

Toelichting

Wijzigingsplan Buitendijk 60 Strijensas Gemeente Hoeksche Waard



september 2023

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	5
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	7
3. Omgevingsaspecten	11
3.1 Bodem	11
3.2 Bedrijven en milieuzonering	11
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Water	12
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 Geur	16
4. Juridische vormgeving	17
5. Uitvoerbaarheid	18
5.1 Economische uitvoerbaarheid	18
5.2 Planschade	18
6. Vooroverleg en zienswijzen	19
6.1 Vooroverleg	19
6.2 Zienswijzen	19

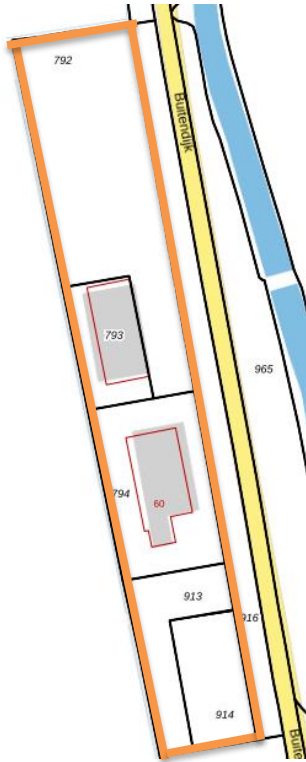
Bijlage:

- **verkennd bodemonderzoek** (A.J. Schutter GWW/Milieu, juni 2022, nr. 220402).

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de agrarische bestemming van het perceel Buitendijk 60 te Strijensas te wijzigen in een woonbestemming. Op het perceel is een boerderij -de “Albert-Hoeve”- en een vrijstaand bedrijfsgebouw aanwezig.



Figuur 1.1: kadastrale tekening

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’ de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Het perceel Buitendijk 60 is kadastraal bekend gemeente Hoeksche Waard, sectie V nrs. 792, 793, 794, 913 en 914 met een gezamenlijke oppervlakte van 1.03.80 ha.

Initiatiefnemer wil de agrarische bestemming van het perceel wijzigen in de bestemming ‘Wonen’.

De aanleiding hiervoor is dat de bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf aan de Buitendijk 60 is gestaakt en is verplaatst naar gronden aan de Land van Esseweg. Het is mede gezien de schaalgrootte en economische ontwikkelingen ook niet mogelijk om ter plaatse wederom een agrarisch bedrijf rendabel te gaan exploiteren.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.4 van het bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’.

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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de gemeente Hoeksche Waard aan de Buitendijk 60 in Strijensas. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied en omgeving

Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige bebouwing op het perceel.



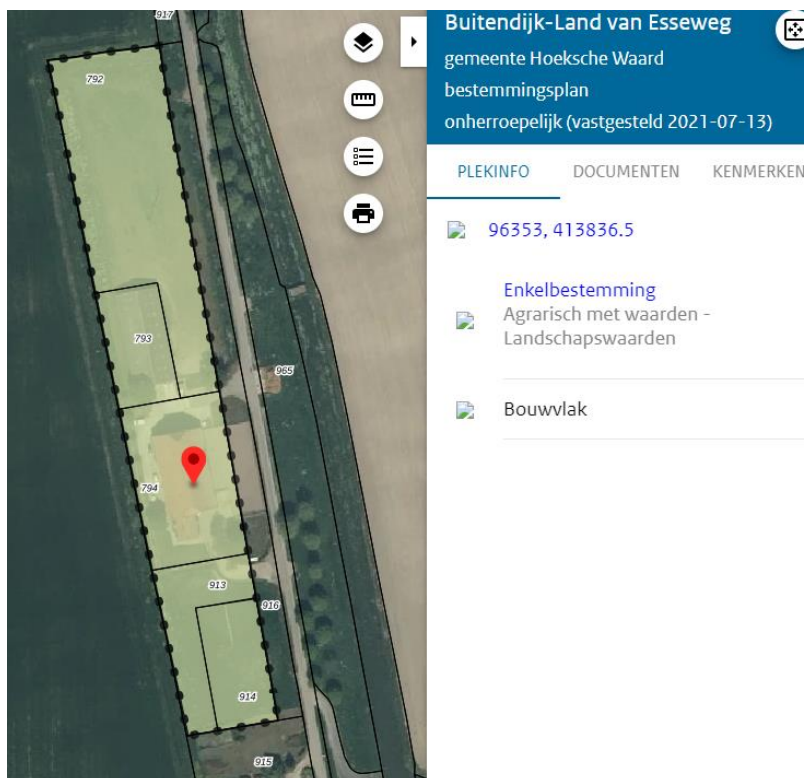
Figuur 1.3: foto boerderij 'Albert-Hoeve' Buitendijk 60



