

**Toelichting
bestemmingsplan
'Oud Cromstrijensedijk WZ 41c
te Klaaswaal'
gemeente Cromstrijen**



Vastgesteld 20.12.2016

Bestemmingsplan

Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c te Klaaswaal gemeente Cromstrijen

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
20 december 2016

Identificatienummer: NL.IMRO.0611.BPKLWOCDIJKWZ41c-VA01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Bouwplan	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Regionaal beleid	13
3.5 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Geen Milieurapportageplicht	24
4.7 Waterhuishouding	24
4.8 Flora en fauna	26
4.9 Geur	26
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie	26
4.11 Kabels en leidingen	27
4.12 Verkeer	27
5. Juridische toelichting	28
5.1 Juridische planopzet	28
5.2 Bestemmingswijzer	28
5.3 Handhaving	30
6. Uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening	32
8. Vaststelling	33

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek** (BMA, 29 maart.2016, projectnr. NEN.2016.0051)
- **Archeologisch vooronderzoek** (SOB Research d.d. 24 maart 2016, nr. 2390-1602)
- **Stedenbouwkundig advies en –schets** (Wissing, 19 augustus 2015, projectnr. 609)
- **Zienswijzerapportage**

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Cromstrijen. Het bestemmingsplan moet de herontwikkeling van de glastuinbouwlocatie aan de Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c te Klaaswaal mogelijk maken. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en daarvoor in de plaats worden 5 compensatiewoningen gebouwd. Ook de bestaande voormalige bedrijfswoning Oud-Cromstrijensedijk WZ 41a is onderdeel van het plan, dit wordt een burgerwoning. De woning wordt verkocht en mogelijk dat ter plaatse een nieuwe woning wordt teruggebouwd.



Figuur 1: omgeving plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het glastuinbouwbedrijf aan de Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c te Klaaswaal is gestopt met de bedrijfsvoering. De kassen en alle overige bedrijfsgebouwen en bijbehorende bouwwerken worden gesloopt. De bedrijfswoning (41a) wordt mogelijk gesloopt.

A.J. Kuipers OG BV te Strijen wil op de daarbij vrijkomende gronden vijf nieuwe woningen realiseren. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van de woningen niet toe.

Voorliggend bestemmingsplan Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c Klaaswaal biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de vijf burgerwoningen. Tevens wordt aan de voormalige agrarische bedrijfswoning Oud-Cromstrijensedijk WZ 41a ook de bestemming Wonen gegeven.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschreven.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Typering plangebied

Het plangebied ligt ten westen van de bebouwde kern van Klaaswaal. De Oud-Cromstrijensedijk WZ is een historische dijk en heeft een asymmetrisch profiel. De bebouwing aan de zuidzijde staat op de dijk en de bebouwing aan de noordzijde, dit is de zijde waar ook de locatie ligt, ligt aan de voet van de dijk. De kassen liggen vervolgens achter deze bebouwing. Doordat de bebouwing en de kassen aan de voet van de dijk liggen is er vanaf dijkniveau over de bebouwing heen slechts een glimp op te vangen van de achterliggende open polder. De dijk vormt door de hoeveelheid bebouwing en erfbeplanting een vrij gesloten rand. Door de openheid van de polder liggen de kassen vanuit de polder duidelijk in het zicht. Ze vormen een harde overgang met het open landschap. Het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c in Klaaswaal zelf is intensief bebouwd met glasopstanden, bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning.

2.3 Huidige situatie

Het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c in Klaaswaal heeft een agrarische bestemming. Hierna een impressie van de huidige bebouwde situatie.



Figuur 2: aanzicht vanaf Oud-Cromstrijensedijk WZ

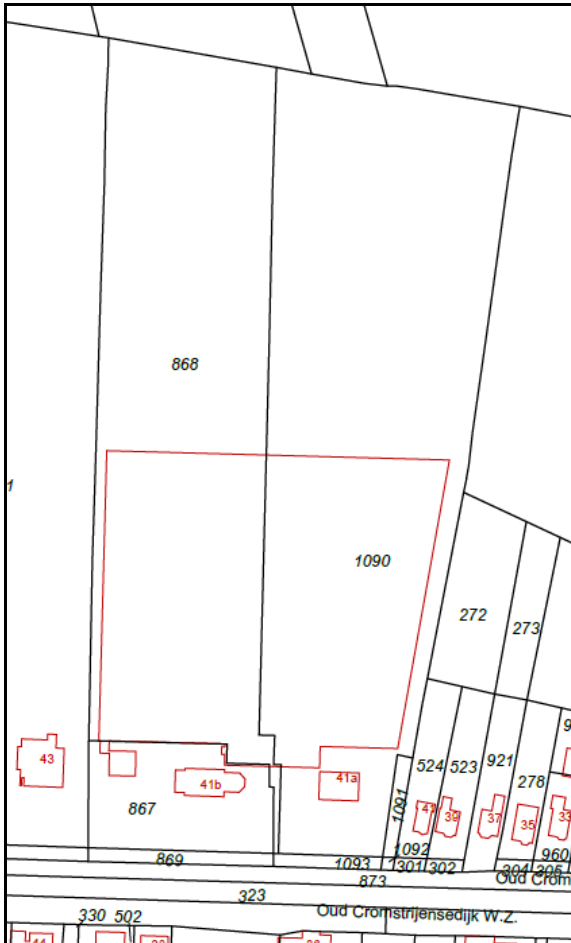


Figuur 3: achterzijde glasopstanden

Het agrarisch bedrijf is gestopt met de bedrijfsvoering. Mede gelet op ontwikkelingen in de glastuinbouwsector is het aanwezige areaal aan bedrijfsbebouwing niet rendabel te exploiteren.

