

Toelichting

Wijzigingsplan Westdijk 57a Mijnsheerenland



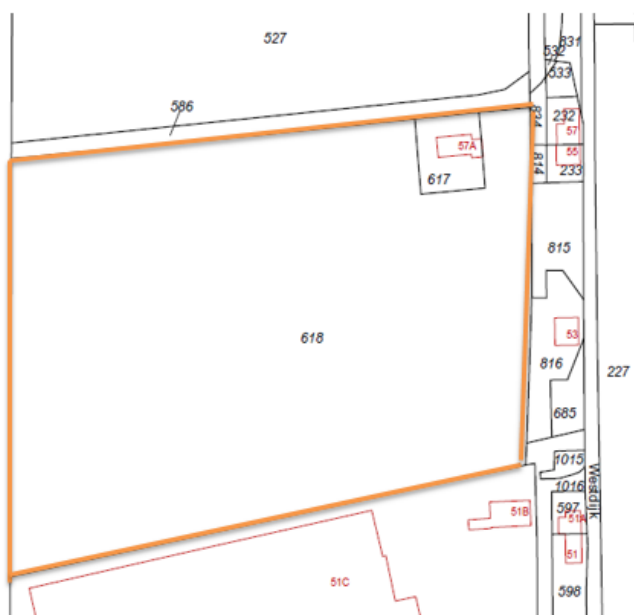
april 2018
ONTWERP

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	4
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Regionaal beleid	7
2.4 Gemeentelijk beleid	7
3. Omgevingsaspecten	11
3.1 Bodem	11
3.2 Bedrijven en milieuzonering	11
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Water	12
3.5 Flora en Fauna	13
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	13
3.7 Verkeer	13
3.8 Geluid	14
3.9 Externe veiligheid	14
4. Juridische vormgeving	16
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Planschade	17
6. Vooroverleg en zienswijzen	18
6.1 Vooroverleg	18
6.2 Zienswijzen	18

1. Inleiding

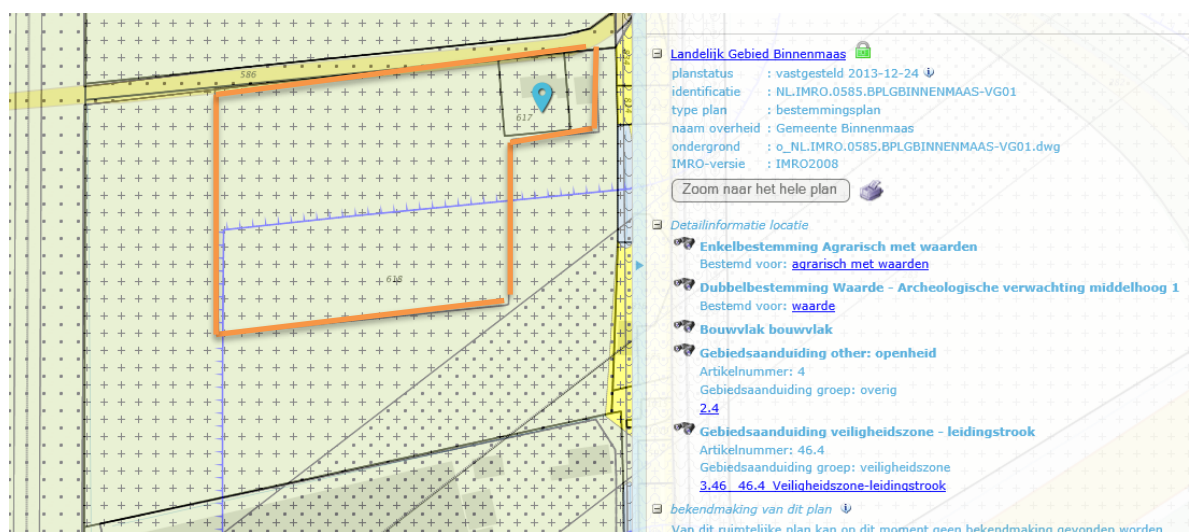
1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan betreft het perceel Westdijk 57a te Mijnsheerenland. Op het perceel is een voormalige agrarische bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing aanwezig. Het totale perceel is kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie E nrs. 617 en 618 met een gezamenlijke oppervlakte van 3.22.30 ha.



Figuur 1.1: kadastrale tekening

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ van de gemeente Binnenmaas de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Op een deel van het perceel is een agrarisch bouwvlak aanwezig.



