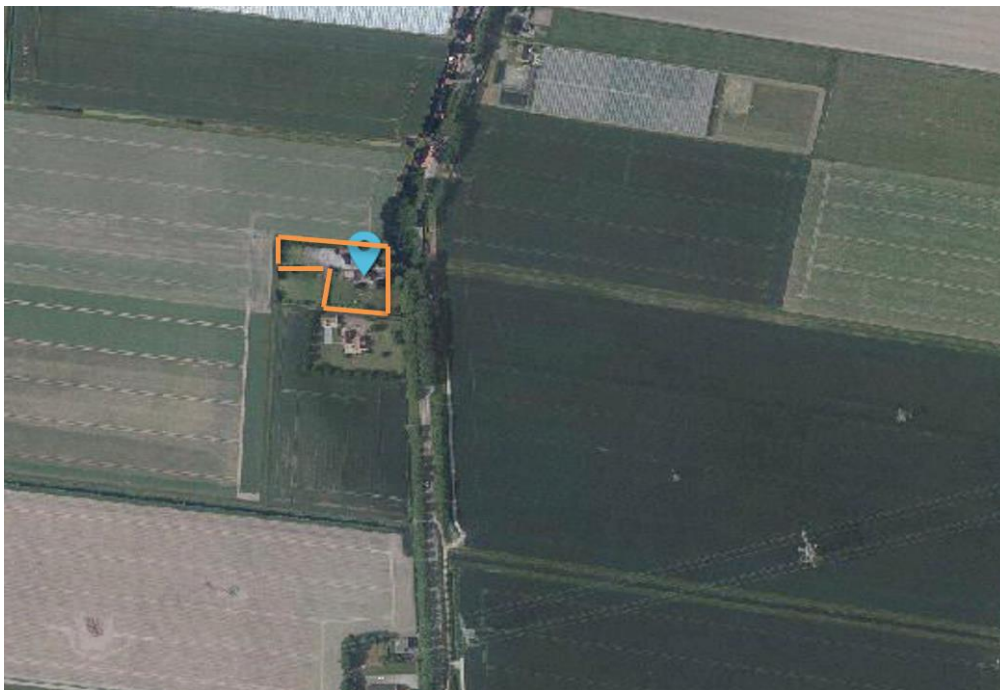
Daarnaast levert de aanwezige agrarische bestemming bij een mogelijke verkoop van het perceel beperkingen op ten aanzien van de financieringsmogelijkheden voor de koper. Om deze redenen is de wens aanwezig om de gemeente te vragen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' die op het perceel ligt te wijzigen.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het verzoek, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4.9.6 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'.

In deze toelichting wordt ingegaan op de realiseringsmogelijkheid van de voorgenomen bestemmingswijziging.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard, ten zuiden van de woonkern 's-Gravendeel. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.3: luchtfoto plangebied (oranje kader) en omgeving

Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met -woning aanwezig. De bedrijfsbebouwing betreft een schuur van 398 m². In de schuur zijn o.a. 2 paardenboxen aanwezig. Daarnaast is een bijgebouw aanwezig van 39 m².

Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met bebouwing.



Figuur 1.4: foto voormalige agrarische bedrijfswoning



Figuur 1.5: luchtfoto Strijenseweg 137

2. Beleidskader

2.1 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. Het voorliggende plan heeft tot doel om de agrarische functie van het perceel te wijzigen in een woonfunctie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In werking getreden op 1 oktober 2012, gewijzigd per 1 juli 2017

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (en ook de provinciale Verordening Ruimte en de Visie Ruimte en Mobiliteit (beschreven in paragraaf 2.2.2) bevat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Sinds 1 juli 2017 luidt de formulering van de Ladder in genoemd artikel van het Bro:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Op grond van de ladder moeten de volgende punten worden behandeld:

1. Er moet worden nagegaan of het bij de nieuwe ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door het bestemmingsplan, gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
2. Als het gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet worden beschreven dat er daadwerkelijk voldoende vraag bestaat naar deze ontwikkeling.
3. Als er voldoende vraag naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling bestaat, moet de vraag worden beantwoord of bestaand stedelijk gebied (of bestaande bebouwing) de ruimte voor deze ontwikkeling niet kan bieden.

Toepassing van de Ladder op dit wijzigingsplan levert het volgende op:

Ad 1. Is er hier sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt omschreven als: een "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel Strijenseweg 137 te 's-Gravendeel betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing met een agrarische bedrijfswoning. De functie wijzigt van agrarisch naar woongebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie uitspraak Abris Raad van State d.d. 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Ad 2. en Ad 3.

