

**Toelichting
Bestemmingsplan
Laan van Westmolen 90
Mijnsheerenland
Gemeente Hoeksche Waard**



NL.IMRO.1963.BPLvWmolen90MHL21.VG01

september 2022

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Situering	3
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Verkeer/parkeren	14
4.3 Flora en fauna	15
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	16
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	17
4.7 Geluid	19
4.8 Bodem	21
4.9 Geur	21
4.10 Luchtkwaliteit	21
4.11 Externe veiligheid	22
4.12 Kabels en leidingen	23
4.13 Vormvrije Mer	23
5. Juridische toelichting	25
5.1 Juridische planopzet	25
5.2 Bestemmingswijzer	25
5.3 Plantoetsing en handhaving	25
6. Uitvoering	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Planschade	26
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	27
7.1 Vooroverleg	27
7.2 Zienswijzen	27

Bijlagen:

- **verkennend bodemonderzoek** (DS Milieu Consult, 23 september 2020, nr. 20.07.107)
- **archeologisch onderzoek** (SOB Research, januari 2022, nr. 2852-2103)
- **akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï** (Kraaij akoestisch advies, 13 juli 2021, nr. VL.2116.R01)
- **akoestisch onderzoek milieuzonering** (Kraaij akoestisch advies, 4 maart 2022, nr. VL.2116.R02 rev2)
- **aanvullend ecologisch onderzoek** (Blom Ecologie, 20 november 2019, nr. BE/2019/245)
- **AERIUS-berekening bouw- en gebruiksfase** (Ad Fontem, 14 december 2021, nr. 21AF073)
- **beeldkwaliteitsplan Gemeentewerf locatie Mijnsheerenland** (Urban Synergy, 28 maart 2022)
- **tekening stedenbouwkundige verkaveling** (Urban Synergy, maart 2022)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

HW Wonen (hierna: initiatiefnemer) heeft het plan opgevat om de locatie van de voormalige Gemeentewerf aan de Laan van Westmolen 90 in Mijnsheerenland te herontwikkelen. De grond is eigendom van de gemeente Hoeksche Waard. De gemeente heeft, na de gemeentelijke herindeling in 2019, geen behoefte meer aan een gemeentewerf op deze plaats.

Initiatiefnemer wil de aanwezige bebouwing afbreken en daarvoor in de plaats 10 sociale huurwoningen bouwen. Hierna is de situering van de nieuwe woningen aangegeven.



Figuur 1.1: nieuwe woningen Laan van Westmolen 90 Mijnsheerenland

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Mijnsheerenland / Westmaas' staat dit bouwplan niet toe, aangezien er op dit moment een maatschappelijke bestemming geldt voor het perceel. Het realiseren van 10 woningen op een maatschappelijke bestemming is niet toegestaan.

1.2 Situering

Het plangebied betreft gronden van de voormalige Gemeentewerf aan de Laan van Westmolen te Mijnsheerenland. Het plangebied vormt onderdeel van de bebouwde kern van Mijnsheerenland.



Figuur 1.2 luchtfoto met plangebied en omgeving



Figuur 1.3: luchtfoto met plangebied Laan van Westmolen 90

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Laan van Westmolen 90 Mijnsheerenland.’ maakt de realisering van het bouwplan voor 10 woningen mogelijk. 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 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 worden het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het perceel ligt aan de zuidwestelijke rand van de kern Mijnsheerenland. Dit is een gebied dat grotendeels bestaat uit woningen en voorheen diverse maatschappelijke functies zoals een cultureel centrum De Vijf Schelpen, de brandweerkazerne en de gemeentewerf. Alleen de brandweerkazerne heeft nog haar huidige functie, de bebouwing van de Vijf Schelpen is afgebroken en op die locatie is een plan voor het ontwikkelen van een woongebouw in voorbereiding. De huidige bebouwing van de gemeentewerf heeft haar functie verloren.