Het betreft de percelen, kadastraal bekend Klaaswaal, sectie C nrs. 868 en 1090. Deze percelen hebben een oppervlakte van 1.37.80 ha (C 868) en 1.72.60 ha (C1090), derhalve in totaal 3.10.40 ha.

Hierna is de kadastrale tekening opgenomen.



Figuur 4: kadastrale tekening

2.4 Bouwplan

Het plan voorziet in het oprichten van de vijf woningen van maximaal 800 m³ aan de Oud-Cromstrijensdijk WZ 41c in Klaaswaal. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de woning Oud-Cromstrijensdijk 41a wordt afgebroken en dat er daarvoor in de plaats een nieuwe woning komt.

Er is voor het plan een stedenbouwkundige schets gemaakt, die hierna is opgenomen. In de schets is de opzet van het plan weergegeven.



Figuur 5: stedenbouwkundige opzet plangebied

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie, regio en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is in 2012 in werking getreden. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor de bouw van enkele woningen in Klaaswaal voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

Het bouwplan voldoet dan ook aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. In paragraaf 3.3.1 wordt bij de behandeling van het provinciaal ruimtelijk beleid ingegaan op de ladder, korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

Het Barro heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaardewegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft in 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014, laatstelijk gewijzigd op 4 maart 2015), vastgesteld. De provincie zet in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijke) kwaliteit. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking
- B. de integrale kwaliteitskaart
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (artikel 2.1.1 Verordening Ruimte):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

De ontwikkelingen die met de voormalige regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ tot stand worden gebracht worden niet aangemerkt als (extra) stedelijke ontwikkeling. Doel van de voormalige regeling is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013).

Ad B. en C

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen. Een van de richtpunten in de laag van de stedelijke occupatie is bijvoorbeeld dat ontwikkelingen aan de stads- en dorpsranden bij moeten dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

In de Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1) dat indien “de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid”.

In dat bedoelde derde lid staat vervolgens weer vermeld:

- “i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt,
- ii. wegnemen van verhardingen,
- iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen,
- iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert”.

Bij de voorbereiding van het plan tot het herontwikkelen van de locatie Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c is een stedenbouwkundig advies opgesteld door stedenbouwkundig adviesbureau Wissing. Dit advies d.d. 19 augustus 2015, projectnr. 609, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de motivering van de aanvaardbaarheid van het plan en de toets aan het ruimtelijk beleid van de provincie wordt verwezen naar dit advies.

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. Voor gemeenten vormt het gebiedsprofiel een handreiking bij de verplicht op te stellen beeldkwaliteitsparagraaf bij nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied en stads- en dorpsranden.

In het al eerder gememoreerde stedenbouwkundig advies wordt mede ingegaan op het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard. Bij de opzet en uitwerking van het plan is rekening gehouden met de ambities van het Gebiedsprofiel.

Conclusie

Aan de provinciale ruimtelijke voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

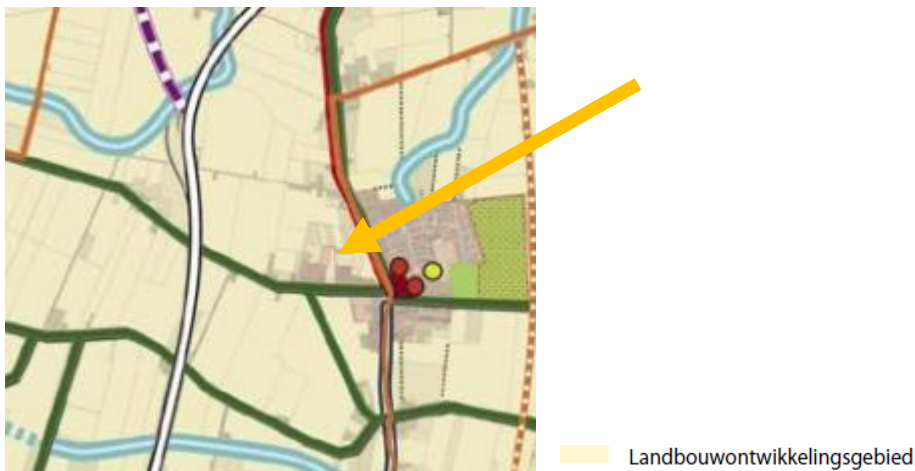
3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd.

Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Cromstrijen het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduidingen 'landbouwontwikkelingsgebied' en 'stimuleringsgebied weidevogel- en ganzenbeheer' gekregen.

Deze aanduidingen staan niet in de weg aan de wijziging van de bestemming op het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c. Het gaat hier om het saneren van overbodig geraakte agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van een veel beperktere omvang van nieuwe bebouwing. Bestaande andere agrarische bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. De bestemmingswijziging tast het karakter van het agrarisch gebied niet aan. Daarnaast verhindert deze ontwikkeling niet de gedachte functie van stimuleringsgebied voor weidevogel- en ganzenbeheer.



