

**Motivering
TAM-Omgevingsplan
Schoutsdijk 7-9 en 9A Zuid-Beijerland**



Deventer, 8 oktober 2025

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Planologisch kader	3
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Huidige situatie en beschrijving initiatief	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	6
Hoofdstuk 3	Beleidskader	7
3.1	Rijksbeleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	12
4.1	m.e.r.-beoordeling	13
4.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	13
4.3	Duurzaamheid	14
4.4	Gezondheid	15
4.5	Verkeer & Parkeren	15
4.6	Natuur	16
4.7	Luchtkwaliteit	17
4.8	Geluid	18
4.9	Geur	18
4.10	Omgevingsveiligheid	20
4.11	Trilling	23
4.12	Kabels en leidingen	24
4.13	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	24
4.14	Bodem	25
4.15	Water	26
4.16	Omgevingsdialoog	26
Hoofdstuk 5	Financieel-economische uitvoerbaarheid	28
5.1	Wettelijke kaders	28
5.2	Toetsing	28
Bijlagen		29

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om het bouwrecht van een gesloopte woning aan de Schoutsdijk te Zuid-Beijerland op aanliggende gronden aan de Schoutsdijk te verplaatsen en de planologische gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen agrarische bedrijf aan de Schoutsdijk 9 en 9a, kadastraal bekend sectie K, nummers 538 en 643 Zuid-Beijerland te beperken tot enkel het voortbrengen van producten en het telen van gewassen. De bedrijfswoning blijft bestaan. Het geldende Omgevingsplan staat deze ontwikkeling niet toe. Medewerking aan het plan kan worden verleend wanneer het Omgevingsplan wordt herzien. Voorliggende motivering is onderdeel van het herziene Omgevingsplan en geeft hiervoor de motivering.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Schoutsdijk in Zuid-Beijerland. Het is onderdeel van een agrarisch gebied.



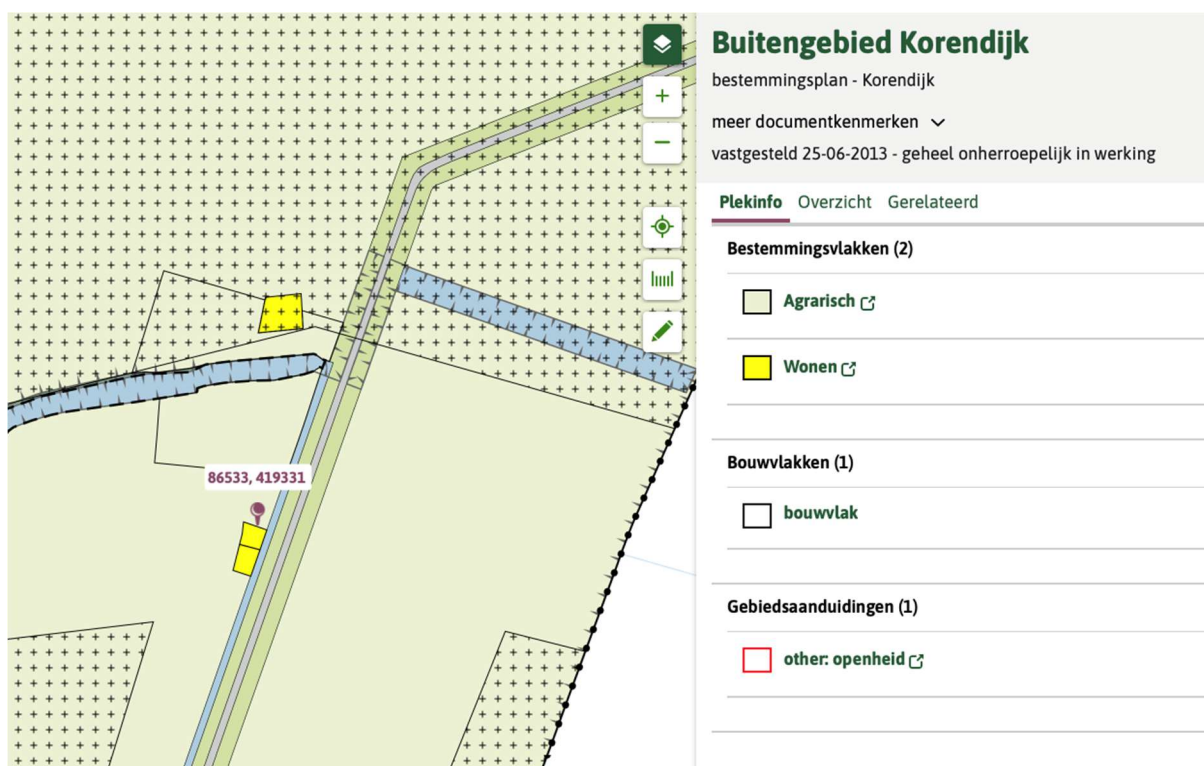
Figuur: plangebied

1.3 Planologisch kader

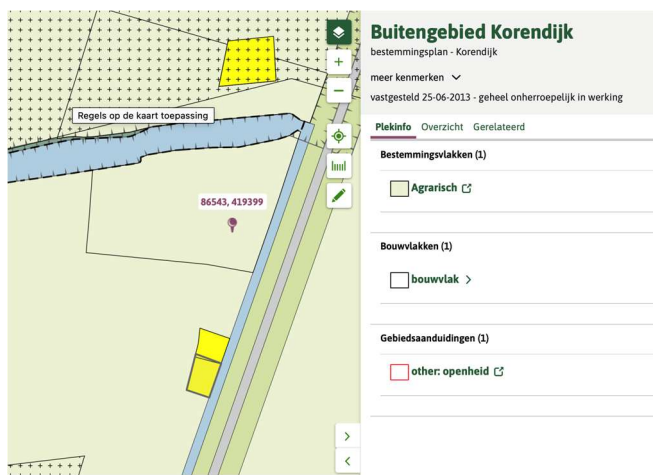
Voor het plangebied geldt, voor zover relevant, de regeling uit het Omgevingsplan gemeente Hoeksche Waard. Omdat hierin geen bijzondere regeling is opgenomen gelden de regelingen uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied Korendijk' en die uit het 'Bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied 2015'.



