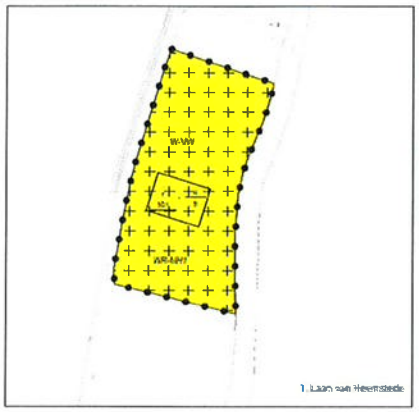
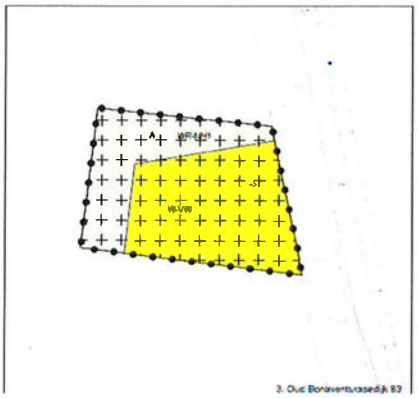
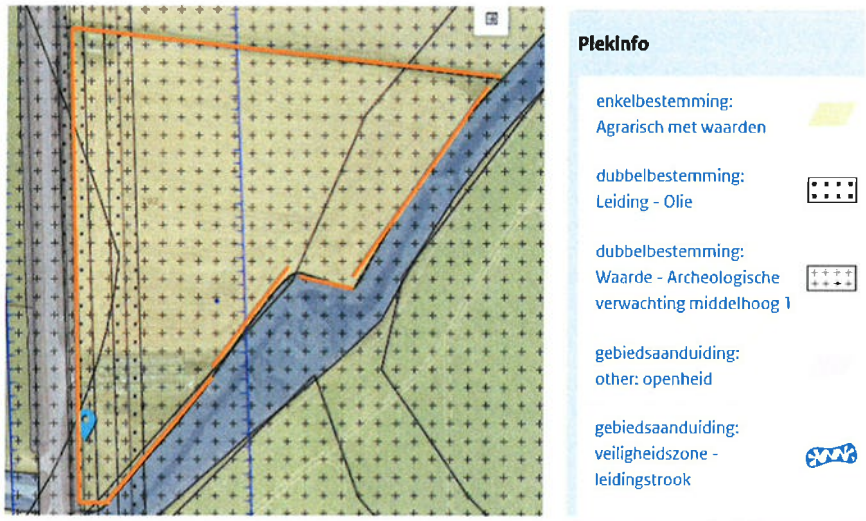


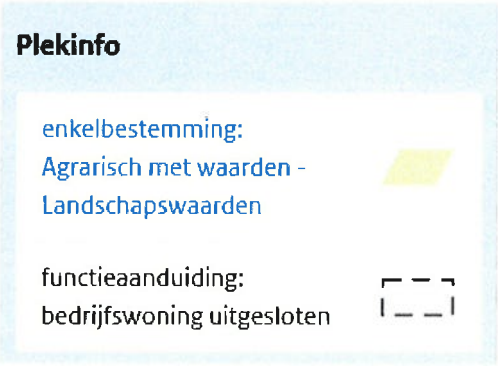
Max inhoud
926 m3
Max goot 4
Max bouw 9



locaties LvHeemstede en OudBondijk zelfde als voorheen



Locatie Derde Kruisweg 1 's-Gravendeel (bestemmingen en aanduidingen conform huidig bestemmingsplan, minus aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijfsgebouw'



aanduiding is grens bp

(locatie Derde Kruisweg (ong.) Strijen: alleen bestemming, geen aanduidingen of dubbelbestemmingen)

45

Juridisch
Planologisch
Adviesbureau

Toelichting Bestemmingsplan
'Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek'
Gemeente Hoeksche Waard

augustus 2019
ontwerp

46

Bestemmingsplan

Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
augustus 2019

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPPTHLvHstede2019-ON01

47

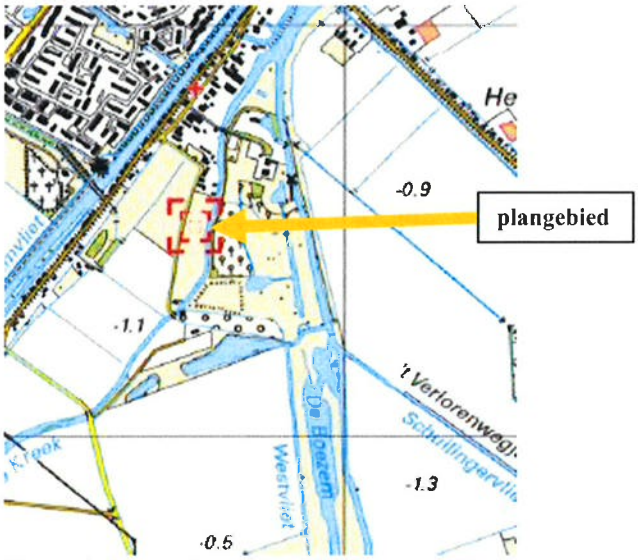
INHOUDSOPGAVE **PAG.**

1. Inleiding **4**
1.1 Beknopte projectomschrijving 4
1.2 Eerder bestemmingsplan en uitspraak Raad van State 4
1.3 Aanpassing ruimtelijk plan 5
1.4 Leeswijzer 7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan **8**
2.1 Inleiding 8
2.2 Typering plangebied 8
2.3 Huidige situatie 8
2.4 Bouwplan 11
3. Beleidskader **12**
3.1 Inleiding 12
3.2 Rijks beleid 12
3.3 Provinciaal beleid 13
3.4 Regionaal beleid 21
3.5 Gemeentelijk beleid 21
4. Omgevingsaspecten **25**
4.1 Bodem 25
4.2 Geluid 25
4.3 Luchtkwaliteit 26
4.4 Bedrijven en milieuzonering 28
4.5 Externe veiligheid 28
4.6 Geen Milieurapportageplicht 29
4.7 Waterhuishouding 30
4.8 Flora en fauna 31
4.9 Geur 32
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie 32
4.11 Kabels en leidingen 33
4.12 Verkeer 33
5. Juridische toelichting **34**
5.1 Juridische planopzet 34
5.2 Bestemmingswijzer 34
5.3 Handhaving 36
6. Uitvoerbaarheid **37**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen **38**

Bijlage:
-verkennend bodemonderzoek
(Inventerra Comon Services, 24 april 2014, kenmerk 17-2114-R01JV)
-Tuinontwerp en landschappelijke inpassing woning Laan van Heemstede
(Noortje's Tuin Ontwerp, 12 juli 2018)
-memo ruimtelijke kwaliteitsverbetering sanering bebouwing locaties Derde Kruisweg
(Kwaliteitsteam Hoeksche Waard, 10 juli 2019).

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.
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 (ong.) 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.



Figuur 1.1: omgeving plangebied Laan van Heemstede

1.2 Eerder bestemmingsplan en uitspraak Raad van State
Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas een bestemmingsplan vastgesteld, dat de in paragraaf 1.1 genoemde ontwikkeling mogelijk zou maken. Tegen dat besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het vaststellingsbesluit vernietigt. (ABRvS 24 april 2019, no. 201807216/1/R3).

De ABRvS acht dat de gemeente Binnenmaas op onjuiste wijze toepassing heeft gegeven aan de voormalige regeling 'ruimte voor ruimte' aangezien op één van de in dat bestemmingsplan ingebrachte saneringslocaties ( ) wederom nieuwe agrarische bebouwing zou kunnen worden opgericht. Daarnaast was in de ogen van de ABRvS ten onrechte een overkapping van 63 m^2 op de saneringslocatie ingebracht.

Daarnaast had de gemeenteraad inzichtelijk moeten maken of de te saneren bebouwing op de locatie ter plaatse illegaal aanwezig was en -zo dit het geval was- waarom de sanering van illegale aanwezige gebouwen in dit geval mocht worden ingebracht. Ten slotte had de gemeenteraad moeten onderbouwen waarom het mogelijk maken van een woning van 920 m^3 in het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goed ruimtelijke ordening.

Alle overige beroepsgronden zijn door de ABRvS gemotiveerd weerlegd.

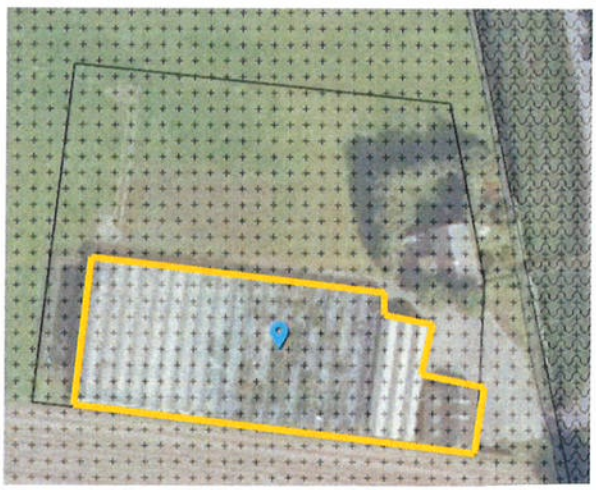
1.3 Aanpassing ruimtelijk plan

Eén van de belangrijkste redenen die heeft geleid tot vernietiging van het bestemmingsplan is de inbreng van de saneringslocatie . Door het schrappen van deze locatie werd er juist te weinig aan bebouwing gesaneerd om een woning te kunnen bouwen (0,969 saneringsinbreng in plaats van de vereiste 1,0 inbreng).

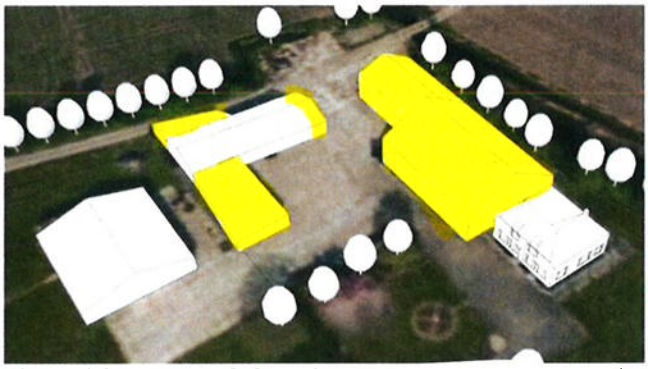
De twee overige saneringslocaties zijn wel geaccepteerd als inbreng voor een compensatiewoning. Ook heeft de ABRvS ingestemd met de locatie aan de Laan van Heemstede als locatie voor de bouw van een compensatiewoning. Dit dan wel als de ruimte-voor-ruimte regeling juist zou worden toegepast.

Aangezien het nog steeds de wens is om op het betrokken perceel grond aan de Laan van Heemstede te Puttershoek een burgerwoning te bouwen, heeft initiatiefnemer een hernieuwd verzoek bij de gemeente Hoeksche Waard ingediend.

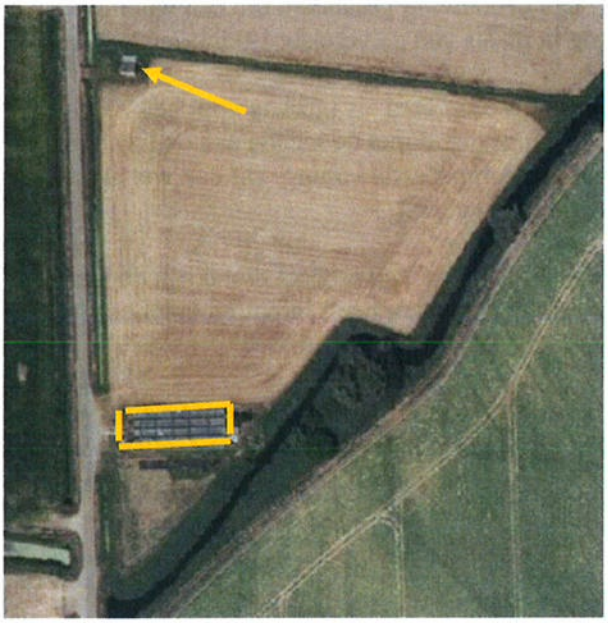
Daarbij is de eerder ingebrachte saneringslocatie vervallen. Er zijn twee nieuwe saneringslocaties ingebracht, één aan , de ander aan de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Het gaat om de volgende te saneren bebouwing:



Figuur 1.2 (inmiddels gesaneerde) bebouwing **(glas en steen)**



Figuur 1.3 te saneren bebouwing (steen)



Figuur 1.4 te saneren bebouwing (glas en steen)

Figuur 1.5 te saneren bebouwing Derde Kruisweg (ong.) Strijen (steen)

In paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing en de mogelijkheid van de bouw van een compensatiewoning.

Voorliggend bestemmingsplan '**Bouw woning** Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek' biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de compensatiewoning. Daarnaast worden de agrarische bestemming op het perceel zodanig aangepast, dat er één burgerwoning op die percelen aanwezig mag zijn.
Daarnaast wordt de herbouwmogelijkheid van de voor compensatie ingezette agrarische bedrijfsbebouwing aan de Derde Kruisweeg in 's-Gravendeel en Strijen geschrapt.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

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

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

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

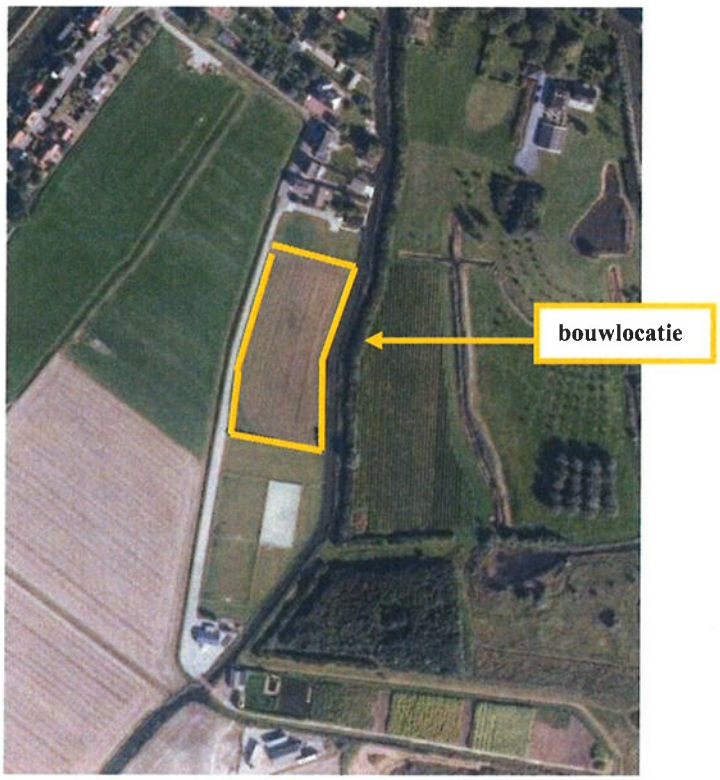
2.2 Typering plangebied
In het karakteristieke open landschap van de Hoeksche Waard staat de ontstaanswijze van het eiland centraal. Het dijkenpatroon met haar lintbebouwing toont de inpolderingsgeschiedenis. Mede hierdoor is de bebouwing buiten de kernen over het gehele gebied op dezelfde manier te karakteriseren. Ook de aanwezigheid van slechts één overheersend landschapstype, namelijk het kleipolderlandschap, speelt hierbij een belangrijke rol. De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen. In vergelijking met bebouwing aan de linten zijn de erven met bebouwing groter. Er is ruimte waar agrarische bedrijven zich goed kunnen ontwikkelen. Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied bestaat voornamelijk uit historische en moderne agrarische gebouwen.

Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kern van Puttershoek. Het perceel Laan van Heemstede ligt in één van de oudste opwaspolders, die in 1437 is ingedijkt. De oudste opwaspolders kenmerken zich door een open landschap met een kleinschalige verkaveling. De locatie ligt in de zone tussen de dorpsrand van Puttershoek en het open landschap.

Naast de planlocatie in Puttershoek voor de bouw van de woning zijn er drie andere plangebieden, te weten de
en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Daar verandert de situatie in die zin dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden (en deels al zijn) afgebroken. Dit past uiteraard in de omgeving van de desbetreffende plangebieden.

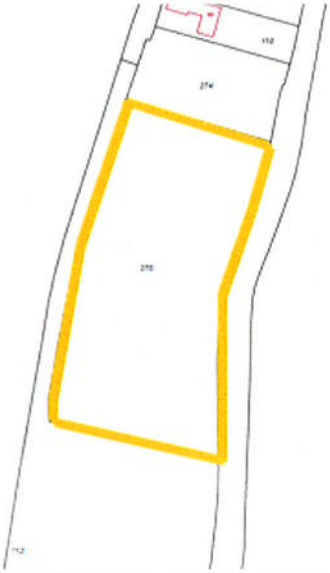
2.3 Huidige situatie
Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek heeft een agrarische bestemming. Het perceel is in gebruik als grasland.