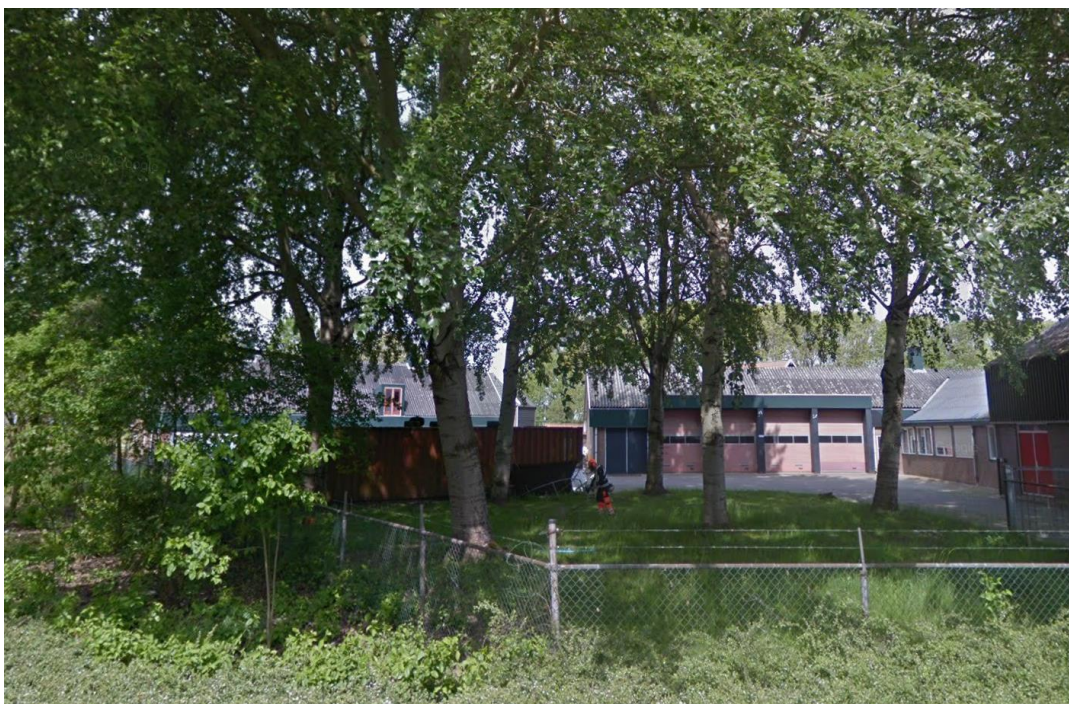
2.3 Huidige situatie

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie D nrs. 1317, 1318 en 2818 en heeft een totale oppervlakte van ongeveer 2.500 m².



Figuren 2.1 kadastrale tekening Laan van Westmolen 90

Op het perceel zijn twee loodsen aanwezig, de rest van het perceel is verhard.



Figuur 2.2 Foto bestaande situatie vanaf Laan van Westmolen



Figuur 2.3 Foto bestaande situatie vanaf Maasdijk

2.4 Plan

In het nieuwe plan worden er 10 woningen op het perceel gerealiseerd. Deze woningen betreffen sociale huurwoningen.

Het plangebied is een zichtlocatie vanaf de Maasdijk en ontsluitingsweg de Laan van Westmolen. In het bouwplan behoudt de entree naar het plangebied een groene uitstraling. De voorzijde van de woningen worden georiënteerd naar de Maasdijk en Laan van Westmolen, er worden geen achterkantsituaties gericht naar de dijk. Het groene karakter van het perceel wordt benut en blijft daarmee behouden.



Figuur 2.4 situering woningen in nieuwe situatie

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

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van deze ladder is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 extra woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van 10 woningen. Dit wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Het 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. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is het plangebied vrijwel geheel gelegen in het BSD. Alleen de westelijke loods valt buiten dat BSD, maar gezien het feit dat de loods onderdeel is van de gemeentewerf en een stedelijke functie heeft, lijkt de grens van het BSD onvoldoende nauwkeuring getrokken te zijn, nu de loods ook onderdeel is van het bestaand bebouwde stedelijke gebied.



Figuur 3.1 Kaart 14 Omgevingsvisie provincie: Bestaand Stads-en Dorpsgebied

De bouw van enkele extra woningen in stedelijk gebied is niet in strijd met het provinciaal planologisch 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.

- 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 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 zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO₂ en andere broeikasgassen. HW Wonen onderzoekt de mogelijkheid om de woningen nog duurzamer te maken.

- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Het realiseren van de plannen tot het vernieuwen van de woningen betekent dat de woningvoorraad in Mijnsheerenland/Westmaas een kwalitatieve en kwantitatieve impuls krijgt. Dit komt de leefbaarheid ten goede.

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’.