Figuur: extract Regels op de kaart Buitengebied Korendijk (Schoutsdijk 9 en 9a)



Figuur: extract Regels op de kaart Buitengebied Korendijk ('Schoutsdijk 7')



Figuur: extract Regels op de kaart Buitengebied Korendijk (Schoutsdijk 9/9a)

- Naast de woning Schoutsdijk 5 bevindt zich een onbebouwd bouwvlak met de functie Wonen. Gronden tussen dit bouwvlak en het naastgelegen agrarisch bedrijf heeft de functie Agrarisch en de aanduiding 'openheid'.
- Voor de gronden Schoutsdijk 9/9a geldt de functie Agrarisch met bouwvlak en aanduiding 'openheid' en de dubbelfuncties 'Waarde-Archeologie 3'.

Voor alle gronden geldt op basis van het 'Bestemmingsplan 1^e Herziening Buitengebied 2015' de aanduiding 'Waarde-Archeologie 4'. Hierin is een regeling opgenomen tot behoud van eventuele archeologische waarden in de bodem. Hierop wordt in paragraaf 4.14 ingegaan.

Voorliggend omgevingsplan heeft tot doel een gesloopte woning te kunnen herbouwen op een andere plaats tussen Schoutsdijk 5 en 9 en 9a en daartoe het bouwvlak te verschuiven en het gebruik van gronden Schoutsdijk nummer 9/9a te beperken tot agrarisch bedrijf enkel in de vorm van het voortbrengen van producten en het telen van gewassen, waarbij de bedrijfswoning blijft bestaan. Dit is nodig om de woning dichterbij het agrarisch bedrijf te kunnen bouwen.

Het geldende omgevingsplan voorziet niet in een regeling hiervoor en maakt het ook niet mogelijk om met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit mee te werken aan deze ontwikkeling. Om dit mogelijk te maken is voorliggend omgevingsplan opgesteld. Op basis hiervan kan een toestemming (vergunning) worden verleend voor de woning.

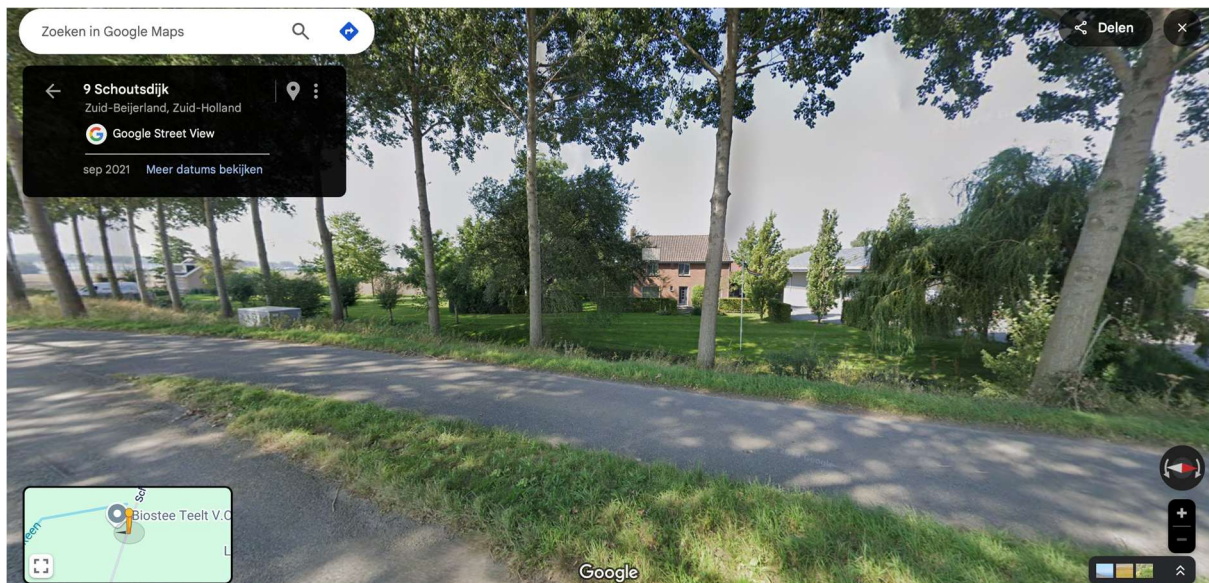
1.4 Leeswijzer

Na de inleiding van hoofdstuk 1, wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie en het initiatief gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende beleidskader. Hier wordt het beleid van het Rijk, provincie en de gemeente beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu-. In hoofdstuk 5 wordt de financieel economische uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en beschrijving initiatief

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie doet het plangebied dienst als tuin, agrarisch grondgebruik, een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen aan de Schoutsdijk in Zuid-Beijerland. Het omliggend grondgebruik bestaat uit groen, water, sport, verkeer en verblijf. Het gebied wordt ontsloten door de Schoutsdijk. Binnen het plangebied zijn op nummer 9 en 9a parkeerplaatsen aanwezig.



Figuur: zicht vanaf de Schoutsdijk



Figuur: bestaande tuin waarin de toekomstige woning mogelijk wordt.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend TAM-plan heeft tot doel een bouwvlak te verplaatsen naar (toekomstig) Schoutsdijk nummer 7 en het gebruik van gronden Schoutsdijk nummer 9/9a te beperken tot agrarisch bedrijf enkel in de vorm van het voortbrengen van producten en het telen van gewassen, waarbij de bedrijfswoning blijft bestaan.



