

Toelichting

Wijzigingsplan 'Strijenseweg 143 's-Gravendeel'



augustus 2022
NL.IMRO. 1963.WPStrijwg143SGD21-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. Omgevingsaspecten	15
3.1 Bodem	15
3.2 Bedrijven en milieuzonering	15
3.3 Luchtkwaliteit	16
3.4 Water	17
3.5 Flora en Fauna	18
3.6 Archeologie en cultuurhistorie	18
3.7 Verkeer	19
3.8 Geluid	19
3.9 Externe veiligheid	20
3.10 Milieu-effectrapportage	21
4. Juridische vormgeving	23
5. Uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Planschade	24
6. Vooroverleg en zienswijzen	25
6.1 Vooroverleg	25
6.2 Zienswijzen	25
6.3 Ambtshalve aanpassing	26

Bijlage:

- **verkennend bodemonderzoek** (Inventerra, november 2021, nr. 21-2349-R01ML)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied van dit wijzigingsplan betreft het perceel Strijenseweg 143 te 's-Gravendeel. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' heeft het gedeelte perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

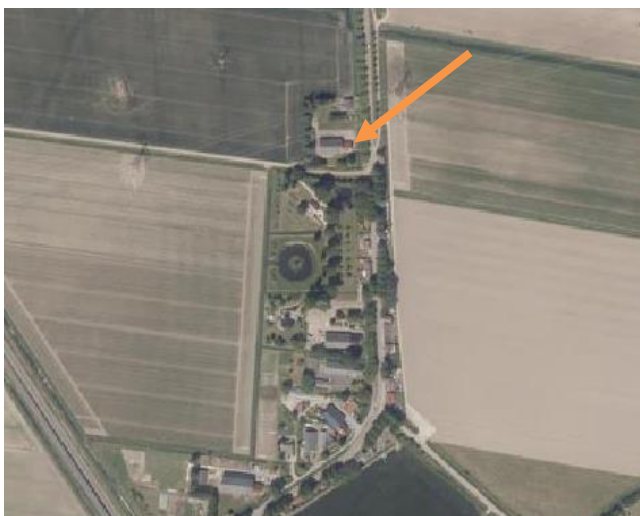
De eigenaar van het perceel, hierna genoemd: initiatiefnemer, wil de agrarische bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen – verspreide woningen'. De aanleiding hiervoor is dat in het verleden op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd was. Het agrarisch gebruik van het perceel is al enige tijd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

Om deze redenen is de wens aanwezig om de gemeente te vragen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' die op het perceel ligt, te wijzigen. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' is in artikel 4.9.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door gebruik te maken van deze bevoegdheid is het mogelijk om de bestemming van het perceel zodanig te wijzigen, dat het wijzigen van de bestemming van de woning toch mogelijk wordt.

Daarbij is wel aangegeven dat aan deze bereidheid een aantal voorwaarden is gekoppeld. In paragraaf 2.3 wordt hier nader op ingegaan.

1.2 Huidige situatie

Het betrokken perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard aan de Strijenseweg 143. De gronden waarop de bestemming 'Agrarisch met waarden' met een agrarisch bouwvlak aanwezig zijn, zijn kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie H nr. 394 en 396 (beide ged.). Het agrarisch bouwvlak waar de wijzigingsbevoegdheid op van toepassing is, heeft een oppervlakte van circa 5.450 m². Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.

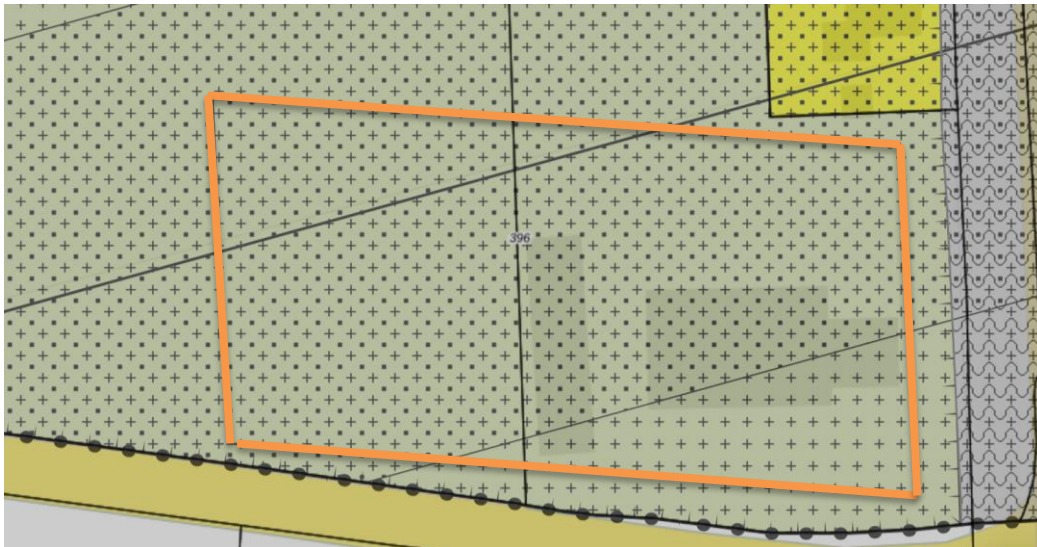


Figuur 1.1: luchtfoto plangebied en omgeving

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



Figuur 1.2: foto's bebouwing



Figuur 1.3 omvang plangebied (agrarisch bouwvlak)