Figuur 2.1: bouwlocatie Laan van Heemstede Puttershoek



Figuur 2.2: luchtfoto Laan van Heemstede Puttershoek met bouwlocatie

Het betreft het perceel, kadastraal bekend Puttershoek, sectie E nr. 273. De oppervlakte van het perceel bedraagt 6.850 m^2.



Figuur 2.3 kadastrale tekening E 273

Het noordelijke deel van het perceel aan . is in gebruik als grasland. Op het zuidelijke deel van is agrarische bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning, een kas van ca. 1.866 m^2 en twee schuren van tezamen ca. 369 m^2. Zie figuur 1.2.

Figuur 2.4 foto bebouwing

Op het perceel is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een kas van 396,8 m^2 en een stenen gebouw van 31 m2. Zie figuur 1.3.

Figuur 2.5 foto aanwezige bebouwing

Derde Kruisweg (ong.) Strijen
Op het perceel is een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van 115,75 m^2. Zie figuur 1.4.

Figuur 2.6 foto aanwezige bebouwing Derde Kruisweg (ong.) Strijen

2.4 Bestemmingsplan

Het plan voorziet in het oprichten van een woning van maximaal 926 m^3 aan de Laan van Heemstede. Voor de berekening van deze maximale inhoud van de woning wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Er is op dit moment nog geen bouwplan ontwikkeld, het bestemmingsplan Laan van Heemstede creëert de bouwmogelijkheid voor de compensatiewoning.

Op het zuidoostelijke deel van het perceel wordt een woonbestemming gelegd (circa 4.000 m^2). Op dat deel mag een woning met bijgebouwen tot maximaal 775 m^3 aanwezig zijn. De rest van het perceel behoudt de bestemming 'Agrarisch' maar het agrarisch bouwvlak wordt van dat perceel geschrapt.

De bouwmogelijkheid van agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt verwijderd. Dit gebeurt door het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw' zoals thans opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. Er mag dan ter plaatse geen agrarische bedrijfsbebouwing meer worden opgericht.

De bouwmogelijkheid van een agrarisch bedrijfsgebouw op het perceel Derde Kruisweg (ong.) te Strijen wordt geschrapt. Er mag dan ter plaatse geen agrarisch bedrijfsgebouw meer worden opgericht.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 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 één woning. Dit wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast wordt de regeling ruimte voor ruimte niet aangemerkt als (extra) stedelijke ontwikkeling. Doel van de regeling is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013). De ladder hoeft om deze redenen niet afgelopen te worden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.
De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

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

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

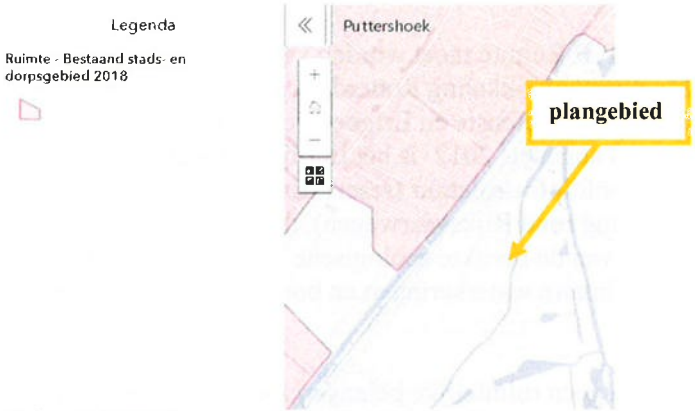
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte 2014 en de Visie Ruimte.
Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit:
*De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht 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.

Bestaand stads-en dorpsgebied
In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

Het plangebied ligt buiten BSD.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

Hierna wordt nader ingegaan op de toets van het plan aan de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing
In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing
Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald, dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
2. wegnemen van verharding;
3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

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

Beoordeling soort ontwikkeling
Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 2 (aanpassing). Er is sprake van de bouw van één woning op een perceel agrarisch grasland. Dit perceel ligt in het buitengebied in het verlengde van de Laan van Heemstede waar reeds enkele woningen aanwezig zijn. De afstand tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde woning bedraagt ongeveer 90 m. De toevoeging van een woning aan de Laan van Heemstede op deze plaats sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan in een wijziging of aanvulling. Dit betekent dat er geen verplichting is om de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe ontwikkeling te borgen in een integraal ontwerp.

Deze constatering is in overeenstemming met hetgeen de ABRvS in haar genoemde uitspraak bij rechtsoverweging 6.3 heeft geconcludeerd.

Als aanvullende ruimtelijke maatregelen is hier sprake van het duurzaam saneren van agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van kassen en gebouwen. Daarnaast wordt op de compensatielocatie voldoende aandacht besteed aan de landsschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

In de toelichting bij artikel 6.9 wordt het volgende aangegeven: 'Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m^2 bebouwing of 5.000 m^2 kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen hanteren wij vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt.' Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.

Aan gaat het om 1.866 m^2 kas en 369 m^2 steen.
Aan de Hoeksedijk te Maasdam wordt er per saldo 227 m^2 steen gesaneerd.
Aan betreft het 396,8 m^2 glas en 31 m^2 schuur.
Aan de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen gaat het om 115,75 m^2 gebouw.
Dit leidt tot de volgende berekening van de te compenseren bebouwing:

Inbreng	**glas (m^2)**	**steen (m^2)**	
Locatie			
	1.866	369	0.742
		227	0,227
	396,8	31	0,11036
Derde Kruisweg (ong.) Strijen		115,75	0,11575
	2.262,8 (: 5)	742,75	1,195

De gemeente Hoeksche Waard heeft aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit op de saneringslocaties zodanig verbetert, dat het aanvaardbaar is om één compensatiewoning daarvoor terug te bouwen. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsverordening.

Zoals in de uitspraak van de ABRvS onder rechtsoverweging 8.4 is geconstateerd, blijft de ruimtelijke kwaliteit na deze maatregelen ten minste gelijk. In het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting geborgd, dat de genoemde agrarische bedrijfsbebouwing moet zijn verwijderd alvorens de compensatiewoning mag worden gerealiseerd.

Voor de volledigheid wordt nog ingegaan op hetgeen in rechtsoverweging 11.6 van de uitspraak van de ABRvS wordt vermeld over een al dan niet terecht ingebrachte overkapping van 63 m^2. Het was niet gebleken dat de overkapping geheel of gedeeltelijk was omsloten met wanden.

Hierna zijn twee foto's van deze bebouwing opgenomen. Het betrof een bouwwerk, voor mensen toegankelijk, voorzien van een dak en drie wanden. Het ging derhalve om een gebouw en dit gebouw kan worden betrokken bij de 'ruimte voor ruimte' berekening. Hierna zijn foto's opgenomen van dit gedeelte van de saneringsbebouwing.

Figuur 3.2: foto voorzijde

Figuur 3.3 foto achterzijde

Daarnaast verzet de regeling in de Omgevingsverordening zich niet tegen het elders treffen van de aanvullende ruimtelijke maatregelen als dat niet mogelijk is ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling. Regulier is een woning met een inhoud van 775 m^3 toegestaan. In dit geval is een inhoud van maximaal 926 m^3 (775 m^3 x 1,195) mogelijk.

Glijdende schaal
Er is hier sprake van een **'overschot'** aan te saneren bebouwing. Het beleid van de voormalige gemeente Binnenmaas en ook van de huidige gemeente Hoeksche Waard is om in dit soort gevallen een glijdende schaal te hanteren van toegestane maximale inhoud van de compensatiewoning. Dit wordt ruimtelijk acceptabel geacht nu er op de saneringslocaties een flink areaal aan agrarische bedrijfsbebouwing is/wordt afgebroken. De ruimtelijke kwaliteitswinst is hierdoor zodanig groot, dat een beperkt grotere inhoud van de compensatiewoning als aanvaardbaar wordt beschouwd. Dit wil niet zeggen dat er een onbegrensde mogelijkheid is in omvang van de woning. De glijdende schaal wordt toegepast tot een maximale inhoud van 1.000 m3, voor zover dat uiteraard op de desbetreffende compensatielocatie aanvaardbaar is. Een dergelijke maximale inhoudsmaat is al meer toegepast in de Hoeksche Waard. Bij een 'ruimte voor ruimte-project' aan de Eerste Kruisweg in Oud-Beijerland mogen ook 2 woningen met die maximale inhoud worden gebouwd, terwijl deze maximum maat ook wordt genoemd voor 'ruimte voor ruimte woningen' in het buitengebied van de voormalige gemeente Korendijk.

Kwaliteitskaart
Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Met name wordt hierbij aandacht besteed aan de locatie van de Laan van Heemstede te Puttershoek. De saneringslocaties krijgen minder bebouwing, hetgeen uiteraard past in de visies op het landelijk gebied.

In artikel 6.9, lid 1, sub b 1 wordt gewezen op de richtpunten van de kwaliteitskaart. Voor het plangebied aan de Laan van Heemstede zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar de Laan van Heemstede te Puttershoek onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunt **'Rivierdeltacomplex' vermeld:**

Rivierdeltacomplex – jonge zeeklei

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.
Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:
Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Beoordeling
De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen groot beslag op het zeekleigebied. Aan de rand van lintbebouwing wordt één woning toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt **'Zeekleipolder' vermeld**:

Zeekleipolderlandschap

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders.
De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:
-Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
-Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
-Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.

-Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
-Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
-Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Beoordeling:
De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de toevoeging van één woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek. Deze bebouwing concentreert zich aan het eind van het lint van de Laan van Heemstede en ligt niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt niet aangetast.

In de al gememoreerde uitspraak van de ABRvS is in rechtsoverweging 7.2 aangegeven dat de gemeenteraad met het hiervoor behandelde van de kwaliteitskaart voldoende rekening heeft gehouden met de richtpunten van de kwaliteitskaart.

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

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

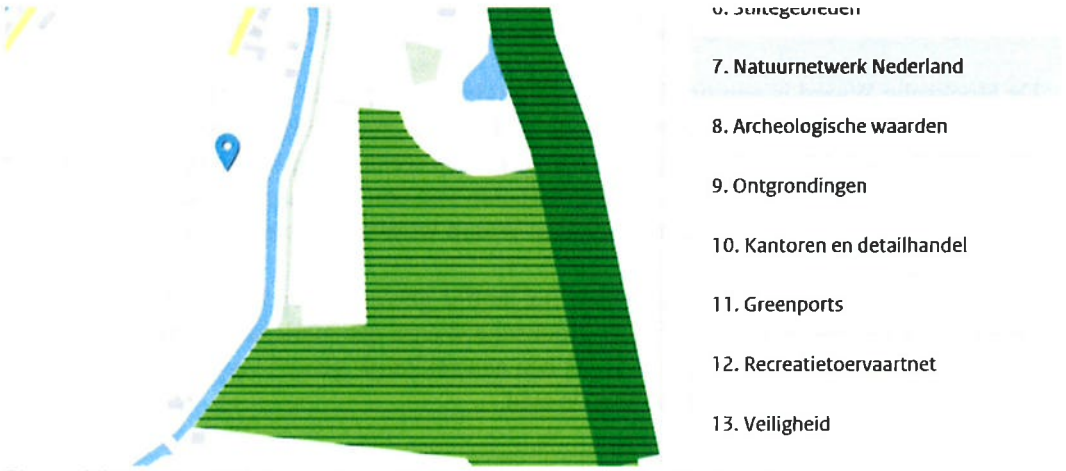
Kwaliteiten
In samenwerking met SOHW, Waterschap Hollandse Delta en maatschappelijke organisaties, heeft de provincie Zuid-Holland de kwaliteiten in de Hoeksche Waard bepaald. De ambities in het gebiedsprofiel richten zich op:
- de herkenbaarheid van de structuur van dijken en kreken
- de openheid van de polders
- de ontwikkeling van hoogwaardige dorpsranden

• **een zonering** van het landschap
• **het versterken** van de verbindingen tussen dorp en landschap
• **de verdere ontwikkeling van buitendijkse natuur**
Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden.

Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het hier alleen gaat om 'Herkenbaar open zeekleipolderlandschap'. **Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de** kwaliteitskaart is op deze karakteristiek al ingegaan.

Bescherming categorieën
De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:
1. Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. Natuur Netwerk Nederland, Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
2. Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
3. Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek ligt in gebied met beschermingscategorie 3 en vormt geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. De bouw van een woning verstoort daarmee geen waardevol gebied.



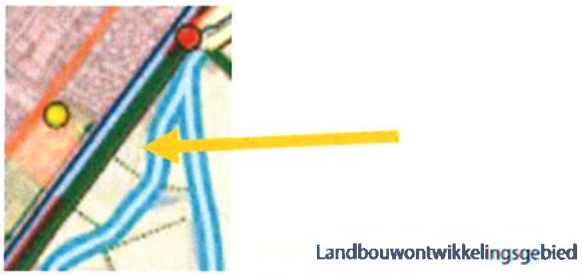
Figuur 3.2 deel kaart 'Natuurnetwerk Nederland' provincie Zuid-Holland

Conclusie
Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is overigens ook de conclusie van de ABRvS in rechtsoverweging 10 van de gememoreerde uitspraak d.d. 24 april 2019.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard
Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van voormalige gemeenten Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduidingen 'landbouwontwikkelingsgebied' gekregen.

Deze aanduidingen staat niet in de weg aan de wijziging van de bestemming op het perceel aan de Laan van Heemstede te Puttershoek. Het gaat hier om het realiseren van één woning. Bestaande andere agrarische bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. De bestemmingswijziging tast het karakter van het agrarisch gebied niet aan.



Figuur 3.3 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

In de uitspraak van de ABRvS is getoetst of het plan overeenstemt met het regionale beleid in de Hoeksche Waard. Conclusie is rechtsoverweging 11.9 is dat het plan niet in strijd is met de Structuurvisie Hoeksche Waard en de Regionale Woonvisie 2030. Het gaat hier om de bouw van één woning, terwijl in de Structuurvisie ook staat dat nieuwe landgoederen en landelijk wonen niet binnen de rode contouren behoeven te vallen.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020 'Binnenmaas geeft je de ruimte'
Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas de Structuurvisie Binnenmaas vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 beschreven.

Bij het opstellen van de structuurvisie is aangesloten bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard en het visiedocument 'Binnenmaas Vitaal'. Het karakter van de gemeente Binnenmaas kan niet los worden gezien van het karakter van de Hoeksche Waard en wordt hier mede door bepaald.

Voor 2020 is de volgende visie opgesteld: 'Binnenmaas geeft je ruimte' ruimte om te wonen, ruimte om samen te leven, ruimte om te ondernemen en ruimte om te recreëren. De gemeente heeft deze visie uitgewerkt in acht inhoudelijke thema's:

- Zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek
- Nationaal landschap: open polders, kreken en dijken
- Wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving
- Binnenmaas op de kaart!
- Ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel
- Erfgoed voor de toekomst
- Natuurlijk en bewust duurzaam
- Bereikbaar en verbonden

Nationaal landschap

Voor het 'nationaal landschap' geldt dat het open polderlandschap van de gemeente Binnenmaas hoofdzakelijk een agrarisch landschap is en blijft. Om het open polderlandschap te behouden wordt solitaire bebouwing in het buitengebied niet toegestaan. Bestaande bebouwing in het buitengebied kan worden gehandhaafd.

In de Structuurvisie wordt het saneren van verspreid liggende glastuinbouwgebieden op kwatsbare locaties als doelstelling genoemd om het open karakter van het landschap te versterken. Het voorliggende 'ruimte voor ruimte' plan is niet in strijd met deze doelstelling.

De ABRvS heeft in rechtsoverweging 11.3 geoordeeld dat de toepassing van de voormalige regeling 'ruimte voor ruimte' een bijzondere reden als bedoeld in de Structuurvisie Binnenmaas 2020 kan vormen om medewerking te verlenen aan solitaire bebouwing in het landschap.

Door het onjuist betrekken van de bebouwing van de toen aan de orde zijnde saneringslocatie aan , kon bij het vorige bestemmingsplan niet worden geconstateerd dat er een bijzondere reden aanwezig is als bedoeld in de Structuurvisie Binnenmaas 2020.

Door het laten vervallen van de saneringslocatie en het betrekken van 2 andere saneringslocaties bij dit plan, wordt alsnog voldaan aan de eis dat er sprake moet zijn van een bijzondere reden om solitaire bebouwing in het buitengebied toe te staan.