Figuur 1.2: deel verbeelding bestemmingsplan met bouwvlak op perceel Westdijk 57a

Binnen dit bouwvlak ligt ook de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’ en deels de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – leidingstrook’.

De eigenaar van deze gronden, hierna genoemd: initiatiefnemer, wil de agrarische bestemming wijzigen in de bestemmingen ‘Wonen – Verspreide woningen’ en ‘Agrarisch met waarden’ (die laatste bestemming zonder agrarisch bouwvlak).

De aanleiding hiervoor is dat in het verleden op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd was. Het agrarisch gebruik van het perceel is al enige tijd niet meer aan de orde. Op dit moment worden de gronden met bebouwing alleen gebruikt voor woondoeleinden. Een gebruik als burgerwoning is strikt formeel gezien in strijd met de aanwezige agrarische bestemming.

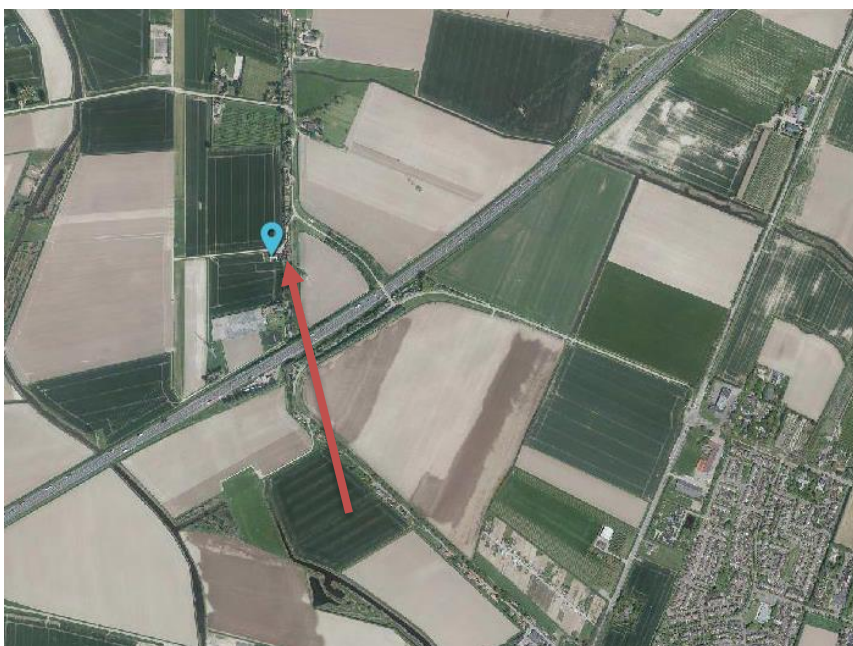
Daarnaast levert de aanwezige agrarische bestemming bij een mogelijke verkoop van het perceel beperkingen op ten aanzien van de financieringsmogelijkheden voor de koper. Om deze redenen is de wens aanwezig om de gemeente te vragen om de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ die op het perceel ligt te wijzigen.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het verzoek, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4.9.6 van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’.

In deze toelichting wordt ingegaan op de realiseringsmogelijkheid van de voorgenomen bestemmingswijziging.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het Landelijk Gebied Binnenmaas van de gemeente Mijsheerenland aan de Westdijk 57a. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.3: luchtfoto plangebied en omgeving

Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met -woning aanwezig. De bedrijfsbebouwing een oppervlakte van circa 80 m².

Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met bebouwing.



Figuur 1.4: foto voormalige agrarische bedrijfswoning



Figuur 1.5: foto voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het voorliggende plan heeft tot doel om de agrarische functie van het perceel te wijzigen in een woonfunctie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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. Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel Westdijk 57a betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing met een agrarische bedrijfswoning. De functie wijzigt van agrarisch naar woongebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In de VRM beschrijft de provincie haar ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier richtlijnen:

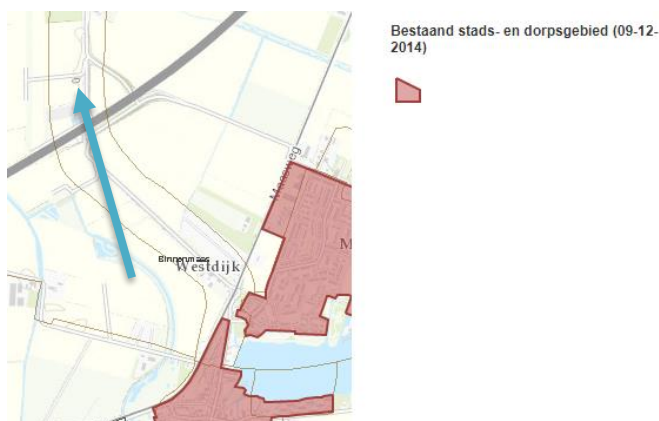
- Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van de transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving.