Figuur: impressie toekomstige woning met tuin op toekomstig nummer 7 (RoosRos architecten)

Voorliggend omgevingsplan heeft tot doel een gesloopte woning te kunnen herbouwen op een andere plaats tussen Schoutsdijk 5 en 9 en 9a en daartoe het bouwvlak te verschuiven en het gebruik van gronden Schoutsdijk nummer 9/9a te beperken tot agrarisch bedrijf enkel in de vorm van het voortbrengen van producten en het telen van gewassen, waarbij de bedrijfswoning blijft bestaan. Dit is nodig om de woning dicht bij het agrarisch bedrijf te kunnen bouwen. De bestaande opstallen in het plangebied worden verwijderd.

Het geldende omgevingsplan voorziet niet in een regeling hiervoor en maakt het ook niet mogelijk om met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit mee te werken aan deze ontwikkeling. Om dit mogelijk te maken is voorliggend omgevingsplan opgesteld. Op basis hiervan kan een toestemming (vergunning) worden verleend voor de woning.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;

- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat het plan voor verplaatsen van een bouwrecht van een woning en het beperken van agrarisch gebruik geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de Ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder (ABRvS201501297/1/R4). De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. In beginsel is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij dit initiatief is sprake van het realiseren van 22 woningen aan de rand van de bebouwde kom van Etten, zodat duidelijk sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

In voorliggend plan wordt een bestaand bouwrecht van een woning verplaatst en wordt het beperken van agrarisch gebruik geregeld. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling hoeft niet te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid Holland

De Omgevingsvisie Zuid Holland is vanaf 18 februari 2025 in werking. De visie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving in Gelderland. Via regelsopdekaart.nl zijn voor het plangebied de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen:

Locaties (6)	
	Bodemdalingsgevoelig gebied >
	Concessie- en contractgebied openbaar vervoer >
	Externe veiligheid >
	Naam onbekend >
	Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën >
	Stedelijke ontwikkeling >

Figuur: gebiedsaanduiding Omgevingsvisie

Toetsing

De gebiedsaanwijzingen uit de omgevingsvisie gaan over het toestaan en/of regelen van andersoortige ontwikkelingen dan het plan en zijn niet beperkend regelend voor het plan waarin vormen van grondgebruik voor Wonen en Agrarisch en daarvoor benodigde bebouwing (al) is toegestaan.

3.2.2 Zuid Hollandse Omgevingsverordening

De provincie Zuid-Holland moet op grond van de Omgevingswet één omgevingsverordening vaststellen, waarin alle regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.

De omgevingsverordening voor de provincie Zuid-Holland is de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (hierna: ZHOV).

Met de Omgevingswet krijgt de provincie taken en bevoegdheden toegedeeld, naast de taken en bevoegdheden op grond van andere wetten die raakvlakken hebben met de fysieke leefomgeving. Met het inwerkingtreden van de Omgevingswet vervielen van rechtswege vrijwel alle regels over de fysieke leefomgeving die golden voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

De initiële ZHOV, die op 15 december 2021 is vastgesteld door provinciale staten, wordt continu aangevuld en gewijzigd om de regels actueel te houden. In de Omgevingsverordening zijn de volgende gebiedsaanwijzingen opgenomen:

Gebiedsaanwijzingen (6)

-  **gebieden met beschermingscategorie 3 >**
-  **gebieden met beschermingscategorie 3, buitengebied >**
-  **peilbesluitgebieden >**
-  **regionale wateren >**
-  **Waterschap Hollandse Delta >**
-  **Zuid-Holland >**

Figuur: gebiedsaanduidingen Omgevingsverordening

Toetsing

Voor de aanduiding 'gebieden met beschermingscategorie 3, buitengebied' geldt de volgende regel:

Een omgevingsplan voor een locatie met beschermingscategorie 3 als bedoeld in artikel 7.42, derde lid, kan ontwikkelingen mogelijk maken die kunnen vallen onder soort inpassen, aanpassen of transformeren en die in overeenstemming zijn met artikel 7.43h.

Het plan gaat om het verplaatsen van een bestaand bouwrecht en beperken van agrarisch gebruik en is daarmee in de zin van de ruimtelijke verordening te beschouwen als 'inpassen': de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;

Artikel 7.43c

Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Het plan gaat uit van sloop van bestaand opstallen voor wonen en landschappelijke inpassing. Het beperken van de agrarische functie tot het voortbrengen van producten en telen van gewassen is zelfs als verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te beschouwen doordat deze productiewijze minder milieubelastend kan worden beschouwd.

Artikel 7.43h (gebiedstype: beschermingscategorie 3 buitengebied)

1 Een omgevingsplan voor een locatie in het buitengebied als bedoeld in artikel 7.42, zesde lid, kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de gebiedskenmerken en het groene karakter van het

landschap niet onevenredig wordt aangetast, zoals blijkt uit een afdoende motivering die ook ingaat op de keuze voor een locatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied.

In de motivering worden de volgende kwaliteiten betrokken:

- a. de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

Onder ruimtelijke ontwikkeling verstaat de verordening 'het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan'

Beoordeling

- a. *de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;*
De ruimtelijke ontwikkeling betreft het verplaatsen van een bouwrecht. Dit vindt plaats in een bestaande particuliere tuin met een aantal volgroeide bomen. Als bestaande kwaliteit is de tuin een begroeid eiland in een open agrarisch productielandschap. Het groene karakter van de tuin blijft behouden. Het beperken van agrarisch gebruik heeft geen invloed op maat, schaal en karakter van het landschap.



Figuur: impressie toekomstige inrichting

- b. *de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;*
De ontwikkeling betreft een herverdeling en beperking van bestaande gebruik- en bouw mogelijkheden. In de sfeer van afstand tot de kernen Zuid-Beijerland en Klaaswaal blijft de relatie tussen de planlocatie in het buitengebied tot deze- en andere stedelijke gebieden ongewijzigd.
- c. *het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;*
Als bestaande kwaliteit is de tuin een begroeid eiland in een open agrarisch productielandschap. Het groene karakter van de tuin blijft behouden.
- d. *de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.*
Vanwege het karakter van de ontwikkeling op bestaand gebruikte- en ingerichte gronden kan op voorhand worden gesteld dat de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap met het plan niet verandert.

