

Toelichting Bestemmingsplan Zinkweg 267 Oud-Beijerland



december 2017
NL.IMRO.0584.BPBUITEN2017011-VG99

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Bouwplan nieuwe woning	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	5
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	12
2.4 Gemeentelijk beleid	12
3. Omgevingsaspecten	15
3.1 Bodem	15
3.2 Bedrijven en milieuzonering	15
3.3 Luchtkwaliteit	16
3.4 Water	16
3.5 Flora en Fauna	16
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	17
3.7 Verkeer	17
3.8 Geluid	18
3.9 Externe veiligheid	18
3.10 Kabels en leidingen	19
4. Juridische toelichting	20
4.1 Juridische planopzet	20
4.2 Bestemmingswijzer	20
4.3 Plantoetsing en handhaving	20
5. Uitvoerbaarheid	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Planschade	21
6. Vooroverleg en zienswijzen	22
6.1 Vooroverleg	22
6.2 Zienswijzen	22

1. Inleiding

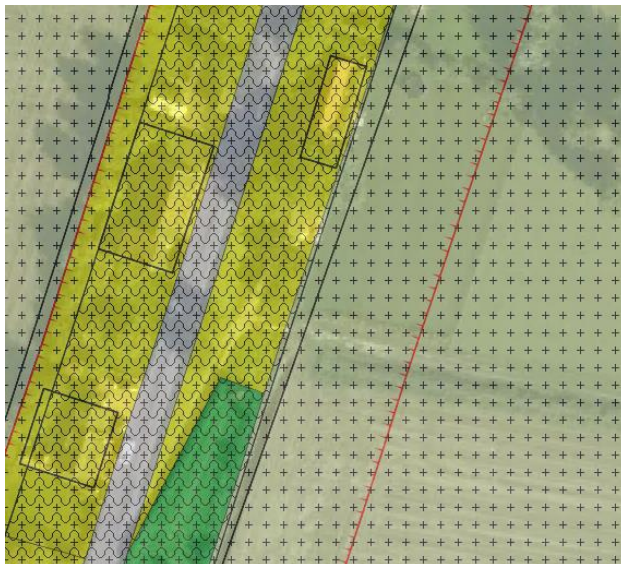
1.1 Aanleiding

Op het perceel Zinkweg 267 te Oud-Beijerland is een woning met bijbehorende bebouwing aanwezig. De eigenaar (hierna: initiatiefnemer) wil de bebouwing afbreken en een nieuwe woning met schuur bouwen. Het perceel Zinkweg 267 is kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie G nrs. 122 en 730.



Figuur 1.1: kadastrale tekening met perceel Zinkweg 267

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oud-Beijerland’ de bestemmingen ‘Wonen - Linten’ en ‘Agrarisch met waarden’. Voor de bestaande woning is binnen de bestemming ‘Wonen - Linten’ een bouwvlak opgenomen.



Figuur 1.2: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied Oud-Beijerland’

Initiatiefnemer wil een nieuwe woning bouwen direct ten oosten van de huidige woning en daarmee buiten het bouwvlak en ook buiten het vlak met de bestemming ‘Wonen – Linten’, zoals die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