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de relevante ruimtelijke beleidskaders. De omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 3 behandeld, waarna in hoofdstuk 4 de juridische vertaalslag van de ruimtelijke keuzes in de planregels en de bijbehorende verbeelding wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de (economische) uitvoerbaarheid van het plan, terwijl ten slotte in hoofdstuk 6 de eventuele reacties uit het vooroverleg en de zienswijzen aan de orde komen.

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 4 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 hier aan de orde zijnde wijziging van de bestemming. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6. lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Sinds 1 juli 2017 luidt de formulering van de Ladder in genoemd artikel van het Bro: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

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

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

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

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

Een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt omschreven als: een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel Strijenseweg 143 te 's-Gravendeel betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling.

Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing met een agrarische bedrijfswoning. De functie wijzigt van agrarisch naar woongebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zie uitspraak Abris Raad van State d.d. 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Ad 2. en Ad 3. Aan de vragen of er voldoende vraag bestaat naar de nieuwe stedelijke ontwikkeling en of bestaand stedelijk gebied hiervoor geen ruimte kan bieden, wordt dus niet toegekomen. De conclusie met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking luidt als volgt. Wijzigingsplan ‘Strijenseweg 143’ maakt een ontwikkeling mogelijk die niet kan worden aangemerkt als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ zoals bedoeld in het Bro.

De Ladder hoeft dus niet verder te worden doorlopen voor deze ontwikkeling.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

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

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het plangebied ligt niet binnen het BSD (zie figuur 2.1), echter niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD.



Figuur 2.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied Zuid-Holland

Kwaliteitskaart/Gebiedsprofiel

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

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

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wel een wijziging op structuurniveau inhoudt. Dit is alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 1 (inpassing) en ligt niet in een gebied met een bijzondere beschermingscategorie. Immers de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, en de bestaande structuur verandert niet wezenlijk.

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.

Gebiedsprofiel Hoeksche Waard

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 24 mei 2013 het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard vastgesteld. Het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland worden gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

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

Kwaliteiten

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

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

Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden. Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het nabij de locatie Strijenseweg 143 gaat om de volgende karakteristieken 'Herkenbaar open zeekleipolderlandschap' 'Linten blijven Linten' en 'Identiteitsdragere'.

Hierna wordt ingegaan op deze karakteristieken, maar op voorhand wordt er bij opgemerkt, dat de feitelijke situatie niet wijzigt, waardoor er ook geen nadelige beïnvloeding aan de orde is van enig kenmerk. Het karakter van de monumentale dijk, evenals het aanwezige landschap veranderen niet.

Herkenbaar open zeekleipolderlandschap (noordelijke en oostelijke aanwaspolder)

Tegen de buitendijk van de oude opwaspolders aan ontstonden aanwassen door aanslibbing van zand en klei. Deze werden, als ze ver genoeg waren opgeslibd, ingedijkt waardoor de oudste eilanden aan elkaar groeiden. Eerst werden de luwere delen aan de noordzijde van de Hoeksche Waard ingepolderd. Deze aanwaspolders zijn vaak zeer groot en hebben een onregelmatige vorm. Ze zijn voornamelijk als akkerland in gebruik. De verkaveling varieert van een blok- tot strokenverkaveling. Zij richt zich naar het patroon van kreken en geulen. De dorpen liggen veelal aan de dijk bij de monding van een kreek. Overige bebouwing concentreert zich op en langs de dijken, met op een aantal plaatsen aaneengesloten, langgerekte dijkdorpen.

Karakteristiek voor een groot aantal polders is het regelmatige wegenpatroon. Langs de wegen liggen verspreid, beplante erven.

In de polders aan de noordrand van het eiland hebben de grootste stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. De openheid van de polders komt hier onder druk te staan en het beeld wordt gedomineerd door bebouwing, infrastructuur, glastuinbouw en dergelijke.

