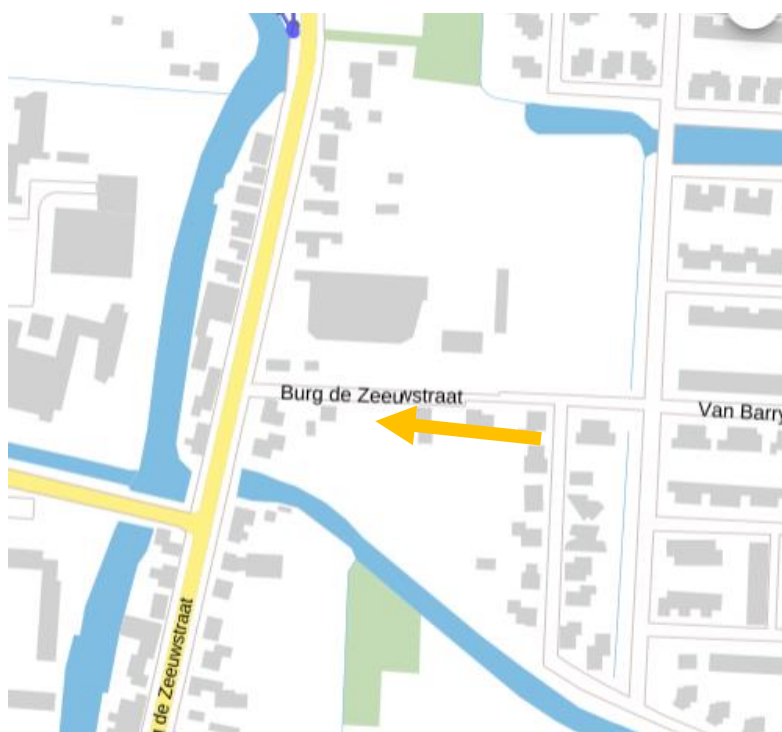


**Toelichting
Bestemmingsplan
‘Burg. de Zeeuwstraat ong. naast 118 en
120 Numansdorp’
Gemeente Hoeksche Waard**



NL.IMRO. 1963. BPBZeeuwstrNMD21-VG01
november 2021

Bestemmingsplan

‘Burg. de Zeeuwstraat naast ong. naast 118 en 120 Numansdorp’

gemeente Hoeksche Waard

Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: **november 2021**
Status: **vaststelling**

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Omgeving plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Toekomstige situatie	7
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling	8
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Verkeer	15
4.3 Flora en fauna	15
4.4 Archeologische waarden	16
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	18
4.7 Geluid	20
4.8 Bodem	21
4.9 Geur	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	23
4.12 Kabels en leidingen	27
5. Juridische toelichting	28
5.1 Juridische planopzet	28
5.2 Bestemmingswijzer	28
5.3 Plantoetsing en handhaving	28
6. Uitvoering	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Planschade	29
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	30
7.1 Vooroverleg	30
7.2 Zienswijzen	30

Bijlagen:

- Verkennd bodemonderzoek (Inventerra, 30 juli 2020, nr. 20-2183-R01MP)
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï en bedrijfslawaaï (Kraaij akoestisch advies, 8 januari 2021, nr. VL.2044.R01, rev. 1)
- Quickscan ecologie (Breur Ecologie & Onderzoek, 25 november 2020, QS20038v1)
- Planstudie Numansdorp, woningen Burgemeester de Zeeuwstraat (RoosRos, 23 juli 2021)
- Archeologisch onderzoek (SOB Research, februari 2021, nr. 2829-2101)

1. Inleiding

1.1 Situering

Het bestemmingsplan heeft betrekking op twee percelen grond aan de Burg. de Zeeuwstraat in Numansdorp. De plangebieden liggen in het centrum van de bebouwde kom, ter weerszijde van het perceel Burg. de Zeeuwstraat 120.



Figuur 1.1: luchtfoto plangebied met omgeving

1.2 Aanleiding en doelstelling

De eigenaar van de gronden (hierna: initiatiefnemer) heeft het plan opgevat om op beide percelen één woning te realiseren. Op het perceel ten oosten van Burg. de Zeeuwstraat 120 is geen bebouwing aanwezig, op het perceel ten westen van nr. 120 is alleen een kleine kas aanwezig.

De percelen zijn kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie F nummers 211 en 213, ter grootte van 2690 en 1800 m².