Het plan is in overeenstemming met de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Lange tijd nam de overheid in haar beleid het voortouw als het ging om het bepalen van kwaliteit in de leefomgeving. De Omgevingsvisie biedt handvatten en inspiratie aan iedereen die een bijdrage wil leveren aan de Hoeksche Waard. Dat noemen de gemeente Waardmaken. Waardmaken is een nieuwe manier van ontwikkelen. Bij de totstandkoming van een initiatief worden initiatiefnemers uitgenodigd bij te dragen aan de Hoeksche Waard: aan de Hoeksche Werken en de aan Hoeksche Waarden. *Daarmee is omgevingskwaliteit niet langer het domein van overheid en specialisten, maar een verantwoordelijkheid van ons allemaal.*

Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek onze aandacht de komende jaren. Dit noemen we de Hoeksche werken.

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Vitaal economisch klimaat
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk
- Duurzame, innovatieve landbouw
- Vitale dorpen en actieve samenleving

Toetsing

Het plan betreft het verplaatsen van een bouwrecht voor een woning en het beperken van toegestaan agrarisch grondgebruik. Voor het plangebied noch voor deze verandering is in de Omgevingsvisie een bijzondere opgave opgenomen. Het plan is voor wat betreft de Omgevingsvisie uitvoerbaar.

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 m.e.r.-beoordeling

4.1.1 Wettelijk kader

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een plan m.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V van het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het plan. In de vierde kolom staan de besluiten genoemd waarvoor m.e.r.-verplichtingen gelden. Het gaat om besluiten waarmee de toestemming voor het plan wordt verleend. In dit geval is dat het omgevingsplan.

Of er voor het besluit een m.e.r.-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het plan voldoet aan de voorwaarden van de tweede kolom, geldt een m.e.r.-plicht. Anders geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht, tenzij ook in de derde kolom voorwaarden staan.

4.1.2 Toetsing

Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2018:348, 31 januari 2018) blijkt dat het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsplan in de zin van het Besluit milieueffectrapportage afhangt van de concrete omstandigheden, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

Toetsing

De bebouwingsmogelijkheden nemen bij het plan vergeleken met de bestaande (planologische) situatie niet toe. De gebruiksmogelijkheden blijven ten dienste van wonen en agrarisch. Er is daarmee geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsplan als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van voorliggend ruimtelijk plan valt onder mogelijkheid d. Dit betekent dat het Besluit milieueffectrapportage niet van toepassing is en dat er geen m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt.

Desondanks zijn in het kader van dit plan de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en flora en fauna in beeld gebracht. Hieruit is niet gebleken dat er sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De huidige onderzoeken en beoordelingen geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit ruimtelijke plan te nemen. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten. De kenmerken van het plan, de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zijn niet van dien aard dat er aanleiding bestaat tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Het plan is voor wat betreft m.e.r.-beoordeling uitvoerbaar.

4.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.2.1 Wettelijk kader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als "de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is."

Als een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt rekening gehouden met:

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
- b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen in die behoefte te voorzien.

Nieuwe Stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.129g Bkl legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtspraak over de Ladder. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Vanaf twaalf woningen

'In beginsel' is een plan met meer dan 11 woningen een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is dus de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Toetsing

Het plan gaat uit van het verplaatsen van een bouwrecht voor een woning en het beperken van bestaand toegestaan agrarisch grondgebruik. Dit is beschouwd vanuit stedelijkheid een ontwikkeling die aanzienlijk geringer is dan die van 11 woningen, waardoor kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling hoeft niet te worden aangetoond. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

4.3 Duurzaamheid

4.3.1 Wettelijk kader

In bijlage 1 van de Omgevingswet (Ow) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Artikel 2.1 geeft aan dat een bestuursorgaan zijn taken en bevoegdheden op grond van de wet uitoefent met het oog op de doelen van de wet, tenzij daarover specifieke regels zijn gesteld.

Artikel 1.3 geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men "voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving". Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Het vergt een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Toetsing

Duurzaamheid heeft betrekking op energie tot ecologie, van leefbaarheid tot mobiliteit. Het plan betreft het verplaatsen van een bestaand bouwrecht en het beperken van toegestaan agrarisch gebruik. Het heeft hiermee betrekking op duurzaamheid in de fase van beoordeling van een toestemming via een vergunning. De aanvraag zal te zijner tijd worden beoordeeld op de eisen die voor duurzaamheid in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving gelden. Op ecologie/flora en fauna wordt in deze onderbouwing onder paragraaf 4.6 Natuur ingegaan.

4.4 Gezondheid

4.4.1 Wettelijk kader

Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (Ow) is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow, zie ook 4.3.1). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Het Rijk stelt ondergrenzen voor de bescherming van de gezondheid. Bijvoorbeeld via instructieregels of omgevingswaarden voor geluid, luchtkwaliteit, geur en waterkwaliteit. In het omgevingsplan werken deze randvoorwaarden door.

Toetsing

De verschillende onderwerpen worden in voorliggende onderbouwing in dit hoofdstuk beoordeeld. De conclusie hierop is telkens dat het plan op het betreffende onderwerp uitvoerbaar is.

4.5 Verkeer & Parkeren

4.5.1 Wettelijk kader

De regels in het plan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.1 Omgevingswet). Bij een voorgenomen ontwikkeling moet daarom onder meer beoordeeld worden wat de effecten zijn op de verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid binnen en rond het plangebied.

Toetsing

Het plan betreft het verplaatsen van een bouwrecht naar een noordelijk gelegen deel van de tuin en het beperken van toegestaan agrarisch gebruik.

