

Aan: wethouder Van Leenen
 Betreft: advies Kwaliteitsteam Hoeksche Waard Laan van Heemstede in Puttershoek en bijbehorende locaties
 Datum: 10-07-19
 Van: voorzitter Kwaliteitsteam Hoeksche Waard

Geachte wethouder Van Leenen,

De gemeente Binnenmaas startte een bestemmingsplanprocedure op om een zogenaamde 'ruimte voor ruimte-woning' mogelijk te maken aan de Laan van Heemstede in Puttershoek. Van ambtelijke zijde heeft de vraag ons bereikt om advies uit te brengen over de potentiële kwaliteitswinst van de sanering van kassen en opstallen op drie verschillende locaties als compensatie voor het realiseren van een woning op de Laan van Heemstede te Puttershoek.

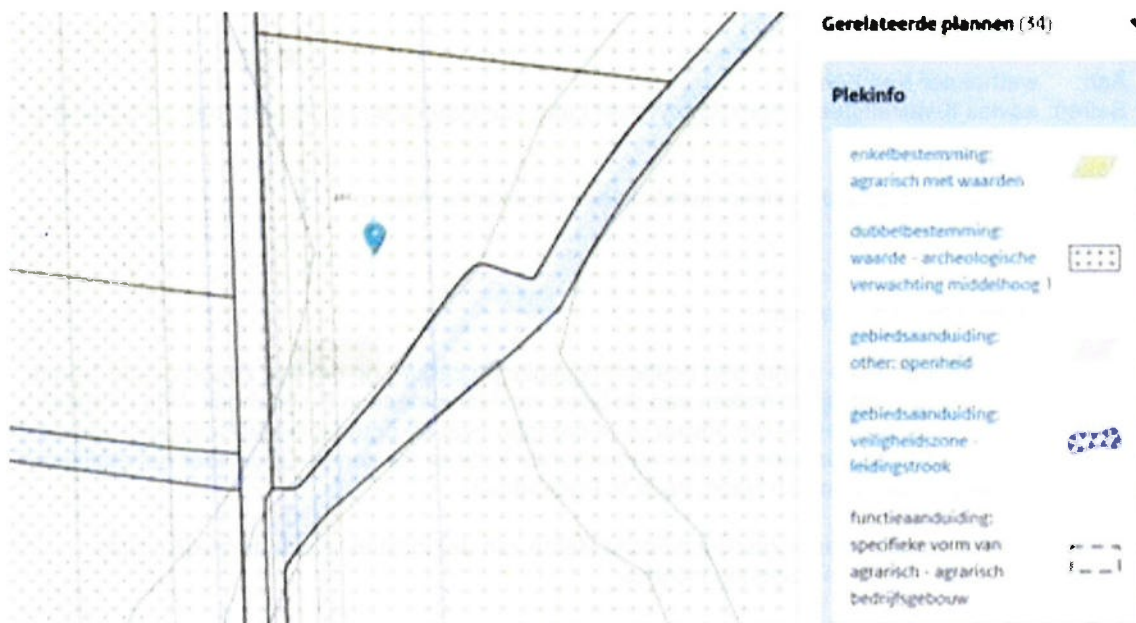
De beschrijving van de (planologisch-juridische status van de) locaties is van ambtelijke zijde aangeleverd. Het betreft de volgende locaties:

1. Derde Kruisweg: kas en schuurtje 's Gravendeel





Kwaliteitsteam
Hoeksche Waard



Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas
Bestemming 'Agrarisch met waarden'
Functieaanduiding 'agrarisch bedrijfsgebouw'

In de regels is t.a.v. de bouwmogelijkheden het volgende bepaald:

4.2.2 Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:

- a. a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkappen, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan;
- b. b. een agrarisch bedrijfsgebouw met een goothoogte van maximaal de bestaande goothoogte, een bouwhoogte van maximaal de bestaande bouwhoogte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw';

Het geldende bestemmingsplan staat derhalve de bestaande bebouwing ter plaatse toe.