Figuur 1.2: kadastrale tekening

Het plan tot het bouwen van twee woningen op de percelen stemt niet overeen met het ter plaatse geldende bestemmingsplannen ‘Middelsluis’. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bouw van de woningen mogelijk te maken.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van één extra woning mogelijk. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

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 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 Bro beschreven, alsmede de uitkomst van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt aan een zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat. Aan deze zijtak is al enige woonbebouwing aanwezig. Het plangebied wordt ontsloten via de Burg. de Zeeuwstraat. De omgeving van het plangebied bestaat met name uit woonbebouwing. Direct ten noorden van het woonstraatje is een garagebedrijf aanwezig.



2.3 Huidige situatie

Op dit moment zijn de percelen aan de Burg. de Zeeuwstraat in gebruik als tuingrond. Hierna zijn enige foto's van het gebied opgenomen.



Figuur 2.1 luchtfoto percelen Burg. de Zeeuwstraat 118a en 120a



Figuur 2.2 foto perceel F 211 ten westen van Burg. de Zeeuwstraat 120

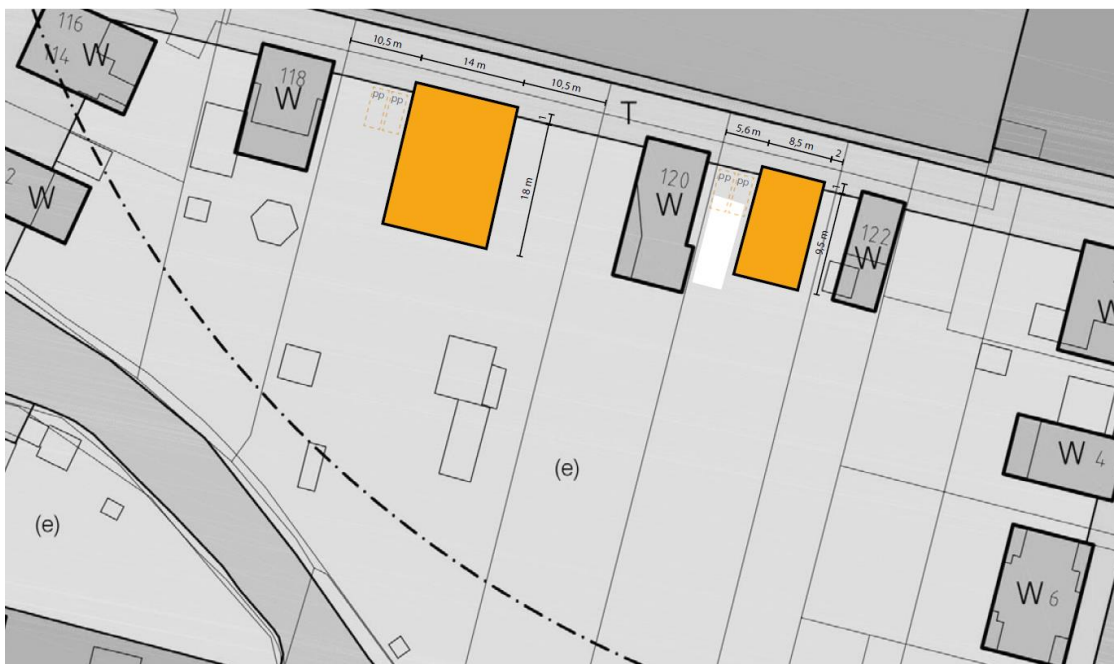


Figuur 2.3 foto perceel F 213 ten oosten van Burg. de Zeeuwstraat 120

2.4 Toekomstige situatie

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan de plangebieden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ met als doel om de realisering van twee woningen mogelijk te maken.

Het plan betreft de bouw van twee woningen ter weerszijde van de woning Burg. de Zeeuwstraat 120. Er worden twee vrijstaande woningen gebouwd die passen binnen de al bestaande bebouwing in deze zijtak van de Burgemeester de Zeeuwstraat.



Figuur 2.4 situering nieuwe woningen

De maximale goothoogte bedraagt 3 m, de maximale bouwhoogte 7 m. De toegang tot het perceel is aan de Burgemeester de Zeeuwstraat.

De woningen zullen levensloopbestendig zijn en duurzaam worden gebouwd. Dit is ook, overeenkomstig de gemeentelijke woonvisie, als voorwaarde gesteld door de gemeente.