In de VRM wordt de Hoeksche Waard en tevens de planlocatie aangeduid als agrarisch landschap. Centraal staat daarbij het behoud van het open agrarisch landschap, gericht op duurzame ontwikkelingen van de landbouw, met versterking van gebiedsspecifieke landschapskenmerken zoals krekens, de dijken en het patroon van verspreide dorpen.

De Hoeksche Waard heeft een aantal opgaven, die de kernkwaliteit kunnen beïnvloeden. Wat betreft woningbouwontwikkelingen en bedrijventerreinprogrammering zijn afspraken over de regionale verdeling gemaakt. Uitbreiding van kleine kernen zijn in beginsel niet uitgesloten, maar worden in de meest kwetsbare delen van het nationaal landschap terughoudend benaderd.

Het initiatief voor de locatie Westdijk 57a in Mijnsheerenland heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de provinciale belangen doordat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden.. In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen, dit voor zover de provincie Zuid-Holland dit vanuit haar beleidsinvloed relevant vindt. Uit de verbeelding die bij de Verordening is gevoegd, blijkt dat het plangebied buiten het bestaande stads- en dorpsgebied valt.

In het gebied buiten de bestaand stads- en dorpsgebied zijn functies voor nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies niet toegestaan. Het perceel ligt buiten bestaand Stads- en dorpsgebied.



Figuur 2.1 BSD-kaart provincie Zuid-Holland

Voor vrijkomende bebouwing zijn in de Verordening uitzonderingsbepalingen opgenomen in de verordening. Niet-agrarische functies zijn toegestaan, mits de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd. Het voorliggende plan stemt overeen met dat beleid.

2.3 Regionaal beleid

Binnen de Hoeksche Waard is de Structuurvisie Hoeksche Waard vigerend. Deze Structuurvisie geeft sturing aan de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Uitgangspunt daarbij is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal Landschap de Hoeksche Waard. In de Structuurvisie Hoeksche Waard wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Doel is gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en economische vitaliteit van het Nationale Landschap Hoeksche Waard.

Doordat dit initiatief niet voorziet in bouwkundige veranderingen is er geen plan noodzakelijk dat voorziet in een landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. Het perceel is landschappelijk al goed ingepast met op het erf aanwezige bomen en struiken. Daarnaast is geen sprake van een solitaire ligging van het perceel, maar van aanwezigheid aan de onderzijde van een dijk in een bestaand bebouwingslint.

Regionale woonvisie Hoeksche Waard (26-09-2017)

Het provinciale beleid is kwantitatief en kwalitatief op regionaal niveau uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard. Deze woonvisie beantwoordt ook aan de vraag van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie op te stellen. De vijf gemeenten in de Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een nieuwe woonvisie en bijbehorend woningbouwprogramma opgesteld. De visie kwam op interactieve wijze tot stand met bijdragen van diverse partijen die vervolgens bij elkaar kwamen tijdens een woonconferentie in maart. De nieuwe visie speelt in op veranderingen in de woningmarkt en kansen die er liggen om toekomstige krimp tegen te gaan. Het wijzigingsplan ziet toe op de aanpassing van de gebruiksfunctie van een bestaande woning en is daarmee dan ook niet in strijd met de regionale woonvisie.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' is in artikel 4.9.6 de bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch met waarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – verspreide woningen'. Hierna is deze bepaling integraal opgenomen.

4.9.6 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen '

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' of 'Wonen - verspreide woningen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;*
- b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;*
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;*
- d. bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;*
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;*
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;*
- h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;*
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;*

De hiervoor genoemde voorwaarden, waaraan moet worden voldaan om de bestemming te kunnen wijzigen worden hierna uiteengezet met daaropvolgend de motivering waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

ad a. Het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn.

Het perceel Westdijk 57a is al diverse jaren niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. De nu nog bij het perceel behorende agrarische gronden betreft circa 3 ha. Gezien de voortschrijdende schaalvergroting in de agrarische sector, in relatie tot de beperkte oppervlakte van het perceel, is het niet reëel om te veronderstellen dat voorzetting van het agrarisch bedrijfsmatig gebruik aan de orde kan zijn.