Ambities

- In de meer verstedelijkte polders aan de noordrand, waar de openheid onder druk staat, wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling, waarbij stedelijke ontwikkelingen worden gecombineerd met investeringen in het landschap. Er wordt hierbij gestreefd naar behoud van de nog resterende openheid van de polders, door stedelijke ontwikkelingen waar mogelijk te concentreren en lange zichtlijnen te behouden;
- In het minder verstedelijkte deel van de polders wordt ingezet op behoud en waar mogelijk versterking van de openheid. Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting waar mogelijk te koppelen aan de dijklinten en de erven of in te zetten voor de afronding van de compacte dorpskernen. Hier is ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaalvergroting en/of specialisatie) als belangrijke drager van het open polderlandschap.
-

Linten blijven linten (dijklint)

Kenmerkend voor het bedijkingslandschap van de Hoeksche Waard is dat de bewoning voornamelijk aan de randen van de polders ontstond en langs de dijken uitgroeide. Dit begon vaak met boerderijen aan de voormalige zeezijde van de dijk waar het talud flauwer was en dit groeide uit tot linten met een gemengd karakter van wonen en werken. De bebouwing staat op of tegen de dijk en laan- en erfbeplanting zorgt voor een groen karakter. De belangrijkste kwaliteit is de sterke relatie met het omliggende landschap.

Ambities

- Er is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het lint. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte, het profiel, de variatie in bebouwing en de transparantie van het dijklint met zicht over de weidse polder richtinggevend zijn;
- Bij (nieuwe) ontwikkelingen wordt de relatie met het omliggende landschap opgezocht. Routes en zichtrelaties blijven behouden of worden gerealiseerd;
- De recreatieve bruikbaarheid van het dijklint verbeteren door ruimte te bieden aan kleinschalige recreatieve voorzieningen en goede langzaam verkeersroutes over de dijk.

Identiteitsdragers (monumentale dijk)

De dijken langs de zuidelijke en oostelijke aanwasvelden hebben vaak een typisch dwarsprofiel met huizen op de dijk aan de voormalige zeezijde en boerderijen onder langs de dijk aan de polderzijde. De dijken werden in het verleden stevig met essen beplant (meerzijdige laanbeplanting). Dit heeft ‘kathedralen van dijken’ opgeleverd waarin de dijkhuizen met hun tuinen zijn opgenomen en die als groene achtergrond dienen voor de boerderijen. De monumentale beplanting geeft eenheid aan het gevarieerde bebouwingsbeeld. De dijken lopen voor het overgrote deel parallel aan elkaar. Vanaf de dijk is doorzicht mogelijk naar de volgende dijk.

Ambities

- Behoud en versterking van het monumentale dijkbeeld als stevig groen lint in het open polderlandschap met doorgaande meerrijige laanbeplanting met kroonsluiting over de weg (veelal essen);
- Er is beperkt ruimte voor nieuwe ontwikkelingen lang de dijk als rekening wordt gehouden met de ruimtelijke karakteristieken. Dit betekent dat de huidige korrelgrootte, de positie van bebouwing binnen het dijkprofiel, en de afwisseling langs de dijk met doorzichten richting het achterliggende open polderlandschap richtinggevend zijn (zie ook Linten blijven linten);
- Ontwikkelingen hebben geen grote verkeersaantrekkende werking en de verkeersfunctie voegt zich naar de maat en schaal van het dijklint.

Klimaatadaptie

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

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

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

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Hoeksche Waard

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

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

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

In de Omgevingsvisie is o.a. aangegeven dat er gestreefd wordt naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke

organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt.

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

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het initiatief aan de Strijenseweg 143 te 's-Gravendeel aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

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

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het perceel Strijenseweg 143 te 's-Gravendeel ligt in het gebied 'Natuurlijk verbonden'.