2.5 Stedenbouwkundige beoordeling

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is door RoosRos Architecten een planstudie gemaakt (Planstudie Numansdorp, woningen Burgemeester de Zeeuwstraat d.d. 2 april 2020). Hierin is de bebouwingspotentie van de twee kavels verkend. De planstudie is op 23 juli 2021 aangepast naar aanleiding van ingediende zienswijzen (zie paragraaf 7.2)

De woningen sluiten aan bij de korrelgrootte van de omgeving. De woningen komen op gepaste afstand van de bestaande woningen. In de openbare ruimte blijft voldoende maat aanwezig. Het parkeren geschiedt op eigen terrein.

Bij de uitwerking van de woningen wordt voldoende aandacht besteed aan de beeldkwaliteit (uitstraling, materialisatie, erfgrens, etc.).

Hierna is de impressie van de bebouwing, zoals opgenomen in de planstudie, opgenomen.



Figuur 2.5 impressie bebouwingsopzet nieuwe woningen

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om twee woningen toe te voegen aan de Burg. de Zeeuwstraat te Numansdorp. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

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

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

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

De bouw van een woning is in beginsel een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt echter dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie uitspraak ABR 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. Het bestemmingsplan voor de Burg. de Zeeuwstraat naast nr. 120 maakt een ontwikkeling mogelijk die niet wordt aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' zoals bedoeld in het Bro. De Ladder hoeft dus niet verder te worden doorlopen voor deze ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsverordening Zuid-Holland 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 ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Het bouwplan voorziet in de bouw van woning binnen BSD. Het plan past binnen het provinciaal planologisch beleid. Voor de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijk wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat de voorgestane ontwikkeling in overeenstemming is met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard vastgesteld 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 leefomgeving en 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. Hier zijn de Hoeksche Waarden van belang, 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 plan tot het realiseren van de woning aan de Burg. de Zeeuwstraat aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De nieuwe woningen worden gasloos en zullen zo veel mogelijk eigen energie opwekken middels bijvoorbeeld zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locaties zullen daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

- Vitale dorpen en actieve samenleving

De plangebieden liggen bij het centrum van de bebouwde kern van Numansdorp. De intensivering van woonbebouwing in de kern van Numansdorp levert een positief effect op het gebruik van het voorzieningenniveau in de woonkern.

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 plangebied ligt in het gebied 'Dorpse Trots'.

Een belangrijk uitgangspunt bij 'Dorpse Trots' is dat voor wat betreft de verdere ontwikkeling van de woonbebouwing in woonkernen, eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd.

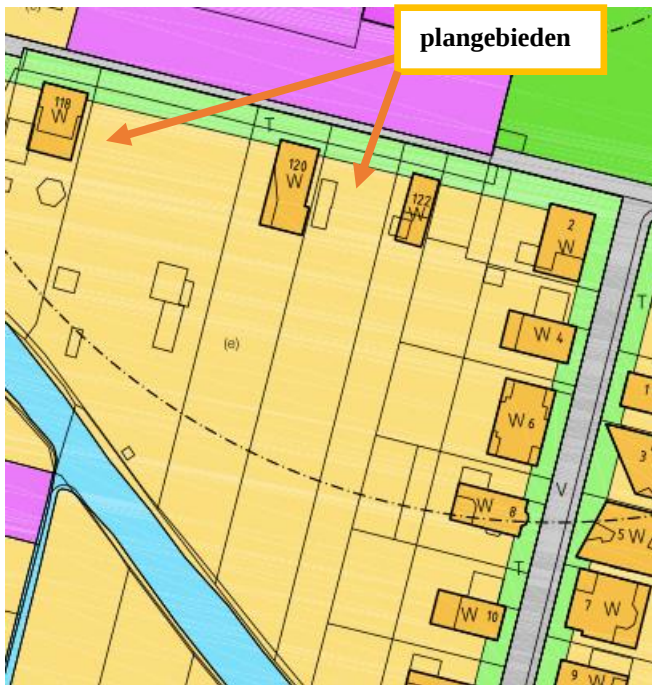
Het plan tot de bouw van twee woningen draagt bij aan de beantwoording van de vraag naar vrijstaande koopwoningen in Numansdorp.

In het kader van de wens om het bouwplan in goed overleg met omwonenden te realiseren, omwonenden worden vooraf geïnformeerd over het plan.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Middelsluis

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Middelsluis'. Dit bestemmingsplan is op 15 juli 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Cromstrijen en op 10 maart 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Beide percelen hebben de bestemming Wonen. Op de percelen is geen bouwvlak aangegeven waardoor de bouw van woningen niet is toegestaan.