Figuur 6 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

Woonvisie Hoeksche Waard

Op 29 september 2015 is de Woonvisie Hoeksche Waard 2015 mede vastgesteld door de gemeenteraad van Cromstrijen. Bij woningbouw staan twee begrippen centraal, namelijk kwantiteit en kwaliteit. Kwantiteit moet een antwoord geven op de vraag hoeveel woningen de gemeente in een bepaalde periode bouwt en bij kwaliteit gaat het om de vraag voor welke doelgroepen de gemeente bouwt en welke type woningen daarbij horen en op welke locaties de gemeente deze het beste kan bouwen.

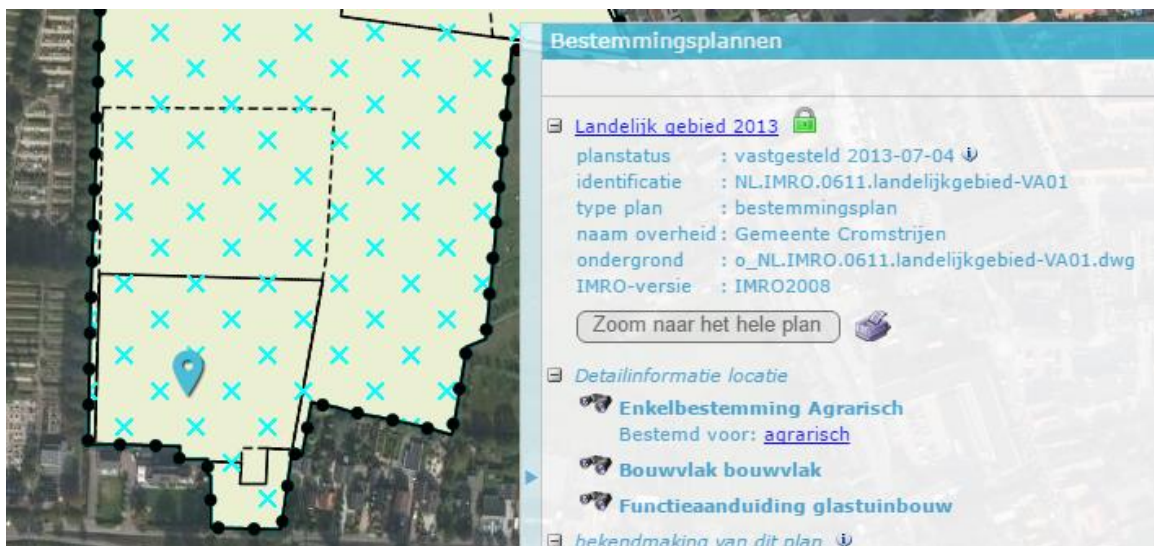
Aan deze aspecten geeft een woonvisie richting. De woonvisie is dus het beleidsmatige instrument dat antwoord geeft op de vraag hoe de woningbouw in de toekomst vorm moet krijgen.

Bij het woningbouwprogramma spelen meer de kwantitatieve aspecten een rol. Daarmee levert het de input om het woningbouwbeleid vorm te geven. Burgemeester en wethouders hebben op 24 november 2015 het Woningbouwprogramma Hoeksche Waard 2015-2024 vastgesteld. Beide beleidsstukken vormen het kader voor het lokale volkshuisvestingsbeleid en worden uitgewerkt in concrete programma's voor de verschillende woonprojecten.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

Het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013. De gemeenteraad van Cromstrijen heeft het bestemmingsplan op 4 juli 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Agrarisch' heeft gekregen en de functieaanduiding 'glastuinbouw'.



Figuur 7: deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied 2013

3.5.2 Herontwikkeling voormalig glastuinbouwbedrijf

Op het perceel aan de Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c is ruim 1 ha aan bedrijfsopstallen aanwezig. Er wordt een groot areaal aan glas afgebroken, enkele bedrijfsgebouwen en de aanwezige waterbassins worden gesaneerd.

Door deze saneringsoperatie ontstaat een grote ruimtelijke kwaliteitswinst. Het plan dat is opgevat om vijf compensatiewoningen te bouwen is uit stedenbouwkundig oogpunt alleszins aanvaardbaar.

Het saneren van de kassen op de locatie Oud-Cromstrijensedijk WZ in Klaaswaal draagt bij aan de ambitie van de provincie om verspreid glas te saneren. De locatie ligt in een besloten deel van de polder en de herontwikkeling van de locatie met woningen tast daarom ook geen karakteristieke openheid van de polder aan.

Het dijkenpatroon in de Hoeksche Waard is bijzonder waardevol. De ontwikkeling op de locatie gaat uit van het vervangen van één woning aan het dijklint. Hierdoor wordt het bebouwingsbeeld van het dijklint niet aangetast. De locatie ligt in de rand van het bebouwd gebied van Klaaswaal. De herontwikkeling van de locatie maakt dat de ambitie om de dorpsrand te verweven met het landschap op die plek verwezenlijkt kan worden. De harde rand in de vorm van kassen wordt gesaneerd en met de nieuwe verkaveling wordt een nieuwe dorpsrand vormgegeven. Bij deze nieuwe verkaveling is tevens gezocht naar een goede woonkwaliteit en landschappelijke inpassing. Daarvoor is de bebouwing geconcentreerd rond het gemeenschappelijk groene hof en steken de (groene) tuinen achtertuinen de polder in. Hiermee is zowel een plek, een identiteit (woonkwaliteit) gemaakt als een geleidelijke groene overgang naar de polder.