Parkeren

Binnen het nieuwe bouwvlak is ruimte voor 3 hele parkeerplekken en een opstelplaats voor hulpdiensten (zie ook paragraaf 4.11). Daarnaast bestaat voldoende ruimte voor het stallen van fietsen/fatbikes/scooters. In de regels bij dit Omgevingsplan is bepaald dat ten tijde van beoordeling van een aanvraag vergunning wordt beoordeeld of er voldoende parkeerplekken bij de woning aanwezig zijn.

Verkeer

Het plan zal geen verkeersaantrekkende werking hebben. Reden hiervoor is dat het toegestaan gebruik voor wonen niet verandert en dat het toegestaan gebruik voor Agrarisch wordt beperkt. Gebruikers blijven de Schoutsdijk gebruiken om het plangebied te bereiken en te verlaten. De capaciteit bij de ontsluiting is hiervoor voldoende. Er doen zich geen verkeersonveilige situaties voor. Het plan is voor wat betreft verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.6 Natuur

4.6.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.

Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van plannen, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of plannen, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura 2000-activiteiten.

Stikstof

Stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet (Ow). De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde.

Soortenbescherming

Onder de Ow zijn veel diersoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit moet niet vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Toetsing

Breur Ecologie & Onderzoek heeft voor het plan een quickscan flora & fauna uitgevoerd. Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- Het plangebied vervult geen essentiële functie voor beschermde soorten flora en fauna, aanvullend onderzoek is niet nodig.
- Het plangebied is geschikt als nesthabitat voor algemene broedvogels. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het bouwrijp maken van het plangebied wordt daarom aangeraden om rekening te houden met het vogel broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.
- Voor alle soorten flora en fauna (beschermd en onbeschermd) geldt te allen tijde de specifieke zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Voor het plan kan worden volstaan met instructieregels als benoemd onder de 2^e e 3^e conclusie.

Natura 2000

De planlocatie is gelegen op ongeveer 6,4 van N2000-gebied Krammer-Volkerak dat stikstofgevoelig habitat is. Gezien de afstand in relatie tot de geplande ontwikkelingen, worden er geen significante invloeden op de beschermde natuurwaarden of aangewezen (beheer)doelstellingen verwacht. Externe werking zal naar verwachting niet optreden.

Stikstofdepositie

Het plan gaat uit van het verplaatsen van een bestaand bouwvlak voor een woning en het beperken van het bestaand toegestaan agrarisch grondgebruik tot enkel het voortbrengen van producten en het telen van gewassen. Hiervoor is door BJZ een onderzoek naar stikstof uitgevoerd. Dit is als bijlage bij deze motivering gevoegd. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 10.24, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is geen vergunning ten aanzien van de Wet natuurbescherming nodig.

Het plan is voor wat betreft natuur uitvoerbaar.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn instructieregels opgenomen voor luchtkwaliteit. Deze regels zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen. Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het plan leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het plan draagt niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een plan binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het plan binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een plan de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden,

eventueel aangevuld met detailberekeningen.

In artikel 5.51 lid 2 Bkl zijn aandachtsgebieden aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente is niet aangewezen als concentratiegebied.

Toetsing

Het plan gaat uit van het verplaatsen van een bestaand bouwvlak voor een woning en het beperken van het bestaand toegestaan agrarisch grondgebruik tot enkel het voortbrengen van producten en het telen van gewassen. Dit levert geen nieuwe luchtverontreiniging op. Ten overvloede en gelet op de aard en omvang van de in dit omgevingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening aan de NIBM-tool luchtkwaliteit blijkt ook dat het plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Dit is ondermeer te verklaren uit het feit dat het plan geen extra verkeersaantrekkende werking heeft. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plan niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.8 Geluid

4.8.1 Wettelijk kader

In de Bruidsschat (BS) is het onderdeel 'geluid' geregeld in paragraaf 22.3.4. Daarin staan regels over geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. In de Bruidsschat zijn waarden bepaald (zie artikel 22.57 Bruidsschat waar waarden gelden). Daarbij is onderscheid gemaakt in geluid door de volgende activiteiten:

- Activiteiten anders dan door windturbines en windparken en civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.2 BS);
- Geluid door windturbines en windparken (par. 22.3.4.3 BS);
- Geluid door civiele buitenschietsbanen, militaire buitenschietsbanen en militaire springterreinen (par. 22.3.4.4 BS).

De instructieregels uit afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (gpp) en bronnen met een basisgeluidemissie (bge). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Het bevoegd gezag beoordeelt geluid van deze bronnen bij geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl).

Het rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels. Deze instructieregels van het Bkl voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden (artikel 7.11 Bkl). In de aanwijzing van geluidgevoelige gebouwen is de functie (zoals wonen, onderwijs of zorg) bepalend (artikel 3.20 Bkl). Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid. Dat doet de gemeente vanuit haar taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

Toetsing

Door De Milieuadviseur is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeersgeluid. Dit onderzoek is als bijlage bij deze motivering gevoegd. In het onderzoek is het volgende geconcludeerd:

Door de nieuwe ontwikkeling wordt een woning (geluidsgevoelige bestemming) gerealiseerd. Voor de

realisatie van deze nieuwe woning is akoestisch onderzoek verricht. De geluidsbelasting van de nieuwe woning wordt getoetst aan de normen uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Toetsing aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Rijksweg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de rijksweg (A29), bedraagt 46 dB. Bij de ontwikkeling wordt voldaan aan de standaardwaarde van 50 dB uit het Bkl.

Gemeentelijke weg

De hoogste geluidsbelasting, afkomstig van de gemeentelijke weg (Schoutsdijk), bedraagt 43 dB. Bij de ontwikkeling wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB uit het Bkl.