Figuur 3.2 deel verbeelding bp Middelsluis

De bouw van de woningen stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan gemaakt.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Het plangebied wordt ontsloten op de zijtak van de Burg. de Zeeuwstraat en dan aansluitend op de Burg. de Zeeuwstraat zelf. Het aantal verkeersbewegingen per woning kan gesteld worden op 6 á 7 per woning per etmaal. Het gaat hier derhalve om 12 tot 14 vervoersbewegingen per etmaal. De bestaande wegen zijn voldoende gedimensioneerd om dat verkeersaanbod te verwerken.

Parkeren

Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen per woning moet worden uitgegaan van het vigerend parkeerbeleid van de gemeente. Bij dat parkeerbeleid wordt de meest recente parkeernormering van het CROW gehanteerd, te weten de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381'. Uitgaande van de classificatie 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' zouden er tussen de 1,9 en 2,7 parkeerplaatsen per woning aanwezig moeten zijn (afgerond 3 parkeerplaatsen per woning). Op eigen terrein van elk van de twee bouwpercelen is voldoende ruimte om in deze parkeervraag te voorzien.

4.3 Flora en fauna

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

In dit kader daarvan is een quick scan ecologie uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, 25 november 2020, nr. QS20038v1). Deze quick scan heeft geleid tot de volgende conclusies:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermd natuurgebieden.
- Het plangebied is geschikt als nesthabitat voor algemene broedvogels. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de sloopen kapwerkzaamheden wordt daarom aangeraden om rekening te houden met het broedseizoen: grofweg van half maart t/m half juli.
- Overige beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied, aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.
- Voor alle soorten flora en fauna (beschermd en onbeschermd) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Om deze reden kan worden vastgesteld, dat het plan uit oogpunt van flora en/of fauna uitvoerbaar is.

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.

In en rondom de gemeente Hoeksche Waard liggen de Natura 2000-gebieden Haringvliet, Hollands Diep, Oudeland van Strijen en Oude Maas. Deze Natura 2000-gebieden zijn niet stikstofgevoelig. Op enige afstand liggen de Biesbosch en Krammer-Volkerak. Die gebieden zijn wel stikstofgevoelig.

Het plangebied ligt op meer dan 5 km van het Natura 2000 gebied Krammer-Volkerak en op meer dan 13 km van de Biesbosch. Het gaat derhalve om een grotere afstand van het plangebied ten opzichte van genoemde Natura2000 gebieden.

Uit het ‘Stroomschema beoordeling WABO-aanvragen bouw voor nieuwe initiatieven met stikstofdepositie (versie 5.0, d.d. 1 december 2020) van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid blijkt, dat bij de bouw van 2 vrijstaande vijf woningen, op een afstand van meer dan 4.300 m van stikstofgevoelig Natura2000 gebieden, er geen sprake zal zijn van toename van stikstofdepositie in die gebieden. Conclusie is dat er geen frictie ontstaat met de natuurwetgeving op het terrein van stikstofdepositie.

Dit betekent dat het plan uit ecologisch oogpunt gezien uitvoerbaar is.

4.4. Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

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

Op grond van de hieruit voortvloeiende Erfgoedwet is de bescherming van het archeologische erfgoed een taak van de gemeente. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit de Erfgoedverordening 2014 met bijbehorende archeologische verwachtingskaart van de gemeente Cromstrijen blijkt dat er sprake is van een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter en groter dan 500 m² dient een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

De woningen met bijgebouwen op de twee afzonderlijke percelen krijgen een beperktere omvang dan genoemde 500 m². Er zou om die reden geen archeologisch onderzoek behoeven te worden uitgevoerd. De gemeente heeft aangegeven dat een dergelijk onderzoek toch vereist is, aangezien het plangebied groter is dan 500 m². Om die reden is er archeologisch onderzoek uitgevoerd (SOB Research, februari 2021, nr. 2829-2101). Op basis van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie ter plaatse van het plangebied niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. De uitvoering van een aanvullend archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht en het aspect archeologie staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

Er is een dubbelbestemming 'Waarde Archeologie'. Bij eventuele toekomstige bouwplannen kan worden getoetst of er in dat geval middels onderzoek moet worden aangetoond of archeologische waarden worden verstoord.

Cultuurhistorie

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

4.5 Waterhuishouding

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 overstrooming 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 overstrooming.

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.

Waterveiligheid

Het bouwplan wordt niet gerealiseerd binnen de beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

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

Uit de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In buitenstedelijk gebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m².

De nieuwe bebouwing en terreinverharding betreft per perceel een geringere toename aan verharding dan 500 m². Er is om deze reden geen eis tot het aanleggen van compenserend water.