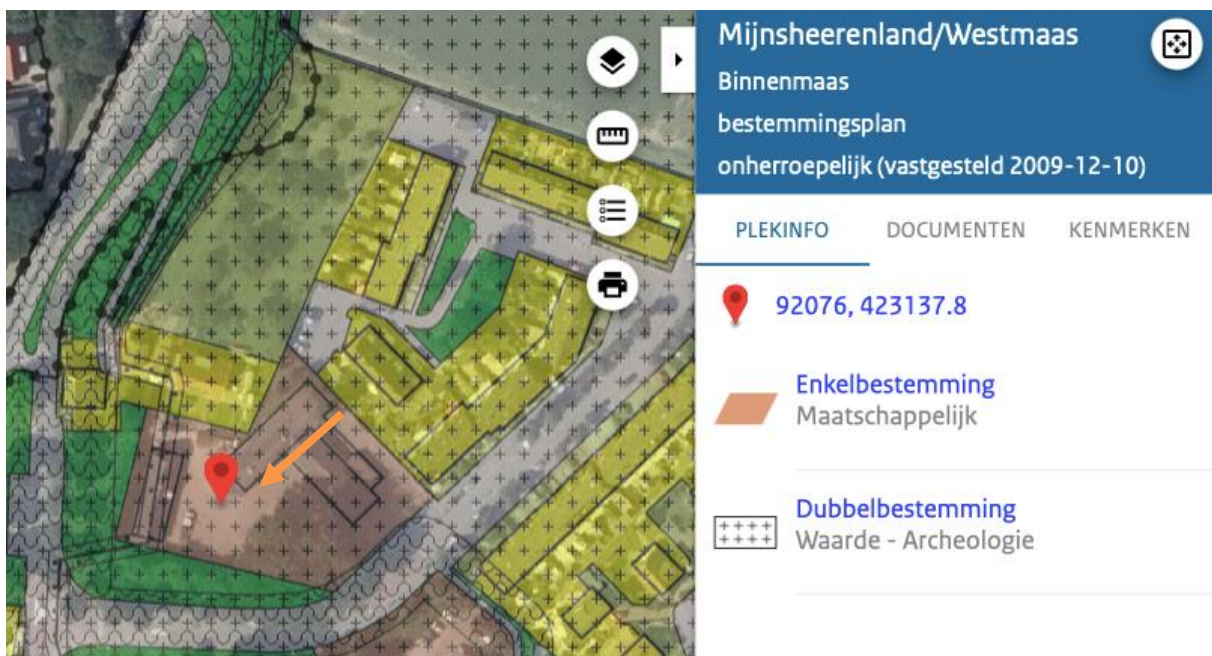
Een belangrijk uitgangspunt bij ‘Dorpse Trots’ is dat voor wat betreft de verdere ontwikkeling van de woonbebouwing in woonkernen, eerst de mogelijkheden voor inbreiding en herontwikkeling binnen het dorp worden benut, voordat aan de rand van het dorp kan worden gebouwd.

Het plan tot het bouwen van betaalbare sociale huurwoningen voldoet aan de vraag naar dit type woningen. Daarnaast verbetert de omgevingskwaliteit ter plaatse en het bouwplan draagt bij aan een betere fysieke leefomgeving.

Het plan is in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas’

Voor de onderhavige percelen geldt het bestemmingsplan ‘Mijnsheerenland / Westmaas’.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas met aanduiding plangebied

De huidige Gemeentewerf is opgenomen met de bestemming ‘Maatschappelijk’. Daarnaast is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie ’ van toepassing.

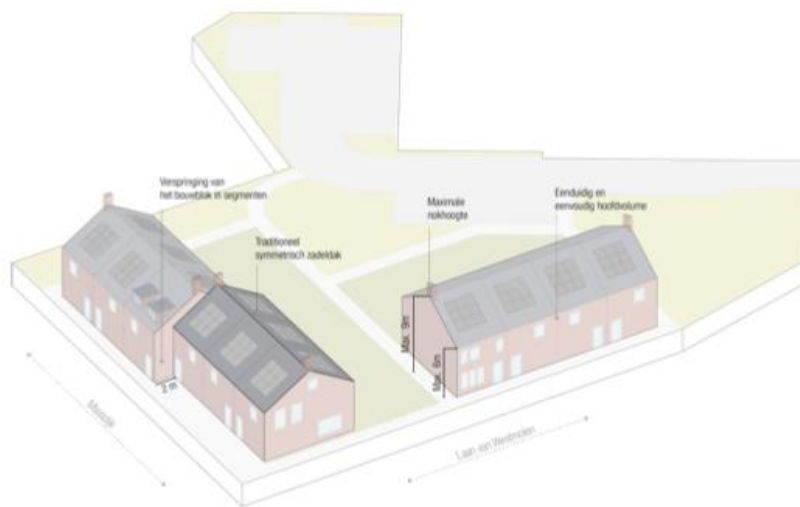
3.4.3 Beoordeling gemeente

De gemeente Hoeksche Waard is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het bouwen van de woningen in de bebouwde kern van Mijnsheerenland. Het plan geeft een positieve impuls aan de beschikbare woningvoorraad.