Hierbij komt dat de gemeente Hoeksche Waard advies heeft gevraagd van het Kwaliteitsteam Hoeksche Waard, met name over de potentiele kwaliteitswinst van de sanering van de kassen en opstallen op twee nieuwe locaties als compensatie voor het realiseren van een woning op de Heemskerklaan te Puttershoek kan dienen. Het advies van het Kwaliteitsteam d.d. 10 juli 2019 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het advies van het Kwaliteitsteam is dat de sanering van de bebouwing aan de Derde Kruisweg in 's-Gravendeel en Strijen leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst, mits juridische wordt geborgd dat er niet opnieuw bebouwing ter plaatse kan worden opgericht.

Voorliggend bestemmingsplan draagt zorg voor de juridische borging, dat de saneringsbebouwing wordt afgebroken en dat er geen nieuwe bebouwing zal worden opgericht.

Hiermee is thans in voldoende mate gemotiveerd dat er sprake is van een duurzame sanering van voldoende agrarische bedrijfsbebouwing en dat het plan niet in strijd komt met de Structuurvisie Binnenmaas 2020.

3.5.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 12 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woning worden gebouwd geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1'.

Figuur 3.4: deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

3.5.3 Ruimte voor ruimte ontwikkeling

In paragraaf 3.3.1 is ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing op de saneringslocaties aan

en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen.

Volgens de daar opgenomen berekening is de bouw van een woning met bijbehorende bebouwing van maximaal 926 m^3 aanvaardbaar.

3.5.4 Beeldkwaliteit

Deze beeldkwaliteitsparagraaf voor Laan van Heemstede in Puttershoek geeft de uitgangspunten voor het te ontwikkelen stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp aan. Het is daarbij een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving en voor de inrichting van de buitenruimte.

Inventarisatie
Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Puttershoek in een opwaspolder van de Hoeksche Waard. De locatie ligt aan het eind van het woonlint aan de Laan van Heemstede. De nieuwe woning zal een ruime groene kavel om zich heen hebben, waarbij langs de nieuwe woning ruime zichtlijnen blijven naar de achterliggende polder. De kavel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Voor de architectuur dient er aangesloten worden op de architectuur van de polder. Dat betekent een goothoogte van ten hoogste 4 m, bebouwing niet hoger dan één 'volledige' laag met kap tot maximaal 9 m, traditioneel materiaalgebruik en gedekte kleuren.

Er is als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de nieuwe woning aan de Laan van Heemstede pas in gebruik mag worden genomen als het perceel landschappelijk is ingepast met streekeigen beplanting. Daartoe is een plan tot inrichting van het erf ontworpen, waarin concreet is aangegeven om welke inrichting het gaat, inclusief vermelding van te planten bomen, struiken en heesters. De gemeente heeft advies ingewonnen van Hoeksche Waards Landschap (HWL), een actieve stichting die begaan is met een fraaie inrichting van het buitengebied van de Hoeksche Waard. HWL heeft het plan als positief beoordeeld vanwege het toepassen van inheemse bomen en overige beplanting.

Op de saneringslocaties verdwijnen 2.262 m^2 aan glasopstanden en 742 m^2 aan bedrijfsgebouwen. Dit levert op elk van deze locaties een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op. Per saldo verbetert hiermee de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de Hoeksche Waard.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van nieuwe woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt daarvoor geschikt is.

Uit het ingestelde verkennend bodemonderzoek (Inventerra Comon Services, 24 april 2017, projectnr. 17-2114-R01JV) blijkt dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de huidige en de toekomstige bestemming. Het bodemrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaai

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

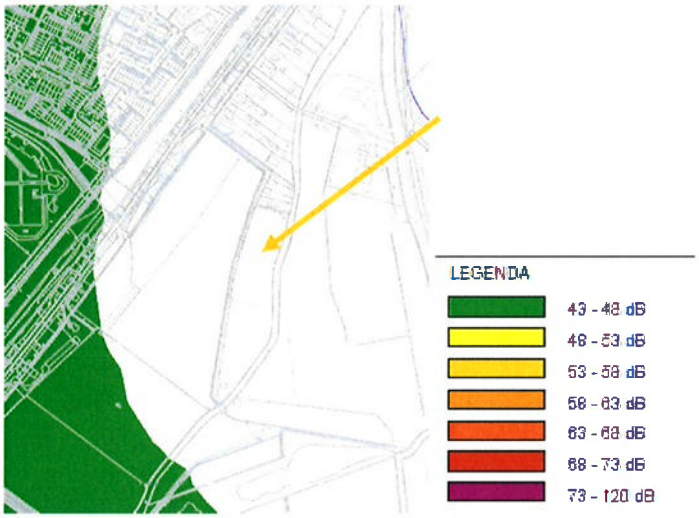
Artikel 74
[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:
a. in stedelijk gebied:
1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
b. in buitenstedelijk gebied:
1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:
a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

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

Beoordeling
De Laan van Heemstede te Puttershoek vormt onderdeel van een 30 km/uur zone. Er is anderzijds ook geen zone aanwezig van een andere weg.

Daarnaast blijkt dat het bouwperceel op grond van de gemeentelijke geluidskaart 2020 een lagere geluidsbelasting heeft van wegverkeerslawaai dan 43 dB.



Figuur 4.1 deel kaart wegverkeerslawaai 2020

De nieuwe woning komt als laatste woning te liggen aan een doodlopende weg. Er komt hoogstens af een toe een tractor langs. De Maasdamsedijk /Hoeksedijk ligt op ruim 180 m. Bij een bouwplan aan de Hoeksedijk is recent berekend dat op 65 m van de dijk de geluidswaarde 48 dB is (dat is de voorkeursgrenswaarde). Op 180 m is die waarde daardoor veel lager. Om deze redenen is er geen aanleiding om specifiek akoestisch onderzoek uit te voeren.

Spoorweg- en/of industrielawaai
Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dan wel nabij een spoorweg. De afstand tot de HSL-spoorlijn is circa 1,1 km.

Conclusie
Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

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

a) Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
c) Het plan draagt 'niet in betekenende 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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.
Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende 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 betekenende 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'.

Er is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woning voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening in de zin dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit is ter plaatse beoordeeld met behulp van de monitoringstool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de monitoringstool (monitoringsronde 2016) zijn de concentraties nabij het plangebied zelf niet in beeld gebracht. Voor de beoordeling is daarom gebruik gemaakt van de concentraties langs de dichtstbijzijnde drukkere wegen in de omgeving (N217 en Sportlaan). Uit de monitoringstool blijkt dat voor het jaar 2015 de jaargemiddelde concentraties voor NO2 in de omgeving van het plangebied circa 22 tot 26 µg/m3 bedragen (de grenswaarde voor NO2 bedraagt 40 µg/m3). De jaargemiddelde concentraties voor PM10 in de omgeving van het plangebied bedragen circa 18 tot 19 µg/m3 (de grenswaarde voor PM10 bedraagt 40 µg/m3). De jaargemiddelde concentraties voor PM2,5 in de omgeving van het plangebied bedragen circa 11 µg/m3 (de grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m3). Voor het jaar 2020 geeft de NSL-monitoringstool de volgende jaargemiddelde concentraties: voor NO2: circa 19 tot 21 µg/m3, voor PM10 circa 20 tot 21 µg/m3 en voor PM2,5 circa 12 tot 13 µg/m3. Voor 2030 liggen de jaargemiddelde concentraties lager dan in 2020.

De concentraties voor NO2 en fijn stof (PM10 en PM2,5) liggen derhalve ver beneden de grenswaarden, waarmee voor het aspect lucht aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van één woning. In dergelijke situaties gaat het om circa 6 vervoersbewegingen per etmaal. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard. Nabij het bouwperceel aan de Laan van Heemstede te Puttershoek is geen bedrijf aanwezig. Er zijn om die reden geen milieuzones aanwezig van bedrijven/inrichtingen. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

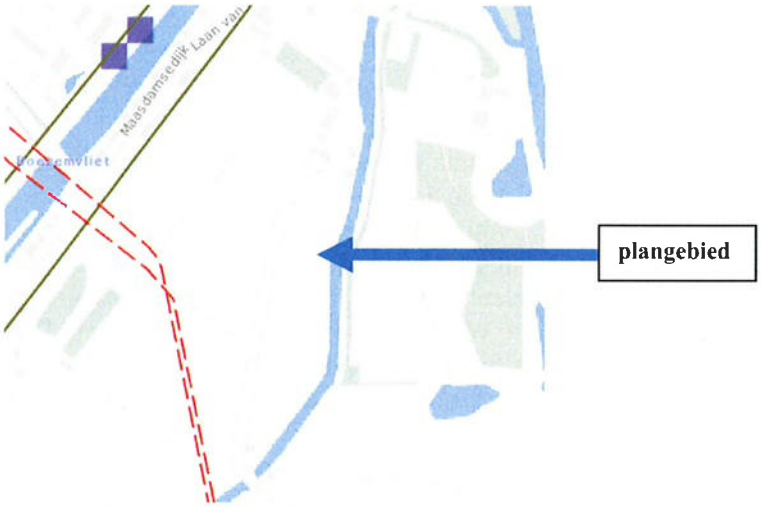
De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen op een deel van het perceel Oud-Bonaventurasedijk te Maasdam heeft eveneens geen gevolgen op het gebied van milieuzonering. De locatie zit niet in de milieuzone van enig bedrijf.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.
De risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan dienen berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Basisnet.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied aan de Laan van Heemstede te Puttershoek geen risicovolle inrichtingen e.d. bevinden. Wel zijn er twee olieleidingen aanwezig aan de zuidwestzijde van het bouwperceel. De afstand tot het plangebied is circa 85 m. De afstand tot de plaats waar feitelijk de woning zal worden gebouwd zal minimaal circa 120 m bedragen.
De plaatsgebonden risicocontour van de leiding heeft een breedte van 51 m en strekt zich niet tot het plangebied. Wat betreft het groepsrisico wordt er één woning toegevoegd. Mede gezien de beperkte bevolkingsdichtheid ter plaatse wordt de oriëntatiewaarde niet overschreden. Daarnaast zijn er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden voor de bewoners, terwijl de bewoners ook zelfredzaam zijn.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Voor de locaties aan en Derde Kruisweg (ong.)
Strijen verandert er door de sanering van alle bebouwing op het perceel niets ten opzichte van het aspect externe veiligheid. Voor de locatie
kan het volgende worden opgemerkt. Er zijn blijkens de risicokaart Nederland geen risicovolle inrichtingen aanwezig in de omgeving van het plangebied. Op circa 640 meter ten zuiden van het plangebied is een leiding van Shell Nederland Raffinaderij BV aanwezig voor het transport van ethyleenoxide. Het invloedsgebied van deze leiding strekt zich, zowel wat betreft het plaatsgebonden- als het groepsrisico, gezien deze afstand niet uit tot het plangebied.

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geen Milieurapportageplicht.

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

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

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

4.7 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid
Waterbeheerprogramma 2016-2021
Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

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 verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m^2 of meer in stedelijk gebied en 1.500 m^2 in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.
Op dit moment is er op de bouwlocatie aan de Laan van Heemstede te Puttershoek geen bebouwing en verharding aanwezig. De woning met erfverharding zal maximaal circa 250 m^2 bedragen. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Op de andere planlocaties wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, waardoor de omvang van de verharding aldaar vermindert.

Schoon inrichten
Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Bij de bouw van de woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

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

Veilig inrichten
De plangebieden liggen niet in een beschermingszone van de waterkering.

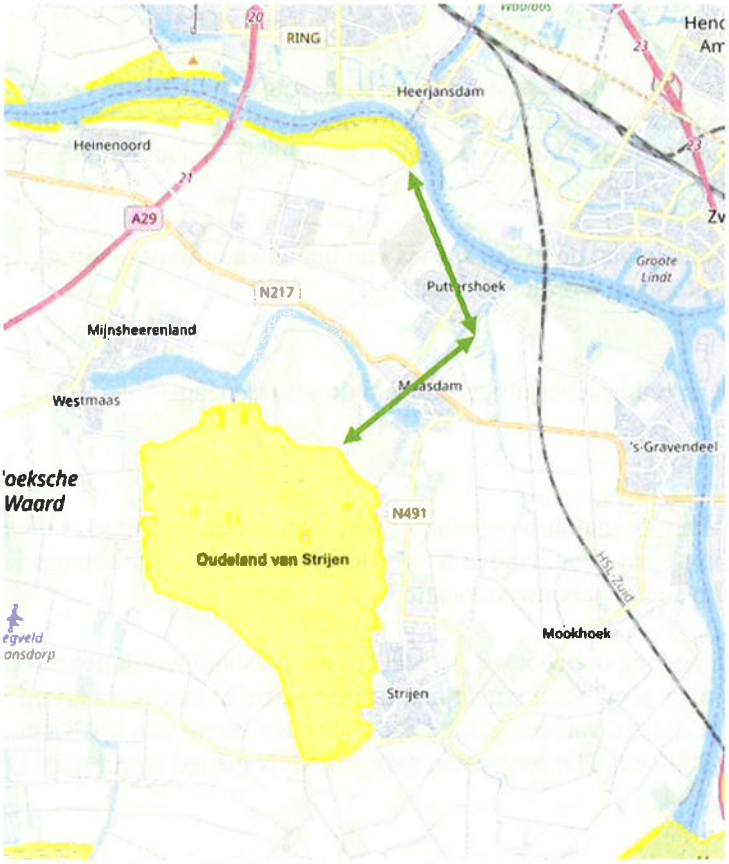
4.8 Flora en fauna
In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Er is thans sprake van een nagenoeg onbebouwd perceel dat als grasland wordt gebruikt. Uit visuele inspectie blijkt dat er geen beschermde natuurlijke waarden aanwezig zijn. Er is ook geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d. Het ten oosten gelegen NNN gebied wordt niet belast met deze ontwikkeling.

Voor wat betreft de te saneren bebouwing, ter plaatse wordt de grond onbebouwd en daarmee toegankelijk voor dieren. De bestaande bebouwing is altijd intensief voor bedrijfsdoeleinden gebruikt en grotendeels voorzien van te openen delen. Er zullen daardoor geen beschermde dieren in de bebouwing aanwezig zijn. De kassen aan zijn al gesloopt.

Overigens heeft de ABRvS heeft in rechtsoverweging 16.2 van de al gememoreerde uitspraak geoordeeld, dat de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Aanvullend moet nog worden vastgesteld of de stikstofuitstoot van het project de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben (gecombineerd met de uitstoot van andere projecten op dit NATURA 2000 gebied). Het gaat hier om een bouwplan voor één woning aan de Laan van Heemstede. Er zijn twee Natura 2000 gebieden in de omgeving. De ene is de Oude Maas. De afstand tot het deel van de Oude Maas dat is aangewezen tot Natura 2000 gebied is ruim 3 km. Het andere is het Oudeland van Strijen, dat ook op ruim 3 km afstand ligt. Het gaat hier om een project van beperkte omvang, te weten de bouw van één woning. Gevoegd bij de genoemde afstand van meer dan 3 km tot Natura 2000 gebied, kan er op voorhand vanuit worden gegaan dat er geen sprake zal zijn van een schadelijk effect op deze gebieden.



Figuur 4.2: Natura 2000 gebieden t.o.v. plangebied

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

4.9 Geur

De plangebieden liggen niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

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, waarbij de Erfgoedwet de nationale 'vertaling' is van het Europese cultuurhistorische beleid.

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

Uit het geldende bestemmingplan Landelijk Gebied Binnenmaas blijkt dat voor het plangebied aan de Laan van Heemstede te Puttershoek een middelhoge verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 500 m^2 grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit plan gaat het om een oppervlakte van de één woning die ruim minder dan die 500 m^2 zal bedragen. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek vereist.

De archeologische dubbelbestemmingen op de verschillende plangebieden wordt gehandhaafd.

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

4.11 Kabels en leidingen
Binnen de plangebieden liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.12 Verkeer
Het woonperceel aan de Laan van Heemstede wordt ontsloten via die Laan van Heemstede. Het betreft een doodlopende weg die bestemd is voor de ontsluiting van enkele woningen/percelen. Door voorliggend bestemmingsplan komt daar één woning bij.

Gelet op de aard en beperkte functie van de weg is het profiel ervan voldoende voor het bereiken van de woning, ook voor hulpdiensten.

Gedurende de bouw van de woning wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd in het verlengde van de Laan van Heemstede. Bouwverkeer zal derhalve geen gebruik maken van het laatste gedeelte van de Laan van Heemstede.

Er is sprake van een uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbare situatie. De ABRvS heeft in rechtsoverweging 14.2 van de uitspraak van 24 april 2019 hetzelfde geconcludeerd.

Op eigen terrein is er bij de woning voldoende ruimte voor het parkeren van ten minste 3 auto's.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

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

5.2.2 Bestemmingsregels
De bestemming 'Agrarisch' is gelijk aan de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. De bestemming is van toepassing op het overblijvende perceel , de locatie en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Het bestemmingsplan staat niet toe dat er op deze gronden bebouwing wordt opgericht.

Binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen – verspreide woningen' opgenomen. De voor 'Wonen – verspreide woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- maximale inhoud woning 926 m^3 voor wat betreft de locatie Laan van Heemstede te Puttershoek en 775 m^3 voor de locatie
- mantelzorg in de woning;
- aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m^2 per woning;
- aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m^2 per woning;
- bed & breakfast in de woning en bijgebouwen.

De woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek mag pas worden gebouwd als de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen is gesloopt (de kassen aan te Maasdam zijn al gesloopt).

Tevens moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting. Daartoe is in de bijlagen van de regels een landschappelijk tuinontwerp opgenomen met concrete vermelding van de te planten bomen en struiken en overige wijze van inrichting van het erf bij de nieuwe woning aan de Laan van Heemstede.

Daarnaast wordt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Handhaving

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas in acht genomen.

P1

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling. De plangebieden liggen in het landelijk gebied van Puttershoek, Maasdam, 's-Gravendeel en Strijen (alle gemeente Hoeksche Waard).

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd.

82

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg
In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro zijn de volgende reacties ingediend:

PM

7.2 Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van xx xx 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn wel/geen zienswijzen ontvangen.

B3

Bestemmingsplan 'Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek' gemeente Hoeksche Waard

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Agrarisch
Artikel 4 Agrarisch met waarden
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
Artikel 6 Wonen – Verspreide woningen
Artikel 7 Leiding - Olie
Artikel 8 Waarde – archeologische verwachting middelhoog 1

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel 9 Anti-dubbeltelregel
Artikel 10 Algemene bouwregels
Artikel 11 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen
Artikel 12 Algemene gebruiksregels
Artikel 13 Algemene aanduidingsregels
Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 15 Overgangsrecht
Artikel 16 Slotregel

Py

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan ´Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek´ met identificatienummer NL.IMRO.1963. BPPTHLvHstede2019-ON01 van de gemeente Hoeksche Waard;

1.2 bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

1.3 verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak
een vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.8 aan huis verbonden bedrijf
een kleinschalig bedrijf dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat geen onevenredige hinder oplevert voor het woon- en leefmilieu, niet zijnde horeca of detailhandel, met uitzondering van beperkte verkoop ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf;

1.9 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op maatschappelijk, juridisch, administratief, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, niet zijnde horeca of detailhandel, met uitzondering van beperkte verkoop ten behoeve van het aan huis verbonden beroep;

1.10 achtererf
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.11 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.12 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, glastuinbouwbedrijven daarvan uitgezonderd;

1.13 agrarisch hulpbedrijf
een bedrijf in hoofdzaak gericht op werkzaamheden ten dienste van agrarische bedrijven of agrarische bodemexploitatie door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden uitgezonderd mestbewerking. Hieronder worden in ieder geval verstaan:
grootveedierenklinieken; KI-stations; mestopslag- en mesthandels-bedrijven (excl. mestverwerking); agrarisch-loonwerkbedrijven; verhuur- en/of reparatiebedrijven van landbouwwerktuigen; vee-overslag-, veetransport- en/of veehandelsbedrijven; opslag-, overslag-, voorbewerkings- en/of groothandelsbedrijven in akker- en tuinbouwgewassen;

1.14 agrarisch verwant bedrijf
een bedrijf of instelling in hoofdzaak gericht op werkzaamheden ten dienste van particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden uitgezonderd mestbewerking. Hieronder worden in ieder geval verstaan:
dierenklinieken, dierenasiels, hondenkennels, paardenstalhouderijen, paardenafricht-/-trainingsbedrijven, hoveniersbedrijven, groencomposteringsbedrijven, proefbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs;

1.15 andere geluidsgevoelige gebouwen
gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.16 archeologisch onderzoek
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.17 archeologische verwachting
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

1.18 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.19 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.20 bed & breakfast
een logiesaccommodatie met maximaal 10 personen op basis van het Besluit omgevingsrecht; het heeft maximaal 7 kamers of zoveel als aangegeven in het bestemmingsplan;

1.21 bedrijf
een onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.22 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.23 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.24 beperkt kwetsbaar object

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;

d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
e. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen
i. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.25 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan:
    1. bestaat, of;
    2. wordt gebouwd, of;
    3. nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

mits het bouwwerk in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.26 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 Bevi bedrijven
bedrijven als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.29 bijgebouw
een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat bouwkundig ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan een binnen hetzelfde bestemmingsvlak staande woning;

1.30 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.31 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.33 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.34 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.35 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.36 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.37 dagrecreatie
recreatie zonder nachtverblijf, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.38 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of ter plaatse leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.39 (medische) dienstverlening
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van (medische) diensten aan derden, waaronder zijn begrepen tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.40 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.41 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.42 erotisch getinte vermaaksfunctie
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.43 extensief dagrecreatief medegebruik / extensieve dagrecreatie
recreatief medegebruik van gronden, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.44 garage
bouwwerk dat bedoeld is voor stallingsruimten voor vervoersmiddelen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.45 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.46 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.47 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.48 geluidsgevoelige terreinen
geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.49 glastuinbouwbedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen;

1.50 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering geheel of hoofdzakelijk gebruik maakt van de grond als agrarisch productiemiddel in de vorm van akkerbouw, veeteelt, tuinbouw, bosbouw en/of melkveehouderij;

1.51 grondwaterpeil
bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt;

1.52 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.53 horeca
een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.54 intensieve veehouderij
een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m^2 aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van dieren, waarbij dit houden van dieren geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melkrundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.55 kampeermiddel
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.56 kas
een bedrijfsgebouw, waarvan de wanden en het dak hoofdzakelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot het beschermen van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.57 kleinschalig kamperen
het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen;

1.58 kwetsbaar object

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het begrip beperkt kwetsbaar object, onder a;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen, of
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object, of
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.59 landschapswaarden
de aan een gebied toegekende waarden in visueelruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht;

1.60 ligplaats
een ligplaats als bedoeld in artikel 1 onder b van de Woonbotenverordening 2009, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

1.61 maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak;

1.62 maatvoeringsvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.63 manege
een bedrijf dat op eigen terrein binnen en/of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport;

1.64 mantelzorg
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.65 nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.66 natuurwaarden
de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.67 nevenactiviteit
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.68 normaal onderhoud, gebruik en beheer
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.69 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.70 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.71 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.72 paardenhouderij
een bedrijf dat is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;

1.73 permanente bewoning
het gebruik van een recreatiewoning of kampeermiddel door eenzelfde persoon of groep van personen als feitelijk hoofdverblijf, in die zin dat deze persoon of groep van personen binnen een aaneengesloten periode van een jaar meer dan 240 overnachtingen in de recreatiewoning maakt;

1.74 prostitutiebedrijf
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

1.75 recreatiewoning
een gebouw, niet zijnde een stacaravan, dat dient voor periodiek recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.76 relatie
Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

1.77 seks- en/of pornobedrijf
een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard, waaronder mede wordt begrepen:

a. seksbioscoop:
   een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
b. seksclub:
   een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
c. seksautomaat:
   een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

d. sekswinkel:
   een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke verbruiker of gebruiker;

1.78 staat van bedrijfsactiviteiten
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.79 stacaravan
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen dat, mede gelet op de afmeting, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.80 (straat)peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 m uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld maar niet hoger dan de kruin van de weg het meest nabij het bouwwerk gelegen;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water, in het peilbesluit vastgestelde peil, grenst aan het vaste land;

1.81 trekkershut
een houten gebouw met slaap- en kookgelegenheid bestemd voor recreatief nachtverblijf;

1.82 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.83 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.84 verblijfsrecreatie
recreatief verblijf op een daartoe bestemd terrein dan wel in een daartoe bedoeld gebouw of kampeermiddel;

1.85 volwaardig agrarisch bedrijf / glastuinbouwbedrijf
een agrarisch bedrijf/glastuinbouwbedrijf met de omvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht, dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden uitgeoefend;

1.86 voorerf
gedeelte van een erf dat aan de voorkant (voor de voorgevel) van het gebouw is gelegen;

1.87 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt, dan wel de gevel naar die weg die volgens het straatnamenregister bepalend is voor de adressering;

1.88 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.89 woning
een (gedeelte) van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.90 woonboot
een woonboot c.q. woonschip als bedoeld in artikel 1 onder a van de Woonbotenverordening 2009, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot een grens
tussen de grens een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals
schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.
verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 inhoud van (bedrijfs)woningen

Bij de bepaling van de inhoud van (bedrijfs)woningen worden ondergrondse bouwwerken niet meegerekend.

2.3 ondergeschikte bouwonderdelen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.4 dakkapellen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen wordt de goothoogte van een dakkapel buiten beschouwing gelaten mits de dakkapel voldoet aan de volgende eisen:

a. zijwanden ondoorzichtig;
b. hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 m;
c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
d. bovenzijde meer dan 0,5 onder de daknok;
e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
f. niet gebouwd op een woning of woongebouw gebouwd met een tijdelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.23, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op een woonwagen of op een woning of woongebouw die niet voor permanente bewoning is bestemd.

2.5 meten
Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

9 C

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. de bescherming van de openheid van het landschap;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

3.2 Bouwregels

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkappen, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bescherming van landschapswaarde 'openheid' ter plaatse van de aanduiding openheid;
b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

4.2 Bouwregels

b. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkappen, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:
    1. de in het gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van het contrast tussen open agrarisch gebied en de meer verdichte dijken, de herkenbaarheid van het landschap door de bochtige dijken met bebouwing/beplanting en de rationele, rechte verkaveling hierbinnen;
    2. de in dit gebied voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische bebouwing en het ontginningspatroon;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkappen, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan.

Artikel 6 Wonen – Verspreide woningen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Verspreide woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal één woning per bestemmingsvlak;
b. mantelzorg in de woning;
c. aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m^2 per woning;
d. aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m^2 per woning in categorie 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
e. bed & breakfast in de woningen en bijgebouwen;

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

a. ter plaatse van bestemmingsvlakken zonder bouwvlak is één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:
    1. herbouw van een woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
    2. de inhoud van een woning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m^3 bedraagt;
    3. de goothoogte van woningen maximaal 6 m bedraagt;
    4. de bouwhoogte van woningen maximaal 9 m bedraagt;
    5. bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen mogen worden gebouwd;
    6. de goothoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 3 m bedraagt;
    7. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 6 m bedraagt.

b. ter plaatse van bestemmingsvlakken met bouwvlak is één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:

1. gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak;
2. de inhoud van een woning met bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' ten hoogste het aangegeven volume bedraagt;
3. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven goothoogte en bouwhoogte;
4. bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen mogen worden gebouwd;
5. de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
6. de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven de erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen.

6.2.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Voordat ter plaatse van de bestemming 'Wonen – Verspreide woningen' aan de Laan van Heemstede mag worden gebouwd moet verzekerd zijn dat de agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen Oud-Bonaventurasedijk 83 te Maasdam, Hoeksedijk 58 te Maasdam (227 m2), Derde Kruisweg 1 te 's-Gravendeel en Derde Kruisweg (ong.) te Strijen, is verwijderd.

b. Voordat de woning aan de Laan van Heemstede in gebruik wordt genomen moet het perceel landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting, overeenkomstig het uitgewerkte landschappelijke tuinontwerp dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Herbouw woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2 sub a onder 1 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande woning;
c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
e. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - monument';
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een woning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m^2 en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5.3 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
b. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
c. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m^2;
d. lichtmasten zijn niet toegestaan;
e. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

6.5.4 Kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;
b. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
c. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 7 Leiding - Olie

7.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. een ondergrondse pijpleiding voor het transport van olie;
b. het beheer en onderhoud van de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels
7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

7.2.2 Gebouwen
Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m^2.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn de bedraagt maximaal 3 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
7.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;

d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse leidingen of drainage;
f. het aanbrengen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
h. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
i. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen;
j. het plaatsen van voorzieningen zoals o.a. tenten voor (incidentele) activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stads- en/of regionale promotionele activiteiten;

7.4.2 Toetsingscriterium
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

7.4.3 Advies leidingbeheerder
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

7.4.4 Uitzonderingen
Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

Artikel 8 Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

8.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Afwijking

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

8.3.2 Uitzonderingen

Afwijking als bedoeld in artikel 8.3.1 is niet vereist, indien:

a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m^2.

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

8.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 8.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

8.4.3 Uitzonderingen

Het in artikel 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m^2 en niet dieper dan 0,3 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.2 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.3 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 11 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

Ondergrondse ruimten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anders is bepaald. Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat:

a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m beneden peil;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal niet meer bedraagt dan 6 m beneden peil.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden voor opslag van mest in mestzakken of in andere opslagmiddelen, niet zijnde een bouwwerk, anders dan als opslag voor normaal gebruik binnen het agrarisch bouwvlak
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
g. het gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame-uitingen, anders dan voor de eigen bedrijfsvoering of de verkoop van eigen producten;
h. een gebruik van recreatiewoningen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

13.1 Veiligheidszone - leidingstrook

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leidingstrook' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een buisleidingenstrook.

13.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 13.1.2 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

13.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1 Algemeen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

14.2 Uitzondering

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1 onder a kan niet worden verleend ten behoeve van het vergroten van de inhoud van (bedrijfs)woningen;

14.3 Voorwaarden

Afwijking als bedoeld in artikel 14.1 is slechts toegestaan, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

14.4 Windturbines

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor de bouw van een windturbine, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

a. deze bevoegdheid is uitsluitend van toepassing binnen bestemmingen waar op basis van de bouwregels in hoofdstuk 2 gebouwen zijn toegelaten;
b. in afwijking van sub a is deze bevoegdheid niet van toepassing:
    1. op gronden met de bestemming Wonen - Linten en bebouwingconcentraties, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - linten';
    2. op gronden met de aanduiding 'openheid';
    3. binnen Natura2000-gebieden en de ecologische hoofdstructuur;
c. per adres is maximaal één windturbine toegestaan;
d. de ashoogte van een windturbine bedraagt maximaal 15 m;

e. de windturbine is functioneel gebonden aan het gebouw of de bestemming waarop het wordt geplaatst;
f. windturbines mogen niet worden gebouwd op of nabij monumenten;
g. de afstand tot leidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen bedraagt minimaal 25 m;
h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, waaronder in ieder geval de veiligheid wordt begrepen.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerst lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het 'Bestemmingsplan Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek'.

Juridisch
Planologisch
Adviesbureau

Toelichting
Bestemmingsplan
'Bouw woning
Laan van Heemstede (naast 60),
Puttershoek'
Gemeente Hoeksche Waard~~Binnenmaas~~

augustus~~5 juli~~ 201~~89~~
ontwerp

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 14 pt

Bestemmingsplan

Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek

Gemeente Hoeksche Waard~~Binnenmaas~~

Toelichting
Bijlagen

Regels

Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
augustus~~5 juli~~ 201~~8~~9

Identificatienummer: NL.IMRO.1963~~0585~~.BPPTHLvH~~eem~~stede2019-ON~~VG~~01

121

INHOUDSOPGAVE **PAG.**

1. Inleiding **4**
1.1 Beknopte projectomschrijving 4
1.2 ~~Aanleiding en doelstelling~~Eerder bestemmingsplan en uitspraak Raad van State 4
1.3 Aanpassing ruimtelijk plan 5
1.~~3~~4 Leeswijzer 7~~6~~
2. Beschrijving plangebied en bouwplan **8~~7~~**
2.1 Inleiding 8~~7~~
2.2 Typering plangebied 8~~7~~
2.3 Huidige situatie 8~~7~~
2.4 Bouwplan 11~~9~~
3. Beleidskader **12~~0~~**
3.1 Inleiding 12~~0~~
3.2 Rijks beleid 12~~0~~
3.3 Provinciaal beleid 13~~1~~
3.4 Regionaal beleid 21~~17~~
3.5 Gemeentelijk beleid 21~~18~~
4. Omgevingsaspecten **25~~0~~**
4.1 Bodem 25~~0~~
4.2 Geluid 25~~0~~
4.3 Luchtkwaliteit 26~~1~~
4.4 Bedrijven en milieuzonering 28~~2~~
4.5 Externe veiligheid 28~~3~~
4.6 Geen Milieurapportageplicht 29~~4~~
4.7 Waterhuishouding 30~~25~~
4.8 Flora en fauna 31~~26~~
4.9 Geur 32~~26~~
4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie 32~~26~~
4.11 Kabels en leidingen 33~~27~~
4.12 Verkeer 33
5. Juridische toelichting **34~~28~~**
5.1 Juridische planopzet 34~~28~~
5.2 Bestemmingswijzer 34~~28~~
5.3 Handhaving 36~~0~~
6. Uitvoerbaarheid **37~~1~~**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37~~1~~
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37~~1~~
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen **38~~2~~**

Bijlage:
-verkennend bBodemonderzoek
-
(Inventerra Comon Services, 24 april 2014, kenmerk 17-2114-R01JV)
– **-Nota beantwoording zienswijzen**
(Noortje's Tuin Ontwerp, 12 juli 2018)
-memo ruimtelijke kwaliteitsverbetering sanering bebouwing locaties Derde Kruisweg
- (Kwaliteitsteam Hoeksche Waard, 10 juli 2019).