Figuur 1.4: foto schuur achter boerderij

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’ van de gemeente Hoeksche Waard heeft het perceel de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschapswaarden’. Het bestemmingsplan is op 13 juli 2021 vastgesteld door de raad van de gemeente Hoeksche Waard. In paragraaf 2.4.1 wordt nader op dit plan ingegaan.



Figuur 1.5: verbeelding geldende bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’

De omvang van het plangebied van het wijzigingsplan is gelijk aan de omvang van het plangebied van het geldende bestemmingsplan, voor zover dat bestemmingsplan betrekking heeft op Buitendijk 60.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel Buitendijk 60 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. De functie wijzigt van bedrijfsmatig 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. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

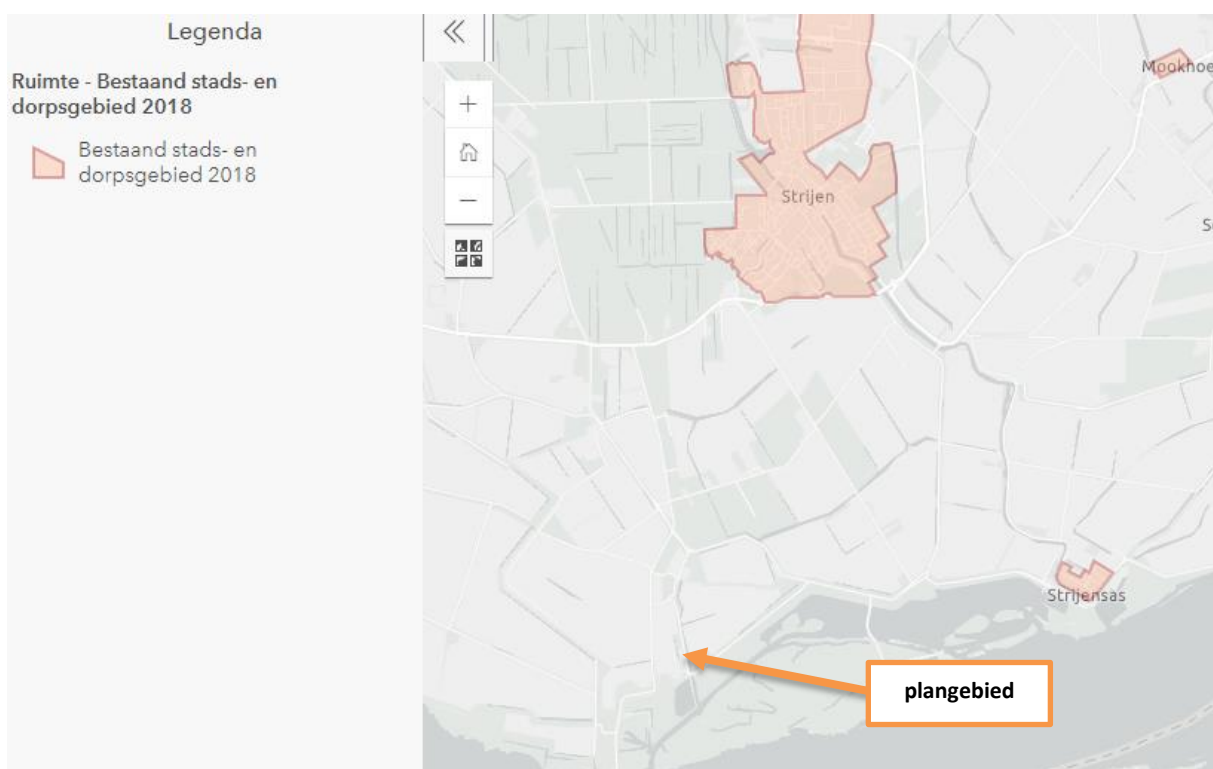
Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciaal omgevingsbeleid, welk beleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

De provincie heeft Strijensas, waaronder de planlocatie aangeduid als bestaand Stads- en dorpsgebied. Het initiatief voor de locatie Buitendijk 60 in Strijensas heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de provinciale belangen doordat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden en het perceel zich bevindt in bestaand stedelijk gebied.