Aan de vragen of er voldoende vraag bestaat naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling en of bestaand stedelijk gebied hiervoor geen ruimte kan bieden, wordt dus niet toegekommen.

De conclusie met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking luidt als volgt. Wijzigingsplan 'Strijenseweg 137' maakt een ontwikkeling mogelijk die niet kan worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro. De Ladder hoeft dus niet verder te worden doorlopen voor deze ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In de VRM beschrijft de provincie haar ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier richtlijnen:

- Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van de transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving.

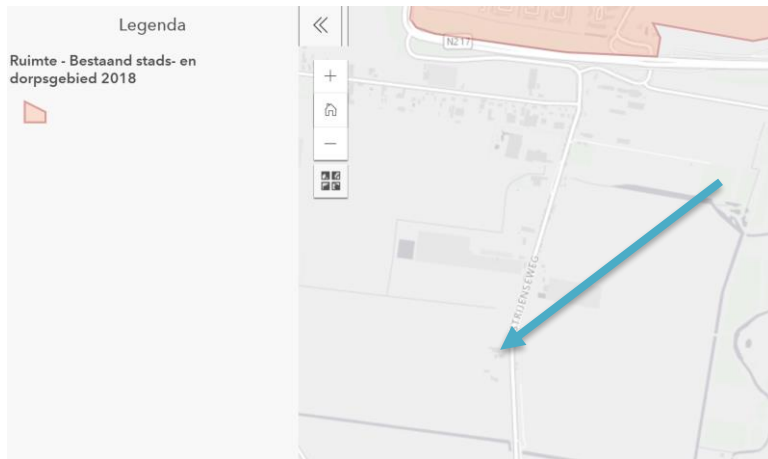
In de VRM wordt de Hoeksche Waard en tevens de planlocatie aangeduid als agrarisch landschap. Centraal staat daarbij het behoud van het open agrarisch landschap, gericht op duurzame ontwikkelingen van de landbouw, met versterking van gebiedsspecifieke landschapskennmerken zoals kreken, de dijken en het patroon van verspreide dorpen.

De Hoeksche Waard heeft een aantal opgaven, die de kernkwaliteit kunnen beïnvloeden. Wat betreft woningbouwontwikkelingen en bedrijventerreinprogrammering zijn afspraken over de regionale verdeling gemaakt. Uitbreiding van kleine kernen zijn in beginsel niet uitgesloten, maar worden in de meest kwetsbare delen van het nationaal landschap terughoudend benaderd.

Het initiatief voor de locatie Strijenseweg 137 in 's-Gravendeel heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de provinciale belangen doordat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden. In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen, dit voor zover de provincie Zuid-Holland dit vanuit haar beleidsinvloed relevant vindt.

Uit de verbeelding die bij de Verordening is gevoegd, blijkt dat het plangebied buiten het bestaande stads- en dorpsgebied valt.

In het gebied buiten de bestaand stads- en dorpsgebied zijn functies voor nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies niet toegestaan. Het perceel ligt buiten bestaand Stads- en dorpsgebied.



Figuur 2.1 BSD-kaart provincie Zuid-Holland met blauwe pijl verwijzend naar plangebied

Voor vrijkomende bebouwing zijn in de Verordening uitzonderingsbepalingen opgenomen in de verordening. Niet-agrarische functies zijn toegestaan, mits de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd. Het voorliggende plan stemt overeen met dat beleid.

2.3 Regionaal beleid

Binnen de Hoeksche Waard is de Structuurvisie Hoeksche Waard vigerend (vastgesteld door gemeenteraad voormalige gemeente Binnenmaas d.d. 9 juli 2009). Deze Structuurvisie geeft sturing aan de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Uitgangspunt daarbij is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal Landschap de Hoeksche Waard. In de Structuurvisie Hoeksche Waard wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Doel is gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en economische vitaliteit van het Nationale Landschap Hoeksche Waard.

Doordat dit initiatief niet voorziet in bouwkundige veranderingen is er geen plan noodzakelijk dat voorziet in een landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. Het perceel is landschappelijk al goed ingepast met op het erf aanwezige bomen en struiken. Daarnaast is geen sprake van een solitaire ligging van het perceel, maar van aanwezigheid aan de onderzijde van een dijk in een bestaand bebouwingslint.