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,63 cm, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: 15,56 cm, Rechts + Niet op 1,5 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

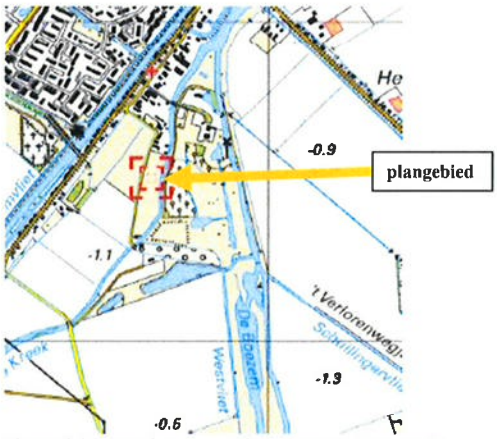
heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.
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 ~~de~~ locaties aan de ~~en~~ alsmede de Derde Kruisweg (ong.) 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.



Figuur 1.1: omgeving plangebied Laan van Heemstede

1.2 Eerder bestemmingsplan en uitspraak Raad van State~~Aanleiding en doelstelling~~
Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas een bestemmingsplan vastgesteld, dat de in paragraaf 1.1 genoemde ontwikkeling mogelijk zou maken. Tegen dat besluit is beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het vaststellingsbesluit vernietigt. (ABRvS 24 april 2019, no. 201807216/1/R3).

De ABRvS acht dat de gemeente Binnenmaas op onjuiste wijze toepassing heeft gegeven aan de voormalige regeling 'ruimte voor ruimte' aangezien op één van de in dat bestemmingsplan ingebrachte saneringslocaties wederom nieuwe agrarische bebouwing zou kunnen worden opgericht. Daarnaast was in de ogen van de ABRvS ten onrechte een overkapping van 63 m^2 op de saneringslocatie ingebracht.

heeft opmaak toegepast: Superscript

Daarnaast had de gemeenteraad inzichtelijk moeten maken of de te saneren bebouwing op de locatie ter plaatse illegaal aanwezig was en -zo dit het geval was- waarom de sanering van illegale aanwezige gebouwen in dit geval mocht worden ingebracht. Ten slotte had de gemeenteraad moeten onderbouwen waarom het mogelijk maken van een woning van 920 m^3 in het bestemmingsplan in overeenstemming is met een goed ruimtelijke ordening.

heeft opmaak toegepast: Superscript

Alle overige beroepsgronden zijn door de ABRvS gemotiveerd weerlegd.

1.3 Aanpassing ruimtelijk plan

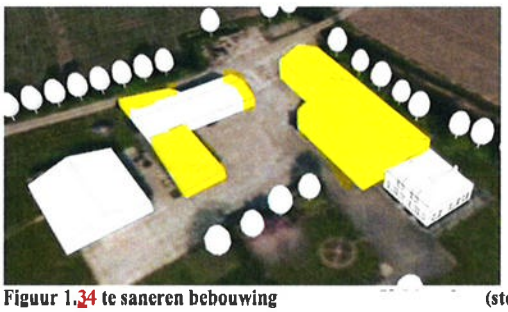
heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Eén van de belangrijkste redenen die heeft geleid tot vernietiging van het bestemmingsplan is de inbreng van de saneringslocatie . Door het schrappen van deze locatie werd er juist te weinig aan bebouwing gesaneerd om een woning te kunnen bouwen (0,969 saneringsinbreng in plaats van de vereiste 1,0 inbreng).

De twee overige saneringslocaties zijn wel geaccepteerd als inbreng voor een compensatiewoning. Ook heeft de ABRvS ingestemd met de locatie aan de Laan van Heemstede als locatie voor de bouw van een compensatiewoning. Dit dan wel als de ruimte-voor-ruimte regeling juist zou worden toegepast.

Aangezien het nog steeds d~~D~~e wens is~~bestaat~~ om op het betrokken perceel grond aan de Laan van Heemstede te Puttershoek een burgerwoning te bouwen, heeft initiatiefnemer een hernieuwd verzoek bij de gemeente Hoeksche Waard ingediend.
~~Het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' staat dit niet toe. Ter plaatse geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden' en op gronden met die bestemming mogen geen burgerwoningen worden gebouwd.~~
Daarbij is de eerder ingebrachte saneringslocatie vervallen. Er zijn twee nieuwe saneringslocaties ingebracht, één aan de ander aan de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. ~~Ten einde een bouwrecht te creëren is besloten om elders in het landelijk gebied van Binnenmaas voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te saneren.~~ Het gaat om de volgende te saneren bebouwing:

~~Figuur 1.2 te saneren bebouwing~~ ~~(glas)~~
Figuur 1.23 (inmiddels gesaneerde) ~~te saneren~~ bebouwing (glas en steen)



Figuur 1.34 te saneren bebouwing (steen)

Figuur 1.4 te saneren bebouwing (glas en steen)

Figuur 1.5 te saneren bebouwing Derde Kruisweg (ong.) Strijen (steen)

In paragraaf 3.3.1 wordt ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing en de mogelijkheid van de bouw van een compensatiewoning.

Voorliggend bestemmingsplan 'Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60) Puttershoek' biedt de juridische basis om te zijner tijd omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van de compensatiewoning. Daarnaast worden de agrarische bestemming~~en~~ op het~~de~~ percee~~l~~~~en~~ ~~en~~ zodanig aangepast, dat er één burgerwoning op die percelen aanwezig mag zijn.
Daarnaast wordt de herbouwmogelijkheid van de voor compensatie ingezette agrarische bedrijfsbebouwing aan de Derde Kruisweeg in 's-Gravendeel en Strijen geschrapt.

1.3 Leeswijzer
Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:
- Verbeelding (plankaart)
- Planregels

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

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

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

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

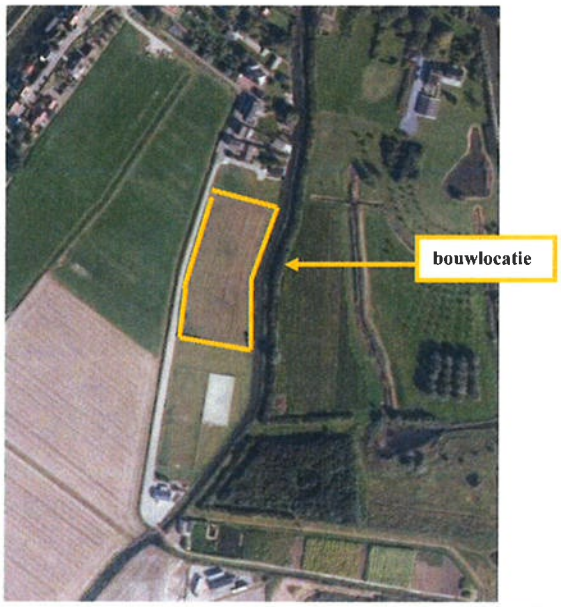
2.2 Typering plangebied
In het karakteristieke open landschap van de Hoeksche Waard staat de ontstaanswijze van het eiland centraal. Het dijkenpatroon met haar lintbebouwing toont de inpolderingsgeschiedenis. Mede hierdoor is de bebouwing buiten de kernen over het gehele gebied op dezelfde manier te karakteriseren. Ook de aanwezigheid van slechts één overheersend landschapstype, namelijk het kleipolderlandschap, speelt hierbij een belangrijke rol. De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen. In vergelijking met bebouwing aan de linten zijn de erven met bebouwing groter. Er is ruimte waar agrarische bedrijven zich goed kunnen ontwikkelen. Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied bestaat voornamelijk uit historische en moderne agrarische gebouwen.[1]

Het plangebied ligt ten zuiden van de bebouwde kern van Puttershoek. Het perceel Laan van Heemstede ligt in één van de oudste opwaspolders, die in 1437 is ingedijkt. De oudste opwaspolders kenmerken zich door een open landschap met een kleinschalige verkaveling. De locatie ligt in de zone tussen de dorpsrand van Puttershoek en het open landschap.

Naast de planlocatie in Puttershoek voor de bouw van de woning zijn er drie~~twee~~ andere plangebieden, te weten de ~~en~~ en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Daar verandert de situatie in die zin dat voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden (en deels al zijn) ~~alleen zo dat er bebouwing wordt~~ afgebroken. Dit past uiteraard in de omgeving van de desbetreffende plangebieden.

2.3 Huidige situatie
Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek heeft een agrarische bestemming. Het perceel is in gebruik als grasland.

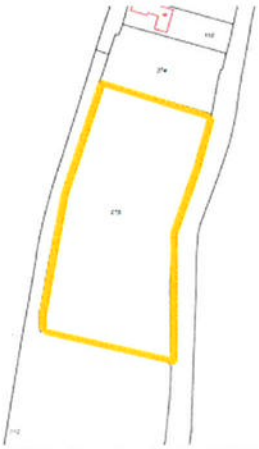
Figuur 2.1: bouwlocatie Laan van Heemstede Puttershoek



Figuur 2.2: luchtfoto Laan van Heemstede Puttershoek met bouwlocatie

Het betreft het perceel, kadastraal bekend Puttershoek, sectie E nr. 273. De oppervlakte van het perceel bedraagt 6.850 m^2.

heeft opmaak toegepast: Superscript



Figuur 2.3 kadastrale tekening E 273

Het noordelijke deel van het perceel aan is in gebruik als grasland. Op het zuidelijke deel van is agrarische bebouwing aanwezig in de vorm van een bedrijfswoning, een kas van ca. 1.866 m^2 en twee schuren van tezamen ca. 369 m^2. Zie figuur 1.23.

heeft opmaak toegepast: Superscript

heeft opmaak toegepast: Superscript

Figuur 2.4 foto bebouwing

Op het perceel is agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een kas van 396,8 m^2 en een stenen gebouw van 31 m2. Zie figuur 1.3.

heeft opmaak toegepast: Superscript

Figuur 2.5 foto aanwezige bebouwing

Derde Kruisweg (ong.) Strijen

Op het perceel is een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig met een oppervlakte van 115,75 m^2. Zie figuur 1.4.

heeft opmaak toegepast: Superscript

Figuur 2.6 foto aanwezige bebouwing Derde Kruisweg (ong.) Strijen

2.4 Bestemmingsplan

Het plan voorziet in het oprichten van een woning van maximaal 92~~60~~1 m^3 aan de Laan van Heemstede. Voor de berekening van deze maximale inhoud van de woning wordt verwezen naar paragraaf 3.3.1. Er is op dit moment nog geen bouwplan ontwikkeld, het bestemmingsplan Laan van Heemstede creëert de bouwmogelijkheid voor de compensatiewoning.

heeft opmaak toegepast: Superscript

~~De bouwmogelijkheid van een ondersteunende kas op het perceel wordt in dit bestemmingsplan geschrapt.~~

De bouwmogelijkheid van agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel wordt verwijderd. Dit gebeurt door het schrappen van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarisch bedrijfsgebouw' zoals thans opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. Er mag dan ter plaatse geen agrarische bedrijfsbebouwing meer worden opgericht.

De bouwmogelijkheid van een agrarisch bedrijfsgebouw op het perceel Derde Kruisweg (ong.) te Strijen wordt geschrapt. Er mag dan ter plaatse geen agrarisch bedrijfsgebouw meer worden opgericht.

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

~~3.3~~3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

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

H

Met opmaak: Geen afstand

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

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 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 één woning. Dit wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast wordt de regeling ruimte voor ruimte niet aangemerkt als (extra) stedelijke ontwikkeling. Doel van de regeling is juist om de hoeveelheid bebouwing te reduceren en/of te verplaatsen (handreiking ladder voor duurzame verstedelijking, Ministerie I&M november 2013). De ladder hoeft om deze redenen niet afgelopen te worden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.
De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

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

3.3 Provinciaal beleid

~~**3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte 2014**~~

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte 2014 en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit:
*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.

Bestaand stads-en dorpsgebied
In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

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

Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

Hierna wordt nader ingegaan op de toets van het plan aan de Omgevingsverordening. In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing
In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.
Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

Aanpassing
Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald, dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):

    1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
    2. wegnemen van verharding;
    3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
    4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm, Spatiëring tussen Aziatische en Latijnse tekst niet aanpassen, Spatiëring tussen Aziatische tekst en nummers niet aanpassen

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

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

Beoordeling soort ontwikkeling
Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 2 (aanpassing). Er is sprake van de bouw van één woning op een perceel agrarisch grasland. Dit perceel ligt in het buitengebied in het verlengde van de Laan van Heemstede waar reeds enkele woningen aanwezig zijn. De afstand tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde woning bedraagt ongeveer 90 m. De toevoeging van een woning aan de Laan van Heemstede op deze plaats sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan in een wijziging of aanvulling. Dit betekent dat er geen verplichting is om de ruimtelijke kwaliteit van deze nieuwe ontwikkeling te borgen in een integraal ontwerp.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

Deze constatering is in overeenstemming met hetgeen de ABRvS in haar genoemde uitspraak bij rechtsoverweging 6.3 heeft geconcludeerd.

Als aanvullende ruimtelijke maatregelen is hier sprake van het duurzaam saneren van agrarische bedrijfsbebouwing in de vorm van kassen en gebouwen. Daarnaast wordt op de compensatielocatie voldoende aandacht besteed aan de landsschappelijke inpassing van de nieuwe woning.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.
~~De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:~~
~~Ad B.~~

In de toelichting bij artikel 6.9 wordt het volgende aangegeven: 'Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de regelingen 'ruimte voor ruimte' en 'nieuwe landgoederen'. Op basis van deze voormalige regelingen kon in ruil voor de sloop van 1.000 m^2 bebouwing of 5.000 m^2 kassen een woning buiten BSD worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-) maatregelen hanteren wij vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt.'
Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen
Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen
Dit beleid heeft tot doel verstorende bedrijfsbebouwing in het landelijk gebied te slopen
om hiermee de kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren.

heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript

~~Aan~~ ~~gaat het om 963 m2 kas (inmiddels al uitgevoerd).~~

Aan betreft het 396,8 m² glas en 31 m² schuur.
Aan de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen gaat het om 115,75 m² gebouw.
Dit leidt tot de volgende berekening van de te compenseren bebouwing:

Inbreng	glas (m²)	steen (m²)	
Locatie			
	1.866	369	0.742
	~~963~~		~~0,193~~
		227	0,227
	396,8	31	0,11036
Derde Kruisweg (ong.) Strijen		115,75	0,11575
	2.~~282~~62,8 (: 5)~~9~~	7~~54~~9~~2~~6,75	1,1~~6~~95~~2~~

De gemeente Hoeksche Waard~~Binnenmaas~~ heeft aangegeven dat de ruimtelijke kwaliteit op de saneringslocaties zodanig verbetert, dat het aanvaardbaar is om één compensatiewoning daarvoor terug te bouwen. Het plan voldoet daarmee aan de uitgangspunten van de provinciale Omgevingsv~~V~~erordening ~~Ruimte 2014~~.

Zoals in de uitspraak van de ABRvS onder rechtsoverweging 8.4 is geconstateerd, blijft de ruimtelijke kwaliteit na deze maatregelen ten minste gelijk. In het bestemmingsplan via een voorwaardelijke verplichting geborgd, dat de genoemde agrarische bedrijfsbebouwing moet zijn verwijderd alvorens de compensatiewoning mag worden gerealiseerd.

Voor de volledigheid wordt nog ingegaan op hetgeen in rechtsoverweging 11.6 van de uitspraak van de ABRvS wordt vermeld over een al dan niet terecht ingebrachte overkapping van 63 m². Het was niet gebleken dat de overkapping geheel of gedeeltelijk was omsloten met wanden.

Hierna zijn twee foto's van deze bebouwing opgenomen. Het betrof een bouwwerk, voor mensen toegankelijk, voorzien van een dak en drie wanden. Het ging derhalve om een gebouw en dit gebouw kan worden betrokken bij de 'ruimte voor ruimte' berekening. Hierna zijn foto's opgenomen van dit gedeelte van de saneringsbebouwing.

heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript

Figuur 3.2: foto voorzijde **Figuur 3.3 foto achterzijde**

Daarnaast verzet de regeling in de Omgevingsverordening zich niet tegen het elders treffen van de aanvullende ruimtelijke maatregelen als dat niet mogelijk is ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling. Regulier is een woning met een inhoud van 775 m^3 toegestaan. In dit geval is een inhoud van maximaal 926 m^3 (775 m^3 x 1,195) mogelijk.