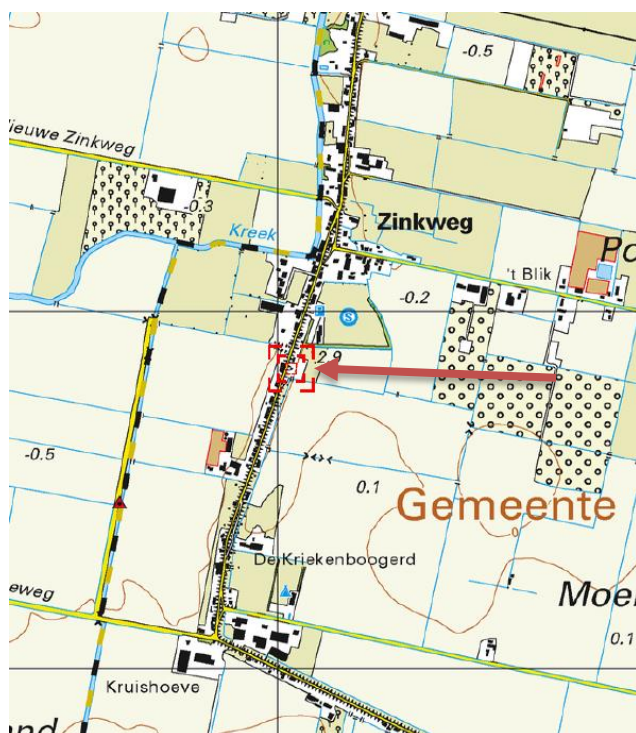


Figuur 1.3: nieuwe woning met schuur met in de ondergrond de bestaande woning

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

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kern van de gemeente Oud-Beijerland aan de Zinkweg 267. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.4: tekening plangebied en omgeving

Op het perceel is een woning en schuur aanwezig. Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met woning.



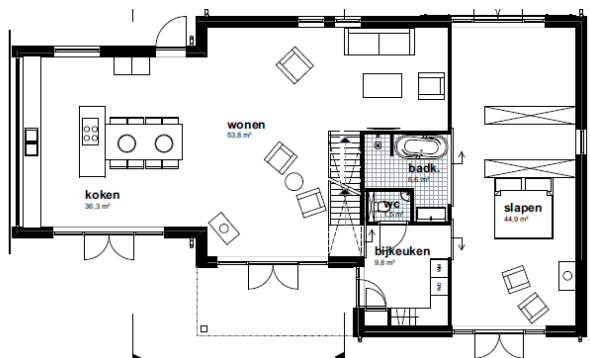
Figuur 1.4: foto's bestaande woning met bijgebouw

1.3 Bouwplan nieuwe woning

Hierna is een impressie opgenomen van de woning die initiatiefnemer wil realiseren. De woning staat oostelijker op het perceel.



Figuur 1.5: concept impressie west- en oostgevel nieuwe woning



Figuur 1.6: impressie begane grond

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland' heeft het betrokken perceel de bestemmingen 'Wonen - Linten' en 'Agrarisch met waarden' en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Daarnaast valt het perceel binnen een wijzigingszone 1.

Die maakt onder voorwaarden de bouw van extra woningen in het lint mogelijk. Het bestemmingsplan is op 11 juni 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Oud-Beijerland. In paragraaf 2.4.2 wordt nader op dit plan ingegaan.

De nieuwe woning komt op grond met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. De bouw van een (burger)woning op deze grond is niet toegestaan.

Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er de gemeenteraad op 9 mei 2017 het bestemmingsplan ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ heeft vastgesteld, dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk geworden. Het perceel Zinkweg 267 heeft in dat plan deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ en deels ‘Waarde - Archeologie 4’ gekregen. In paragraaf 3.6 wordt op het aspect ‘archeologie’ ingegaan.

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 een woning in het buitengebied van Oud-Beijerland te vernieuwen. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

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.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het afbreken en nieuwbouwen van de woning Zinkweg 267 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van een woning, deze wordt vernieuwd en op een iets aangepaste situering op het perceel opgericht. Er is ook geen sprake van een functiewijziging. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

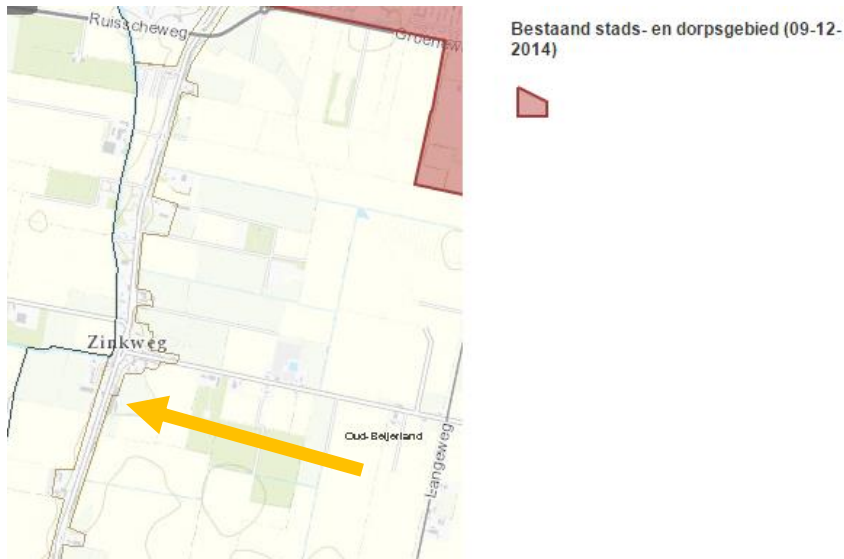
2.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Het provinciale ruimtelijke beleid is door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