Het toepassen van voor de Hoeksche Waard kenmerkende landschapselementen als een bomenrij en hagen van inheemse en streekeigen soorten draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De natuurvriendelijke oevers dragen bij aan de biodiversiteit. In de regels zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, dit om juridisch te borgen dat de bomenrijen worden gerealiseerd.

In het plan wordt aan de westzijde van het gebied een onderhoudsstrook opgenomen voor de aanwezige sloot. Het noordelijk deel van die onderhoudsstrook vormt te zamen met de toegangsweg naar de woningen een wandelpad, waardoor inwoners in de gelegenheid zijn om te wandelen langs het plangebied. Dit opent voor de gemeente ook de mogelijkheid om eventueel op termijn een aansluitend pad te realiseren aan de noordzijde van het plangebied, waardoor er een extra recreatieve wandelvoorziening kan worden toegevoegd aan de gemeentelijke voorzieningen.

Dit heeft geleid tot het opstellen van de hierna opgenomen stedenbouwkundige schets, waarin het plan is verbeeld.



Figuur 8: stedenbouwkundige schets

De gemeente kan zich met deze ontwikkeling verenigen omdat er sprake is van ruimtelijke kwaliteitswinst.

3.5.3 Woningbouwcontingent

In de gemeente Cromstrijen kunnen pas extra woningen worden gerealiseerd indien deze passen binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. In dat woningbouwprogramma is de beschikbare extra woningvoorraad toebedeeld aan concrete nieuwbouplannen. Voor individuele ontwikkelingen is een reserve aangehouden in het programma. De gemeenteraad is als orgaan dat het woningbouwprogramma vaststelt, ook bevoegd om te beschikken over deze reserve. De gemeenteraad van Cromstrijen heeft op 15 december 2015 besloten om de 5 extra woningen die in het plangebied worden gerealiseerd ten last te brengen van de gemeentelijke reserve die in 2013 door de raad is vastgesteld.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van nieuwe woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (BMA, 29 maart 2016, projectnr. NEN2016-0051). Uit het rapport blijkt, dat de resultaten van het onderzoek milieuhygiënisch gezien geen belemmering vormen voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de woningen wordt nog beoordeeld of eventueel aanvullend onderzoek nodig is ter hoogte van de opslagplaats bestrijdingsmiddelen en A + B bakken en ter hoogte van twee in het verleden gedempte sloten.

Het aspect bodem staat derhalve niet in de weg aan de realisering van dit plan.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaaai

Wettelijk kader:

Voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

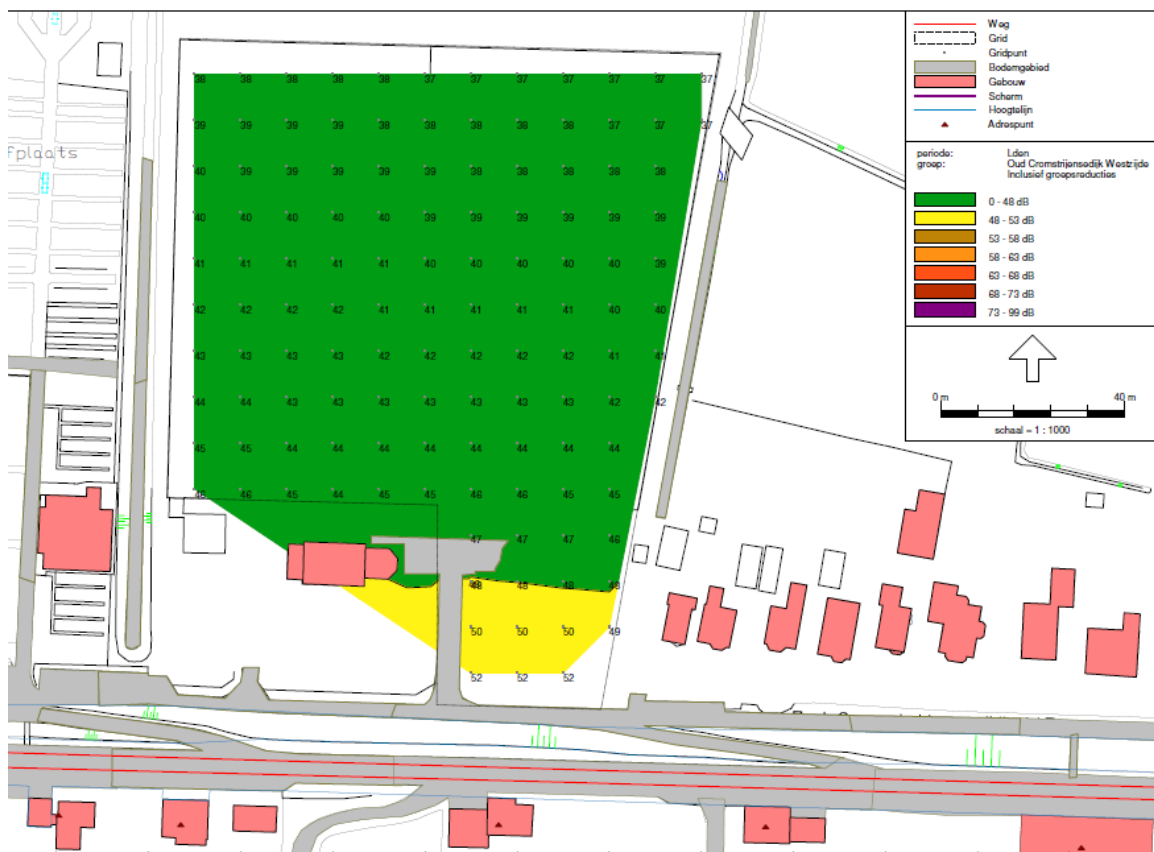
Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een woning binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48dB.