Advies positief onder voorwaarde: Het bestaande gebouw wordt toegestaan, maar niet de functie kas. Dan is er dus planologisch – juridisch gezien geen verbetering of kwaliteitswinst als de kas wordt opgeruimd. De sloop van opstallen is op korte termijn winst maar niet duurzaam gezien het bestemmingsplan. Als de functie kas uit het bestemmingsplan wordt gehaald betekent dat wel duurzame kwaliteitswinst. Het kwaliteitsteam beveelt dat dan ook aan.

2. Gebouw Derde Kruisweg 's Gravendeel





Buitengebied

type plan Bestemmingsplan

eigenaar Gemeente Strijen

status geconsolideerd (23-04-2013)

Toon meer -

Plandocumenten

regels


toelichting


bijlage bij de regels

Toon meer -

Gerelateerde plannen (6)

Plekinfo

enkelbestemming:
agrarisch met waarden -
landschapswaarden 

functieaanduiding:
bedrijfswoning uitgesloten 

Bestemmingsplan Buitengebied
 Bestemming 'agrarisch met waarden – landschapswaarden'
 Functieaanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'

In de regels is bepaald, dat er binnen een bouwvlak moet worden gebouwd. Dat is hier niet aanwezig.

In de regels staat verder: 'ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' de bouw van een bedrijfswoning is niet toegestaan'

Dat lijkt te vooronderstellen dat er wel gebouwd mag worden daar, als het maar geen bedrijfswoning is.

Feitelijk is er ook een gebouw aanwezig dat in het bestemmingsplan een status heeft gekregen door de aanduiding.

De idee is dan dat het schrappen van de aanduiding en het slopen ervan, ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert.

Oppervlakte schuur is circa 120 m2.

Advies positief: Hier is sprake van zowel feitelijk kwaliteitswinst – sloop – als planologisch-juridische winst.

3. Melkweg 's Gravendeel



Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Bestemming Agrarisch

Geen bouwvlak aanwezig.

Gebouwtje staat er waarschijnlijk onder het overgangsrecht. Is wel van belang om te weten of het indertijd met bouwvergunning is gebouwd.

Als het legaal is en onder het overgangsrecht staat, dan mag het worden gehandhaafd. Het slopen ervan is dan ook ruimtelijke kwaliteitswinst.

Het weghalen moet dan worden geborgd in de voorwaardelijke verplichting van het bestemmingsplan.

Oppervlakte schuur: circa 40 m2.

Advies positief: Als aan beide voorwaarden wordt voldaan is hier ook sprake van kwaliteitswinst.



Namens het Kwaliteitsteam,

Voorzitter Kwaliteitsteam Hoeksche Waard.

Memo

Aan Gemeente Hoeksche Waard, t.a.v. De heer H. van Ginkel

Van

Zaaknummer Z-19-358555

Kenmerk D-19-1926758

Datum 12 september 2019

Onderwerp Concept -wijzigingsplan Laan van Heemstede (naast nummer 60) Puttershoek

Inleiding

De gemeente Hoeksche Waard heeft op 14 augustus 2019 de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZHZ) verzocht het concept wijzigingsplan "Laan van Heemstede (naast nr. 60) Puttershoek" te beoordelen.

Korte samenvatting van het plan

Het voorliggende bestemmingsplan moet de bouw van een burgerwoning op een perceel aan de Laan van Heemstede te Puttershoek mogelijk maken. In relatie tot dit plan wordt agrarische bedrijfsbebouwing die aanwezig is op locaties aan de alsmede de Derde Kruisweg (ongenummerd) in Strijen afgebroken. Deze planologische aanpassingen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. Dit met uitzondering van de locatie die is eerder in een separaat wijzigingsplan opgenomen.

Aangeleverd zijn de volgende documenten:

- Gecorrigeerde toelichting Bestemmingsplan;
- Toelichting Bestemmingsplan "Laan van Heemstede (naast nr. 60) Puttershoek";
- Verkennend bodemonderzoek 17-2114-R01JV.