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 perceel Zinkweg 267 ligt buiten dit bestaand stads- en dorpsgebied.



Figuur 2.1 deel tekening bestaand stads-en dorpsgebied provincie Zuid-Holland

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking
- B. de integrale kwaliteitskaart
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro toe en heeft deze aangevuld (artikel 2.1.1 Verordening Ruimte). In paragraaf 2.1 is op de ladder ingegaan, korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Ad B.

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 Verordening Ruimte van 2014 staat vermeld (artikel 2.2.1, lid 1 a) dat een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*

In de toelichting wordt bij de omschrijving van ‘inpassing’ aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Hier is sprake van het vernieuwen van een woning in het lint, hetgeen is te kwalificeren als ‘inpassen’.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Voor het plangebied 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 Zinkweg 267 onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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. In de al aanwezige lintbebouwing wordt een woning vernieuwd. 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 ‘Linten’ vermeld:

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap.

Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. *Dijklint*: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. *Polderlint*: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. *Boerenervenlint* (niet opgenomen op kaart): het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de herbouw van een woning aan de Zinkweg. Het bestaande dijklint wordt niet aangetast, de nieuwe woning voegt zich in dat bestaande dijklint. De situering en afmetingen sluiten daar bij aan.

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

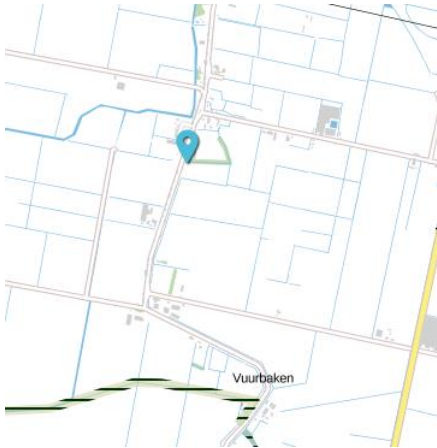
Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden. Uit het Gebiedsprofiel blijkt dat het hier gaat om de volgende karakteristieken ‘Herkenbaar open zeeleipolderlandschap’ en ‘Linten blijven Linten’. Bij hetgeen hiervoor is geschreven over de richtpunten van de kwaliteitskaart is op deze karakteristieken al ingegaan.

Ad C.

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 Zinkweg 267 ligt in gebied met beschermingscategorie 3. De (her)bouw van een woning verstoort daarmee geen waardevol gebied.



Figuur 2.2 deel kaart ‘bescherming categorieën ruimtelijke kwaliteit’ provincie Zuid-Holland

Conclusie

Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

2.3 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 Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. De Zinkweg heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduiding ‘binnendijken’ gekregen. De herbouw van een woning in het dijklint brengt geen ingrijpende wijziging in de aanwezige ruimtelijke situatie. De bestemmingswijziging tast het karakter van de binnendijk niet aan.



Figuur 2.3 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie ‘OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht’

De structuurvisie ‘OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht’ is een integrale visie, die op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De structuurvisie biedt een visie op Oud-Beijerland tot 2025.

Daarbij wordt vanuit vijf verschillende beleidsvelden (wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit) gekeken naar de huidige situatie en de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Deze zijn integraal afgewogen en vormen de basis voor keuzes in de toekomst.