Bouwbesluit

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. De geluidbelasting op de gevels waar mee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Beoordeling

Voor wat betreft het (lokale) wegverkeer geldt dat het bouwplan, op grond van artikel 74 uit de Wet geluidhinder, alleen binnen de onderzoekzone van de Oud Cromstrijensedijk WZ gelegen is. Uit indicatieve berekeningen uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden ter hoogte van de nieuwe woningen. De geluidbelasting daar is 43 dB of lager.



Figuur 9: geluidcontouren (op 4,5 m hoogte)

Voor de geluidbelasting bij de bestaande woning Oud-Cromstrijensedijk WZ 41a is een geluidberekening gemaakt. Die heeft tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wet geluidhinder.

De Oud Cromstrijensedijk WZ is een geluidgezoneerde weg en ligt ter plaatse van de onderzoekslocatie in stedelijk gebied. De weg bestaat grotendeels uit één rijstrook en heeft op grond van de Wgh dus een geluidzone van 200 meter. De burgerwoning bevindt zich binnen deze afstand tot de weg en ligt daarmee binnen de geluidzone.

De Oud Cromstrijensedijk WZ is een dijkweg die vanuit de bebouwde kom van Klaaswaal in westelijke richting door het buitengebied loopt. Langs de weg bevindt zich zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde lintbebouwing, soms verspreid liggend. De weg heeft een wegdekverharding van dicht asfalt beton en een maximaal toegestane rijnsnelheid van 50 km/uur binnen de bebouwde kom en 60 km/u buiten de bebouwde kom.

De verkeersgegevens van de Oud Cromstrijensedijk WZ zijn gebaseerd op gegevens uit het rapport ‘Akoestisch onderzoek aanvraag voorbereidingssubsidie’, uitgevoerd voor de gemeente Cromstrijen dd. 11 maart 2015 door KuiperCompagnons (werknummer 884.004.20). Deze verkeersgegevens zijn gebaseerd op het jaar 2025.

Voor onderhavige berekening is de etmaalintensiteit doorgerekend naar het prognosejaar 2026 met 0,79% groei, overeenkomstig de gehanteerde autonome groei in bovenstaand akoestisch onderzoek. De voertuigverdeling is ongewijzigd overgenomen uit het rapport.

De gehanteerde verkeerscijfers voor de geluidberekening zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 1 Verkeersgegevens

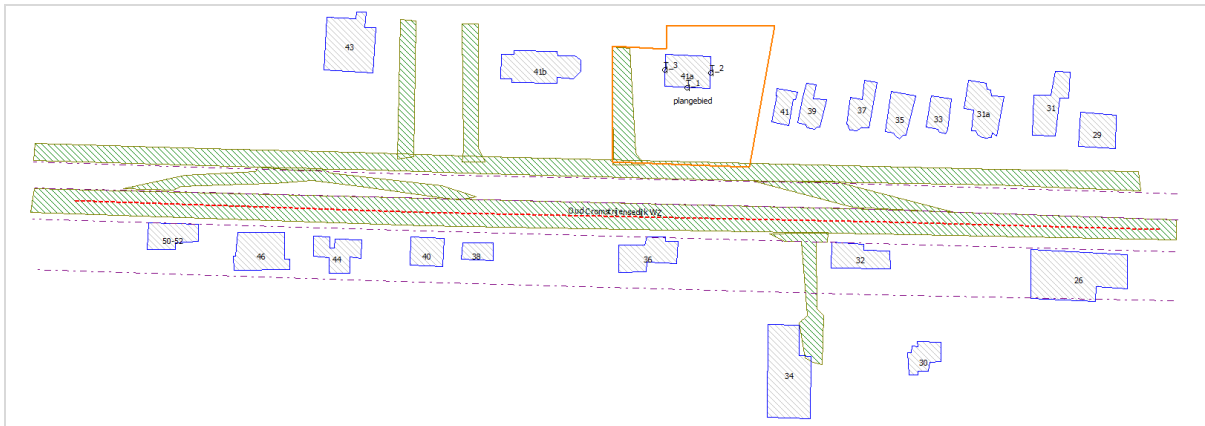
Weg:		Oud Cromstrijensedijk WZ		
Etmaalintensiteit 2025	2.724 motorvoertuigen			
Etmaalintensiteit 2026	2.746 motorvoertuigen			
Type wegdekverharding:	Dicht asfalt beton (in het rekenmodel opgenomen W0-referentiewegdek)			
Snelheid:	50 km/uur			
Verdeling in % per uur	Dagperiode 07 - 19 u	Avondperiode 19 – 23 u	Nachtperiode 23 – 07 u	
Uur intensiteit	6,9	3,1	0,66	
Lichte motorvoertuigen	93,2	99,7	97,5	
Middelzware motorvoertuigen	6,7	0,3	2,5	
Zware motorvoertuigen	0,1	0	0	

Aanvullende uitgangspunten:

De in deze notitie opgenomen geluidbelastingen voor het prognosejaar 2026 zijn berekend volgens standaardrekenmethode II uit het “Reken- en Meetvoorschrift Geluid 2012” (RMV 2012), als bedoeld in artikel 110 van de Wet geluidhinder.