Ad b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning

De woning wordt gebruikt als burgerwoning, het voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt ook alleen gebruikt in relatie tot die woondoeleinden.

Ad c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;

De agrarische bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning, er komt geen woning bij.

Ad d. bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;

De gronden zijn in het verleden gebruikt als agrarisch bedrijf dat zich bezig hield met de vollegrondse teelt. Er waren geen kassen of boomgaarden aanwezig. Om die reden kan er vanuit worden gegaan dat er geen sprake is van verontreinigde grond. Bodemsanering is niet aan de orde.

Ad e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;

Ad f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

De in de omgeving aanwezige woningen worden niet in de ontwikkelingsmogelijkheden geschaad door het leggen van de woonbestemming op het perceel Westdijk 57a. Op het perceel Westdijk 51 was een glastuinbouwbedrijf aanwezig, strikt formeel kan er ter plaatse nog een dergelijk bedrijf worden gevestigd. De afstand tot de woning Westdijk 57a is echter meer dan 350 m. Overigens zijn er geen bedrijven aanwezig wiens milieuzone zich uitstrekt tot de woning Westdijk 57a.

Aan voorwaarden e. en f. wordt derhalve voldaan.

Ad g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er vindt feitelijk geen wijziging plaats in de aanwezige situatie. Eventueel aanwezige waarden en/of kwaliteiten worden daarom niet aangetast.

Ad h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

Zoals in paragraaf 2.3 al aangegeven is er sprake van bestaande bebouwing in het bebouwingslint van de Westdijk. Het perceel heeft erfbeplanting met bomen en struiken. De gemeente Binnenmaas heeft ten aanzien van dit aspect advies gevraagd van de Stichting Dorp, Stad & Land. In het advies van deze stichting is verwoord, dat het verkleinen en het wijzigen van de bestemming van het perceel voldoet op aspecten van stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Na het bestuderen van de locatie is door de Stichting geconstateerd dat:

- woningen incidenteel tweedelijns voorkomen langs de Westdijk;
- tweedelijns woningen aan de Westdijk doorgaans groen ingepast zijn.

Op basis van deze constatering wordt geconcludeerd dat het verkleinen en het wijzigen van de bestemming van het perceel voldoet op aspecten van streekeigen stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing. Nieuwe bouwwerken op het perceel dienen stedenbouwkundig en landschappelijk streekeigen ingepast te worden. In het geval de bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning, dan dient dit alleen op het bestaande bouwvlak gebouwd te worden. De architectuur dient streekeigen te zijn. Verder wordt verwezen naar de regels in het bestemmingsplan. De architectonische vormgeving van bouwwerken (zowel nieuw als verbouw) worden beoordeeld door de welstandscommissie aan de hand van het welstandsbeleid.

Het wijzigingsplan voldoet aan de onder h. bedoelde eis.

Ad i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

De bebouwing wordt nu al gebruikt voor burgerwoondoeleinden. De uitvoering van het wijzigingsplan is daardoor feitelijk al geschied.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op mogelijk relevante omgevingsaspecten.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie.

In paragraaf 2.4 is melding gemaakt van het feit dat het perceel Westdijk 57a al diverse jaren niet meer in gebruik is voor agrarische doeleinden. De nu nog bij het perceel behorende agrarische gronden betreft iets meer dan 3 ha. Gezien de voortschrijdende schaalvergroting in de agrarische sector, in relatie tot de beperkte oppervlakte van het perceel, is het niet reëel om te veronderstellen dat voorzetting van het agrarisch bedrijfsmatig gebruik aan de orde kan zijn.

Uit oogpunt van het aspect ‘bodem’ zijn er geen belemmeringen ter uitvoering van het wijzigingsplan.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Daarnaast krijgen bedrijven zo ‘milieuruimte’ opdat de bedrijfsvoering kan worden uitgevoerd zonder anderen tot hinder te zijn. In paragraaf 2.4 van deze toelichting is bij de behandeling van voorwaarde 4.9.6 onder e. en f. al hierop ingegaan. Korthedshalve wordt naar dat onderdeel verwezen.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming derhalve mogelijk.