Het doel van de structuurvisie is om uit te nodigen, te verleiden en (waar mogelijk) te faciliteren. Dit doet de gemeente volgens de filosofie van uitnodigings-planologie. Derhalve worden in de structuurvisie slechts kaders geboden en is op hoofdlijnen aangegeven welke veranderingen de gemeente voor ogen heeft. Daarbij wordt ruimte geboden voor initiatieven vanuit de markt, welke getoetst worden aan de kaders en randvoorwaarden die in de structuurvisie geboden worden. Om deze kaders te stellen heeft de gemeente zich bij ieder beleidsthema de volgende vragen gesteld:

1. Wat moet de gemeente minimaal doen om de visie te behalen? (basisinspanning)
2. Waar wil de gemeente zich extra voor inspannen? (ambities)
3. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente meewerken? (kansen)
4. Aan welke ontwikkelingen wil de gemeente niet meewerken? (voorkomen)

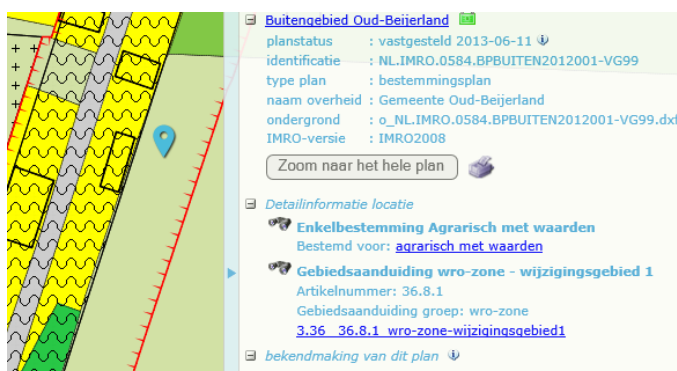
In de structuurvisie komen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit aan bod. Dit resulteert in een omvangrijke visie, die zich kenmerkt door een aantal speerpunten. Deze speerpunten lopen als een rode draad door de visie:

1. Zoveel mogelijk ruimte voor initiatieven.
2. Kwaliteitsimpuls en investeren in het centrum als uniek "sellingpoint".
3. Aantrekkelijke en veilige woongemeente met behoud van goede voorzieningen.
4. Kansen pakken en stimuleren van de vrijetijdseconomie.
5. Sterke werklocaties behouden en aanpassen aan deze tijd.
6. Flexibel woningbouwprogramma.

De herbouw van een woning aan de Zinkweg staat niet op gespannen voet met geen van deze speerpunten.

2.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland' is aan het perceel de bestemmingen 'Wonen - Linten' en 'Agrarisch met waarden' gegeven. Het bouwplan voorziet in de bouw van een vervangende woning met een aangepaste situering op het perceel. Aangezien de nieuwe woning wordt gesitueerd op gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.



Figuur 2.4: verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Oud-Beijerland"

Over het plan tot herbouw van de woning is vooroverleg gevoerd met de gemeente. Bij brief van 17 juni 2016 is bericht dat er in principe bereidheid bestaat om aan dit initiatief medewerking te verlenen. Voorwaarde is dat de parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden opgelost. In paragraaf 3.7 wordt ingegaan op dit parkeeraspect.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

Bij de bouw van woningen is het vereist dat inzicht aanwezig moet zijn in de kwaliteit van de bodem, dit om te voorkomen dat er wordt gewoond op verontreinigde grond. Om deze reden is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, mei 2017, projectnr. 17-2059-R01JV).

Uit het rapport blijkt, dat de aangetoonde verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater zodanig licht zijn verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Ook vormen de aangetoonde licht verhoogde gehalten geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning moet worden bepaald of nog nader onderzoek vereist is.

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

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.

Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de VNG-publicatie ‘‘Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn.

Ten noorden van het perceel Zinkweg 267 is de sportaccommodatie van voetbalvereniging Zinkwegse Boys aanwezig. De afstand van de nieuwe woning tot de grens van de in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oud-Beijerland’ opgenomen bestemming ‘Sport’ bedraagt circa 35 m.