Ten behoeve van de berekening is een driedimensionale computersimulatie opgesteld. Hierbij is gebruik gemaakt van het door DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. ontwikkelde computerprogramma "GEOMILIEU", versie 3.11. De modellering van de objecten, bodemgebieden en wegen zijn ingevoerd op basis van kadastrale kaarten. Voor de hoogteligging van de weg en de objecten is uitgegaan van data uit het Actueel Hoogtebestand van Nederland. Het rekenmodel staat standaard op een zachte, absorberende ondergrond ($B_f=1$). De wegen en andere verhardingen zijn als harde, reflecterende bodemgebieden in het model ingevoerd ($B_f=0$); Er is gerekend met toetspunten op een hoogte van +1,5 m en +4,5 meter, overeenkomend met de begane grond en de 1e verdiepingshoogte.

In onderstaande figuur is de modellering van het plangebied en de directe omgeving inzichtelijk gemaakt.

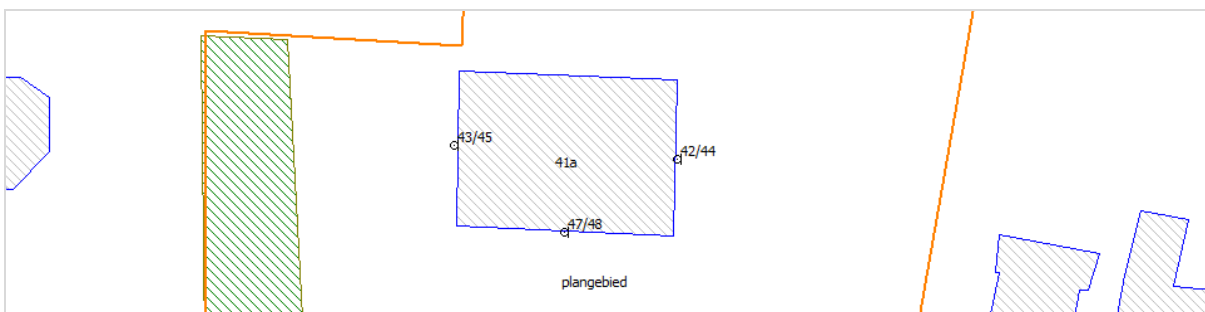


Figuur 10: Overzicht modellering.

Rekenresultaten en beoordeling:

Uit de berekening blijkt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de woning met deze uitgangspunten ten hoogste 47 dB bedraagt op de begane grond en 48 dB op de 1^e verdiepingshoogte, inclusief aftrek van 5 dB.

In onderstaande figuur zijn de rekenresultaten van de geluidberekening weergegeven.



Figuur 11 Weergave rekenresultaten vanwege de Oud Cromstrijensedijk WZ, inclusief 5 dB aftrek.

Geconcludeerd kan worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en dat er bij de burgerwoning daarom sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de toets aan het Bouwbesluit het volgende. Aangezien er geen hogere waarde hoeft te worden vastgesteld, dienen de woningen alleen te voldoen aan de minimumeis van $GA,k = 20$ dB.

Spoorweglawaai

Er is in de nabijheid van het plangebied geen spoorweg aanwezig. Dit geeft geen belemmeringen voor het bouwplan.

Industrielawaai

Het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.3 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, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a) Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c) Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d) De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSLmonitoringstool.

In deze tool is de Polderdijk niet opgenomen. De concentraties van de blootstellingsberekeningen van Monitoringsronde 2014 zijn wel te vinden op de Atlas voor de Leefomgeving. Uit deze Atlas blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ respectievelijk maximaal 20,7 µg/m³ en 20,5 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ wordt niet overschrijden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van vijf woningen, terwijl de bedrijfsmatige vervoersbewegingen niet meer zullen plaatsvinden. Per saldo zal het aantal vervoersbewegingen niet of vrijwel niet toenemen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De planlocatie bevindt zich aan de rand van het buitengebied van de gemeente Cromstrijen. Ten westen van het plangebied bevindt zich de begraafplaats van Klaaswaal. Op grond van genoemde VNG-brochure hebben begraafplaatsen een milieuzone van 10 m (categorie 1). De afstand van de grens van de begraafplaats tot de nieuwe woningen is groter dan 10 m. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig wiens milieuzone zich uitstrekt tot het plangebied.