Werkzaamheden

Per milieuaspect zijn de volgende werkzaamheden verricht. Op basis van vigerende wet- en regelgeving is getoetst of:

- de juiste onderzoeken zijn uitgevoerd;
- de onderzoeken correct zijn uitgevoerd, inclusief mate van actualiteit en volledigheid;
- de getrokken conclusies correct zijn.

Opgemerkt wordt dat voor de beoordeling geen aanvullende onderzoeken zijn verricht.

Conclusie en aanbevelingen

Flora en Fauna

Voor de te amoveren bebouwing dient een fauna onderzoek te worden uitgevoerd.

Externe veiligheid:

- 1) De ethyleenoxideleiding moet toegevoegd worden aan de externe veiligheidsparagraaf.
- 2) De veiligheidsregio dient om advies gevraagd te worden met betrekking tot zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.
- 3) Wij adviseren om ook rekening te houden met de Omgevingswet en de in het Besluit activiteiten leefomgeving genoemde brand-aandachtsgebieden en de bouwtechnische voorschriften die hiervoor gelden.

Luchtkwaliteit:

De onderbouwing dat ter plaatse van de nieuwe woning voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de luchtkwaliteit is gebaseerd op een oud advies. Er wordt nog verwezen naar de resultaten van het monitoringsjaar 2016. De conclusie dat de concentraties ruim onder de grenswaarden liggen, verandert hierdoor niet. Voor zowel NO₂ als PM₁₀ volgt dat in relevante jaren (2020 en 2030) ruimschoots wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden. De conclusie dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling kunnen wij onderschrijven. Wel wordt geadviseerd de resultaten van het monitoringsjaar 2017 (meest recent) over te nemen.

PAS

Veel bouwaanvragen betreffen relatief kleine initiatieven. OZHZ heeft een beoordelingskader voor vergunningverleners ontwikkeld om een onderscheid te kunnen maken tussen kleine initiatieven waaraan niet gerekend hoeft te worden en initiatieven waar wel aan gerekend moet worden. Het beoordelingskader is zo opgezet dat het uitgebouwd kan worden zodra de nieuwe Aerius calculator beschikbaar komt. Jullie kunnen het beoordelingskader nu al gebruiken. De essentie is dat het bouwen van 1 woonhuis buiten 1 km afstand van een stikstofgevoelig Natura 2000 gebied (zoals de Biesbosch) zonder berekening mogelijk is.

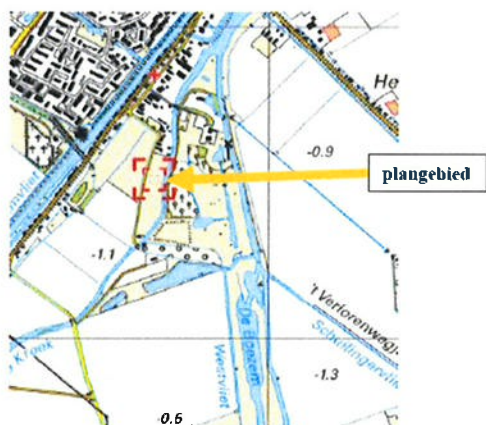
Bijgevoegd is een memo van 4 september 2019 welke naar Gemeentes binnen de regio Zuid-Holland Zuid is verzonden.



Ligging en locatie van het plan

Figuur 1 geeft de ligging van het plangebied weer.

Figuur 2 geeft de bouwlocatie weer



Figuur 1: Omgeving plangebied Laan van Heemstede



Figuur 2: Bouwlocatie

Flora en fauna

Soortenbescherming

Onder 1.3 wordt vermeld dat de saneringslocatie vervalft en dat nieuwe saneringslocaties zijn ingebracht: en de Derde Kruisweg (ongenummerd) te Strijen.

Onder 4.8 van de toelichting BP is vermeld dat de bestaande - te slopen - bebouwing altijd intensief voor bedrijfsdoeleinden is gebruikt en grotendeels is voorzien van te openen delen, waardoor geen beschermde dieren in de bebouwing aanwezig zullen zijn. Deze onderbouw vinden wij onvoldoende, aangezien dergelijke gebouwen potentiële verblijfplaatsen kunnen zijn van vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. steenuil, kerkuil, huiswaluw, huismus) en van vleermuizen.