Schoon water

De woningen worden aangesloten op de bestaande riolering.

Onderhoud

Om te waarborgen dat er de mogelijkheid aanwezig is om de watergang aan de zuidzijde van de plangebieden te onderhouden is er op een beschermingsstrook met een breedte van 5 m de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Conclusie

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

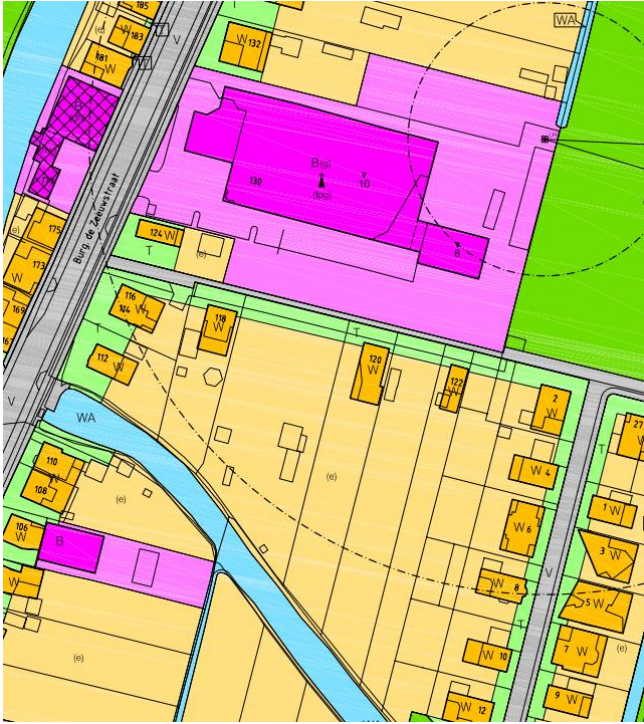
4.6 Milieuzonering

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 publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In deze VNG-publicatie 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. Woningen zijn milieugevoelige objecten. Uit dien hoofde wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gezien of de woningen worden gesitueerd in de milieuzone van omliggende milieubelastende functies.

Onderzoek



Figuur 4.1: kaart bestemmingsplan omgeving plangebied

Op de volgende percelen zijn bedrijven aanwezig die relevant zijn:

Burg. de Zeeuwstraat 106
Burg. de Zeeuwstraat 130
Burg. de Zeeuwstraat 177/179

Burg. de Zeeuwstraat 106

Op dit perceel is volgens het bestemmingsplan 'Middelsluis' een gebruik voor bedrijfsactiviteiten binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ter plaatse is een installatiebureau gevestigd. De richtafstand bij categorie 2 bedrijven is 30 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning is circa 70 m. Uit oogpunt van milieuzonering is er geen frictie.

Burg. de Zeeuwstraat 130

In de nabijheid van het plangebied is op het perceel Burg. de Zeeuwstraat 130 een garagebedrijf aanwezig. Bij het bedrijf is tevens een verkooppunt voor LPG aanwezig, inclusief opslagtanks. De plangebieden liggen binnen de veiligheidszone voor groepsrisico (150 m) van het vulpunt van de LPG-installatie. In paragraaf 4.11 (Externe veiligheid) wordt op dit veiligheidsaspect nader ingegaan.

Een garagebedrijf (handel en reparatie personenwagens) is geclassificeerd als een categorie 2 inrichting. De daarmee corresponderende richtafstand is 30 m. De nieuwe woningen komen op circa 8 m van de perceelsgrens met het garagebedrijf.

Het maatgevende milieuaspect bij garagebedrijven is ‘geluid’. Om te bepalen of er bij de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is onderzoek ingesteld naar het bedrijfsgeluid van het garagebedrijf (Kraaij akoestisch advies, 8 januari 2021, nr. VL.2044.R01, rev. 1).

Uit de rekenresultaten van de geluidbelasting vanwege het garagebedrijf blijkt dat aan de richtwaarden uit de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ wordt voldaan. Er is daardoor sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve ook van een goede ruimtelijke ordening.

Een ander milieuaspect is ‘geur’, met een richtafstand van 10 m. De bedrijfsactiviteiten van het garagebedrijf worden op meer dan 30 m van de woningen uitgevoerd. Het dicht bij gelegen gedeelte van het bedrijfsperceel wordt gebruikt voor parkeren en transportbewegingen. Om deze reden is dit aspect verder niet belastend voor de nieuwe woningen.

Bij het garagebedrijf is ook een verkooppunt van LPG. In paragraaf 4.11 wordt ingegaan op de externe veiligheidsaspecten in relatie tot deze LPG installatie.