Glijdende schaal

Er ~~Aangezien er~~ is hier sprake ~~is~~ van een 'overschot' aan te saneren bebouwing. Het beleid van de voormalige gemeente Binnenmaas en ook van de huidige gemeente Hoeksche Waard is om in dit soort gevallen ~~, is het acceptabel dat er~~ een glijdende schaal te hanteren van toegestane maximale inhoud van de compensatiewoning ~~wordt gehanteerd~~. Dit wordt ruimtelijk acceptabel geacht nu er op de saneringslocaties een flink areaal aan agrarische bedrijfsbebouwing is/wordt afgebroken. De ruimtelijke kwaliteitswinst is hierdoor zodanig groot, dat een beperkt grotere inhoud van de compensatiewoning als aanvaardbaar wordt beschouwd. Dit wil niet zeggen dat er een onbegrensde mogelijkheid is in omvang van de woning. De glijdende schaal wordt toegepast tot een maximale inhoud van 1.000 m3, voor zover dat uiteraard op de desbetreffende compensatielocatie aanvaardbaar is. Een dergelijke maximale inhoudsmaat is al meer toegepast in de Hoeksche Waard. Bij een 'ruimte voor ruimte-project' aan de Eerste Kruisweg in Oud-Beijerland mogen ook 2 woningen met die maximale inhoud worden gebouwd, terwijl deze maximum maat ook wordt genoemd voor 'ruimte voor ruimte woningen' in het buitengebied van de voormalige gemeente Korendijk.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

~~Regulier is een woning met een inhoud van 775 m^3 toegestaan. In dit geval is een inhoud van maximaal 901 m^3 (775 m^3 x 1,162) mogelijk.~~

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Met name wordt hierbij aandacht besteed aan de locatie van de Laan van Heemstede te Puttershoek. De saneringslocaties krijgen minder bebouwing, hetgeen uiteraard past in de visies op het landelijk gebied.

heeft opmaak toegepast: Superscript

heeft opmaak toegepast: Superscript

heeft opmaak toegepast: Superscript

In ~~het hiervoor aangehaalde~~ artikel 6.9, lid 1, sub ~~2.2.1, lid 1 sub~~ b 1~~i~~ wordt gewezen op de richtpunten van de kwaliteitskaart.
Voor het plangebied aan de Laan van Heemstede zijn de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar de Laan van Heemstede te Puttershoek onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunt 'Rivierdeltacomplex' vermeld:

Rivierdeltacomplex – jonge zeeklei

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei
De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.
Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:
Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Beoordeling
De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen groot beslag op het zeekleigebied. Aan de rand van lintbebouwing wordt één woning toegevoegd. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Zeekleipolder' vermeld:

Zeekleipolderlandschap

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders.
De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:
-Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
-Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.

-Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
-Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
-Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
-Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Beoordeling:
De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de toevoeging van één woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek. Deze bebouwing concentreert zich aan het eind van het lint van de Laan van Heemstede en ligt niet in het open middengebied van de polders. Het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt niet aangetast.

In de al gememoreerde uitspraak van de ABRvS is in rechtsoverweging 7.2 aangegeven dat de gemeenteraad met het hiervoor behandelde van de kwaliteitskaart voldoende rekening heeft gehouden met de richtpunten van de kwaliteitskaart.

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

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

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

138

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

Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het hier alleen gaat om 'Herkenbaar open zeekleipolderlandschap'. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristiek al ingegaan.

Bescherming categorieën
~~Ad C.~~

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Cursief

1. Beschermingscategorie 1: gebieden met topkwaliteit (bv. Natuur Netwerk Nederland, Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
2. Beschermingscategorie 2: gebieden met bijzondere kwaliteit (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het instandhouden van de specifieke waarden.
3. Beschermingscategorie 3: overige gebieden.

Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek ligt in gebied met beschermingscategorie 3 en vormt geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. De bouw van een woning verstoort daarmee geen waardevol gebied.

Figuur 3.2 deel kaart 'Natuurnetwerk Nederland~~beschermingscategorieen ruimtelijke kwaliteit~~' provincie Zuid-Holland

Conclusie
Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat. Dit is overigens ook de conclusie van de ABRvS in rechtsoverweging 10 van de gememoreerde uitspraak d.d. 24 april 2019.

Structuurvisie Hoeksche Waard
Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van voormalige gemeenten Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduidingen 'landbouwontwikkelingsgebied' gekregen.

Deze aanduidingen staat niet in de weg aan de wijziging van de bestemming op het perceel aan de Laan van Heemstede te Puttershoek. Het gaat hier om het realiseren van één woning. Bestaande andere agrarische bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. De bestemmingswijziging tast het karakter van het agrarisch gebied niet aan.

Figuur 3.3 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

In de uitspraak van de ABRvS is getoetst of het plan overeenstemt met het regionale beleid in de Hoeksche Waard. Conclusie is rechtsoverweging 11.9 is dat het plan niet in strijd is met de Structuurvisie Hoeksche Waard en de Regionale Woonvisie 2030. Het gaat hier om de bouw van één woning, terwijl in de Structuurvisie ook staat dat nieuwe landgoederen en landelijk wonen niet binnen de rode contouren behoeven te vallen.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020 'Binnenmaas geeft je de ruimte'
Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas de Structuurvisie Binnenmaas vastgesteld.

Bij het opstellen van de structuurvisie is aangesloten bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard en het visiedocument 'Binnenmaas Vitaal'. Het karakter van de gemeente Binnenmaas kan niet los worden gezien van het karakter van de Hoeksche Waard en wordt hier mede door bepaald.

140

Voor 2020 is de volgende visie opgesteld: **'Binnenmaas geeft je ruimte'** ruimte om te wonen, ruimte om samen te leven, ruimte om te ondernemen en ruimte om te recreëren. De gemeente heeft deze visie uitgewerkt in acht inhoudelijke thema's:

- Zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek
- Nationaal landschap: open polders, kreken en dijken
- Wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving
- Binnenmaas op de kaart!
- Ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel
- Erfgoed voor de toekomst
- Natuurlijk en bewust duurzaam
- Bereikbaar en verbonden

Nationaal landschap
Voor het 'nationaal landschap' geldt dat het open polderlandschap van de gemeente Binnenmaas hoofdzakelijk een agrarisch landschap is en blijft. Om het open polderlandschap te behouden wordt solitaire bebouwing in het buitengebied niet toegestaan. Bestaande bebouwing in het buitengebied kan worden gehandhaafd.

In de Structuurvisie wordt het saneren van verspreid liggende glastuinbouwgebieden op kwatsbare locaties als doelstelling genoemd om het open karakter van het landschap te versterken. Het voorliggende 'ruimte voor ruimte' plan is niet in strijd met deze doelstelling.

De ABRvS heeft in rechtsoverweging 11.3 geoordeeld dat de toepassing van de voormalige regeling 'ruimte voor ruimte' een bijzondere reden als bedoeld in de Structuurvisie Binnenmaas 2020 kan vormen om medewerking te verlenen aan solitaire bebouwing in het landschap.

Door het onjuist betrekken van de bebouwing van de toen aan de orde zijnde saneringslocatie aan , kon bij het vorige bestemmingsplan niet worden geconstateerd dat er een bijzondere reden aanwezig is als bedoeld in de Structuurvisie Binnenmaas 2020.

Door het laten vervallen van de saneringslocatie en het betrekken van 2 andere saneringslocaties bij dit plan, wordt alsnog voldaan aan de eis dat er sprake moet zijn van een bijzondere reden om solitaire bebouwing in het buitengebied toe te staan.

Hierbij komt dat de gemeente Hoeksche Waard advies heeft gevraagd van het Kwaliteitsteam Hoeksche Waard, met name over de potentiele kwaliteitswinst van de sanering van de kassen en opstallen op twee nieuwe locaties als compensatie voor het realiseren van een woning op de Heemskerklaan te Puttershoek kan dienen. Het advies van het Kwaliteitsteam d.d. 10 juli 2019 is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het advies van het Kwaliteitsteam is dat de sanering van de bebouwing aan de Derde Kruisweg in 's-Gravendeel en Strijen leidt tot een ruimtelijke kwaliteitswinst, mits juridische wordt geborgd dat er niet opnieuw bebouwing ter plaatse kan worden opgericht.

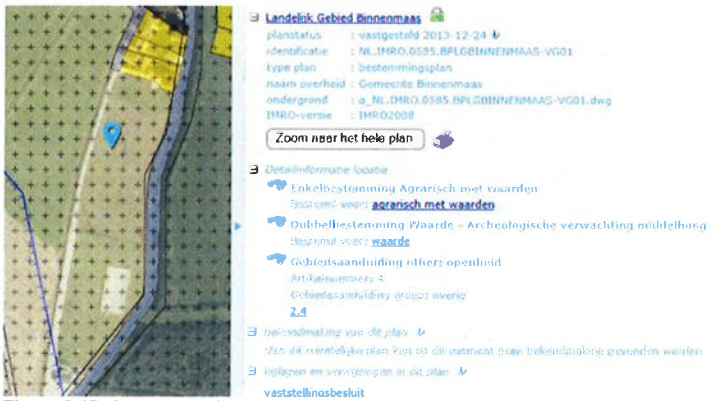
Voorliggend bestemmingsplan draagt zorg voor de juridische borging, dat de saneringsbebouwing wordt afgebroken en dat er geen nieuwe bebouwing zal worden opgericht.

Hiermee is thans in voldoende mate gemotiveerd dat er sprake is van een duurzame sanering van voldoende agrarische bedrijfsbebouwing en dat het plan niet in strijd komt met de Structuurvisie Binnenmaas 2020.

3.5.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 12 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden'.

Daarnaast is een archeologische dubbelbestemming op het perceel van toepassing. Voor de grond waar de woning worden gebouwd geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1'.



Figuur 3.4~~7~~: deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

3.5.3 Ruimte voor ruimte ontwikkeling

In paragraaf 3.3.1 ~~onder B~~ is ingegaan op de omvang van de te saneren bebouwing op de saneringslocaties aan de en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Volgens de daar opgenomen berekening is de bouw van een woning met bijbehorende bebouwing van maximaal 926~~01~~ m^3 aanvaardbaar.

heeft opmaak toegepast: Superscript

Deze beeldkwaliteitsparagraaf voor Laan van Heemstede in Puttershoek geeft de uitgangspunten voor het te ontwikkelen stedenbouwkundig en architectonisch ontwerp aan. Het is daarbij een op locatie en situatie afgestemd referentiekader voor de architectonische en stedenbouwkundige vormgeving en voor de inrichting van de buitenruimte.

Inventarisatie
Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Puttershoek in een opwaspolder van de Hoeksche Waard. De locatie ligt aan het eind van het woonlint aan de Laan van Heemstede. De nieuwe woning zal een ruime groene kavel om zich heen hebben, waarbij langs de nieuwe woning ruime zichtlijnen blijven naar de achterliggende polder. De kavel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Voor de architectuur dient er aangesloten worden op de architectuur van de polder. Dat betekent een goothoogte van ten hoogste 4 m, bebouwing niet hoger dan één 'volledige' laag met kap tot maximaal 9 m, traditioneel materiaalgebruik en gedekte kleuren.

Er is als voorwaardelijke verplichting opgenomen, dat de nieuwe woning aan de Laan van Heemstede pas in gebruik mag worden genomen als het perceel landschappelijk is ingepast met streekeigen beplanting. Daartoe is een plan tot inrichting van het erf ontworpen, waarin concreet is aangegeven om welke inrichting het gaat, inclusief vermelding van te planten bomen, struiken en heesters. De gemeente heeft advies ingewonnen van Hoeksche Waards Landschap (HWL), een actieve stichting die begaan is met een fraaie inrichting van het buitengebied van de Hoeksche Waard. HWL heeft het plan als positief beoordeeld vanwege het toepassen van inheemse bomen en overige beplanting.

Op de saneringslocaties ~~in Maasdam~~ verdwijnen 2.262~~829~~ m^2 aan glasopstanden en 742~~596~~ m^2 aan bedrijfsgebouwen. Dit levert op elk van deze locaties een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst op. Per saldo verbetert hiermee de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de Hoeksche Waard~~Binnenmaas~~.

heeft opmaak toegepast: Superscript

heeft opmaak toegepast: Superscript

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van nieuwe woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt daarvoor geschikt is.

Uit het ingestelde verkennend bodemonderzoek (Inventerra Comon Services, 24 april 2017, projectnr. 17-2114-R01JV) blijkt dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de huidige en de toekomstige bestemming. Het bodemrapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder.

Wegverkeerslawaai

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

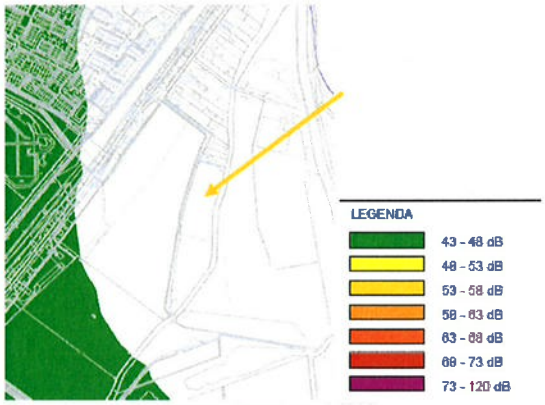
Artikel 74
[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:
a. in stedelijk gebied:
1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
b. in buitenstedelijk gebied:
1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:
a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

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

Beoordeling
De Laan van Heemstede te Puttershoek vormt onderdeel van een 30 km/uur zone. Er is anderzijds ook geen zone aanwezig van een andere weg.

Daarnaast blijkt dat het bouwperceel op grond van de gemeentelijke geluidskaart 2020 een lagere geluidsbelasting heeft van wegverkeerslawaai dan 43 dB.



Figuur 4.1 deel kaart wegverkeerslawaai 2020

De nieuwe woning komt als laatste woning te liggen aan een doodlopende weg. Er komt hoogstens af een toe een tractor langs. De Maasdamsedijk /Hoeksedijk ligt op ruim 180 m. Bij een bouwplan aan de Hoeksedijk is recent berekend dat op 65 m van de dijk de geluidswaarde 48 dB is (dat is de voorkeursgrenswaarde). Op 180 m is die waarde daardoor veel lager. Om deze redenen is er geen aanleiding om specifiek akoestisch onderzoek uit te voeren.

Spoorweg- en/of industrielawaai
Het perceel Laan van Heemstede te Puttershoek ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dan wel nabij een spoorweg. De afstand tot de HSL-spoorlijn is circa 1,1 km.

Conclusie
Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

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

a) Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
b) De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
c) Het plan draagt 'niet in betekenende 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 betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.
Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende 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 betekenende 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'.

Er is door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid beoordeeld of ter plaatse van de nieuwe woning voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening in de zin dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit is ter plaatse beoordeeld met behulp van de monitoringstool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu. In de monitoringstool (monitoringsronde 2016) zijn de concentraties nabij het plangebied zelf niet in beeld gebracht. Voor de beoordeling is daarom gebruik gemaakt van de concentraties langs de dichtstbijzijnde drukkere wegen in de omgeving (N217 en Sportlaan). Uit de monitoringstool blijkt dat voor het jaar 2015 de jaargemiddelde concentraties voor NO2 in de omgeving van het plangebied circa 22 tot 26 µg/m3 bedragen (de grenswaarde voor NO2 bedraagt 40 µg/m3). De jaargemiddelde concentraties voor PM10 in de omgeving van het plangebied bedragen circa 18 tot 19 µg/m3 (de grenswaarde voor PM10 bedraagt 40 µg/m3). De jaargemiddelde concentraties voor PM2,5 in de omgeving van het plangebied bedragen circa 11 µg/m3 (de grenswaarde voor PM2,5 bedraagt 25 µg/m3). Voor het jaar 2020 geeft de NSL-monitoringstool de volgende jaargemiddelde concentraties: voor NO2: circa 19 tot 21 µg/m3, voor PM10 circa 20 tot 21 µg/m3 en voor PM2,5 circa 12 tot 13 µg/m3. Voor 2030 liggen de jaargemiddelde concentraties lager dan in 2020.