3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer in werking getreden. In deze Wet is vastgelegd welke bestemmingen de normwaarden kunnen overschrijden. Hierbij zijn tevens op 15 november 2007 het *Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekende mate bijdragen* in werking getreden. Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor beperkte ontwikkelingen. Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Er zullen door de bestemmingswijziging geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het woonperceel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSLmonitoringstool. In deze tool is de Westdijk niet opgenomen. De concentraties van de blootstellingsberekeningen van Monitoringsronde 2015 zijn wel te vinden op de Atlas voor de Leefomgeving. Uit deze Atlas blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 21,4 µg/m³, 18,0 µg/m³ en 10,5 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ wordt niet overschrijden. De concentraties voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) liggen derhalve ver beneden de grenswaarden, waarmee voor het aspect lucht aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

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

3.4 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Voor het plangebied zijn geen bijzondere aspecten aan de orde. De bestaande bebouwing en terreinverharding wordt gehandhaafd. In de afvoer van afvalwater treedt geen wijziging op.

Het plan is aangemeld bij het Waterschap via de zogenaamde digitale watertoets. Hierna is het toets resultaat opgenomen.

datum 29-1-2018
dossiercode 20180129-39-16937

Waterparagraaf geen waterschapsbelang wijzigingsplan Westdijk 57a Mijnsheerenland {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

Figuur 3.1: uitkomst digitale watertoets

Het wijzigingsplan tast geen waterbelangen aan.

3.5 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 geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d.

Het onderhavig wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van de huidige bebouwing. Hierdoor worden geen beschermde soorten aangetast. Het initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelen.

3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het geldende bestemmingplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ blijkt dat het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’ heeft. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 500 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Het gaat hier om de herbestemming van bestaande bebouwing zonder dat er grondroerende werkzaamheden verricht worden. Om die reden worden er geen archeologische waarden geschaad door dit plan. De archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd op het perceel.

Cultuurhistorie

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

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt onderaan de Westdijk en wordt via die -bij het Waterschap in beheer zijnde- dijk ontsloten. De geplande functieverandering zal leiden tot een afname van verkeer aangezien de verkeersbewegingen in relatie tot het agrarisch bedrijf vervallen. Er zal alleen sprake zijn van woongerelateerd verkeer. Een woning genereert 7,8 tot 8,6 vervoersbewegingen per etmaal. De Westdijk is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente Binnenmaas de parkeernormen uit de CROW publicatie 317. Voor woningen in het buitengebied geldt een norm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan genoemde parkeernorm te voldoen.

3.8 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied zoals hier aan de orde is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

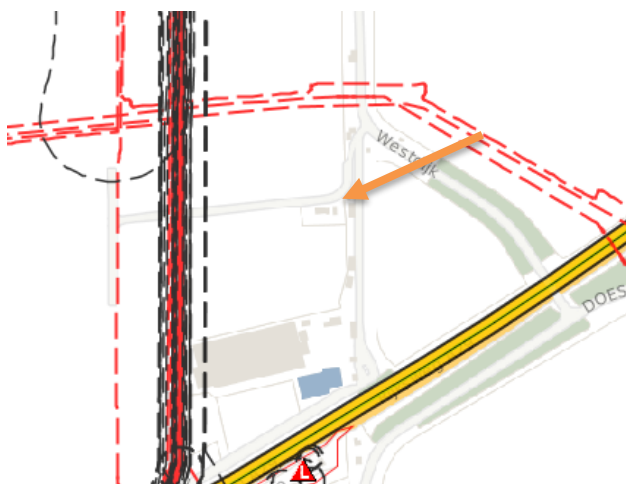
In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is ook van toepassing als de wijziging van de bestemming via een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro geschiedt. Als de bestaande woning op enig moment wordt vernieuwd zal op dat moment worden gezien wat de geluidbelasting is op de gevel van de nieuwe woning en welke eventueel vereiste geluidsisolerende maatregelen getroffen moeten worden.

Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

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

Uit de verbeelding van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' blijkt dat op een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leidingstrook' ligt. Daarnaast is van belang dat de risicokaart Zuid-Holland het volgende laat zien.