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

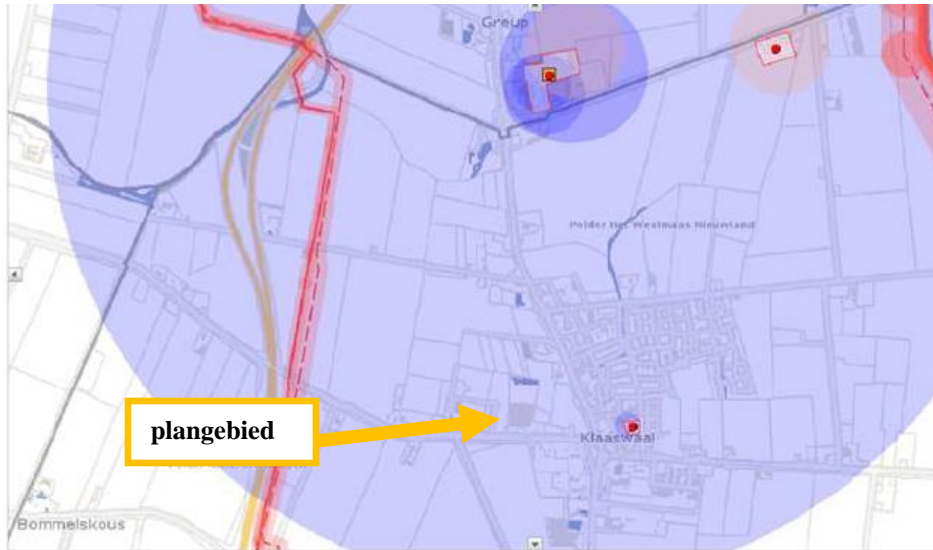
4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en 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. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven door het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling basisnet.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is. De gemeenteraad van Cromstrijen heeft op 29 maart 2016 de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeenten Hoeksche Waard (delen 1 en 2, visie- en basisdocument) vastgesteld. Het doel van de beleidsvisie is om duidelijk te maken welke externe veiligheidsrisico's binnen de Hoeksche Waard aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's wordt omgegaan in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen en milieuvergunningverlening.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan het invloedgebied zich uitstrekt tot over het plangebied, behoudens het feit dat het plangebied binnen het invloedgebied ligt van de BEVI-inrichting van Iperen BV, Smidsweg 24 te Westmaas waar toxisch gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Het groepsrisico dat wordt veroorzaakt door van Iperen BV in de bestaande situatie bedraagt minder dan 1% van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Als gevolg van de planontwikkeling zal dit niet noemenswaardig toenemen..



Figuur 12: deel risicokaart omgeving plangebied

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geen Milieuraapportageplicht.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij woningbouwontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld.

Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat. Hier gaat het om de bouw van 5 woningen en de eventuele herbouw van 1 woning.

De impact van dit plan is zeer klein en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een risicocontour. Op het gebied van externe veiligheid is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.7 Waterhuishouding

Waterbeheerprogramma 2016-2021

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

Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Waterkwantiteit

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. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Op dit moment is er op de bouwlocatie al bebouwing en verharding aanwezig. De bestaande bebouwing die ter plaatse gesloopt wordt is ruim 11.000 m² aan kassen en bedrijfsbebouwing. Daarvoor in de plaats komen vijf woningen (met bijbehorende bijgebouwen, terreinverharding en overkappingen). De herbouw van de bestaande bedrijfswoning vergroot het bebouwde oppervlakte beperkt. In totaal zal er ongeveer 3.000 m² aan verharding (woningen, tuinen, toeleidende weg) aanwezig zijn. Dit betekent dat de bebouwing en daarmee de verharding significant afneemt. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang te lozen.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

4.8 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Flora en faunawet) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Het terrein is grotendeels verhard en bebouwd waardoor het voor veel plant- en diersoorten ongeschikt is. De bebouwing vertoonde geen spleten, gaten of kieren waar jaarrond beschermde vogels als Huismus en Gierzwaluw gebruik van kunnen maken. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn hier derhalve ook niet te verwachten. Hierdoor zijn er geen aanwijzingen voor aanwezigheid van beschermde planten en dieren.

Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal er rekening worden gehouden met de in de Flora- en faunawet opgenomen Algemene Zorgplicht (Art. 2). De Zorgplicht houdt in dat schadelijke effecten aan planten en dieren door menselijk handelen tot een minimum beperkt worden.

Conclusie

Uit oogpunt van ecologie kan het plan worden gerealiseerd.

4.9 Geur

Het plangebied ligt niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

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

In het geldende bestemmingplan Landelijk Gebied 2013 is geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden opgenomen. Uit de archeologische beleid- en waardenkaart van de Hoeksche Waard blijkt dat het perceel een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij plangebieden groter dan 500 m² waarin dieper dan 30 cm onder het maaiveld grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

In dit kader is archeologisch onderzoek (archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek door middel van proefboringen) uitgevoerd.

Uit de onderzoeksrapportage (SOB Research d.d. 24 maart 2016, nr. 2390-1602) blijkt het volgende. Er wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling hoogstwaarschijnlijk niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Mogelijk aanwezige archeologische resten zullen alleen worden aangetast als gevolg van bodemverstoring tot een diepte van meer dan 2,5 meter beneden maaiveld.

Om deze reden wordt een archeologisch vervolgonderzoek alleen noodzakelijk geacht wanneer er graafwerkzaamheden worden verricht met een diepte van meer dan 2,5 meter – NAP. De gemeente Cromstrijen heeft aangegeven dat bij graafwerkzaamheden dieper dan 2,5 meter uitgevoerd moeten worden onder archeologische begeleiding.

In de regels van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ is dit opgenomen.

De conclusie is dat met inachtneming van het vorenstaande er vanuit oogpunt van archeologie geen beperkingen zijn bij de ontwikkeling van het bouwplan.