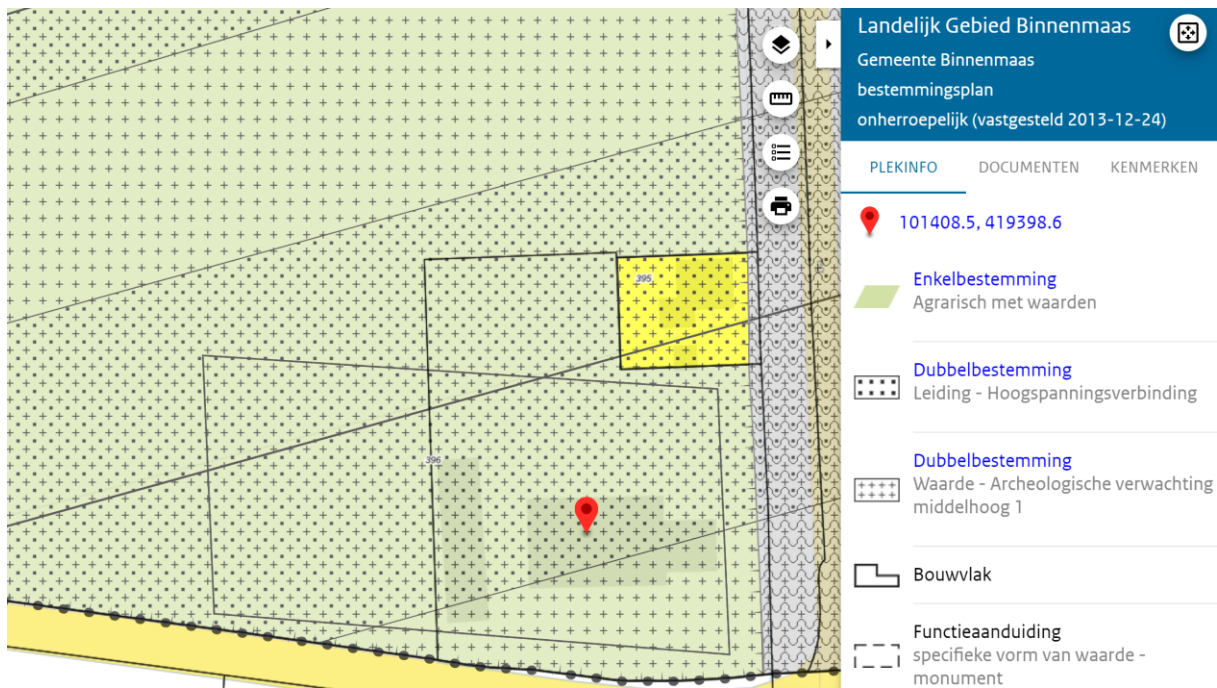
Het initiatief aan de Strijenseweg 143 draagt bij aan het kunnen bieden van een goed woon- en leefklimaat voor bewoners in het buitengebied. Daarnaast wordt een potentieel nadelig bedrijfsmatig gebruik van het perceel met bebouwing niet meer mogelijk gemaakt.

Ook al gaat het hier om alleen de bestemmingswijziging van een bestaande woning en niet om nieuwbouw, kan in het kader van het aspect 'aanpasbaar bouwen' het volgende worden vermeld. In het pand ligt nu ongeveer tweederde van de woonruimte op de begane grond en eenderde op de verdieping. Alle voorzieningen zijn aanwezig op de begane grond. Op dit moment heeft de woning op de begane grond echter 4 verschillende niveaus. Door de vloerisolatie slim te kiezen is het mogelijk om dit terug te brengen naar 2. Tevens voorziet de initiatiefnemer in het aanleggen van een extra badkamer. Dit creëert flexibiliteit qua aanpasbaar bouwen.

Het plan tot het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

Bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met Waarden'.



Figuur 2.2 verbeelding geldend bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’

Daarnaast zijn enkele dubbelbestemmingen aanwezig (‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ en ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’), alsmede de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – monument’.

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

4.9.6 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen'

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

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

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

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

Het perceel Strijenseweg 143 is al diverse jaren niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Er behoort ook geen agrarische bouwgrond meer bij het perceel. Terugkeer van agrarisch bedrijfsmatig gebruik is dan ook niet meer aan de orde.

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

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

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

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

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

Uit het ingestelde verkennend bodemonderzoek (Inventerra, november 2021, nr. 21-2349-R01ML) blijkt, dat het perceel vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming. Zie verder paragraaf 3.1 van deze toelichting.

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

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

De in de omgeving aanwezige woningen worden niet in de ontwikkelingsmogelijkheden geschaad door het leggen van de woonbestemming op het perceel Strijenseweg 143. Er zijn geen inrichtingen in de omgeving aanwezig met een milieuzone die zich uitstrekt tot het plangebied. De eigenaar van de grond die deels ook is opgenomen in dit wijzigingsplan (perceel H 394) wordt niet onevenredig geschaad. De bedrijfsvoering op deze agrarische grond kan worden voortgezet. De eigenaar heeft zelf ook verklaard geen bezwaar te hebben tegen de voorliggende bestemmingswijziging.

Er zou enige geurhinder op kunnen treden als gevolg van landbouwactiviteiten op de belendende percelen. Dit is echter verder niet direct te vertalen naar een afwegingskader.

Daarbij is dergelijke geurhinder inherent aan het landelijk wonen en meestal naar aard tijdelijk. Aan voorwaarden e. en f. wordt derhalve voldaan.

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

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er vindt feitelijk geen wijziging plaats in de aanwezige situatie. Eventueel aanwezige waarden en/of kwaliteiten worden daarom niet aangetast. Zo ook niet de monumentale waarde van de aanwezige bebouwing. De wijziging naar de woonbestemming, met nieuwe eigenaar, zal leiden tot het verbeteren van de bestaande bebouwing en het duurzaam handhaven op een aanvaardbaar niveau van de aanwezige monumentale waarden. Op de verbeelding wordt voor het gemeentelijk monument de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde - monument' opgenomen, dit ter bescherming van de aanwezige monumentale waarden.