Figuur 2.1: kaart bestaand stads- en dorpsgebied Zuid-Holland

Ten slotte bevat de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mede het handelingskader voor de provincie. Om die reden wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in paragraaf 2.1 hieromtrent is opgemerkt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’

In het bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’ is in artikel 3.7.4 de bevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’.

Daarbij is wel bepaald dat er moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

3.7.4 TEN BEHOEVE VAN VERVOLGFUNCTIES

Burgemeester en wethouders zijn, indien sprake is van een algehele bedrijfsbeëindiging van een ter plaatse gevestigd bedrijf, bevoegd de bestemming van het betreffende agrarische bouwvlak te wijzigen ten behoeve van de in tabel 3.3 genoemde vervolgfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de vervolgfunctie is alleen toegestaan binnen het bouwvlak en binnen de bestaande bebouwing;
- b. de bestemming van het gehele bouwvlak dient gewijzigd te worden in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- c. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het een voormalig bedrijfscomplex betreft;
- d. indien de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met de aanduiding 'glastuinbouw' wijzigt dienen de gronden buiten het bouwvlak te worden gewijzigd in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - hobbymatig agrarisch gebruik';
- e. het uitbreiden van bestaande bebouwing is in geen geval toegestaan;
- f. nieuwbouw is in geen geval toegestaan;
- g. de bouw van nieuwe woningen is in geen geval toegestaan;
- h. het gebruik van kassen is in geen geval toegestaan;
- i. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- j. de vervolgfunctie dient landschappelijk inpasbaar te zijn;
- k. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient in verhouding te staan tot de capaciteit van de betrokken wegen;
- l. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;

Tabel 3.3 Vervolgfuncties waarvoor gebruikgemaakt kan worden van een wijzigingsbevoegdheid

vervolgfunctie
wonen

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 vervolgfunctie alleen binnen bouwvlak en bebouwing

De bedrijfsactiviteiten op het perceel Buitendijk 60 zijn beëindigd. Alle gronden vallen binnen het agrarisch bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan 'Buitendijk – Land van Esseweg'. Daarmee komt de vervolgfunctie ook alleen binnen het huidige bouwvlak. De bestaande bedrijfsgebouwen worden daarbij gebruikt, er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht.

Ad b bestemming gehele bouwvlak moet worden gewijzigd

Het gehele plangebied is nu agrarisch bouwvlak. Dat wordt volledig gewijzigd en het agrarisch bouwvlak verdwijnt daarmee.

Ad c opnemen aanduiding ‘voormalig bedrijfscomplex’

Op de verbeelding van het wijzigingsplan is deze aanduiding opgenomen.

Ad d aanduiding ‘glastuinbouw’

Deze aanduiding is hier niet aanwezig.

Ad e, f en g uitbreiden bestaande bebouwing/nieuwbouw

De bestaande bebouwing wordt niet uitgebreid en ook niet vernieuwd. Er komen geen nieuwe woningen.

Ad h gebruik van kassen niet toegestaan

In het plangebied zijn geen kassen aanwezig.

Ad i vervolgfunctie milieu hygiënisch inpasbaar

In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt ingegaan op de omgevingsaspecten, waaronder diverse milieuaspecten. Uit de behandeling van deze aspecten blijkt dat de woonfunctie uit oogpunt van milieuhygiëne inpasbaar is.

Ad j landschappelijk inpasbaar

De bedrijfsfunctie vervalt, er resteert een gebruik voor woondoeleinden. Het perceel met bebouwing past goed in het polderlandschap langs de Buitendijk. De boerderijbebouwing is karakteristiek voor het Hoeksche Waardse buitengebied. Landschappelijk is het geheel passend.