Beoordeling van de cumulatieve geluidsbelastingen

Het doel van het Bkl is geluidhinder te voorkomen. Bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB. Daardoor zijn er geen geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk. De optredende geluidsbelastingen zijn op basis van de Bkl dan ook acceptabel. De cumulatieve geluidsbelasting wordt gebruikt om te bepalen in hoeverre de geluidsbelasting toelaatbaar is. Bij het cumulatieve geluid wordt rekening gehouden met de hinderlijkheid ervan. De hoogste cumulatieve geluidsbelasting bedraagt 48 dB. Dit komt overeen met een methode Miedema van goed. De optredende cumulatieve geluidsbelastingen zijn daarmee acceptabel. Op basis van de optredende cumulatieve geluidsbelastingen en het Bkl kan de gemeente de geluidsbelastingen accepteren. Aangezien bij de nieuwe woning wordt voldaan aan de standaardwaarde uit het Bkl is realisatie van de woning vanuit akoestisch oogpunt zonder meer mogelijk.

4.9 Geur

4.9.1 Wettelijk kader

In het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Dit volgt uit artikel 5.92 lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

Er moet dus overwogen worden wat de beste locatie is voor een geurveroorzakende activiteit. Of de beste locatie voor een geurgevoelig gebouw.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Bij het bepalen of geurregels in het omgevingsplan worden vastgelegd, spelen de volgende aspecten een rol:

- bestaande toetsingskaders, zoals lokaal geurbeleid;
- geurbelasting ter plaatse van geurgevoelige gebouwen en locaties;
- aard, omvang en waardering van de geur die vrijkomt van de activiteit;
- historie van het bedrijf en het klachtenpatroon;
- bestaande en verwachte geurhinder van die activiteit;
- kosten en baten van technische voorzieningen en gedragsregels.

Er moet ook rekening worden gehouden met mogelijke cumulatie van geur door meerdere activiteiten.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

Als in het omgevingsplan regels over geur vanwege rwzi's of agrarische activiteiten zijn opgenomen, dan moet er ook een bebouwingscontour geur worden vastgelegd. Binnen de bebouwingscontour geldt een 'hoge bescherming', daarbuiten een 'lage bescherming' (artikel 5.97 Bkl). De gemeente wijst in ieder geval een bebouwingscontour aan rond het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Het gaat hierbij om bebouwing voor:

- wonen;
- dienstverlening;
- bedrijvigheid;
- detailhandel;
- horeca.

Ook de openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur die bij deze bebouwing horen, vallen onder dit samenstel.

Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de Bruidsschat (BS) van toepassing. En dus ook de regels over de bebouwde kom (paragraaf 22.3.6 BS), in plaats van een bebouwingscontour geur. De Bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS). Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

Toetsing

Het plan betreft het verplaatsen van een bouwrecht van een woning en het beperken van agrarisch gebruik. Dit zijn geen geurveroorzakende activiteiten. Het plangebied zelf staat ook niet onder invloed van geur veroorzakende activiteiten. Ten overvloede wordt overwogen dat in paragraaf 22.3.6.2 BS voor landbouwhuisdieren en paarden en pony's wordt aangegeven dat voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom een afstand van minimaal 100 meter moet worden aangehouden. Hieraan wordt ruimschoots voldaan.

4.10 Milieubelastende activiteiten

4.10.1 Wettelijk kader

Bij een plan kan sprake zijn van het toestaan van milieubelastende activiteiten. In dat geval moet een afweging plaatsvinden over de omgevingskwaliteit. Onder de Omgevingswet is het begrip 'inrichting' verdwenen en heeft het begrip 'milieubelastende activiteit' zijn intrede gedaan. Het begrip 'milieubelastende activiteit' (hierna: mba) is als volgt gedefinieerd in de bijlage bij artikel 1 van de Omgevingswet: "activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewater lichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit". Het gaat dus in feite om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Het is een breed begrip want er vallen namelijk ook niet-bedrijfsmatige activiteiten, niet-plaatsgebonden activiteiten en tijdelijke activiteiten onder het mba-begrip.

In dit gedeelte worden regels over mba's bedoeld die op gemeentelijk niveau kunnen worden geregeld. Zie bijvoorbeeld afdeling 2.3 van de Bruidsschat, die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet van rechtswege in het tijdelijke deel van elk gemeentelijk omgevingsplan wordt opgenomen. Deze afdeling 2.3 is getiteld 'Milieubelastende activiteiten' en bevat gemeentelijke regels over mba's. Het Bkl bevat in hoofdstuk 5 onder andere instructieregels voor het omgevingsplan over milieu. De Bkl-regels spreken daarbij van 'activiteiten'. Uit de Nota van Toelichting van het Bkl blijkt dat daarmee mba's worden bedoeld.

Toetsing

In het plan is alleen sprake van het verplaatsen van een bouwrecht van een woning en het beperken van agrarisch gebruik. Het gaat hierbij niet om milieubelastende activiteiten. Daarbij is sprake van een beperkt ruimtebeslag in een omgeving waar wonen en agrarisch gebruik samenkomen. In de omgeving zelf bestaat het gebruik uit wonen, agrarisch, verkeer en water. Dit zijn geen milieubelastende activiteiten voor die beperkend werken op het gebruik van het plangebied voor wonen en agrarisch. Het plan is voor wat betreft milieubelastende activiteiten uitvoerbaar.

4.11 Omgevingsveiligheid

4.11.1 Wettelijk kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Dat geldt ook voor standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om ongevallen vanwege brand, explosie en een gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl.) Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingshuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan de gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

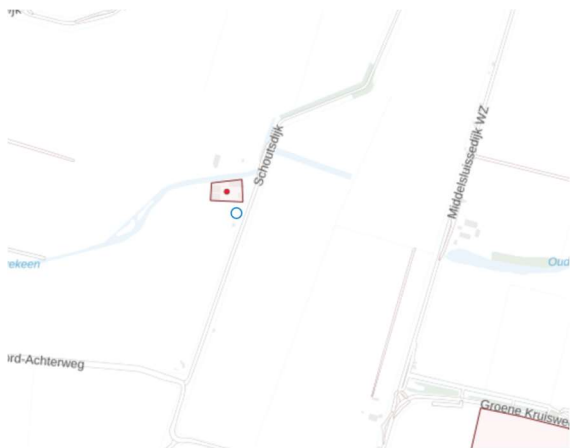
Overige bepalingen

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten: par. 5.1.2.5 Bkl;
- Veiligheid rond luchthavens: par. 5.1.2.6 Bkl.