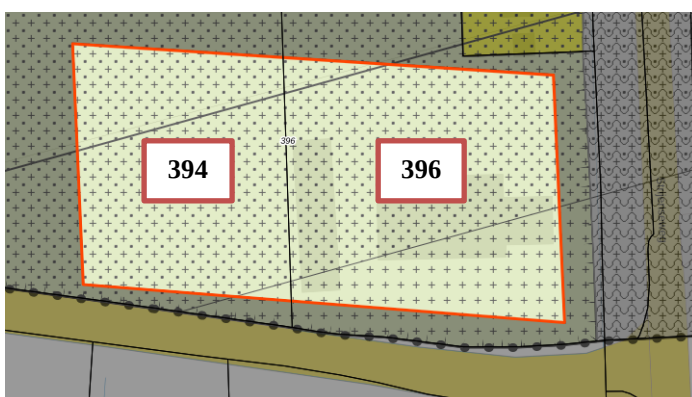
Ad h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

Zoals in paragraaf 2.1 al aangegeven is er sprake van bestaande bebouwing in het onder aan van de Strijenseweg. Het perceel heeft erfbeplanting met bomen en struiken en is feitelijk al goed landschappelijk ingepast. Het wijzigingsplan voldoet aan de onder h. bedoelde eis.

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

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

In dit wijzigingsplan wordt niet alleen het agrarisch bouwvlak van het perceel van initiatiefnemer (H 396) verwijderd, maar ook het gedeelte van het agrarisch bouwvlak op het westelijk gelegen agrarische perceel, kadastraal bekend sectie H nr. 394.



De eigenaren van perceel H 394 hebben schriftelijk verklaard geen bezwaar te hebben tegen het wijzigingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op mogelijk relevante omgevingsaspecten.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

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

Er is verkennend (asbest)bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. november 2021, nr. 21-2349-R01ML). Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt in het onderzoeksrapport het volgende geconcludeerd:

- De kleiige bovengrond, op het noordelijk terreindeel (0,0 – 0,3 m-mv, MM03) is licht verontreinigd met bestrijdingsmiddel Chloordaan.
- De zwak baksteenhoudende zandige bovengrond (0,0 – 0,30 m-mv, boring 11) is licht verontreinigd met lood en PAK. Deze verhoogde gehalten worden toegeschreven aan de bijmengingen met bodemvreemde materialen (sporen baksteen).
- Zowel de zandige (MM04) als kleiige (MM05 en MM06) bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) is licht verontreinigd met diverse zware metalen. MM04 is ook licht verontreinigd met PAK.
- Zowel de zandige (MM07) als kleiige (MM08) ondergrond (0,5 – 1,0 m-mv) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 01) is een lichte verhoogde concentratie barium gemeten; dit wordt als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.
- Bij het asbestonderzoek in de druppelzone onder het dak en bij de wand van het afdak is geen asbest en geen PCB aangetoond.

De tijdens het verkennend bodemonderzoek aangetoonde verhoogde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen, ons inziens niet noodzakelijk worden geacht.

In de opgeboorde en opgegraven grond is visueel en analytisch geen asbest aangetoond. De verdenking op een verontreiniging met asbest is daarmee opgeheven.

Samenvattend is geconcludeerd, dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt wordt geacht voor de toekomstige woonbestemming.

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. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast.

Deze normen zijn niet wettelijk bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk, met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

In de omgeving van de planlocatie zijn geen planologisch relevante bedrijven aanwezig wiens milieuzone zich uitstrekt over het plangebied.

Uit oogpunt van milieuzonering is de wijziging van de bestemming derhalve mogelijk.