Voor de ontwikkeling van het plan is eerst een Schetsontwerp gemaakt (Urban Synergy, 10 oktober 2020) en aansluitend een beeldkwaliteitsplan (Urban Synergy, 28 maart 2022). Daarna is nog een tekening gemaakt van de stedenbouwkundige verkaveling (Urban Synergy, maart 2022).

In dit plan is bepaald dat, om de ontwikkeling goed aan te laten sluiten op de bestaande omgeving, er rekening dient te worden gehouden met de bouwhoogtes van de woningen. De toekomstige bebouwing heeft geen relatie met het dijklint.

Daarnaast hebben de woningen in de omgeving overeenkomende kenmerken die terug zijn te vinden in het dijklint, zoals houten gevelbetimmering, traditionele zadeldaken en eenvoudige bouwvolumes. Omdat de nieuwbouw de kop vormt van de aangrenzende woonbuurt dient er qua massa-volume aan te worden gesloten op de bebouwing met voornamelijk twee lagen en kap in de wijk. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter en de nokhoogte maximaal 9,5 meter. Voor het bouwvolume onderaan de Maasdijk geldt dat er sprake is van een verspringing van minimaal 1,5 en maximaal 2,5 meter aansluitend op het verloop van het dijklint en de kleinere dorpse schaal en het dorpse karakter. Platte daken zijn daarbij niet toegestaan.



Figuur 3.4 Bouwvolumes beeldkwaliteitsplan

Verdere voorwaarde van de gemeente is dat het plan in overeenstemming moet zijn met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen. Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting/parkeren

In de verkeersstructuur komt geen wezenlijke verandering. Na sloop van de huidige Gemeentewerf zullen er 10 woningen terug worden gebouwd. De ontsluiting van het perceel blijft hetzelfde, namelijk op de Laan van Westmolen naast de brandweerkazerne.

De verkeersbewegingen die door de voormalige gemeentewerf werden veroorzaakt vervallen. Daarvoor in de plaats komen de verkeersbewegingen van de 10 woningen.

Uitgaande van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen per woning van ongeveer 7 per etmaal, zal er sprake zijn van ongeveer 70 verkeersbewegingen per etmaal van een naar het plangebied. De aanliggende straten zijn voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

Ten aanzien van het parkeren het volgende. De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen'.

Tabel 4 Nieuw-Beijerland, Piershil, Goudswaard, Mijnsheerenland, Westmaas, Heinenoord, Zuid- Beijerland, Klaaswaal en Maas- dam	binnen be- bouwde kom	buiten be- bouwde kom	aandeel be- zoekers	eenheid
Functie				
huur, huis, sociale huur	1,6	1,6	0,3	pp per woning

Figuur 4.3 tabel uit beleidsregel parkeren

De parkeerbehoefte voor de woningen aan de Laan van Westmolen is derhalve tussen de 1,6 parkeerplaatsen per woning. In totaal is er behoefte aan 16 parkeerplaatsen. Deze 16 parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.



Figuur 4.1: invulling parkeersituatie en ontsluiting Laan van Westmolen

Uit oogpunt van voldoende parkeergelegenheid kan het plan als aanvaardbaar worden aangemerkt.

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. Het gebied waar de gronden onderdeel van vormen, heeft geen speciale status op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Ten behoeve van de beoogde sloop van de gemeentewerf en bouw van 10 woningen is eerst een quick scan uitgevoerd (Blom ecologie, 9 mei 2019, nr. BE/2019/218nb). Uit dit onderzoek is gebleken dat er aanvullend onderzoek uit dient te worden gevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen, de huismus en overige soorten.

Uit nader onderzoek (Blom ecologie, 20 november 2019, nr. BE/2019/246) blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming in die zin dat er vaste rust- en/of verblijfplaatsen van de huismus, vleermuis en overige soorten wordt weggenomen. Wel dient er gebouwd te worden buiten het broedseizoen om op die manier verstoring van nesten of aantasting te voorkomen. Voor de uitvoering van de werkzaamheden is geen ontheffing op basis van de Wnb nodig.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of er bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. In de quick scan is ook aangegeven dat er uit oogpunt van het aspect stikstof zich geen problemen voordoen. In aanvulling daarop wordt nog het volgende opgemerkt.