Toetsing

Voor dit plan is via het Register externe veiligheidsrisico's de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.



Figuur: Uitsnede Atlas Leefomgeving plangebied aangeduid in blauw

In het plangebied is een opslagtank voor propaangas aanwezig. Het plangebied ligt, voor zover dit het de te verplaatsen bouwrecht van een woning betreft, op circa 40 meter vanaf een particuliere deze opslagtank voor propaangas (op afbeelding hierboven met rood aangegeven). Deze afstand is voor wonen aanvaardbaar.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de veiligheidscontouren van het LPG tankstation of aardgasleiding.

Het plan is voor wat betreft externe veiligheid uitvoerbaar.

Advies Veiligheidsregio Zuid Holland Zuid

De veiligheidsregio Zuid Holland Zuid heeft op 17 juli het volgende advies gegeven.

Dit plangebied ligt binnen het gifwolkaandachtsgebied van risicovolle bedrijven op industrieterrein Moerdijk en in de Rotterdamse haven. Daarom is het nodig om bewoners op deze locatie goed te beschermen tegen de effecten van een gifwolk. Voor een gifwolkaandachtsgebied geldt de genoemde afkapping van 1,5 kilometer uit Artikel 5.12, lid 4 van het Bkl niet voor de voorbereiding op rampen en crises, zoals een gifwolk. Dit volgt uit Artikel 5.2 van het Bkl.

1. Maak uitschakelbare mechanische ventilatie in de woning

De VRZHZ adviseert om uitschakelbare mechanische ventilatie in de woning te maken. Uiteraard geldt dit voor zover dit nog niet is gedaan. En ondanks dat het hier al gaat om bestaande woningen. Zorg ervoor dat deze ventilatie makkelijk en snel met de hand uit te schakelen is bij een naburige brand of ongeluk met gevaarlijke stoffen. Hiermee bescherm je de gezondheid en veiligheid van toekomstige gebruikers. Deze eis voor nieuwbouwwoningen volgt uit Artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

2. Informeer toekomstige bewoners over de risico's en het juiste handelingsperspectief bij een gifwolk

Ook adviseren wij om de bewoners op deze adressen te informeren over deze risico's op een gifwolk. En om hen het juiste handelingsperspectief te bieden. Als een gifwolk vrijkomt na een ongeluk, kunnen bewoners het beste naar binnen gaan of binnen te blijven. En vervolgens alle ramen en deuren te sluiten en mechanische ventilatiesystemen uit te zetten.

Het is ook belangrijk dat dit handelingsperspectief wordt afgestemd met de hulpdiensten ter plaatse. Dit is afhankelijk van het type gevaarlijke stof en de dan geldende weersomstandigheden, zoals de windrichting en -kracht. De hulpdiensten kunnen tijdens een incident verder bij ondersteunen en hierover communiceren.

3. Zorg voor een goed bereik voor mobiele telefoons op dit adres

Deze woning ligt in het buitengebied van Zuid-Beijerland. Daarmee is op dit adres mogelijk niet altijd het luchtalarm (uit WAS-palen) goed hoorbaar. Daarom is een goed bereik voor mobiele telefoons nodig. Ons advies is dit te controleren bij het verlenen van de omgevingsvergunning. Zo kan de overheid mensen op tijd informeren bij een noodsituatie via NL-Alert. Ook hebben gebruikers van deze buitenplaats zo altijd voldoende bereik om 112 te bellen in noodsituaties. De zelfredzaamheid van bewoners verbetert als zij NL-Alert gebruiken. Hier investeert de overheid de komende jaren verder in. Burgers moeten hun mobiele telefoon zelf geschikt maken voor NL-Alert. Kijk hiervoor op: www.crisis.nl.nl-alert.

4. Zorg voor voldoende bluswatervoorzieningen uit de nabije sloot

Voor de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet een plan voldoen aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020). Dit is nodig om voor de beheersbaarheid door hulpverleners en zelfredzaamheid van aanwezige mensen in gebouwen of op de locaties. De bereikbaarheid van de woning aan de Schoutsdijk 5 is voldoende. Zo is dit adres vanuit twee kanten voldoende breed voor hulpverleningsvoertuigen. En daarmee goed toegankelijk bij incidenten, zoals brand.

Wel ontbreken geschikte bluswatervoorzieningen bij dit adres. Zo is geen bluskraan of geboorte put aanwezig. Wel liggen aan beide kanten van de Schoutsdijk liggen sloten. De brandweer kan hier bluswater uit halen bij een eventuele brand.

Daarom is ons advies een opstelplaats aan open water aan te wijzen langs de sloot aan de westkant van de Schoutsdijk. En deze geschikt te maken voor bluswaterwinning uit open water. Ook raden wij hiervoor aan om met het Waterschap Hollandse Delta af te stemmen of deze sloot geschikt is om bluswater uit te winnen. Hierbij geven wij de volgende aandachtspunten mee:

- De vrije opstelplaats voor het brandweervoertuig (tankautospuiter) heeft een afmeting van minimaal 10 bij 4 meter;
- Een opstelplaats is geschikt voor een asbelasting van 11,5 ton en een totaalgewicht van 15 tot 30 ton;
- De afstand tussen deze opstelplaats met vulpunt aan open water en de woning aan de Schoutsdijk 5 mag maximaal 40 meter zijn;

Toetsing

Initiatiefnemer heeft kennisgenomen van het advies. De onderwerpen 1 tm 3 zijn onderwerp in de aanvraag voor toestemming voor het bouwen van de woning en zullen worden gedeeld met de toekomstig bewoners. Op vrijdag 5 september is telefonisch overleg geweest met de veiligheidsregio waarbij het volgende is afgestemd:

In het plangebied zelf is voldoende ruimte voor parkeren en daarnaast is er ruimte van 10 bij 4 meter voor een opstelplaats van een brandweervoertuig. Het plan betreft het verplaatsen van een bestaand bouwrecht voor een woning vastgelegd in een bouwvlak op korte afstand van het bestaande plek. Het aantal woningen in de directe omgeving van de sloot dat voor brandbestrijding gebruikt zou moeten maken van het water uit de sloot, blijft hiermee gelijk. Initiatiefnemer is al jarenlang akkerbouwer en betreft water van voldoende kwaliteit voor voedselproductie uit de betreffende sloot voor beregening.