Een veldsportcomplex (met verlichting) (SBI-2008: 931`) heeft een milieuzone van 50 m tot milieugevoelige objecten zoals woningen (categorie 3.1). Het maatgevende milieuaspect is daarbij ‘geluid’. Gemeten vanaf de grens van de bestemming ‘Sport’ is de afstand geringer dan 50 m. Tussen de grens van de bestemming ‘Sport’ en de feitelijke sportvoorzieningen ligt een groenstrook, waar geen sportactiviteiten worden uitgeoefend. De afstand van de te realiseren nieuwe woning tot de feitelijke sportaccommodatie bedraagt ruim 75 m. Er is nu ook een woning aanwezig op het perceel Zinkweg 267. Daarbij komt dat de buurwoning Zinkweg 265 dicht bij het sportcomplex aanwezig is. Uit oogpunt van milieubeperkingen c.q. eisen Activiteitenbesluit, moet de gebruiker van het sportcomplex nu al rekening houden met de aanwezigheid van de bestaande woningen. De nieuwe woning levert geen extra beperking op. Om deze reden is het gerechtvaardigd om af te wijken van de richtafstand, aangezien de afstand tussen de sportvelden en de nieuwe woning groter is dan 50 m.

Voor de volledigheid wordt nog gewezen op de aanwezigheid van een rioolgemaal aan de overzijde van het plangebied op het perceel Zinkweg 280. Dit gemaal is op meer dan 30 m van de huidige woning Zinkweg 267 aanwezig. Door de aangepaste situering van de woning wordt deze afstand nog groter. De aanwezigheid van het rioolgemaal levert geen beperking op voor het voorliggende plan. Uit oogpunt van milieuzonering is de aanpassing van de situering van de woning 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 perceel, nu het aantal woningen niet wijzigt. 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 woning Zinkweg 267 staat binnen de beschermingszone van de waterkerende Zinkweg. De nieuwe woning wordt buiten die beschermingszone gebouwd, de nieuwe schuur wordt wel binnen de beschermingszone geplaatst. Voor het bouwplan zal een watervergunning worden gevraagd bij het Waterschap Hollandse Delta.

In de afvoer van afvalwater treedt geen wijziging op. De hoeveelheid verharding op het perceel neemt hoogstens beperkt toe. De ondergrens die het Waterschap Hollandse Delta hanteert is 1.500 m². Als er minder dan die oppervlakte aan extra verharding komt, behoeft er geen compenserend water te worden gegraven. Het bestemmingsplan tast geen waterbelangen aan.

3.5 Flora en Fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Het bestemmingsplan voorziet in de afbraak en nieuwbouw van een woning op een plaats waar nu gras aanwezig is. In of op dat perceelsgedeelte zijn geen beschermde planten en/of dieren aanwezig.

Conclusie

Bestaande natuurwaarden worden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

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 bestemmingsplan ‘Buitengebied Oud-Beijerland’ blijkt dat op de betrokken gronden geen archeologische dubbelbestemming ligt. In het op 9 mei 2017 vastgestelde en inmiddels onherroepelijke bestemmingsplan Parapluplan Archeologie van de gemeente hebben de gronden deels de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ (strook langs de Zinkweg waar de bestaande woning in staat) en overigens de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ (waar de nieuwe woning is geprojecteerd). Er is archeologisch onderzoek ingesteld om te bezien of de uitvoering van het bouwplan geen archeologische waarden verstoort (Salisbury Archeologie b.v., augustus 2017, projectnr. 17.120). Uit het onderzoeksrapport blijkt, dat de planuitvoering geen archeologische waarden of resten zal verstoren. Het plangebied kan worden vrij gegeven voor de voorgenomen ingrepen.

Cultuurhistorie

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

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt langs de Zinkweg. De herbouw van de woning leidt niet tot een toename van verkeer. Er is sprake van woongerelateerd verkeer. De Zinkweg is voldoende gedimensioneerd om die verkeersbewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect geldt het volgende. In het in januari 2017 ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan ‘Parapluplan archeologie en Parkeren’ is ten aanzien van het parkeren in artikel 9.2.1 van de regels het volgende bepaald:

9.2.1 Parkeren

In geval er gedurende de planperiode sprake is van nieuwbouw, of uitbreiding van niet woonfuncties met meer dan 50 m², dan dient in voldoende mate ruimte voor parkeren of stallen van auto's te worden aangebracht, waarbij als uitgangspunt het parkeren op eigen terrein genomen moet worden. Bij berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad op 12 april 2016 vastgestelde Nota Parkeernormen Oud-Beijerland, die op 2 mei 2016 in werking is getreden, zoals die geldt ten tijde van de ontvangst van de aanvraag, of de rechtsopvolger daarvan.