Figuur 3.2: deel risicokaart Nederland

Buisleidingstroken

Ten noorden van de woning Westdijk 57a ligt op circa 100 m afstand een buisleidingstrook met daarin een viertal leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het betreft de volgende leidingen:

Leidingexploitant	transportprodukt	Leidingdiameter (inch)	Leidingdruk (Bar)
NV Nederlandse Gasunie	Aardgas	12	40
Rotterdam-Rijn pijpleidingmij	Ruwe olie	36	43
Nederlandse Aardolie Mij	natgas	8	115

De plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 (veiligheidszone) van deze leidingen reikt niet tot in het plangebied. Het groepsrisico invloedsgebied (aandachtsgebied) van de natgasleiding van de NAM reikt wel tot in het plangebied. Er is ter hoogte van het plangebied binnen het invloedsgebied van de leidingen sprake van extensieve niet kwetsbare lintbebouwing. Gelet hier op zal ter plaatse van het plangebied geen sprake zijn van een significant groepsrisico als gevolg van deze leidingen.

Ten westen ligt eveneens een buisleidingstrook. Het plangebied ligt op ca. 115 meter van de gronden van de Leidingstraat Nederland waarbinnen een groot aantal leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gelegen. De Risicokaart informatie van aardgasleidingen en leidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen gelegen in de Leidingstraat Nederland kan als redelijk betrouwbaar beschouwd worden. Van geen van deze leidingen reikt het plaatsgebonden risico PR10-6 dan wel het invloedsgebied tot over het plangebied. Deze leidingen vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

Het perceel waar de bestemming 'Wonen' op komt te liggen valt binnen de 'veiligheidszone-leidingstrook' zoals aangegeven op de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. Het betreft hier echter een deel van de veiligheidszone wat geen relatie heeft met de in de leidingstrook aanwezige risicovolle leidingen en dat eveneens geen deel uitmaakt van de in de Structuurvisie buisleidingen vastgestelde gereserveerde ruimte voor leidingstroken. Derhalve kan dit deel van de veiligheidszone buiten beschouwing blijven. Daarmee vormt dit deel van de veiligheidszone geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

De door OZHZ berekende plaatsgebonden risicocontour PR 10-6/jaar van de ethyleenoxideleiding in de leidingstrook reikt wel tot in het plangebied maar niet tot in het te realiseren woonperceel.

Het plangebied ligt op minder dan 200 meter van rijksweg A29, welke deel uitmaakt van het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. In de toelichting wordt niet ingegaan op de risico's afkomstig van deze bron. In zijn algemeenheid geldt dat het aantal woningen en daarmee ook het aantal personen in het plangebied niet toeneemt door dit wijzigingsplan. Het groepsrisico neemt daarom ook niet toe. De bewoners zijn zelfredzaam en er zijn voldoende ontvluchtingsmogelijkheden bij een eventueel veiligheidsincident.

Hoogspanningsleiding

Ten zuiden van het plangebied loopt een hoogspanningsleiding. De woning Westdijk 57a ligt op een afstand van 72 m van het hart van deze 380 kVA hoogspanningsleiding. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een beschermingszone aangeduid, de woning Westdijk 57a ligt buiten deze beschermingszone van die hoogspanningsleiding.

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

4. Juridische vormgeving

De bestemming ‘Agrarisch met waarden’ op het perceel Westdijk 57a wijzigt in de bestemming ‘Woning’ en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan worden daardoor op het plangebied van toepassing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’.

Het wijzigingsplan ‘Westdijk 57a, Mijnsheerenland’ van de gemeente Binnenmaas bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn een drietal regels opgenomen: inleidende regels (artikel 1 en 2), algemene regels met een verwijzing naar de bijbehorende verbeelding (artikel 3) en een slotregel (artikel 4).

Op de wijziging zijn de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ onverkort van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de regels van het perceel Westdijk 57a te Mijnsheerenland. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om een gebruikswijziging van een bestaande woning van agrarisch woongebruik- naar burgerwoongebruik. Derhalve niet om de bouw van een of meer (planologisch) nieuwe woningen of verbouw voor ten minste 10 woningen. Voor onderhavig plan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Planschade

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

6. Vooroverleg en zienswijzen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.1 Vooroverleg

In art. 1.1.1 lid 3 Bro wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan ook een uitwerkings- of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 Wro wordt begrepen. Om die reden wordt het ontwerp wijzigingsplan toegezonden aan diverse vooroverlegpartners.

6.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a, lid 1 Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Eventueel ingediende zienswijzen worden behandeld en indien nodig in het plan verwerkt. Burgemeester en wethouders dienen vervolgens binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging omtrent de wijziging te besluiten. Tegen een vastgesteld wijzigingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het wijzigingsplan is met ingang van xxx ter inzage gegaan voor de duur van 6 weken. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp wijzigingsplan zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Uitkomst zienswijzenprocedure: PM