Regionale woonvisie Hoeksche Waard (26-09-2017)

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie op te stellen. De vijf gemeenten in de Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een nieuwe woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma opgesteld. De visie kwam op interactieve wijze tot stand met bijdragen van diverse partijen die vervolgens bij elkaar kwamen tijdens een woonconferentie in maart. De nieuwe visie speelt in op veranderingen in de woningmarkt en kansen die er liggen om toekomstige krimp tegen te gaan.

Het wijzigingsplan ziet toe op de aanpassing van de gebruiksfunctie van een bestaande woning en is daarmee dan ook niet in strijd met de regionale woonvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' is in artikel 4.9.6 de bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – verspreide woningen'. Hierna is deze bepaling integraal opgenomen.

4.9.6 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen '

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' of 'Wonen - verspreide woningen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;*
- b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;*
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;*
- d. bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;*
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;*
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;*
- h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;*
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;*

De hiervoor genoemde voorwaarden, waaraan moet worden voldaan om de bestemming te kunnen wijzigen worden hierna uiteengezet met daaropvolgend de motivering waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

ad a. Het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn.

Het perceel Strijenseweg 137 is al diverse jaren niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Er behoort ook geen agrarische bouwgrond meer bij het perceel. Terugkeer van agrarisch bedrijfsmatig gebruik is dan ook niet meer aan de orde.

Ad b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning

De woning wordt gebruikt als burgerwoning, de overige (voormalige agrarische bedrijfs)bebouwing wordt gebruikt in relatie tot de woonfunctie.

Ad c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;

De agrarische bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning, er komt geen woning bij.

Ad d. bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;

In 1997 is bodemonderzoek gedaan (Tauw Milieu, 26-11-1997, nr. R3612139.H01). De agrarische bedrijfsvoering op het perceel was toen al langdurig beëindigd. De conclusie van het onderzoek was dat er geen sprake was van bodemverontreiniging. Sindsdien is het perceel alleen gebruikt voor woondoeleinden. De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) heeft aangegeven dat het vanwege ontbreken van recent onderzoek niet bekend is of er sprake is ter plaatse van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De aanwezigheid van een ernstig geval van bodemverontreiniging hoeft geen belemmering voor de bestemmingsplanwijziging te zijn, aangezien de locatie naar verwachting door sanering wel geschikt is te maken voor het toekomstige gebruik. In hoeverre de saneringskosten een belemmering vormen voor eventuele toekomstige ontwikkelingen op de locatie, kon de OZHZ op basis van de beschikbare informatie niet inschatten. OZHZ heeft aangegeven, dat de bestemmingsplanwijziging voor wat de bodem, wel kan plaatsvinden.

Ad e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;

Ad f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

De in de omgeving aanwezige woningen worden niet in de ontwikkelingsmogelijkheden geschaad door het leggen van de woonbestemming op het perceel Strijenseweg 137. De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie is die op het perceel Strijenseweg 133. Ter plaatse is een opslagbedrijf toegestaan met milieucategorie 2. Daar hoort een richtafstand/milieuzone bij van 30 m. De afstand tot de het perceel Strijenseweg 137 is echter meer dan 120 m. Voor wat betreft het aspect 'geur' zijn er geen bedrijven die in hun rechten of mogelijkheden worden beperkt. Er zou enige geurhinder op kunnen treden als gevolg van landbouwactiviteiten op de belendende percelen. Dit is echter verder niet direct te vertalen naar een afwegingskader. Daarbij is dergelijke geurhinder inherent aan het landelijk wonen en meestal naar aard tijdelijk. OZHZ verwacht dat het aspect geur geen belemmeringen zal opleveren.

Aan voorwaarden e. en f. wordt derhalve voldaan.

Ad g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er vindt feitelijk geen wijziging plaats in de aanwezige situatie. Eventueel aanwezige waarden en/of kwaliteiten worden daarom niet aangetast.

Ad h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

Zoals in paragraaf 2.3 al aangegeven is er sprake van bestaande bebouwing in het onder aan van de Strijensedijk. Het perceel heeft erfbeplanting met bomen en struiken en is feitelijk al goed landschappelijk ingepast.

Het wijzigingsplan voldoet aan de onder h. bedoelde eis.

Ad i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

De bebouwing wordt nu al gebruikt voor burgerwoondoeleinden. De uitvoering van het wijzigingsplan is daardoor feitelijk al geschied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op mogelijk relevante omgevingsaspecten.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie.

In paragraaf 2.4 is op het aspect 'bodem' ingegaan. De Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid heeft geadviseerd, dat de wijziging van de bestemming voor wat betreft het aspect 'bodem' kan doorgaan.