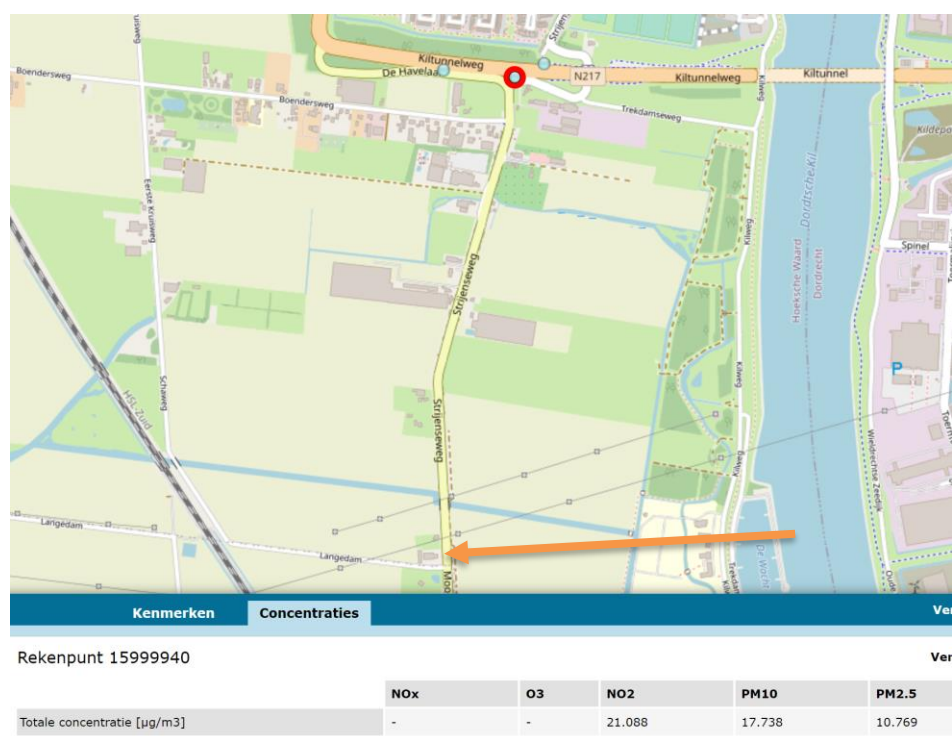
3.3 Luchtkwaliteit

Het aspect 'luchtkwaliteit' komt aan de orde in de Wet milieubeheer. In deze Wet is vastgelegd welke bestemmingen de normwaarden kunnen overschrijden.

Hierbij zijn tevens relevant het *Besluit niet in betekende mate bijdragen* en de *Regeling niet in betekende mate bijdragen*. Uit het Besluit volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt.

Hier is sprake van een ontwikkeling die geen negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben. Een woning genereert circa 6 tot 8 vervoersbewegingen per etmaal. Voorheen was er een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aanwezig, waarbij er meer vervoersbewegingen aan de orde waren.

Daarnaast is gekeken of wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening in die zin dat de luchtkwaliteit in de omgeving is beoordeeld op grond van de NSL-monitoringstool. Daaruit blijkt, dat de jaargemiddelde concentraties voor NO₂, PM 10 en PM 2,5 in de nabijheid van het perceel Strijenseweg 143 de maximale grenswaarden van (40 µg/m³ voor NO₂ en PM10 en 25 µg/m³ voor PM 2,5) niet overschrijden.



Figuur 3.1 NSL-monitoringstool

De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit 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.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

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

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

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

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Watergang

Er wordt geen verandering aangebracht in watergangen en het plan raakt ook geen beschermingszone van een watergang.

Waterveiligheid

De Strijenseweg is een waterkering. Het plangebied van het bestemmingsplan ligt echter buiten de beschermingszone van deze waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het wijzigingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast.

De hoeveelheid bebouwing wijzigt niet. Er is slechts sprake van een functiewijziging. Er hoeft om die reden geen compenserend water te worden gegraven.

Wegen

Het perceel wordt ontsloten via de Langedam, daar komt geen verandering in.

Conclusie

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

3.5 Flora en Fauna

De Wet natuurbescherming ziet toe op de bescherming van flora en fauna. Bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving moet rekening worden gehouden met soorten met een beschermde status.

Tevens geldt er op grond van de Wet natuurbescherming 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.

Gezien het gegeven dat er in feitelijke zin geen veranderingen op het perceel plaatsvinden, kan worden aangenomen dat er geen beschermde plant- of diersoorten worden aangetast. Het plan is in overeenstemming met het aspect ecologie.

Stikstof

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

Het dichtstbijzijnde Natura2000 gebied dat wel stikstofgevoelig is, dat is het gebied De Biesbosch op circa 4 km.

In de uiteindelijke gebruiksfase zijn er alleen vervoersbewegingen in relatie tot een woning aanwezig, niet meer voor agrarische doeleinden. Hierdoor is er geen sprake van een toename van uitstoot van stikstof, waardoor de ontwikkeling ook niet zal leiden tot een toename van stikstofdepositie in De Biesbosch. Conclusie is dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Het wijzigingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna.

3.6 Archeologie & cultuurhistorie

De Erfgoedwet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Het is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen met het erfgoed in de bodem. In deze wet is vastgelegd dat waardevolle historische objecten in de bodem moeten worden behouden.

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ heeft het perceel een archeologische dubbelbestemming ‘Waarde – archeologische verwachting middelhoog 1’.

Op het perceel is slechts sprake van een functiewijziging van een gebruik als bedrijf- en bedrijfswoning naar burgerwoning. Er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. Er zullen geen archeologische waarden worden aangetast.