Figuur 2.2



Figuur 2.3

Ad k verkeersaantrekkende werking

Er resteert alleen een woongebruik. Dit geeft een beperkte verkeersaantrekkende werking, in ieder geval minder dan het huidige agrarische bedrijfsmatige gebruik.

Ad l milieueffectrapportage

Een woongebruik zoals hier aan de orde valt niet onder het gebruik zoals bedoeld in ad l van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Het woongebruik heeft een uiterst beperkte impact.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op mogelijk relevante omgevingsaspecten.

De conclusie is dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7.4 van de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’.

Voor de volledigheid wordt ten aanzien van het aspect ‘Wonen’ nog het volgende vermeld. De bedrijfswoning die transformeert naar burgerwoning is een solitaire koopwoning in het buitengebied van Strijen. Hier komt geen verandering in. Er wordt ook geen extra woning gerealiseerd. Om die reden is er beleidsmatig op woongebied geen specifieke besluitvorming aan de orde.

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. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (A.J. Schutter GWW/Milieu, juni 2022, nr. 220402).

Uit het onderzoek blijkt, dat de grond in het plangebied hoogstens licht verontreinigd is. Een gebruik voor woondoeleinden is om die reden mogelijk.

Ter plaatse van de losse schuur in het noordelijk deel van het plangebied is een zinkverontreiniging aanwezig. Nader onderzoek naar die verontreiniging wordt in het onderzoek aanbevolen.

Voor het wijzigingsplan is de milieuhygiënische situatie voldoende in beeld. Het wijzigen van de bestemming van het plangebied naar een woonbestemming is aanvaardbaar. Er wordt nog gezien of het aanbevolen nader onderzoek zal worden uitgevoerd.

De conclusie is dat het aspect ‘bodem’ geen belemmering is voor 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.

Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijk bepaald maar vormen wel een richtlijn.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen (agrarische) bedrijven aanwezig.

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

3.3 Luchtkwaliteit

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

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.

- c. Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. 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, maar minder verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2020) uit de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde concentraties als volgt zijn op deze locatie:

Stikstofdioxide (NO ₂)	13,3	µg/m ³
Fijnstof PM ₁₀	14,6	µg/m ³
Fijnstof Pm _{2,5}	7,8	µg/m ³

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

3.4 Water

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

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

Voor zover voor dit wijzigingsplan relevant wordt ten aanzien van wateraspecten het volgende vermeld.

Watergang

Het plangebied grenst aan enkele sloten. In deze situatie komt geen verandering.

Waterveiligheid

Er is sprake van bestaande bebouwing die niet binnen de beschermingszone van een waterkering staat.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het wijzigingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. Uit de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In buitenstedelijk gebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m². De verharde oppervlakte op het perceel blijft echter gelijk.

Schoon water

In de afvoer van vuilwater wordt geen verandering aangebracht.

Wegen

Voor wat betreft het wegbelang wordt gebruik gemaakt van een bestaande wegaansluiting op de Buitendijk.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'.

3.5 Flora en Fauna

In het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Gebiedsbescherming

Er worden geen bouwwerken vergroot of verkleind in relatie tot dit wijzigingsplan. De planlocatie ligt buiten het Natuur Netwerk Nederland (Natuurnetwerk Zuid-Holland) of de Groene buffer hiervan. Aangezien het Natuur Netwerk in Zuid-Holland geen externe werking kent kan worden vastgesteld dat een verdere toetsing niet aan de orde is.

Soortenbescherming

Er worden geen gebouwen afgebroken en/of bomen gekapt. Om die reden worden er geen beschermde soorten verstoord.

Tevens geldt er op grond van de Wnb de zorgplicht waardoor een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Het initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor aanwezige beschermde natuur.

3.6 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het geldend bestemmingsplan 'Buitendijk – Land van Esseweg' vermeldt geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied. De archeologische verwachtingen kaart Hoeksche Waard geeft aan dat het plangebied in een gebied ligt met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is vereist bij grondroerende werkzaamheden groter dan 500 m². Het gaat hier om de verandering van agrarisch naar wonen. Er zullen dus geen grondroerende werkzaamheden groter dan 500 m² worden verricht. Een archeologisch onderzoek is om bovenstaande redenen dus niet vereist.