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 12 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.

Om te bepalen of er sprake is van een toename van stikstofdepositie in de bouw- of gebruiksfase is er een AERIUS-berekening uitgevoerd (Ad Fontem, 14 december 2021, nr. 21AF073). Uit deze berekening blijkt dat de realisatie van de nieuwe woningen geen meetbare depositie van NOx en NH3 veroorzaakt in een Natura 2000-gebied dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In de gebruiksfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

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. 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 in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' blijkt dat op het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie' ligt. Archeologisch onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 100 m². Bij vervanging en/of vernieuwing van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid, is geen archeologisch onderzoek nodig.

Het bouwplan aan de Laan van Westmolen 90 betreft het de afbraak van de voormalige Gemeentewerf en bouw van 10 woningen. Dit betreft een bouwplan groter dan 100 m². Om die reden is daar archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen, SOB Research, april 2021, projectnr. 2852-2103). Uit het onderzoek blijkt, dat er geen behoudenswaardige archeologische waarden te verwachten zijn in het plangebied. Er is geen archeologisch vervolgonderzoek vereist. Slechts wanneer er graafwerkzaamheden worden voorzien tot een diepte van meer dan 1 meter beneden het maaiveld voor bijvoorbeeld kelders of sloop ondergrondse funderingen, wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Het bouwplan kent geen kelders en het is niet de verwachting dat diepe ondergrondse sloopwerkzaamheden aan de orde zullen zijn.

Ter bescherming van mogelijk toch aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

Cultuurhistorie

Er is er geen noemenswaardige cultuurhistorie aanwezig in en nabij het plangebied.

Molenbiotoop

Het plangebied valt niet binnen een molenbiotoop.

Conclusie

Dit betekent dat vanuit oogpunt van archeologie/cultuurhistorie het plan uitvoerbaar is.

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. De nieuwe bebouwing wordt voor wat betreft de afvoer van vuilwater aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering.

Uit de Beleidsregel:BL-11 ‘Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak’ d.d. 09-04-2013 van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In de beleidsregel is verder verwoord dat in sommige gevallen de eis tot compensatie zwaar is ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien er meer verharding toename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd.

Het huidige perceel is bebouwd met de voormalige Gemeentewerf in de vorm van twee loodsen met terreinverharding. Op dit moment is circa 75 % van het terrein verhard, in de nieuwe situatie is de omvang van verharding niet groter. Derhalve zijn er geen watercompenserende maatregelen nodig.

Het bouwplan ligt buiten de beschermingszone van de waterkering (Maasdijk).

In het bestemmingplan ‘Mijnsheerenland/Westmaas’ is voor het westelijke deel van het perceel Laan van Westmolen 90 de dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’ opgenomen. Het riool waarvoor deze dubbelbestemming is opgenomen, heeft in het verleden al haar functie verloren. De rioolbuizen zijn vrijwel overal al verwijderd, behalve onder de loods in het plangebied. Na afbraak van de loods wordt ook het resterende deel van de rioolbuis verwijderd.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

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.

De enige milieubelastende functie in de omgeving van het plangebied is de brandweerkazerne op het aangrenzende perceel Laan van Westmolen 92. Een brandweerkazerne is een inrichting in categorie 3.1. De daarbij behorende richtafstand is 50 m.

De nieuwe woningen komen op veel kortere afstand van de brandweerkazerne, de dichtst bijgelegen woning op circa 15 m. Om die reden is nader bezien of er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake kan zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het enige milieuaspect dat relevant is, dat is het aspect ‘geluid’. Om die reden is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidseffecten van de aanwezigheid van de brandweerkazerne op de nieuwe woningen (Kraaij akoestisch advies, 4 maart 2022, nr. Vl.2116.R02 rev2).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat het uitrukken van brandweerauto's met sirene zal leiden tot hoge geluidsniveaus, waarbij schrik- en ontwaakreacties in de nachtperiode van bewoners van de nieuw te bouwen woningen niet kunnen worden uitgesloten. Op basis van gegevens uit 2020 zou deze situatie zo'n 23 keer per jaar kunnen plaatsvinden.

In het onderzoek is het volgende advies opgenomen.