De boerderij is aangewezen tot gemeentelijk monument. Op de verbeelding van het wijzigingsplan is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van waarde – monument’ opgenomen. Het monument betreft een boerderij van het zijlangsdeel type, kenmerkend voor de Hoeksche Waard. De boerderij bestaat uit een woonhuis met een aangebouwde schuur.

Alle bouwdelen zijn gebouwd op een rechthoekige plattegrond van één bouwlaag hoog met een zolder, die afgedekt wordt met een zadeldak, waarvan de nok haaks op de dijk staat.

De monumentale waarden worden niet aangetast door de planologische gebruikswijziging van de bestaande bebouwing.

3.7 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Langedam. Het gebruik als burgerwoning zal niet leiden tot een toename van verkeer. Gezien het verdwijnen van de agrarische bestemming en het agrarisch gebruik van het perceel zal het aantal verkeersbewegingen eerder verminderen. Op grond van richtlijnen van de CROW (ASVV 2012) genereren koopwoningen in het buitengebied 7,8 tot 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. De Langedam en aansluitend de Strijenseweg zijn voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Ten aanzien van het parkeeraspect het volgende. Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. De gemeente hanteert bij de beoordeling van het aspect ‘parkeren’ de uitgangspunten die zijn opgenomen in de ‘Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen’.

Voor het buitengebied van ‘s-Gravendeel, waar het plangebied in ligt, gelden de volgende parkeernormen.

Tabel 3 Numansdorp, Middensluis, Strijen, 's-Gravendeel en Put- tershoek	centrum- gebied	overige bebouw- de kom	buiten be- bouwde kom	aandeel bezoekers	eenheid
Functie					
koop, huis, vrijstaand	2,1	2,3	2,4	0,3	pp per woning

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente de parkeernormen uit de CROW publicatie 381. Voor koopwoningen in het buitengebied geldt een norm van 2,4 parkeerplaats. Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van minimaal 3 auto's, derhalve voldoende in relatie tot genoemde parkeernorm.

Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren.

3.8 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder.

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een industriegebied. De dichtstbijzijnde spoorlijn (HSL) ligt op circa 480 meter afstand van de woning Strijenseweg 143. Uit ervaring met akoestisch onderzoek naar de HSL-Zuid blijkt dat op deze afstand de geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Wegverkeerslawaaï

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan.

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Uit oogpunt van geluid is het verzoek uitvoerbaar.

Conclusie

Uit het oogpunt van geluid is het wijzigen van de bestemming op het perceel naar 'Wonen' uitvoerbaar.

3.9 Externe veiligheid

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van 's-Gravendeel, gemeente Hoeksche Waard. Voor het perceel Strijenseweg 143 zijn enkele risicobronnen relevant:

- stikstofleiding Air Liquide;
- vervoer gevaarlijke stoffen over vaarweg Dordtsche Kil en N217;
- hoogspanningsverbinding.

- stikstofleiding Ari Liquide

Op circa 95m. afstand van het plangebied ligt een buisleiding van Air Liquide, waardoor nitrogen ofwel stikstof wordt vervoerd. Stikstof is echter niet relevant voor Externe Veiligheid.

- vervoer gevaarlijke stoffen

De vaarweg van de Dordtsche Kil is relevant omdat daarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt op circa 900 meter van de vaarweg. Tevens ligt op circa 1,3 km afstand een route gevaarlijke stoffen, vanaf de N217 over De Havelaar en de Boendersweg. Gezien deze afstanden zijn de routes gevaarlijke stoffen voor het plangebied niet relevant.

- hoogspanningsverbinding

Over een deel van het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. De woning Strijenseweg 143 staat niet direct onder de hoogspanningsdraden.

Deze hoogspanningslijn is relevant omdat de woning zich wel binnen de magneetveldzone van deze lijn bevindt. Over de ligging van de woning in verhouding tot deze magneetveldzone is overleg gevoerd met de gemeente.

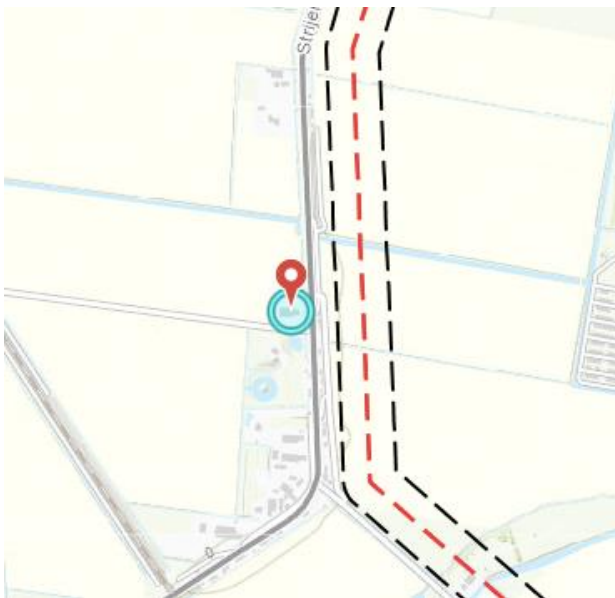
De gemeente heeft bij haar beoordeling o.a. gekeken naar het beleidsadvies van VROM (Advies met betrekking tot hoogspanningslijnen) uit 2005 met kenmerk SAS/2005183118. Daarin is aangegeven:

“Wijzigingen aan bestaande lijnen of bestemmingsplannen waardoor het aantal gevoelige bestemmingen in de specifieke zone niet toeneemt, zijn daarbij ook niet bezwaarlijk.”