Burg. de Zeeuwstraat 177/179

Op dit perceel is volgens het bestemmingsplan ‘Middelsluis’ een gebruik voor bedrijfsactiviteiten binnen categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Tevens zijn de aanduidingen ‘detailhandel’ en ‘dienstwoning’ aanwezig. Ter plaatse is een winkel met bedrijfswoning gevestigd. De richtafstand bij categorie 2 bedrijven is 30 m. De afstand tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning is circa 90 m. Uit oogpunt van milieuzonering is er geen frictie.

Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.7 Geluid

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

Industrie en/of spoorweglawaaï

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

Wegverkeerslawaaï

Voor woningen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overgelegd. In artikel 74 van de Wet geluidhinder wordt de breedte van de zone van een weg in stedelijk gebied, bestaande uit 1 of 2 rijstroken bepaald op 200 meter. Wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben niet een dergelijke geluidszone.

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.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch advies, 8 januari 2021, nr. VL.2044.R01, rev. 1). Uit het onderzoek blijkt, dat de berekende geluidbelasting vanwege de Burgemeester de Zeeuwstraat op de woning op het perceel F 211 (ten westen van nr. 120) ten hoogste 47 dB bedraagt. Deze geluidbelasting wordt uitsluitend op de derde bouwlaag berekend, zowel aan de westzijde als aan de noordzijde van de woning.

De berekende geluidbelasting vanwege de Burgemeester de Zeeuwstraat op de woning op het perceel F 213 (ten oosten van nr. 120) bedraagt ten hoogste 40 dB. Deze geluidbelasting wordt uitsluitend op de tweede bouwlaag berekend, aan de noordzijde van de woning.

Op basis van bovengenoemde geluidbelastingen kan worden geconcludeerd dat bij alle gevels van de nieuwbouwwoningen voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Voortvloeiend hieruit is geen aanvullend onderzoek naar geluidreducerende maatregelen noodzakelijk en hoeft vanwege deze weg geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van het aspect geluid uitvoerbaar.

4.8 Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem.

Ook is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders (B en W) een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning moeten aanhouden als blijkt dat de bodem is verontreinigd, dan wel het vermoeden bestaat dat er sprake is van ernstige verontreiniging.

Uit artikel 3.1.6, lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vloeit voort dat bij ruimtelijke besluiten inzicht verkregen moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. Dit betekent dat er onder andere inzicht verkregen moet worden in de noodzakelijke financiële investering van een (mogelijk noodzakelijke) bodemsanering.

In het uitgevoerde verkennend (asbest)bodemonderzoek (Inventerra, 30 juli 2020, nr. 20-2183-R01MP) wordt geconcludeerd dat de in de grond gehalten van mogelijk bodembedreigende stoffen zodanig licht verhoogd zijn, dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming. De resultaten vormen ook geen belemmering voor de geplande herontwikkeling op de locatie.

Uit oogpunt van het aspect ‘bodem’ zijn de bouwplannen uitvoerbaar.

4.9 Geur

Bedrijven kunnen geur verspreiden, denk bijvoorbeeld aan agrarische bedrijven vanwege de dierenverblijven, mestbassins en de productie en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving in meer of minder mate hinder veroorzaken en kan om die reden ook gezondheidsrisico's met zich meebrengen. Het plangebied bevindt zich niet binnen een geurcirkel van een (agrarisch) bedrijf. Tevens zal er, zoals in paragraaf 4.6 is omschreven, ook geen geuroverlast zijn van het nabijgelegen garagebedrijf.

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘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’.

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisering van twee woningen. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, op basis van de zogenaamde Nibm-tool wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

**Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als
gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	14
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,01
PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.2: Nibm tool.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 16,4 (2019 gebaseerd op gegevens gcn 2019) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof pm 10 is dit 16,8 en fijnstof pm 2,5 is dit 10,2 (2019, gebaseerd op gcn 2019) microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de jaargemiddelde grenswaarde voor NO₂, PM₁₀ (beide 40 µg/m³) en PM_{2,5} (25 µg/m³) wordt niet overschreden.

Conclusie

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

4.11 Externe veiligheid

In 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In het Bevt staan regels voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het Bevt hanteert een vaste grens van 200 meter, vanaf de buitenrand van de transportroute, waarbuiten in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Buiten de 200 meter is een verantwoording niet noodzakelijk.