De concentraties voor NO2 en fijn stof (PM10 en PM2,5) liggen derhalve ver beneden de grenswaarden, waarmee voor het aspect lucht aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling betreft een toename van één woning. In dergelijke situaties gaat het om circa 6 vervoersbewegingen per etmaal. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek hoeft derhalve niet te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

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

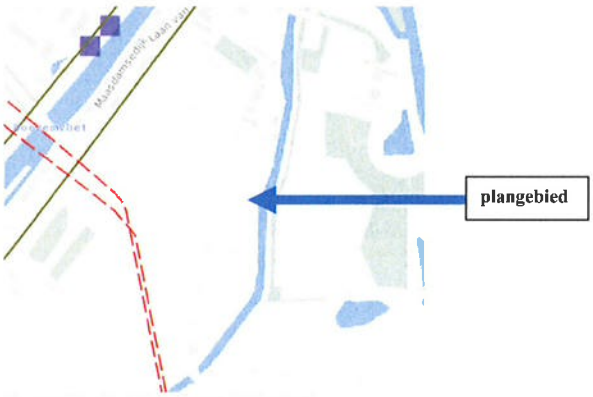
De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard ~~Binnenmaas~~. Nabij het bouwperceel aan de Laan van Heemstede te Puttershoek is geen bedrijf aanwezig. Er zijn om die reden geen milieuzones aanwezig van bedrijven/inrichtingen. Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

De bestemmingswijziging van agrarisch naar wonen op een deel van het perceel Oud-Bonaventurasedijk te Maasdam heeft eveneens geen gevolgen op het gebied van milieuzonering. De locatie zit niet in de milieuzone van enig bedrijf.

4.5 Externe veiligheid
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.
De risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan dienen berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes, het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Basisnet.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied aan de Laan van Heemstede te Puttershoek geen risicovolle inrichtingen e.d. bevinden. Wel zijn er twee olieleidingen aanwezig aan de zuidwestzijde van het bouwperceel. De afstand tot het plangebied is circa 85 m. De afstand tot de plaats waar feitelijk de woning zal worden gebouwd zal minimaal circa 120 m bedragen.
De plaatsgebonden risicocontour van de leiding heeft een breedte van 51 m en strekt zich niet tot het plangebied. Wat betreft het groepsrisico wordt er één woning toegevoegd. Mede gezien de beperkte bevolkingsdichtheid ter plaatse wordt de orieëntatiewaarde niet overschreden. Daarnaast zijn er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden voor de bewoners, terwijl de bewoners ook zelfredzaam zijn.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Voor de locaties aan en Derde Kruisweg (ong.) Strijen - -verandert er door de sanering van alle bebouwing op het perceel ~~en de kas op het perceel~~ niets ten opzichte van het aspect externe veiligheid.

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Geen Milieurapportageplicht.
Op grond van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij woningbouwontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld.
Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat. Hier gaat het om de bouw van één woning en de sanering van agrarische bedrijfsbebouwing.

140

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

4.7 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid
Waterbeheerprogramma 2016-2021
Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

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 verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.
Op dit moment is er op de bouwlocatie aan de Laan van Heemstede te Puttershoek geen bebouwing en verharding aanwezig. De woning met erfverharding zal maximaal circa 250 m² bedragen. Gezien het beleid van het Waterschap is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

heeft opmaak toegepast: Superscript

heeft opmaak toegepast: Superscript

Op de andere planlocaties wordt voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd, waardoor de omvang van de verharding aldaar vermindert.

Schoon inrichten
Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Bij de bouw van de woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

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

Veilig inrichten
De plangebieden liggen niet in een beschermingszone van de waterkering.

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

Er is thans sprake van een nagenoeg onbebouwd perceel dat als grasland wordt gebruikt. Uit visuele inspectie blijkt dat er geen beschermde natuurlijke waarden aanwezig zijn. Er is ook geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d. Het ten oosten gelegen NNN gebied wordt niet belast met deze ontwikkeling.

Voor wat betreft de te saneren bebouwing, ter plaatse wordt de grond onbebouwd en daarmee toegankelijk voor dieren. De bestaande bebouwing is altijd intensief voor bedrijfsdoeleinden gebruikt en grotendeels voorzien van te openen delen. Er zullen daardoor geen beschermde dieren in de bebouwing aanwezig zijn. De kassen aan de ~~en~~ zijn al gesloopt.

Overigens heeft de ABRvS heeft in rechtsoverweging 16.2 van de al gememoreerde uitspraak geoordeeld, dat de Wet natuurbescherming niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Aanvullend moet nog worden vastgesteld of de stikstofuitstoot van het project de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied kan verslechteren of een significant verstorend effect kan hebben (gecombineerd met de uitstoot van andere projecten op dit NATURA 2000 gebied). Het gaat hier om een bouwplan voor één woning aan de Laan van Heemstede. Er zijn twee Natura 2000 gebieden in de omgeving. De ene is de Oude Maas. De afstand tot het deel van de Oude Maas dat is aangewezen tot Natura 2000 gebied is ruim 3 km. Het andere is het Oudeland van Strijen, dat ook op ruim 3 km afstand ligt. Het gaat hier om een project van beperkte omvang, te weten de bouw van één woning. Gevoegd bij de genoemde afstand van meer dan 3 km tot Natura 2000 gebied, kan er op voorhand vanuit worden gegaan dat er geen sprake zal zijn van een schadelijk effect op deze gebieden.

Figuur 4.2: Natura 2000 gebieden t.o.v. plangebied

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

4.9 Geur

De plangebieden liggen niet binnen een geurcirkel van enig in de omgeving aanwezig bedrijf.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie

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

Uit het geldende bestemmingplan Landelijk Gebied Binnenmaas blijkt dat voor het plangebied aan de Laan van Heemstede te Puttershoek een middelhoge verwachting geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 500 m^2 grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In dit plan gaat het om een oppervlakte van de één woning die ruim minder dan die 500 m^2 zal bedragen. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek vereist.

heeft opmaak toegepast: Superscript

heeft opmaak toegepast: Superscript

De archeologische dubbelbestemmingen op de verschillende plangebieden wordt gehandhaafd.

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

4.11 Kabels en leidingen
Binnen de plangebieden liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.12 Verkeer

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Het woonperceel aan de Laan van Heemstede wordt ontsloten via die Laan van Heemstede. Het betreft een doodlopende weg die bestemd is voor de ontsluiting van enkele woningen/percelen. Door voorliggend bestemmingsplan komt daar één woning bij.

Gelet op de aard en beperkte functie van de weg is het profiel ervan voldoende voor het bereiken van de woning, ook voor hulpdiensten.

Gedurende de bouw van de woning wordt een tijdelijke bouwweg aangelegd in het verlengde van de Laan van Heemstede. Bouwverkeer zal derhalve geen gebruik maken van het laatste gedeelte van de Laan van Heemstede.

Er is sprake van een uit verkeerskundig oogpunt aanvaardbare situatie. De ABRvS heeft in rechtsoverweging 14.2 van de uitspraak van 24 april 2019 hetzelfde geconcludeerd.

Op eigen terrein is er bij de woning voldoende ruimte voor het parkeren van ten minste 3 auto's.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

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

5.2.2 Bestemmingsregels
De bestemming 'Agrarisch' is gelijk aan de bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. De bestemming is van toepassing op ~~het gedeelte van het perceel~~ ~~met het agrarisch bouwvlak,~~ ~~alsmede op~~ het overblijvende perceel de locatie en de Derde Kruisweg (ong.) te Strijen. Het bestemmingsplan staat niet toe dat er op deze gronden bebouwing wordt opgericht.

Binnen het plangebied is de bestemming 'Wonen – verspreide woningen' opgenomen. De voor 'Wonen – verspreide woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- maximale inhoud woning 92~~601~~ m^3 voor wat betreft de locatie Laan van Heemstede te Puttershoek en 775 m^3 voor de locatie
- mantelzorg in de woning;
- aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m^2 per woning;
- aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m^2 per woning;
- bed & breakfast in de woning en bijgebouwen.

heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript
heeft opmaak toegepast: Superscript

De woning aan de Laan van Heemstede te Puttershoek mag pas worden gebouwd als de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aan en de Derde

Kruisweg (ong.) te Strijen ~~en~~ ~~ande~~ -is gesloopt (de kassen aan zijn al gesloopt).
Tevens moet er sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing met streekeigen beplanting. Daartoe is in de bijlagen van de regels een landschappelijk tuinontwerp opgenomen met concrete vermelding van de te planten bomen en struiken en overige wijze van inrichting van het erf bij de nieuwe woning aan de Laan van Heemstede.

Daarnaast wordt er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied.

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

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

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

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

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

zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd zijn met het hiervoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.
Het tweede lid gaat in op het gebruik van (on)bebouwde gronden en bouwwerken, dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit bestemmingsplan in werking treedt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Ander strijdig gebruik is niet toegestaan.

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

5.3 Handhaving

De gemeente ~~Binnenmaas~~ Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan. Bij de opstelling van de bouwregels is de bestemmingsplansystematiek van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas in acht genomen.

6.1 Economische uitvoerbaarheid
Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied met gebruikmaking van de ruimte voor ruimte regeling. De plangebieden liggen in het landelijk gebied van Puttershoek, ~~en~~ Maasdam, 's-Gravendeel en Strijen (alle gemeente Hoeksche Waard~~Binnenmaas~~).

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg
In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro zijn de volgende reacties ingediend:

PM
~~**Waterschap Hollandse Delta**~~

7.2 Zienswijzen
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van xx~~20~~ xx~~november~~ 2019~~7~~ gedurende 6 weken ~~tot en met 2 januari 2018~~ voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn wel/geen~~drie~~ zienswijzen ontvangen. ~~In de Nota beantwoording zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd, wordt op de ingediende zienswijzen ingegaan.~~

157

Bestemmingsplan 'Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek'
gemeente Hoeksche Waard~~Binnenmaas~~

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Artikel 1 Begrippen
Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 3 Agrarisch
Artikel 4 Agrarisch met waarden
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
Artikel ~~4~~6 Wonen – Verspreide woningen
Artikel 7 Leiding - Olie
Artikel ~~5~~8 Waarde – archeologische verwachting middelhoog 1

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Artikel ~~6~~9 Anti-dubbeltelregel
Artikel ~~7~~10– Algemene bouwregels
Artikel ~~8~~11– Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen
Artikel ~~9~~12– Algemene gebruiksregels
Artikel ~~10~~13 Algemene aanduidingsregels
Artikel ~~11~~14 Algemene afwijkingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel ~~12~~15 Overgangsrecht
Artikel ~~13~~16 Slotregel

15 P

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan
het bestemmingsplan ´Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek´ met identificatienummer NL.IMRO.1963. BPPTHLvHstede2019-ON01 ~~NL.IMRO.0585. BPPTHLvHeemstede-VG01~~ van de gemeente Hoeksche Waard~~Binnenmaas~~;

1.2 bestemmingsplan
de geometrische bepaalde planobjecten met bijbehorende regels;

1.3 verbeelding
de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

1.4 aanbouw
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.5 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aanduidingsvlak
een vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

1.8 aan huis verbonden bedrijf
een kleinschalig bedrijf dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is en dat geen onevenredige hinder oplevert voor het woon- en leefmilieu, niet zijnde horeca of detailhandel, met uitzondering van beperkte verkoop ten behoeve van het aan huis verbonden bedrijf;

1.9 aan huis verbonden beroep
een dienstverlenend beroep op maatschappelijk, juridisch, administratief, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat wordt uitgeoefend door de gebruiker van een woning, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt, en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, niet zijnde horeca of detailhandel, met uitzondering van beperkte verkoop ten behoeve van het aan huis verbonden beroep;

1.10 achtererf
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.11 afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels
een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.12 agrarisch bedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, glastuinbouwbedrijven daarvan uitgezonderd;

1.13 agrarisch hulpbedrijf
een bedrijf in hoofdzaak gericht op werkzaamheden ten dienste van agrarische bedrijven of agrarische bodemexploitatie door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden uitgezonderd mestbewerking. Hieronder worden in ieder geval verstaan:
grootveedierenklinieken; KI-stations; mestopslag- en mesthandels-bedrijven (excl. mestverwerking); agrarisch-loonwerkbedrijven; verhuur- en/of reparatiebedrijven van landbouwwerktuigen; vee-overslag-, veetransport- en/of veehandelsbedrijven; opslag-, overslag-, voorbewerkings- en/of groothandelsbedrijven in akker- en tuinbouwgewassen;

1.14 agrarisch verwant bedrijf
een bedrijf of instelling in hoofdzaak gericht op werkzaamheden ten dienste van particulieren of niet-agrarische bedrijven door middel van het telen van gewassen, het houden van dieren, of de toepassing van andere landbouwkundige methoden uitgezonderd mestbewerking. Hieronder worden in ieder geval verstaan:
dierenklinieken, dierenasiels, hondenkennels, paardenstalhouderijen, paardenafricht-/-trainingsbedrijven, hoveniersbedrijven, groencomposteringsbedrijven, proefbedrijven, instellingen voor agrarisch praktijkonderwijs;

1.15 andere geluidsgevoelige gebouwen
gebouwen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.16 archeologisch onderzoek
diverse vormen van onderzoek naar de archeologische waarden binnen een plangebied, uitgevoerd volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse archeologie;

1.17 archeologische verwachting
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten;

1.18 archeologische waarde
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten;

1.19 bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.20 bed & breakfast
een logiesaccommodatie met maximaal 10 personen op basis van het Besluit omgevingsrecht; het heeft maximaal 7 kamers of zoveel als aangegeven in het bestemmingsplan;

1.21 bedrijf
een onderneming die is gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

1.22 bedrijfsgebouw
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.23 bedrijfswoning
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.24 beperkt kwetsbaar object

a. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
b. dienst- en bedrijfswoningen van derden;
c. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;

d. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
e. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen;
f. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
g. kampeerterreinen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder d, vallen;
h. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object, onder c, vallen
i. objecten die met de onder a tot en met e en g genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en
j. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

1.25 bestaand

a. bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan:
    1. bestaat, of;
    2. wordt gebouwd, of;
    3. nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;

mits het bouwwerk in overeenstemming is met het voorheen geldend planologische regime;

b. bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.26 bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak;

1.27 bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 Bevi bedrijven
bedrijven als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.29 bijgebouw
een niet voor bewoning bestemd vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat bouwkundig ondergeschikt en functioneel dienstbaar is aan een binnen hetzelfde bestemmingsvlak staande woning;

1.30 bouwen
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.31 bouwgrens
de grens van een bouwvlak;

1.32 bouwperceel
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.33 bouwperceelsgrens
de grens van een bouwperceel;

1.34 bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.35 bouwvlak
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.36 bouwwerk
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.37 dagrecreatie
recreatie zonder nachtverblijf, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.38 detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of ter plaatse leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.39 (medische) dienstverlening
bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van (medische) diensten aan derden, waaronder zijn begrepen tandarts-, dokter en fysiotherapie praktijken en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

1.40 eerste bouwlaag
de bouwlaag op de begane grond;

1.41 erf
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;

1.42 erotisch getinte vermaaksfunctie
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.43 extensief dagrecreatief medegebruik / extensieve dagrecreatie
recreatief medegebruik van gronden, dat geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

1.44 garage
bouwwerk dat bedoeld is voor stallingsruimten voor vervoersmiddelen en de berging van niet voor handel en distributie bestemde goederen;

1.45 gebouw
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.46 gebruiken
gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.47 geluidsbelasting vanwege een industrieterrein
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.48 geluidsgevoelige terreinen
geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.49 glastuinbouwbedrijf
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen;

1.50 grondgebonden agrarisch bedrijf
een agrarisch bedrijf dat voor de bedrijfsvoering geheel of hoofdzakelijk gebruik maakt van de grond als agrarisch productiemiddel in de vorm van akkerbouw, veeteelt, tuinbouw, bosbouw en/of melkveehouderij;

1.51 grondwaterpeil
bovenste niveau van het water dat zich in de bodem bevindt;

1.52 hoofdgebouw
een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.53 horeca
een bedrijf waar hoofdzakelijk dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.54 intensieve veehouderij
een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m^2 aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van dieren, waarbij dit houden van dieren geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melkrundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.55 kampeermiddel
een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.56 kas
een bedrijfsgebouw, waarvan de wanden en het dak hoofdzakelijk bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal en dat dient tot het kweken, trekken, vermeerderen, opkweken of verzorgen van vruchten, bloemen, groenten, planten of bomen, alsmede in voorkomende gevallen tot het beschermen van de omgeving tegen milieubelastende stoffen;

1.57 kleinschalig kamperen
het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 25 kampeermiddelen;

1.58 kwetsbaar object

a. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het begrip beperkt kwetsbaar object, onder a;
b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
    1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
    2. scholen, of
    3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:
    1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m^2 per object, of
    2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m^2 bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m^2 per winkel, voorzover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

1.59 landschapswaarden
de aan een gebied toegekende waarden in visueelruimtelijk en/of cultuurhistorisch en/of ecologisch opzicht;

1.60 ligplaats
een ligplaats als bedoeld in artikel 1 onder b van de Woonbotenverordening 2009, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

1.61 maatvoeringsgrens
de grens van een maatvoeringsvlak;

1.62 maatvoeringsvlak
een geometrisch bepaald vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels voor bepaalde bouwwerken eenzelfde maatvoering geldt;