Cultuurhistorie

De aanwezige bebouwing heeft geen beschermde monumentale status

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt langs de Buitendijk. De geplande functieverandering zal niet leiden tot een toename van verkeer, eerder van een afname. Er zal met name sprake zijn van woongerelateerd verkeer en niet meer van (agrarisch) bedrijfsverkeer. Een woning genereert 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. De Buitendijk is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande wegaansluiting op de Buitendijk

Op grond van het geldende bestemmingsplan moeten de parkeernormen uit de CROW publicatie 381 worden gehanteerd. Voor woningen in het buitengebied geldt een norm van gemiddeld 2,4 parkeerplaatsen. Dit correspondeert overigens ook met de door de gemeente vastgestelde Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan genoemde parkeernorm te voldoen.

3.8 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrie en/of spoorweglawaai

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- en/of spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden bezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 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.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uit oogpunt van de Wet geluidhinder aanvaardbaar.

3.9 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen, is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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 op vanaf ongeveer 125 m ten westen van het plangebied diverse buisleidingen aanwezig zijn. In de veiligheidssituatie komt geen verandering. Er is nu één (bedrijfs)woning aanwezig, in de toekomst is dat één burgerwoning. Het groepsrisico wijzigt daarmee niet.

Daarnaast ligt het plangebied binnen de risicozone van Shell Chemie Moerdijk. Het wijzigingsplan ziet toe op het omzetten van de bestemming agrarisch naar wonen, zonder dat aan de Buitendijk 60 een woning wordt toegevoegd. Dit is een zodanig beperkte ontwikkeling dat er geen sprake is van een onaanvaardbare toename van het veiligheidsrisico.

Bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Het treffen van maatregelen aan de bron (buisleidingenstraat en/of Shell Chemie) is in de gegeven situatie geen optie. Voor wat betreft andere punten van de bestrijdbaarheid is het zo dat de hulpverlening de woning eenvoudig kan benaderen. Er is voldoende ruimte om materiaal voor hulpverlening te stallen.

Ten aanzien van het aspect zelfredzaamheid wordt er op gewezen dat de infrastructuur in de omgeving zodanig is dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn. De woning is ook zodanig dat er diverse mogelijkheden zijn tot het ontvluchten uit het gebouw.

Daarnaast worden er in het wijzigingsplan geen functies gecreëerd waarin groepen minder zelfredzame personen aanwezig zullen zijn.



Figuur 3.1: deel risicokaart Nederland

3.10 Geur

Het plangebied ligt niet binnen de geurzone van een agrarisch bedrijf. Bij geurcontouren wordt in de regel een afstand van 100 m aangehouden. Binnen 100 m van het plangebied is geen agrarisch bedrijf gevestigd met een geurcontour. Er zou enige geurhinder op kunnen treden als gevolg van landbouwactiviteiten op de agrarische percelen in de omgeving. 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.

Het wijzigingsplan is derhalve ook uit oogpunt van het aspect geur uitvoerbaar.

4. Juridische vormgeving

Na wijziging wordt voor dit perceel de bestemmingen ‘Wonen’ en de daarbij behorende regels van toepassing. De regels voor die bestemming zijn in de regels van het wijzigingsplan opgenomen.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’.

Het wijzigingsplan ‘Buitendijk 60 Strijensas’ van de gemeente Hoeksche Waard bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn een viertal regels opgenomen: begrippen (artikel 1), toepassingskader (artikel 2), regels bestemming ‘Wonen’ en een slotregel (artikel 4). Op de wijziging zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan ‘Buitendijk – Land van Esseweg’ onverkort van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de bestemming van het perceel Buitendijk 60 te Strijensas. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De gemeentelijke kosten voor de procedure en het inwinnen van adviezen worden afgewenteld op de initiatiefnemer, dit wordt geregeld in de te sluiten anterieure overeenkomst. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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 en bedrijfsgebouwen van agrarisch naar woongebruik. Derhalve niet om de bouw van een of meer (planologisch) nieuwe woningen of verbouw voor ten minste tien 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 de voorbereiding van een wijzigingsplan is 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 wijzigingsplan voorgelegd aan vooroverleginstanties. Er zijn geen vooroverleg reacties 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 zes 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 acht 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 met ingang van xx 2023 tot xx 2023 ter inzage gelegen.

Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn wel/geen zienswijzen ingediend.