Wel geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogelijk maken buiten de 200 m dient in de toelichting aandacht moet worden gegeven aan de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid voor zover het binnen het invloedsgebied van de transportroute is gelegen.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR 10-6 contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

LPG installatie Burg. de Zeeuwstraat 130

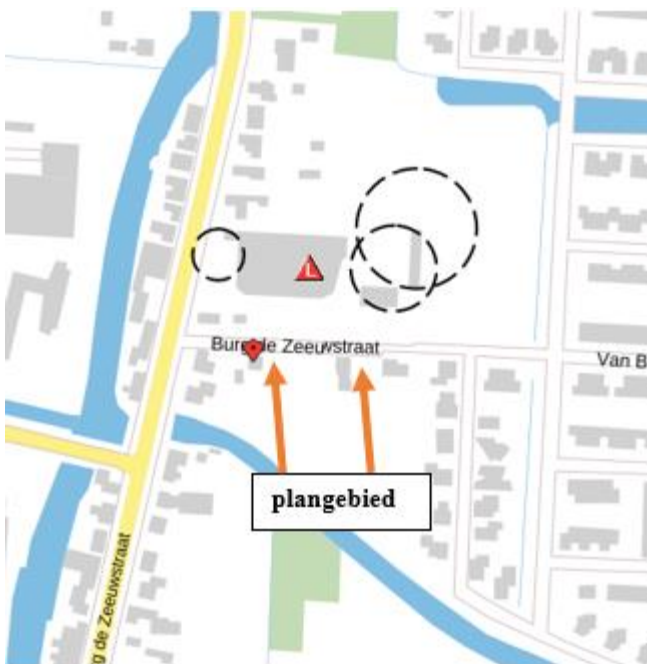
In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig, behoudens het reeds onder 4.6 al genoemde LPG-verkooppunt aan de Burg. de Zeeuwstraat 130. Ten aanzien van dit LPG verkooppunt geldt het volgende.

Plaatsgebonden risico (PR)

Voor het plaatsgebonden risico gelden de volgende afstanden, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd:

Afstand vanaf vulpunt	Afstand vanaf ondergrond of ingeterpt reservoir	Afstand vanaf afleverzuil
45 meter	25 meter	15 meter

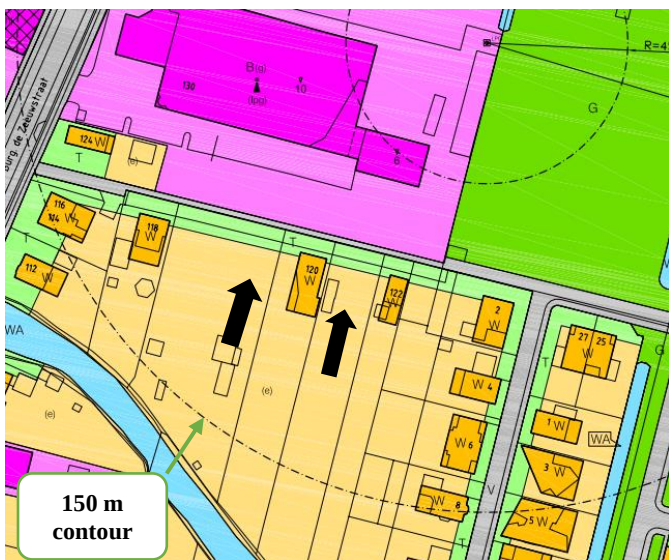
De twee nieuwe woningen komen niet deze contouren.



Figuur 4.4: deel risicokaart Nederland

Groepsrisico (GR)

Voor LPG-tankstations is het invloedsgebied vastgesteld op 150 meter. De twee woningen vallen binnen die 150 m. Op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Middelsluis' is deze contour ook aangegeven.



Figuur 4.5: deel risicokaart Nederland

Voor het GR geldt in tegenstelling tot het PR geen milieunorm als grens- of richtwaarde. Het GR kent echter de zogenaamde verantwoordingsplicht. Het eindresultaat van de verantwoording is een kwalitatief oordeel over de aanvaardbaarheid van het GR.

Het gaat om een afweging van de (kwantitatieve) hoogte van het groepsrisico's in relatie tot de aanwezige en mogelijk aanvullend te treffen bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen, de bestrijdbaarheid van een mogelijk incident en de zelfredzaamheid van de aanwezige bevolking. Ook de beoordeling van maatschappelijke nut en noodzaak maakt onderdeel uit van de verantwoording van het GR.