Aangezien deze locaties voorwaardelijk aan de ruimte-voor ruimte locatie Laan van Heemstede zijn verbonden, en wijziging van de bestemming consequenties heeft voor de mogelijke natuurwaarden, is onderzoek naar de aanwezige fauna op deze locaties noodzakelijk in het kader van dit bestemmingsplan. Wij adviseren dit fauna onderzoek te verwerken in het concept bestemmingsplan.

Conclusie ten aanzien van het aspect flora en fauna:

- De locatie Laan van Heemstede waar één burgerwoning zal worden gebouwd is niet relevant voor soortenbescherming omdat visuele waarneming van het grasland geen aanwezigheid van beschermde flora en fauna oplevert. Dit is voldoende aannemelijk gemaakt.
- Voor de te amoveren bebouwing dient een fauna onderzoek te worden uitgevoerd.

Geur

De locatie is landelijk gelegen. Geurhinder als gevolg van het bedrijfsmatig houden van dieren of het verwerken van agrarische producten is daarmee ook een aandachtspunt. Voor wat betreft geurhinder moet sprake zijn van een aanvaardbaar geurhinderniveau. Ook moet beoordeeld worden of er bedrijven zijn die in hun rechten of mogelijkheden worden beperkt door de nieuwe bestemming. Ten aanzien van het aspect geurhinder wordt in paragraaf 4.9 van de toelichting vermeld dat het plangebied niet binnen een geurcirkel ligt van enig in de omgeving aanwezig bedrijf. Hiermee kan worden ingestemd. Volgens onze gegevens zijn er geen veehouderijen of andere geurbronnen in de directe omgeving aanwezig.



Daarmee zijn er ook geen bedrijven die in hun rechten of mogelijkheden worden beperkt. Er zou enige geurhinder op kunnen treden als gevolg van landbouwactiviteiten op de belendende percelen. Dit is echter verder niet direct te vertalen naar een afwegingskader. Daarbij is dergelijke geurhinder inherent aan het landelijk wonen en meestal naar aard tijdelijk.

Geluid

Vanuit geluid zijn er geen problemen te verwachten. Deze paragraaf is correct beschreven

Externe veiligheid

1. Het bestemmingsplan behandelt de twee K1 leidingen aan de zuidzijde van het plan. Echter het invloedsgebied van de ethyleenoxide-leiding ligt ook over het plangebied.

2. Het plangebied ligt in het invloedsgebied van de buisleidingen. De afstand tot de dichtstbijzijnde buisleiding (K1) vanaf de te projecteren woning bedraagt circa 120 m. Aangezien er één woning wordt toegevoegd, zal dit geen invloed hebben op de hoogte van het groepsrisico. Wel moet de veiligheidsregio om advies gevraagd te worden met betrekking tot de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Conclusie ten aanzien van het aspect externe veiligheid:

- De ethyleenoxide-leiding moet toegevoegd worden aan de externe veiligheidsparagraaf.
- De veiligheidsregio dient om advies gevraagd te worden m.b.t. zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.
- Wij adviseren om ook rekening te houden met de Omgevingswet en de in het Besluit activiteiten leefomgeving genoemde brand-aandachtsgebieden en de bouwtechnische voorschriften die hiervoor gelden.

Luchtkwaliteit

De luchtparagraaf is akkoord. De conclusie van de luchtparagraaf (4.3) dat de geplande ontwikkeling niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt, kan OZHZ onderschrijven.

Kanttekeningen ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit:

- De onderbouwing dat ter plaatse van de nieuwe woning voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening met betrekking tot de luchtkwaliteit is gebaseerd op een oud advies. Er wordt nog verwezen naar de resultaten van het monitoringsjaar 2016. De conclusie dat de concentraties ruim onder de grenswaarden liggen, verandert hierdoor niet. Voor zowel NO₂ als PM₁₀ volgt dat in relevante jaren (2020 en 2030) ruimschoots wordt voldaan aan de in de Wet milieubeheer opgenomen grenswaarden. De conclusie dat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling kunnen wij onderschrijven. Wel wordt geadviseerd de resultaten van het monitoringsjaar 2017 (meest recent) over te nemen.
- De conclusie in paragraaf 4.4 dat er vanuit milieuzonering geen belemmeringen worden ondervonden bij uitvoering van het voorgenomen initiatief, kan door OZHZ onderschreven worden.