Om in de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te creëren, wordt geadviseerd de slaapkamers op de 1e verdieping van zodanige geluidwering te voorzien dat voldaan wordt aan de in het onderzoek opgenomen geluidnormen.

Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woningen bereikt en worden schrikreacties van uitrukkende brandweerauto's tot een minimum beperkt. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning “Bouwen” dient dan aangetoond te worden dat aan deze geluidnormen wordt voldaan door middel van een berekening van de geluidwering van de gevels en een advies voor de te treffen gevelmaatregelen.

Voor wat betreft de oefenavonden wordt geadviseerd om de brandweer deze avonden te laten communiceren met de (toekomstige) bewoners, om hun van deze (incidentele) activiteit vroegtijdig op de hoogte te stellen. Het reinigen van voertuigen wordt als weinig hinderlijk beoordeeld, aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft omtrent het geluidsaspect in relatie tot de brandweerkazerne advies uitgebracht aan de gemeente. Dit advies luidt als volgt:

‘Ten aanzien van het akoestisch onderzoek bedrijven en milieuzonering hebben wij een aantal ernstige bedenkingen. De zeer hoge geluidbelastingen op deze nieuwbouwwoningen kunnen de bedrijfsvoering van de brandweerkazerne sterk beperken. Vooral de kans op ernstige geluidsoverlast is zeer groot. Vergunnen, dan wel ontheffing verlenen voor de aangevraagde geluidbelastingen is volgens ons niet mogelijk. Zeker niet zonder voldoende afschermdende voorzieningen. De opmerkingen op de beide rapporten gelden ook voor de deels overgenomen teksten hierover die opgenomen zijn in het bestemmingsplan.

Zoals in diverse overleggen besproken hebben we wel suggesties om de overlast te verminderen voorgesteld. Deze suggesties zijn ook in dit advies opgenomen. Ook als deze suggesties worden overgenomen is volgens ons nog steeds de kans op overlast aanwezig.

Vooraf de afscherming door een geluidsscherm of een aanbouw met puntdak van ongeveer 5 m hoog ter hoogte van de achtertuin bij de dichtst bijgelegen woning heeft een zeer gunstig effect. De geluidbelastingen worden dan zelfs tot circa 10 dB verlaagd op begane grondniveau (achtertuin) en 1^e verdieping. Hiermee is ons advies nog steeds negatief, maar is het duidelijk minder bezwaarlijk.'

De gemeente meent, alles overwegende, dat de woningen gerealiseerd kunnen worden. Ten einde het woon- en leefklimaat van de woningen zoveel mogelijk te borgen, zal er -naast de bouwkundige voorzieningen zoals opgenomen in het advies van Kraaij akoestisch advies, tussen de brandweerkazerne en de dichtst bij te bouwen woning een geluidsafscherming worden geplaatst. Het gaat om een bouwwerk (schuur, mogelijk deels erfafscheiding) van 5 m hoogte. In de regels van het bestemmingsplan is de realisering van deze geluidsafscherming als voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Het plan is met inachtneming van deze bouwkundige voorzieningen en het te realiseren geluidsafscherming, uit oogpunt van milieuzonering realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet in een geluidszone van een spoorlijn of een bedrijventerrein.

Wegverkeerslawai

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) mag de geluidbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden.

De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Het nieuwbouwplan ligt binnen de geluidzone van de N489. Voor de wegen binnen de bebouwde kom van Mijnsheerenland en dus ook in de directe omgeving van het plangebied, geldt een 30 km/u regime. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone en formeel dus ook geen toetsingsplicht aan de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is echter de geluidbelasting van de omliggende wegen berekend, aangezien deze relevant geacht worden voor de beoogde ontwikkelingen.

Er is een akoestisch onderzoek ingesteld, ten einde te bepalen of er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen (Kraaij akoestisch advies, 13 juli 2021, VL2116.R01).

Uit het onderzoeksrapport blijkt, dat de blootstelling aan geluid vanwege de N489 alleen voor de woningen van blok 1 en 2 (woningen onder aan de Maasdijk) van het plan als relevant worden beschouwd, aangezien bij deze woningen vanwege de N489 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste 3 dB wordt overschreden.

De blootstelling aan geluid vanwege de N489 is voor de woningen van blok 3 niet relevant, aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Omdat alle in het rapport onderzochte maatregelen om de geluidbelasting vanwege de N489 te reduceren niet doelmatig zijn of op problemen stuiten van stedenbouwkundige, financiële of verkeerskundige aard, zal een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden bij de gemeente Hoeksche Waard voor de geluidbelasting vanwege deze weg.