De twee woningen hebben de mogelijkheid om richting de straatzijde te vluchten. Daarnaast kan de achtertuin in worden gevlucht en via andere percelen de openbare weg worden bereikt. Gezien de afstand tussen het tankstation en vulpunt LPG ten opzichte van de twee woningen (minimaal 80 m) en het feit dat er bebouwing op het bedrijfsperceel aanwezig is die bescherming kan bieden tegen de warmtestraling is deze situatie aanvaardbaar. De bedrijfslocatie is goed bereikbaar voor hulpdiensten en er is opstelruimte voor bijvoorbeeld de brandweer.

Aangezien de bouw van de twee woningen hoogstens leidt tot een beperkte toename van het groepsrisico kan deze situatie als aanvaardbaar worden aangemerkt.

In aanvulling hierop is uit overleg met de gemeente en de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VRZHZ) gebleken dat de oostelijke woning binnen het brandaandachtsgebied van de aanwezige LPG-tank. De VRZHZ heeft in dat kader de volgende aanbevelingen gedaan voor de bouw van die oostelijke woning:

- Woningen die zijn gelegen in een brandaandachtsgebied voldoen aan de artikelen 4.91 t/m 4.95 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Gebouwen zodanig inrichten dat de vluchtwegen van de risicobronnen aflopen;
- Het toepassen van zo min mogelijk glas aan de risicozijde;
- Alleen dubbelglas (< 3 m² , 4-6 mm) toe te passen aan de risicozijde
- De gebouwen dusdanig ontwerpen zodat niet-verblijf ruimten als bergingen, keukens, wc's en trappenhuisen aan de gevaarszijde zijn geplaatst;
- Gebouwen loodrecht projecteren ten opzichte van de risicobronnen.
- Een mechanisch ventilatiesysteem 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.

In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat voor de oostelijke woning deze aanbevelingen als uitgangspunt moeten worden gehanteerd bij de uitwerking van het bouwplan.

Overig

Het Hollands Diep ligt op ruim 2 km afstand, waardoor risicobronnen c.q. veiligheidsrisico's vanwege deze watergang niet relevant zijn.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van Shell Chemie (Moerdijk), de afstand tot het plangebied bedraagt meer dan 9 km. Het plangebied ligt in een bestaande woonwijk. Het plangebied kent vluchtmogelijkheden en de bewoners zijn zelfredzaam c.q. kunnen vanuit zorgoogpunt geholpen worden bij eventuele evacuatie.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat het enkel om toxische scenario's gaat waarbij zelfredzaamheid ook behaald kan worden door deuren en ramen te sluiten en de mechanische ventilatie af te schakelen. Om deze reden is er geen strijd met veiligheidsrisico's ten gevolge van Shell Chemie.

Het bestemmingsplan is uit oogpunt van externe veiligheid uitvoerbaar.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen of langs het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Binnen het plangebied worden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de bouw van een woning aan de Burg, de Zeeuwstraat 118a en 120a te Numansdorp. Het perceel is in eigendom bij initiatiefnemer.

Met initiatiefnemer 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 initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn ex artikel 6.4a Wro in de gesloten exploitatieovereenkomst ook afspraken gemaakt over het afwentelen door de gemeente op de initiatiefnemer van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen in planschade en bijbehorende advieskosten ter beoordeling hiervan.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegezonden aan vooroverlegpartners. Het Waterschap Hollandse Delta heeft een vooroverlegreactie ingediend. Gevraagd is om de dubbelbestemming 'Waterstaat' op te nemen voor een strook met een breedte van 5 m grenzend aan de ten zuiden van het plangebied aanwezige watergang. Dit is in het vast te stellen bestemmingsplan opgenomen.

Verder zijn er geen vooroverlegreacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 april 2021 tot en met 28 mei 2021 voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend.

In de Nota beantwoording zienswijzen zijn de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven en is op de zienswijzen gereageerd.

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen op de volgende punten:

1. Het bouwvlak tussen de nummers 118 en 120 is aangepast naar 8,5 x 9,5 meter waardoor dit bouwvlak minder diep is geworden.
2. De goot- en nokhoogte van beide nieuw te bouwen woningen zijn aangepast naar respectievelijk 3 meter en 7 meter.
3. De bouwhoogte van aan- en bijgebouwen is aangepast naar 4 meter
4. Het oorspronkelijke artikel 7.4. van de regels (afwijkingsregeling bij risicocontour veiligheidszone LPG) is geschrapt.
5. In de algemene bouwregels is onder 8.4 een bepaling opgenomen over de eis om voldoende parkeerplaatsen op eigen erf aan te leggen.