Programma aanpak Stikstofdepositie (PAS)

Onder 4.8 van de toelichting BP is vermeld dat er twee Natura 2000 gebieden in de omgeving liggen: Oude Maas en Oudeland van Strijen. "Het gaat hier om een project van beperkte omvang, te weten de bouw van één woning. Gevoegd bij de afstand tot Natura 2000 gebied, kan er op voorhand vanuit worden gegaan dat er geen sprake zal zijn van een schadelijk effect op deze gebieden.

Opmerking: 1. Het gaat hier niet om de genoemde Natura 2000 gebieden, deze zijn niet stikstofgevoelig. Het gaat wel om de Biesbosch, dit Natura 2000 gebied is stikstofgevoelig en ligt ook op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied.



Sinds de uitspraak van de Raad van State van 29 mei is het onvoldoende te beweren dat er op voorhand kan worden gesteld dat er geen schadelijke effecten zijn - vermoedelijk klopt die bewering -, maar **moet dit op voorhand worden onderbouwd door berekening in Aerius (aanlegfase en gebruiksfase: verkeersbewegingen en CV installatie).**

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) werkt aan een aangepaste versie van de AERIUS calculator.

Milieuzonering

In paragraaf 4.4 van de toelichting wordt aandacht besteed aan bedrijven en milieuzonering. Ingestemd kan worden met de conclusie dat vanuit het oogpunt milieuzonering geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van dit plan.

Bodem

Wettelijk kader

Het bodemonderzoek is naar behoren en conform de NEN-5740 richtlijnen uitgevoerd. Op grond van de resultaten vormt de kwaliteit van de bodem **geen bezwaar** voor de geplande bestemmingsplanwijziging.

Het bodemonderzoek wordt bij aanvraag van een omgevingsvergunning eveneens getoetst. Dit is een ander toetsingskader. U wordt hierover geïnformeerd via een aparte brief. Hierin wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem geen belemmering vormt voor de toekomstige omgevingsvergunning voor nieuwbouw.



Memo

Aan Gemeentes binnen de regio Zuid-Holland Zuid
 Van OZHZ
 Dossier Post-PAS, woningbouw
 Datum 4 september 2019
 Onderwerp Berekende stikstofimmissie in Natura 2000-gebieden als gevolg van woningbouw

Zaaknummer
 Kenmerk

Doel

Richtlijn voor combinaties aantal woningen en afstanden tot Natura 2000-gebied die niet stikstofrelevant zijn (depositie 0,00 mol/ha/jaar)

Model algemeen

- Locaties van de bronnen zijn bepaald onafhankelijk van positie t.o.v. Natura 2000-gebied. Met behulp van eigen rekenpunten in Aerius is de stikstofdepositie op verschillende afstanden bepaald.
- Rekenpunten op 8 windrichtingen op verschillende afstanden van de bron.
- Gerekend met oplopend aantal woningen, vanaf 1 woning.
- De depositie is afhankelijk van locatie bron en rekenpunten op de kaart vanwege landgebruik / ruwheid. Daarom bronnen gekozen op locaties met verschillend landgebruik tussen bron en rekenpunt. Voor Zuid-Holland Zuid zijn 3 soorten landgebruik beschouwd: bebouwing (stedelijk), akkerbouw en grasland.
- Bij het rekenen met eigen rekenpunten in Aerius is het gebruik van lijnbronnen niet mogelijk. Daarom is het verkeer als puntbron gemodelleerd aan het fictieve eindpunt van de route (dichtstbij het rekenpunt).
- Model toetsen aan locaties nabij Natura 2000-gebieden.