Voor het vaststellen van een hogere waarde mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai niet hoger zijn dan 63 dB voor woningen in stedelijk gebied. Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de N489 op de nieuwbouwwoningen 51 dB bedraagt, wordt aan deze voorwaarde overal voldaan. Om die reden kan voor de nieuwbouwwoningen van blok 1 en 2 van het plan een hogere waarde worden aangevraagd van 51 dB vanwege de N489.

De blootstelling aan geluid vanwege de geluidgezoneerde Westdijk kan als niet relevant worden beschouwd, aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. De blootstelling aan geluid vanwege de 30 km/u wegen kan als niet relevant worden beschouwd, aangezien de richtwaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Op basis van de gecumuleerde rekenresultaten kan gesteld worden dat aan de achterzijde van alle woningen zondermeer een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte aanwezig is. Gelet op de kwalificering van het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw (overwegend redelijk tot goed) in relatie tot de stedelijke ligging van de planlocatie en de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel, kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw als aanvaardbaar worden aangemerkt.

Hieruit blijkt dat naast het wettelijk kader van de Wgh ook voldaan wordt aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidbeleid om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen.

In combinatie met de aanvraag voor een hogere waarde dienen de westgevels van de nieuwbouwwoningen van blok 1 en 2 ook uitgevoerd te worden met een karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van tenminste 22 dB voor het verblijfsgebied en 20 dB voor de verblijfsruimten. Voor de overige gevels van blok 1 en 2 en de woningen van blok 3 geldt formeel alleen de minimale eis van 20 dB uit het Bouwbesluit.

In het rapport wordt nog geadviseerd om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de woningen van blok 1 en 2 af te stemmen op de berekende gecumuleerde geluidbelasting in relatie tot een binnenwaarde van 33 dB. Alleen op deze manier wordt een goed akoestisch woonmilieu in de woningen gewaarborgd. In dat geval geldt dat de nieuwbouwwoningen een minimale geluidwering dienen te halen van **23 dB** (56 – 33 dB). Een geluidwering tot 25 dB wordt bij nieuwbouwwoningen vrijwel altijd behaald.

Indien gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem wordt zelfs een geluidwering tot 28 dB vrij eenvoudig behaald. Nader bouwakoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie wordt daarom niet noodzakelijke geacht, maar is uiteindelijk ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd, dit met de kanttekening dat de hiervoor bedoelde hogere geluidsgrenswaarde wordt vastgesteld.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan is voor de nieuwe woningen aan de Laan van Westmolen verkennend bodemonderzoek als bedoeld in NEN 5740 uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek (DS Milieu-Consult, 23 september 2020, projectnr. 20.07.107) blijkt dat voor het deel van de planlocatie met de bestemming 'Infrastructuur', overleg plaats dient te vinden met de gemeente Hoeksche Waard. Dit om te bepalen of er zin en noodzaak is van een algehele sanering van de gedempte sloot of dat op basis van de definitieve ligging van de toekomstige nutsvoorzieningen en huisaansluitingen een nader onderzoek dient te worden uitgevoerd, om op basis van de alsdan te verkrijgen gegevens gerichte saneringen uit te voeren. Dit nader onderzoek wordt nog uitgevoerd. Als uit dat nader onderzoek blijkt of er grond daadwerkelijk moet worden gesaneerd, dan zal dat gebeuren.

Voor het overige perceel geldt dat de bouw er zonder beperkingen kan worden uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan is er voldoende inzicht in de bodemsituatie.

4.9 Geur

Het perceel ligt niet binnen een stank- of geurcirkel van een (agrarisch) bedrijf.

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.