Cultuurhistorie (molenbiotoop)

Het plangebied ligt niet binnen een molenbiotoop.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.12 Verkeer

Ontsluiting

Het perceel is en blijft ontsloten op de parallelweg onder aan de Oud-Cromstrijensedijk WZ. Deze weg is voldoende gedimensioneerd om het aantal verkeersbewegingen (volgens de CROW-publicatie 317 “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” voor koopwoningen gemiddeld 7,1 voertuigbewegingen per woning per dag).

Voorheen was een tuindersbedrijf aanwezig dat op werkdagen naast personenauto’s (circa 10 per dag) ook bezocht werd door vrachtwagens (circa 2 á 3 per dag). Per saldo komen is er hierdoor een zeer beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen met personenauto’s, maar het te niet doen van vervoersbewegingen met vrachtwagens.

Parkeren

Op eigen terrein is voldoende ruimte aanwezig om minimaal 3 auto’s te parkeren. Hiermee wordt voldaan aan de daarvoor gehanteerde parkeernormen van de ASVV 2012 van het CROW.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen.

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden betreft de toegangsweg tot het plangebied. Deze dient ter ontsluiting van het plangebied, terwijl daar tevens wandelaars over kunnen lopen om te komen van en te gaan naar het wandelpad aan de westelijke zijde van het plangebied.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- mantelzorg in de woning;
- ten hoogste 800 m³ aan hoofdgebouw en 150 m² aan bijbehorende bouwwerken;
- aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- bed & breakfast in bestaande bebouwing.

Middels aanduidingen en in de regels opgenomen voorwaardelijke verplichtingen wordt juridisch geborgd dat de landschappelijke inpassing van het plan wordt gerealiseerd.

Daarnaast wordt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

5.2.3 Algemene regels

Antidubbelregel

Het doel van de anti-dubbelregel is te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebaven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. Kortweg komt het erop neer, dat grond die één keer in beschouwing is genomen voor het toestaan van gebouwen, niet een tweede maal mag meetellen voor de toelaatbaarheid van andere gebouwen, als die grond inmiddels tot een ander bouwperceel is gaan behoren.

Algemene bouwregels

Naast de bouwregels die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de planregels, gelden er aanvullende algemene bouwregels. De algemene bouwregels hebben betrekking op alle bestemmingen die binnen dit bestemmingsplan zijn opgenomen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel staat omschreven wat binnen de bestemmingsregeling, zoals opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels, onder strijdig gebruik wordt verstaan.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is opgenomen om ondergeschikte afwijkingen van het bestemmingsplan met een algemene bevoegdheid mogelijk te maken. De regeling voorziet in een duidelijke begrenzing van het toepasbaar bereik van de afwijking.

Overgangsrecht

Het overgangsrecht ten aanzien van het bouwen staat verwoord in artikel 21.1 Wro. Dit artikel is, rekening houdend met de terminologie uit de Wabo, één op één overgenomen in dit bestemmingsplan. Een bouwwerk dat op het moment dat het bestemmingsplan in werking treedt aanwezig is, dan wel planologisch mogelijk is en afwijkt van het plan, mag gedeeltelijk worden vernieuwd, veranderd of in het geval van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De aard van het gebouw mag hierbij niet veranderen en ook mag de omvang niet worden vergroot. Eventuele uitbreiding is slechts mogelijk met een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag. Het voorgaande geldt niet voor bouwwerken die weliswaar bestaan op het moment van inwerkingtreding van - maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met - het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.

Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

Slotregel

Het laatste artikel van het bestemmingsplan betreft de slotregel, waarin de naam, zoals de regels aangehaald kunnen worden, is opgenomen.

5.3 Handhaving

De gemeente Cromstrijen is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Dorp Klaaswaal in acht genomen.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied. Bestaande bedrijfsbebouwing wordt afgebroken en compenserende woningen worden gebouwd. Het plangebied ligt in het buitengebied van Klaaswaal (gemeente Cromstrijen). Het perceel Oud-Cromstrijensedijk WZ 41c in Klaaswaal is in eigendom van A.J. Kuipers OG B.V.

Met initiatiefnemers is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd en bestaat voor een ieder de gelegenheid om gedurende die periode een zienswijze in te dienen.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening

De volgende vooroverleg reacties zijn ontvangen:

Provincie Zuid-Holland:

De provincie bericht in de brief d.d. 2 augustus 2016, kenmerk PZH-2016-561814957 dat het plan aanvaardbaar is, maar dat de landschappelijke inpassing juridisch geborgd moet worden in de regels van het bestemmingsplan. Aan deze opmerking is gevolg gegeven door het opnemen van daarop toeziende voorwaardelijke verplichtingen in artikel 5.2.4 van de regels.

Waterschap Hollandse Delta:

Bij mailbericht van 25 juli 2016 heeft het Waterschap aangegeven dat er ruimtelijk gezien geen belemmering is om het bestemmingsplan voor deze locatie te herzien. Er wordt gevraagd om de tekst in de toelichting over het Waterbeheerplan 2009-2015 te herzien met een passage over het Waterbeheerprogramma 2016-2021. Deze opmerking is in deze toelichting verwerkt.

8. Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 5 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er is één zienswijze ingediend. In de Zienswijzenrapportage, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, is op de ingediende zienswijze ingegaan. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan, in die zin in de regels bij de bestemming Wonen is bepaald, dat de maximale hoogte van de knotbomenrij aan de oost- en noordzijde van het plangebied wordt begrensd op circa 15 meter.