Emissiegegevens bronnen

- Voor de aanlegfase en de gebruiksfase zijn emissies afgeleid uit voorbeeldsituaties. Daarbij zijn de maximale waarden genomen met uitzondering van extremen (bijv. in het geval de aanname is gedaan dat alle mobiele werktuigen gedurende de bouwtijd 8 uren per dag in werking zijn).
- Voor mobiele werktuigen leidt dit tot een worst case emissiewaarde van 14 kg/woning.
- Voor vrachtverkeer leidt dit tot een worst case emissie van 0,26 kg/woning o.b.v. 30 vrachtwagenbewegingen per woning, 1 km weglengte en een emissiefactor voor stagnerend verkeer. Als worst case is tevens uitgegaan van een route in NO-richting vanwege overheersende windrichting. Het personenvervoer is ten opzichte hiervan verwaarloosbaar.
- Daarnaast zijn de voorbeeldsituaties doorgerekend op het scenario dat alleen Stage IV voertuigen worden gebruikt. Hieruit is een worst case emissiewaarde van 6 kg/woning afgeleid.
- Voor de gebruiksfase woningen is uitgegaan van emissies uit Aerius: worst case, namelijk o.b.v. gasgestookt voor vrijstaande woning. Voor de verkeersaantrekkende werking is uitgegaan van CROW-gegevens.

Eerste resultaten

- Uit de emissiegegevens blijkt dat de aanlegfase bepalend is. Daarom zijn alleen voor de aanlegfase de deposities op verschillende afstanden berekend.
- In eerste instantie is gerekend met de volgende aantallen woningen: 1, 5 en 10.
- Voor een eerste indicatie zijn de woningen als puntbronnen gemodelleerd en zijn de afstanden op een nauwkeurigheid van 500 meter bepaald.
- Het vrachtverkeer is nog niet in de resultaten verwerkt. De afstanden kunnen daarmee nog veranderen.
- In onderstaande tabellen staan de eerste resultaten

Activiteit: bouwen 1 woning

| Gebied | Mobiele werktuigen 14 kg/woning (worst case) | | Mobiele werktuigen 6 kg/woning (Stage IV worst case) | |
|-----------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | Afstand (m) | Depositie (mol/ha/jaar) | Afstand (m) | Depositie (mol/ha/jaar) |
| Stedelijk | 500 | 0,01-0,02 | 500 | 0,00-0,01 |
| | 1000 | 0,00 | 700 | 0,00 |
| Akkerbouw | 1000 | 0,00-0,01 | | |
| | 1500 | 0,00 | | |
| Grasland | 1000 | 0,00-0,01 | | |
| | 1500 | 0,00 | 1000 | 0,00 |

Activiteit bouwen 5 woningen

| Gebied | Mobiele werktuigen 14 kg/woning (worst case) | | Mobiele werktuigen 6 kg/woning (Stage IV worst case) | |
|-----------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | Afstand (m) | Depositie (mol/ha/jaar) | Afstand (m) | Depositie (mol/ha/jaar) |
| Stedelijk | 2500 | 0,00-0,01 | 1000 | 0,00-0,01 |
| | 3000 | 0,00 | 1500 | 0,00 |
| Akkerbouw | 3000 | 0,00-0,01 | | |
| | 3500 | 0,00 | | |
| Grasland | 3500 | 0,00-0,01 | 2000 | 0,00-0,01 |
| | 4000 | 0,00 | 2500 | 0,00 |

Activiteit bouwen 10 woningen

| Gebied | Mobiele werktuigen 14 kg/woning (worst case) | | Mobiele werktuigen 6 kg/woning (Stage IV worst case) | |
|-----------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | Afstand (m) | Depositie (mol/ha/jaar) | Afstand (m) | Depositie (mol/ha/jaar) |
| Stedelijk | 3000 | 0,00-0,01 | 1500 | 0,00-0,01 |
| | 3500 | 0,00 | 2000 | 0,00 |
| Akkerbouw | 4500 | 0,00-0,01 | | |
| | 5000 | 0,00 | | |
| Grasland | 5000 | 0,00-0,01 | 3000 | 0,00-0,01 |
| | 5500 | 0,00 | 3500 | 0,00 |





Voorstel

Aan: College
Van: Harry van Ginkel, Omgeving
Zaaknummer: Z/19/038398
Documentnummer: DOC-19183664
Portefeuillehouder: Piet van Leenen
Datum: 20 augustus 2019

Onderwerp

Concept ontwerpbestemmingsplan 'Bouw woning Laan van Heemstede ongenummerd naast 60 in Puttershoek'.