Het plan is hiermee voor wat betreft omgevingsveiligheid uitvoerbaar.

4.12 Trilling

4.12.1 Wettelijk kader

Het aspect 'trillingen' is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat (BS). Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a BS.

Toetsing

Het RIVM (Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu) heeft hinder van trillingen gemeten bij mensen die binnen 300 meter afstand van het spoor wonen. Het is vanwege de afwezigheid van een spoor binnen deze afstand niet aannemelijk dat het voorgenomen plan hinder zal ondervinden van trillingen door het spoor.

4.13 Kabels en leidingen

Middels een klic-melding kan duidelijk worden gemaakt welke kabels en leidingen in de ondergrond aanwezig zijn.

4.14 Archeologie, cultuurhistorie en landschap

4.14.1 Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen opgenomen in het (tijdelijk) omgevingsplan of activiteitgericht in het gemeentebrede omgevingsplan. Indien het initiatief in deze (werkings)gebieden is gelegen, wordt hieraan getoetst.

Toetsing

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Korendijk' is een dubbelbestemming archeologie vastgelegd. Dat is gebaseerd op de archeologische beleidskaart, waarop het plangebied in een lage verwachtingszone ligt (zie onderstaande uitsnede van de kaart met legenda). In de lage verwachtingszone is pas onderzoek nodig bij plangebied groter dan 10 ha. Het plan gaat hier niet vanuit en is voor wat betreft archeologie uitvoerbaar. Bij eventuele vondsten geldt wel de zorgplicht.



Figuur: Extract archeologische beleidskaart

4.15 Bodem

4.15.1 Wettelijk kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en aantastingen.

Artikel 5.89i Bkl bepaalt dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het AbO en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2 AbO);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 AbO en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4 AbO).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Toetsing

Inventerra heeft een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' voor OCB verworpen te worden en is de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' voor de overige onderzochte parameters bevestigd vanwege de niet aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De in het Omgevingsplan vastgelegde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt de locatie geschikt geacht voor de geplande nieuwbouw van een woning op de locatie.

4.16 Water

4.16.1 Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

4.16.2 Nota Toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem

In deze nota legt het waterschap toetskaders en beleidsregels voor beoordeling van plannen aan de eisen van het watersysteem. In de nota wordt onder andere het instrument watertoets genoemd. Op 29 mei 2025 is onderstaand wateradvies opgevraagd bij- en verkregen van waterschap Hollandse Delta. De benoemde maatregelen waarvoor het blijkt het advies volstaat dat deze in de rondbouw van het plan worden verwerkt.



Figuur: toekomstige indeling plangebied

- *Het realiseren van werken in het beperkingengebied van de hoofdwatgang (tot 5 m vanaf de insteek) is vergunningsplichtig.*

De te realiseren woning ligt op 5 meter van de watgang. Daarbij bepaalt artikel 7.3.1 onder b van de regels dat de afstand tot de as van de weg waaraan wordt gebouwd mag niet minder bedragen dan 15 m. De afstand van de as van de weg naar het perceel tot de grens van de sloot is 10 meter.

Er is geen vergunning nodig.

- *Het werken in het beperkingengebied wegen (tot 4,50 m van rand verharding) en het maken van een extra uitweg is vergunningsplichtig en compensatieplichtig als het een uitweg van hetzelfde kadastrale perceel of een naastgelegen perceel van dezelfde eigenaar betreft.*

Er wordt geen extra uitweg gerealiseerd. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaand uitweg.

- *Bomen langs watgangen: vergunningsplichtig of meldingsplichtig, afhankelijk van type boom, afstand tot de insteek, hoogte van de boom en onderlinge afstand.*

Voor de twee bomen in de omgeving van de watgang wordt een vergunning gevraagd of melding gedaan.

- *Het maken van verhard oppervlak (dak, erfverharding etc) is vergunningsplichtig en compensatieplichtig als het meer dan 500 m² betreft.*

De nieuw te bouwen woning met bijgebouwen zal worden toegestaan na verplaatsing van een bouwvlak met gelijke maatvoering op aansluitende gronden. Er is hiermee geen sprake van toename in verharding.

Het plan is voor wat betreft water uitvoerbaar.

4.17 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft in het kader van omgevingsdialoog direct aanwonenden op Schoutsdijk 5 geïnformeerd over zijn voornemen. Zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met zijn plan.

Hoofdstuk 5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

5.1 Wettelijke kaders

Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat met het voorliggende besluit tot wijziging van het omgevingsplan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat "Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet". Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie.

5.2 Toetsing

De gemeente Hoeksche Waard sluit met initiatiefnemer overeenkomsten over kostenverhaal en nadeelcompensatie.

Bijlagen

- Quicksan flora & fauna Zuid-Beijerland, Schoutsdijk 7
- AERIUS-berekening Schoutsdijk 7, Zuid-Beijerland
- Akoestisch onderzoek wegverkeer Schoutsdijk 7, Zuid-Beijerland
- 28052025 Watertoetsresultaat-check
- Voorafgaand Bodemonderzoek Schoutsdijk 7