Er wordt eveneens vermeld dat het op basis van het redelijkerwijs criterium acceptabel is dat er uitzonderingen worden gemaakt voor kleinschalige concentraties van gevoelige bestemmingen zoals apart gelegen bedrijfswoningen of boerderijen. Daar is hier sprake van.

De gemeente geeft aan dat uit de aangeleverde gegevens blijkt dat er geen sprake meer is van een agrarisch bedrijf. De agrarische gronden zijn reeds verkocht en er vindt thans geen bewoning plaats conform de agrarische bestemming (als bedrijfswoning bij een grondgebonden agrarisch bedrijf). Gelet op de oppervlakte van het perceel ligt een nieuwe invulling als agrarisch bedrijf niet voor de hand. Wel is er sinds langere tijd een bedrijfswoning op het perceel aanwezig en wordt er gewoond. Daarnaast is er sprake van een gemeentelijk monument.

Op basis van het vorenstaande is de gemeente bereid om medewerking te geven aan de bestemmingswijziging.



Figuur 3.2 Risicokaart

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is nog gekeken naar de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Voor wat betreft 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.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden daarom geen belemmeringen ondervonden.

3.10 Milieueffectrapportage

Het plan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat slechts om de functiewijziging van de huidige bedrijfsbebouwing op het perceel naar een gebruik voor burgerwoning. Het opstellen van een milieueffectrapportage is om die reden niet vereist.

Om ook inhoudelijk aan te geven dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden is hierna één en ander nog eens op een rij gezet.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft een bestemmingswijziging.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 3.2.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 3.9.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 3.9.

2. Plaats van het project

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

- Het bestaande grondgebruik betreft erf bij woningen en agrarische doeleinden, dit wordt alleen woongebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft een functiewijziging, hetgeen het landschap ter plaatse niet aantast.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Verwezen wordt naar paragraaf 3.6.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4. Juridische vormgeving

Na wijziging krijgt het plangebied de bestemmingen ‘Wonen – Verspreide woningen’ en ‘Agrarisch met waarden’ en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan zijn dan van toepassing.

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

Het wijzigingsplan ‘Strijenseweg 143 ’s-Gravendeel’ bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting.

5. Uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de bestemming van het perceel Strijenseweg 143 's-Gravendeel. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

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

5.2 Planschade

Tussen de gemeente en de eigenaar/ initiatiefnemer is 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.

Tennet:

Gevraagd wordt om de dubbelbestemming voor de aanwezige hoogspanningsverbinding te verbinden.

Deze dubbelbestemming wordt inderdaad gehandhaafd.

Waterschap Hollandse Delta:

Belangrijk is dat er geen veranderingen komen in de watergangen, maar ook dat de plannen de beschermingszones van de watergangen niet raken.

Het plan raakt geen beschermingszones van watergangen.

Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid

VRZHZ geeft een positief advies over dit plan. Daarbij wordt nog aanvullend het volgende opgemerkt.

Indien er sprake zou zijn van nieuwbouw op deze plek, had de VRZHZ geadviseerd om de woning te voorzien van uitschakelbare mechanische ventilatie. Dit in verband dat een toxische wolk een mogelijk scenario zou kunnen zijn, gezien de ligging binnen de grootste EV -zone van Moerdijk en de afstand tot de vaarwegen. Een mechanisch ventilatiesysteem, conform artikel 4.124 lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht. Mocht er sprake zijn van verbouw en de mogelijkheid zich bieden, dan raadt de VRZHZ aan om een dergelijk systeem uit te voeren.

Dit advies is ter kennis gebracht aan initiatiefnemer.

6.2 Zienswijzen

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

Het wijzigingsplan is met ingang van donderdag 19 mei 2022 tot en met woensdag 29 juni 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerpwijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

6.3 Ambtshalve aanpassing

Op de verbeelding van het ontwerp wijzigingsplan is wel dubbelbestemming ‘Leiding – Hoogspanningsverbinding’ opgenomen, alleen abusievelijk niet de figuur ‘Hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding’.

Op de verbeelding van het vastgestelde wijzigingsplan is deze figuur ‘Hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding’ alsnog opgenomen.