Beslispunten:

1. In te stemmen met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan ten behoeve van een compensatiewoning op het perceel Laan van Heemstede ongenummerd naast 60 in Puttershoek.
2. Van de voorbereiding openbare kennisgeving te doen.

Inleiding

Bij besluit van 5 juli 2018 stelde de raad van de toenmalige gemeente Binnenmaas het bestemmingsplan 'Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek' vast. Het bestemmingsplan voorzag in de nieuwbouw van een burgerwoning in het landelijk gebied (buiten 'bestaand stads- en dorpsgebied'), min of meer aansluitend op de bestaande lintbebouwing aan de Laan van Heemstede in Puttershoek. Met het bestemmingsplan werd toepassing gegeven aan de 'ruimte voor ruimte'-regeling: in ruil voor de duurzame sanering van 'glas' en/of 'steen' op andere locaties is in het landelijk gebied ontstond in dit geval het bouwrecht voor één compensatiewoning.

Tegen het raadsbesluit werd door een aantal omwonenden succesvol beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 24 april 2019 ([bijlage 1](#)) vernietigde de Afdeling het vaststellingsbesluit.

In de inhoud van de uitspraak zien initiatiefnemer van het bouwplan en zijn adviseurs evenwel voldoende aanknopingspunten om het vernietigde bestemmingsplan ten aanzien van de geslaagde beroepsgronden te repareren. Na ambtelijk contact zijn bijgaande concept ontwerpbestemmingsplanstukken ([bijlagen 2 t/m 4](#)) bij ons aangeleverd. Met het voorgestelde besluit van uw college op dit moment (ruim vóór de start van de formele procedure) betrachten wij een zorgvuldige voorbereiding van het plan.

Beoogd effect

Door toepassing van de 'ruimte voor ruimte'-regeling de nieuwbouw van een compensatiewoning in planologische zin mogelijk maken.

Argumenten

1.1 De gebreken in het vernietigde bestemmingsplan kunnen hersteld worden, waarmee het bouwplan alsnog kan strekken tot een goede ruimtelijke ordening.

Voor een duiding van de uitspraak van de Afdeling wordt verwezen naar de memo van 16 mei 2019 aan de portefeuillehouder ([bijlage 5](#)). Van belang is vooral dat de Afdeling een nieuwe woning op de beoogde locatie voorstelbaar acht, mits op een juiste wijze toepassing wordt gegeven aan 'ruimte voor ruimte'-regeling. In het vernietigde bestemmingsplan was van een juiste toepassing geen sprake vanwege een gebrekkige herbestemming van de saneringslocatie aan de

In het nieuw



opgestelde concept ontwerpbestemmingsplan is deze saneringslocatie komen te vervallen. In plaats daarvan worden twee alternatieve saneringslocaties ingebracht: aan (‘glas’ en ‘steen’) en aan de Derde Kruisweg ongenummerd in Strijen (‘steen’). Over de ruimtelijke kwaliteitswinst van deze nieuwe inbrenglocaties is advies ingewonnen van het Kwaliteitsteam HW (bijlage 6). De omvang van de saneringsobjecten is onlangs ter plaatse nagemeten (bijlagen 7 en 8).

1.2 Bij de aanlevering van voorliggende concept stukken heeft initiatiefnemer ons gevraagd om een behandeling van het bestemmingsplan in uw college.

De voorgestelde beslispunten zijn aan te merken als principebesluit. Initiatiefnemer vraagt om een standpuntbepaling van uw college. De aangeleverde stukken behoeven op onderdelen aanpassing en zijn in ieder geval nog niet rijp om als ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen.