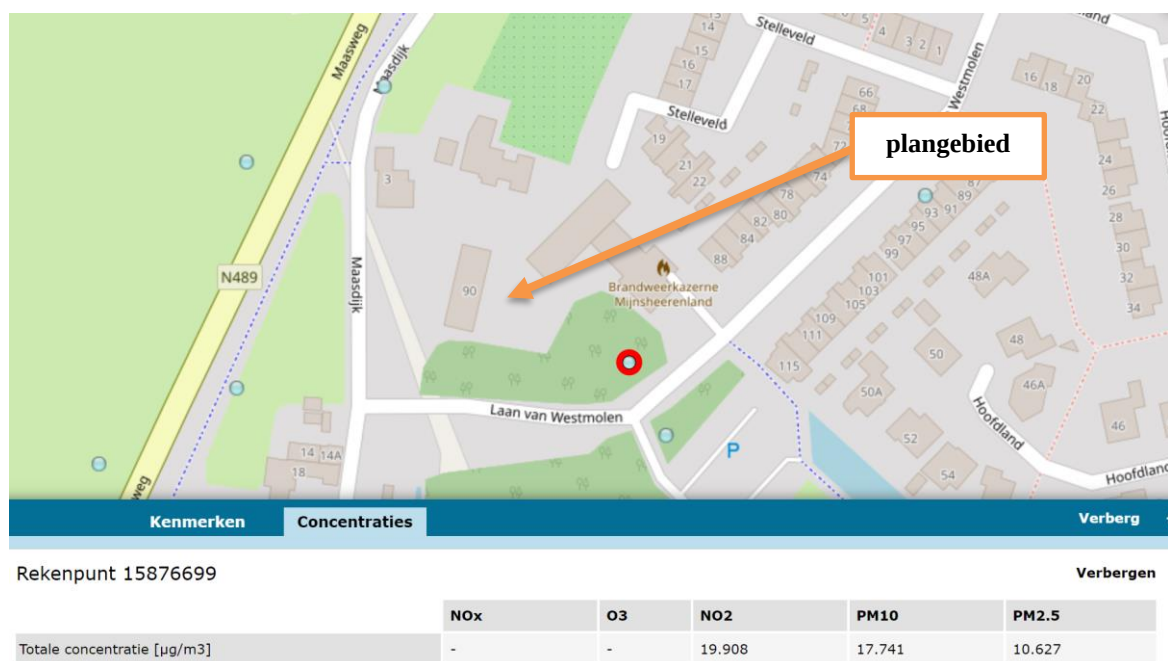
In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in een woningbouwplan voor 10 woningen, terwijl een voormalige Gemeentewerf wordt afgebroken. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen licht toe. De luchtkwaliteit wordt hierdoor in ieder geval niet zwaarder belast

Voor de woningen is uitgegaan van de aanname van 6 vervoersbewegingen per woning per etmaal. Dit is echter vergelijkbaar of een lichte toename in vergelijking met de gemeentewerf die eerst op het perceel was gevestigd. Wel dient rekening te worden gehouden met vrachtverkeer naar de woningen. Volgens de CROW publicatie 381 moet er rekening worden gehouden met 0,02 vrachtautobewegingen per woning per werkdag-etmaal. Dit komt neer om 50 vrachtautobewegingen per jaar. Dit is vergelijkbaar met de bewegingen die de gemeentewerf genereerde.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof bij het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor $\text{PM}^{2,5}$ 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ liggen, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2 Concentraties luchtkwaliteit op rekenpunt 15876699

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

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

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Het plan ligt binnen de invloedssfeer van de risicobron N489.

Op circa 55 meter van het planvoornemen, is de N489 gelegen. Deze N-weg is aangewezen als provinciale Route gevaarlijke stoffen. Echter is deze N-weg niet opgenomen in het Basisnet.

Het aantal personen dat in het plangebied zal verblijven, wijzigt beperkt. De woningen hebben bij een veiligheidsincident voldoende ontluchtingsmogelijkheden. De bewoners zullen zelfredzaam zijn.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant. Dit behoudens de rioolleiding, die in paragraaf 4.5 al is behandeld.

4.13 Vormvrije m.e.r.

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

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

- De omvang van het project betreft de afbraak een Gemeentewerf en bouw van 10 woningen
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

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

- Het bestaande grondgebruik betreft gemeentewerf, dit wordt woongebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft archeologisch gezien geen hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten Het Oudeland ligt op ruim 1,7 km ten zuidoosten van het plangebied. De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

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

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Mijnsheerenland/Westmaas’.

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)

Op de woonpercelen en wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. De voortuinen krijgen de bestemming ‘Tuin’.

Daarnaast is op het gehele plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ van toepassing. Dit is gedaan om de aanwezige archeologische waarden te beschermen.

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 plan omvat de bouw van 10 woningen op een perceel waar nu een Gemeentewerf aanwezig is. Alle gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan HW Wonen.

Er wordt een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid wordt gewaarborgd.

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

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Laan van Westmolen 90 Mijnsheerenland’ heeft gedurende zes weken van donderdag 31 maart 2022 tot en met woensdag 11 mei 2022 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.