1.63 manege
een bedrijf dat op eigen terrein binnen en/of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport;

1.64 mantelzorg
het bieden van zorg in een woning aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.65 nadere eis
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.66 natuurwaarden
de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

1.67 nevenactiviteit
een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m^2), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

1.68 normaal onderhoud, gebruik en beheer
een gebruik gericht op het in zodanige conditie houden of brengen van objecten dat het voortbestaan van deze objecten op ten minste het bestaande kwaliteitsniveau wordt bereikt;

1.69 omgevingsvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.70 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder b van de Wet ruimtelijke ordening;

1.72 paardenhouderij
een bedrijf dat is gericht op het houden, stallen of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden;

1.73 permanente bewoning
het gebruik van een recreatiewoning of kampeermiddel door eenzelfde persoon of groep van personen als feitelijk hoofdverblijf, in die zin dat deze persoon of groep van personen binnen een aaneengesloten periode van een jaar meer dan 240 overnachtingen in de recreatiewoning maakt;

1.74 prostitutiebedrijf
een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

1.75 recreatiewoning
een gebouw, niet zijnde een stacaravan, dat dient voor periodiek recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.76 relatie
Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

1.77 seks- en/of pornobedrijf
een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard, waaronder mede wordt begrepen:

a. seksbioscoop:
   een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;
b. seksclub:
   een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
c. seksautomaat:
   een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van film- en/of videovoorstellingen van erotische en/of pornografische aard;

d. sekswinkel:
   een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke verbruiker of gebruiker;

1.78 staat van bedrijfsactiviteiten
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.79 stacaravan
een kampeermiddel in de vorm van een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen dat, mede gelet op de afmeting, kennelijk niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen ook over grotere afstanden als een aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.80 (straat)peil

a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst of ten hoogste 5 m uit de weggrens is gelegen: de hoogte van de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in alle andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte maaiveld maar niet hoger dan de kruin van de weg het meest nabij het bouwwerk gelegen;
c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water, in het peilbesluit vastgestelde peil, grenst aan het vaste land;

1.81 trekkershut
een houten gebouw met slaap- en kookgelegenheid bestemd voor recreatief nachtverblijf;

1.82 uitbouw
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.83 uitvoeren
uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.84 verblijfsrecreatie
recreatief verblijf op een daartoe bestemd terrein dan wel in een daartoe bedoeld gebouw of kampeermiddel;

een agrarisch bedrijf/glastuinbouwbedrijf met de omvang van tenminste één volwaardige arbeidskracht, dat voldoende bestaansmogelijkheden biedt om duurzaam bij wijze van hoofdberoep te worden uitgeoefend;

1.86 voorerf
gedeelte van een erf dat aan de voorkant (voor de voorgevel) van het gebouw is gelegen;

1.87 voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel(s) van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt, dan wel de gevel naar die weg die volgens het straatnamenregister bepalend is voor de adressering;

1.88 wijziging
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.89 woning
een (gedeelte) van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.90 woonboot
een woonboot c.q. woonschip als bedoeld in artikel 1 onder a van de Woonbotenverordening 2009, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 algemeen
Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot een grens
tussen de grens een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
de bouwhoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
de dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
de goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
de hoogte van een windturbine
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
de horizontale diepte van een gebouw
de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;
de inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
de oppervlakte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
de oppervlakte van een overkapping
tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.
verticale diepte van een ondergronds bouwwerk
van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2.2 inhoud van (bedrijfs)woningen
Bij de bepaling van de inhoud van (bedrijfs)woningen worden ondergrondse bouwwerken niet meegerekend.

171

2.3 ondergeschikte bouwonderdelen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.4 dakkapellen
Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van bouwen wordt de goothoogte van een dakkapel buiten beschouwing gelaten mits de dakkapel voldoet aan de volgende eisen:

a. zijwanden ondoorzichtig;
b. hoogte, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, minder dan 1,5 m;
c. onderzijde meer dan 0,5 m en minder dan 1 m boven de dakvoet;
d. bovenzijde meer dan 0,5 onder de daknok;
e. zijkanten meer dan 0,5 m van de zijkanten van het dakvlak, en
f. niet gebouwd op een woning of woongebouw gebouwd met een tijdelijke vergunning als bedoeld in artikel 2.23, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, op een woonwagen of op een woning of woongebouw die niet voor permanente bewoning is bestemd.

2.5 meten
Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

172

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;

~~b. één bedrijfswoning met bijgebouwen per bouwvlak, met dien verstande dat:~~

~~m. extensieve dagrecreatie;~~

~~hobbymatig houden van dieren;~~

3.2 Bouwregels

gebouwen zijn niet toegestaan;~~3.2.1 Binnen het bouwvlak~~

b. ~~Binnen~~ bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkappen, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan.~~het bouwvlak zijn uitsluitend de volgende bouwwerken toegestaan:~~

~~a. bedrijfsgebouwen met een bouwhoogte van maximaal 10 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' maximaal de ter plaatse aangeduide bouwhoogte is toegestaan;~~

~~**3.3 Afwijken van de bouwregels**~~

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm, Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 1,39 cm + Inspringen op: 2,02 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,75 cm, Verkeerd-om: 0,5 cm

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

~~**3.3.1 Overschrijding bouwgrenzen**~~

173

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de bescherming van landschapswaarde 'openheid' ter plaatse van de aanduiding openheid;
b. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
c. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Tab na: 1,27 cm + Inspringen op: 1,27 cm

4.2 Bouwregels

b. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkappen, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:
   1. de in het gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van het contrast tussen open agrarisch gebied en de meer verdichte dijken, de herkenbaarheid van het landschap door de bochtige dijken met bebouwing/beplanting en de rationele, rechte verkaveling hierbinnen;
   2. de in dit gebied voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische bebouwing en het ontginningspatroon;

met de daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, water, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Met opmaak: Geen opsommingstekens of nummering

5.2 Bouwregels

a. gebouwen zijn niet toegestaan;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat regenkappen, boog- en tunnelkassen niet zijn toegestaan.

Met opmaak: Genummerd + Niveau: 1 + Nummeringstijl: a, b, c, … + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 12 pt, Niet Vet

175.

Artikel 46 Wonen – Verspreide woningen

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Verspreide woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. maximaal één woning per bestemmingsvlak;
b. mantelzorg in de woning;
c. aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m^2 per woning;
d. aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m^2 per woning in categorie 1 en 2 van de bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel daarmee naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbare bedrijfsactiviteiten;
e. bed & breakfast in de woningen en bijgebouwen;

een en ander met bijhorende bouwwerken en voorzieningen.

46.2 Bouwregels

46.2.1 Toegestane bouwwerken

Uitsluitend de volgende bouwwerken zijn toegestaan:

a. ter plaatse van bestemmingsvlakken zonder bouwvlak is één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:
    1. herbouw van een woning uitsluitend is toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak;
    2. de inhoud van een woning met bijgebouwen gezamenlijk maximaal 775 m^3 bedraagt;
    3. de goothoogte van woningen maximaal 6 m bedraagt;
    4. de bouwhoogte van woningen maximaal 9 m bedraagt;
    5. bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen mogen worden gebouwd;
    6. de goothoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 3 m bedraagt;
    7. de bouwhoogte van bijgebouwen bij woningen maximaal 6 m bedraagt.

b. ter plaatse van bestemmingsvlakken met bouwvlak is één woning met bijgebouwen per bestemmingsvlak toegestaan, met dien verstande dat:

1. gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak;
2. de inhoud van een woning met bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' ten hoogste het aangegeven volume bedraagt;
3. de goothoogte en de bouwhoogte van woningen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding **'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte'** aangegeven goothoogte en bouwhoogte;
4. bijgebouwen niet voor de voorgevelrooilijn van woningen mogen worden gebouwd;
5. de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3 m bedraagt dan wel de bestaande grotere goothoogte;
6. de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 6 m bedraagt dan wel de bestaande grotere bouwhoogte;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat indien binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven de erf- en terreinafscheidingen voor (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 m mag bedragen.

46.2.2 Voorwaardelijke verplichting

a. Voordat ter plaatse van de bestemming **'Wonen – Verspreide woningen'** aan de Laan van Heemstede mag worden gebouwd moet verzekerd zijn dat de agrarische bedrijfsbebouwing op de percelen ~~, en~~ (227 m2), en Derde Kruisweg (ong.) te Strijen, is verwijderd.

b. Voordat de woning aan de Laan van Heemstede in gebruik wordt genomen moet het perceel landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting, overeenkomstig het uitgewerkte landschappelijke tuinontwerp dat ~~de tekening die~~ als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen.

46.4 Afwijken van de bouwregels

46.4.1 Herbouw woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.2 sub a onder 1 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. de nieuwe locatie moet in stedenbouwkundig, ruimtelijk, milieuhygiënisch en/of verkeerstechnisch opzicht een verbetering ten opzichte van de oude locatie vormen;
b. er moet zekerheid bestaan omtrent het afbreken van de bestaande woning;
c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
e. deze afwijkingsbevoegdheid kan niet worden toegepast ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde - karakteristiek' en 'specifieke vorm van waarde - monument';
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

46.5 Afwijken van de gebruiksregels

46.5.1 Mantelzorg

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.1 voor het toestaan van mantelzorg in bestaande bijgebouwen bij een woning dan wel het toestaan van extra aan- of uitbouwen of vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de noodzaak van de mantelzorg dient te worden aangetoond;
b. de oppervlakte aan extra gebouwen bedraagt maximaal 75 m^2 en de bouwhoogte maximaal 3,5 m;
c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

46.5.2 Bed & breakfast in bijgebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.1 voor het toestaan van bed & breakfast in bestaande karakteristieke, historisch waardevolle bijgebouwen of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de betreffende gebouwen vertonen een duidelijke ruimtelijke samenhang met het hoofdgebouw;
b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;

17P

c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

46.5.3 Paardenbakken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.1 voor het toestaan van paardenbakken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de afstand tot woningen van derden bedraagt minimaal 30 m;
b. het realiseren van een paardenbak leidt niet tot een doorbreking van de hoofdstructuur in de verkaveling;
c. de oppervlakte bedraagt maximaal 800 m^2;
d. lichtmasten zijn niet toegestaan;
e. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt maximaal 1,75 m;
f. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

46.5.4 Kleinschalig kamperen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 46.1 voor het toestaan van een kleinschalige kampeerterrein, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de oppervlakte van een kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 0,5 ha;
b. het aantal standplaatsen per kleinschalig kampeerterrein bedraagt maximaal 25;
c. aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat het kleinschalig kampeerterrein buiten de periode van 15 maart tot 1 november is ontruimd;
d. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
f. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 7 Leiding - Olie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Olie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

a. een ondergrondse pijpleiding voor het transport van olie;
b. het beheer en onderhoud van de leiding;

met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

7.2.2 Gebouwen

Uitsluitend gebouwen ten behoeve van het leidingbeheer mogen worden gebouwd met per gebouw een oppervlakte van maximaal 40 m^2.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijn de bedraagt maximaal 3 m.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 7.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
b. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

d. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
e. het aanbrengen, verwijderen of herstellen van ondergrondse leidingen of drainage;
f. het aanbrengen van objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
g. het aanbrengen van oeverbeschoeiing;
h. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
i. het al dan niet tijdelijk opslaan van grond en/of goederen;
j. het plaatsen van voorzieningen zoals o.a. tenten voor (incidentele) activiteiten, zoals kermis, circus, (sport)evenementen, rommelmarkten, braderieën, buurtfeesten, fancy fairs, festivals, stads- en/of regionale promotionele activiteiten;

7.4.2 Toetsingscriterium

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

7.4.3 Advies leidingbeheerder

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

7.4.4 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 7.4.1 is nodig voor:

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Met opmaak: Geen afstand, Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt, Regelafstand: enkel, Patroon: Doorzichtig

a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. werken, geen bouwwerken zijde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende omgevingsvergunning.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

~~5~~8.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

~~5~~8.2 Bouwregels
In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

~~5~~8.3 Afwijken van de bouwregels
~~5~~8.3.1 Afwijking
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel ~~5~~8.2 ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, mits is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

~~5~~8.3.2 Uitzonderingen
Afwijking als bedoeld in artikel ~~5~~8.3.1 is niet vereist, indien:

a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
c. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 500 m^2.

~~5~~8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
~~5~~8.4.1 Omgevingsvergunningplichtige werken
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel ~~5~~8.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
c. het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 m vanaf maaiveld;
d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;

e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
f. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.

~~5~~8.4.2 Toetsingscriterium
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel ~~5~~8.4.1 wordt slechts verleend, indien door de werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden, dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden geschaad.

~~5~~8.4.3 Uitzonderingen
Het in artikel ~~5~~8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing, indien:

a. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
b. er sprake is van bodemingrepen kleiner dan 500 m^2 en niet dieper dan 0,3 m vanaf het maaiveld;
c. op basis van bureauonderzoek, inventariserend of aanvullend archeologisch vooronderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
d. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden
    1. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
    2. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
e. de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.

~~5~~8.5 Wijzigingsbevoegdheid
Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting middelhoog 1, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat dit mogelijk is.

1P3

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 96 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel ~~7~~ 10 Algemene bouwregels

~~7~~10.1 Bestaande afmetingen
In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10~~7~~.2 Bestaande afstanden
In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

~~7~~10.3 Bestaande percentages
In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

1 0 5

Artikel ~~8~~ 11 Algemene regels met betrekking tot ondergronds bouwen

Ondergrondse ruimten zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van bovengrondse bebouwing, tenzij in de bouwregels van de betreffende bestemming anders is bepaald. Op het bouwen van ondergrondse bouwwerken zijn de aanduidingen op de verbeelding en de bouwregels van het plan op overeenkomstige wijze van toepassing, met dien verstande dat:

a. de verticale diepte van ondergrondse bouwwerken niet meer bedraagt dan 3 m beneden peil;
b. de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal niet meer bedraagt dan 6 m beneden peil.

Artikel ~~9~~ 12 Algemene gebruiksregels

~~9~~12.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in ieder geval verstaan:

a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
c. een gebruik van gronden voor opslag van mest in mestzakken of in andere opslagmiddelen, niet zijnde een bouwwerk, anders dan als opslag voor normaal gebruik binnen het agrarisch bouwvlak
d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie;
f. een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan;
g. het gebruik van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van reclame-uitingen, anders dan voor de eigen bedrijfsvoering of de verkoop van eigen producten;
h. een gebruik van recreatiewoningen en stacaravans ten behoeve van permanente bewoning.

107

Artikel 1~~0~~3 Algemene aanduidingsregels

13.1 Veiligheidszone - leidingstrook

13.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leidingstrook' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van het verblijfsklimaat in verband met een buisleidingenstrook.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

13.1.2 Kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemmingen zijn op de in artikel 13.1.2 bedoelde gronden geen nieuwe kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Vet

13.1.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 13.1.2 voor het toestaan van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, mits ter plaatse een aanvaardbaar verblijfsklimaat kan worden gerealiseerd.

~~**10.1 Vrijwaringszone - molenbiotoop**~~

~~**10.1.1 Aanduidingsomschrijving**~~

14.1 Algemeen
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing.

14.2 Uitzondering
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 14.1 onder a kan niet worden verleend ten behoeve van het vergroten van de inhoud van (bedrijfs)woningen;

14.3 Voorwaarden
Afwijking als bedoeld in artikel 14.1 is slechts toegestaan, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.

14.4 Windturbines
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels voor de bouw van een windturbine, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

a. deze bevoegdheid is uitsluitend van toepassing binnen bestemmingen waar op basis van de bouwregels in hoofdstuk 2 gebouwen zijn toegelaten;
b. in afwijking van sub a is deze bevoegdheid niet van toepassing:
    1. op gronden met de bestemming Wonen - Linten en bebouwingconcentraties, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - linten';
    2. op gronden met de aanduiding 'openheid';
    3. binnen Natura2000-gebieden en de ecologische hoofdstructuur;

1 ops

c. per adres is maximaal één windturbine toegestaan;
d. de ashoogte van een windturbine bedraagt maximaal 15 m;
e. de windturbine is functioneel gebonden aan het gebouw of de bestemming waarop het wordt geplaatst;
f. windturbines mogen niet worden gebouwd op of nabij monumenten;
g. de afstand tot leidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen bedraagt minimaal 25 m;
h. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad, waaronder in ieder geval de veiligheid wordt begrepen.

190

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 1~~2~~5 Overgangsrecht

1~~2~~5.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

~~12.2~~15.2 Overgangsrecht gebruik

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 2 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, … + Beginnen bij: 2 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0 cm + Inspringen op: 0,74 cm

1. Het gebruik van grond en bouwwerken, dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerst lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 136 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als Regels van het 'Bestemmingsplan Bouw woning Laan van Heemstede (naast 60), Puttershoek'.