2.1 Dit betreft een procedurele, wettelijke verplichting.

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft het bestuursorgaan dat voornemens is een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden daarvan door publicatie openbare kennis. In de kennisgeving wordt vermeld dat er op dit moment nog geen stukken ter inzage worden gelegd, dat er nog geen mogelijkheid wordt geboden om zienswijzen omtrent het voornemen naar voren te brengen en dat er geen onafhankelijke instantie in de gelegenheid wordt gesteld advies uit te brengen over het voornemen.

Kanttekeningen

1.1 De voorliggende concept stukken sluiten nog niet afdoende aan op de uitspraak van de Afdeling.

Uit een eerste ambtelijke beoordeling blijkt dat in de plantoelichting niet alle ‘verbeterpunten’ in de uitspraak van de Afdeling zijn verwerkt. Zo wenst Initiatiefnemer (anders dan verondersteld in de memo van 16 mei 2019) wederom een grotere maximale inhoudsmaat voor de compensatiewoning dan regulier voor een burgerwoning in het landelijk gebied is toegestaan (926 m³ i.p.v. 775 m³). Dit omdat er met de inbreng van nieuwe saneringslocaties weer een ‘overschot’ ontstaat aan te saneren bebouwing. De Afdeling gaf hierover juist aan dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van zo’n grotere inhoudsmaat deugdelijk moet zijn gemotiveerd, waarbij ook een vergelijking wordt gemaakt met de reeds bestaande bebouwingsbeeld aan de Laan van Heemstede. Een onderbouwing van de stedenbouwkundige inpasbaarheid van een grotere woning moet nog in/aan de stukken worden toegevoegd. Hiertoe kan een eerder door stichting Dorp, Stad en Land uitgebracht advies (bijlage 9) als leidraad dienen.

1.2 De milieuaspecten van het bouwplan zijn nog niet beoordeeld.

De Omgevingsdienst Zuid Holland Zuid (OZHZ) is hiervoor (opnieuw) om advies gevraagd. Wij moeten het advies nog ontvangen en terugkoppelen aan de opsteller van het bestemmingsplan.

Financiën

In een nieuw te sluiten exploitatieovereenkomst met initiatiefnemer worden afspraken vastgelegd over het verhaal van plankosten, planschadetekosten en fondsbijdragen. De overeenkomst wordt gesloten vóór de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan (anterieur).

Communicatie

Bij uw akkoord met dit voorstel in uw vergadering van dinsdag 10 september a.s. (week 37) volgt een kennisgeving van de voorbereiding van het bestemmingsplan door publicatie in het Kompas en de Staatscourant van vrijdag 20 september a.s. (week 38). Voorafgaand aan deze publicatie (uiterlijk begin week 38) informeren wij de initiatiefnemer en degenen die eerder beroep instelden tegen het



vaststellingsbesluit per brief over uw besluit en de vervolprocedure. Ook gaat dan een raadsinformatiebrief uit.

Uitvoering

Zodra voorliggende concept stukken volledig, integraal ambtelijk zijn beoordeeld en akkoord bevonden, wordt uw college voorgesteld om in te stemmen met het definitieve ontwerpbestemmingsplan en de formele bestemmingsplanprocedure daarmee te starten (= nieuw beslismoment).

Bijlagen

1. Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 24 april 2019;
2. Toelichting concept ontwerpbestemmingsplan;
3. Regels concept ontwerpbestemmingsplan;
4. Opzet verbeelding concept ontwerpbestemmingsplan;
5. Memo duiding uitspraak d.d. 16 mei 2019;
6. Advies Kwaliteitsteam Hoeksche Waard d.d. 10 juli 2019;
7. Nameten objecten Derde Kruisweg 1 in 's-Gravendeel (kas en schuurtje);
8. Nameten object Derde Kruisweg ongenummerd in Strijen (schuur);
9. Advies Stichting Dorp, Stad en Land d.d. 20 maart 2018;
10. Concept raadsinformatiebrief;
11. Concept brief aan 'appellanten'.