Uit oogpunt van het aspect 'bodem' zijn er geen belemmeringen ter uitvoering van het wijzigingsplan.

3.2 Bedrijven en 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. Daarnaast krijgen bedrijven zo 'milieuruimte' opdat de bedrijfsvoering kan worden uitgevoerd zonder anderen tot hinder te zijn. In paragraaf 2.4 van deze toelichting is bij de behandeling van voorwaarde 4.9.6 onder e. en f. al hierop ingegaan. Korthedshalve wordt naar dat onderdeel verwezen.

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

3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer in werking getreden. In deze Wet is vastgelegd welke bestemmingen de normwaarden kunnen overschrijden. Hierbij zijn tevens op 15 november 2007 het *Besluit niet in betekende mate bijdragen* en de *Regeling niet in betekende mate bijdragen* in werking getreden. Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor beperkte ontwikkelingen. Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Er zullen door de bestemmingswijziging geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het woonperceel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSLmonitoringstool. In deze tool is de Strijenseweg niet opgenomen. De concentraties van de blootstellingsberekeningen van Monitoringsronde 2017 zijn wel te vinden op de Atlas voor de Leefomgeving. Uit deze Atlas blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 21,1 µg/m³, 17,1 µg/m³ en 10,3 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ wordt niet overschrijden. De concentraties voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) liggen derhalve ver beneden de grenswaarden, waarmee voor het aspect lucht aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

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

3.4 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Voor het plangebied zijn geen bijzondere aspecten aan de orde. De bestaande bebouwing en terreinverharding wordt gehandhaafd. In de afvoer van afvalwater treedt geen wijziging op.

Het plan is aangemeld bij het Waterschap via de zogenaamde digitale watertoets. Hierna is het toets resultaat opgenomen.

datum 10-7-2018
dossiercode 20180710-39-18291

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Strijenseweg 137 's-Gravendeel {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

Figuur 3.1: uitkomst digitale watertoets

Het wijzigingsplan tast geen waterbelangen aan.

3.5 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. Er is geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d.

Het onderhavig wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van de huidige bebouwing. Hierdoor worden geen beschermde soorten aangetast. Het initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelen.

3.6 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. Op nationaal niveau is vanaf 1 september 2017 de Erfgoedwet 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 geldende bestemmingplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ blijkt dat het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’ heeft. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 500 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het gaat hier om de herbestemming van bestaande bebouwing zonder dat er grondroerende werkzaamheden verricht worden. Om die reden worden er geen archeologische waarden geschaad door dit plan. De archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd op het perceel.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt ook niet binnen een molenbiotoop.

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt aan de Strijenseweg en wordt via deze weg ontsloten. De geplande functieverandering zal feitelijk niet leiden tot een afname van verkeer aangezien er al langere tijd sprake is van een woongebruik. Een woning genereert 7,8 tot 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. De Strijenseweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente Hoeksche Waard de parkeernormen uit de CROW publicatie 317. Voor woningen in het buitengebied geldt een norm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan genoemde parkeernorm te voldoen.

3.8 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaai 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 wegverkeerslawaai binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied zoals hier aan de orde is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

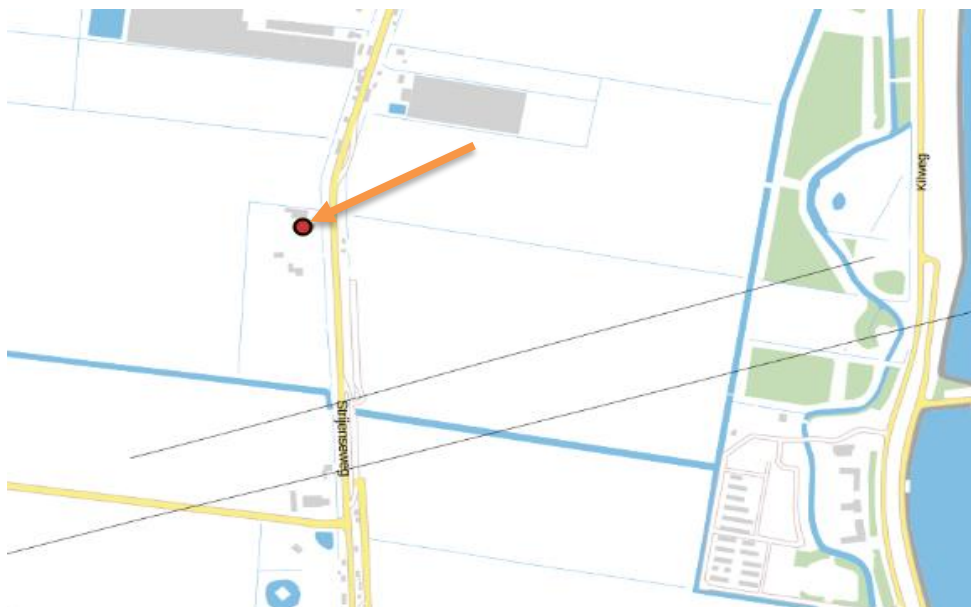
In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is ook van toepassing als de wijziging van de bestemming via een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro geschiedt. Als de bestaande woning op enig moment wordt vernieuwd zal op dat moment worden bezien wat de geluidbelasting is op de gevel van de nieuwe woning en welke eventueel vereiste geluidsisolerende maatregelen getroffen moeten worden.

Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een industrieterrein. Op een afstand van ruim 700 m is de Hoge Snelheidsspoorlijn (HSL) aanwezig. Ter hoogte van de planlocatie bedraagt het GeluidsProductiePlafond op de referentiepunten ten oosten van de HSL 68 tot 69 dB. Op grond van artikel 1.4a van het Besluit geluidhinder bedraagt de onderzoekzone langs de HSL 600 m, gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Omdat de wijziging buiten deze zone plaatsvindt is geen onderzoek noodzakelijk naar railverkeerslawaaï.

3.9 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.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er zich in de buurt van het plangebied geen risicovolle inrichtingen bevinden.



Figuur 3.2: deel risicokaart Nederland met oranje pijl verwijzend naar plangebied

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente 's-Gravendeel. Op circa 95m. afstand van het plangebied ligt een buisleiding van Air Liquide, waardoor nitrogen ofwel stikstof wordt vervoerd. Stikstof is echter niet relevant voor Externe Veiligheid.

Daarnaast is vaarweg de Dordtsche Kil, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, gelegen in de nabije omgeving. Het plangebied ligt op circa 907 meter van de vrijwaringszone. Tevens ligt op circa 790 meter afstand een route gevaarlijke stoffen, vanaf de N217 over De Havelaar en de Boendersweg. Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid is geen sprake van enig groepsrisico. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in het plangebied gelegen. Daarnaast is de buisleiding met nitrogen niet relevant voor externe veiligheid en zijn de overige transportroutes op grotere afstand gelegen. De plancapaciteit blijft hetzelfde. Het aantal personen in het plangebied neemt niet toe. Er worden geen nieuwe woningen bijgebouwd en er wordt niets gesloopt.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het wijzigingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

3.10 Vormvrije Mer beoordeling

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 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 de gebruikswijziging tot 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 3.2.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 3.9.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 3.9.

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 agrarisch 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 heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Nu er geen grondroerende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wij verwijzen naar paragraaf 3.6.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Oude Maas' ligt op circa 2,5 kilometer 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 3 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.

4. Juridische vormgeving

De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ op het perceel Strijenseweg 137 wordt gewijzigd in de bestemming ‘Wonen – verspreide woningen’ en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan worden daardoor op het plangebied van toepassing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'.

Het wijzigingsplan ‘Strijenseweg 137 ’s-Gravendeel’ van de gemeente Hoeksche Waard bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn een drietal artikelen opgenomen: begrippen (artikel 1), toepassingsverklaring (artikel 2) en titel (artikel 3).

Op de wijziging zijn de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' onverkort van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de regels van het perceel Strijenseweg 137. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om een gebruikswijziging van een bestaande woning van agrarisch woongebruik- naar burgerwoongebruik. Derhalve niet om de bouw van een of meer (planologisch) nieuwe woningen of verbouw voor ten minste 10 woningen. Voor onderhavig plan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Planschade

Tussen de gemeente en initiatiefnemers wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

6. Vooroverleg en zienswijzen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Op grond van het bepaalde is artikel 3.9a, lid 1 Wet ruimtelijke ordening, is bij de voorbereiding van een wijzigingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.1 Vooroverleg

In art. 1.1.1 lid 3 Bro wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan ook een uitwerkings- of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 Wro wordt begrepen. Om die reden is het ontwerp-wijzigingsplan toegezonden aan diverse vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

6.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a, lid 1 Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Eventueel ingediende zienswijzen worden behandeld en indien nodig in het plan verwerkt. Burgemeester en wethouders dienen vervolgens binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging omtrent de wijziging te besluiten. Tegen een vastgesteld wijzigingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het wijzigingsplan heeft van 22 juni tot en met 2 augustus 2019 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.