In die Nota Parkeernormen Oud-Beijerland is aangegeven dat de gemeente de kencijfers uit de CROW-publicatie 317 overneemt voor het bepalen van de parkeerbehoefte die de diverse daarin onderscheiden functies oproept.

De kom van Zinkweg is aangemerkt als 'niet stedelijk gebied'. Voor woningen in 'niet stedelijk gebied' en 'buitengebied' geldt een norm van 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning.

Op eigen terrein worden -deels in de bebouwing en deels op het erf bij de woning- in ieder geval 3 parkeerplaatsen aangelegd, waardoor voldaan wordt aan genoemde parkeernorm.

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 de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oud-Beijerland' is opgenomen dat een toetsing aan de Wet geluidhinder niet nodig is, als er sprake is van herbouw van een bestaande woning, voor zover die niet dichterbij de weg wordt opgericht. Nu dat hier aan de orde is, is er geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig is.

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.

De risicokaart Zuid-Holland laat geen bijzondere aandachtspunten zien.



Figuur 3.1: deel risicokaart Nederland

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

3.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

4. Juridische toelichting

4.1 Juridische planopzet.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

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

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oud-Beijerland’ en het bestemmingsplan ‘Parapluplan archeologie en parkeren’.

4.2 Bestemmingswijzer.

4.2.1 Inleidende bepalingen.

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

4.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het gehele perceel Zinkweg 267 wordt de bestemming ‘Wonen - Linten ’ gelegd, met daarbij een bouwvlak waarin één woning mag worden gebouwd. Tevens wordt via een bouwaanduiding op de verbeelding de bouw van een schuur op het perceel voor de voorgevelrooilijn van de woning mogelijk gemaakt. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast zijn op het perceel de dubbelbestemmingen ‘Waarde-Archeologie 2’ en ‘Waarde-Archeologie 4’ ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, en de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ ter bescherming van de dijk als waterkering van toepassing.

4.2.3 Algemene bepalingen.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen en een, algemene afwijkingsbepalingen. Tevens is er gelijk aan het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oud-Beijerland’ een aanduiding opgenomen op grond waarvan wijziging mogelijk is om een woning toe te voegen.

4.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Oud-Beijerland is belast met het toezicht op de uitvoering van de bestemmingsplannen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de afbraak en herbouw van de woning met bijbehorende bebouwing op het perceel Zinkweg 267 te Oud-Beijerland. 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.

De gemeente brengt de leges in rekening conform het tarief van de gemeentelijke legesverordening.

5.2 Planschade

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

6. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

6.1 Vooroverleg

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan diverse overleginstanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

Waterschap Hollandse Delta

Bij mailbericht van 12 juli 2017 heeft het waterschap bericht, dat de opmerking in de toelichting, dat de nieuwe woning wordt geplaatst buiten de zonering van de waterkering, correct is, maar dat de nieuwe schuur wel geplaatst wordt binnen de zonering van de aanwezige waterkering. Ruimtelijk gezien zijn er verder geen bezwaren. Daarnaast is geattendeerd op het feit dat de activiteiten vergunningplichtig zijn.

Deze opmerkingen zijn verwerkt in de toelichting.

Evides

Bij mailbericht van 6 juli 2017 heeft Evides bericht, dat het plan geen conflicten oplevert of raakvlakken heeft met de infrastructuur van Evides.

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft op 12 juli 2017 de ontvangst van het door de gemeente ingevulde E-formulier aanbieden ruimtelijk plan bevestigd. .

Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid

Bij memo van 17 juli 2017 heeft OZHZ gereageerd op de milieuaspecten die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Op de onderdelen ‘bodem’ en ‘milieuzonering’ zijn inhoudelijke opmerkingen gemaakt die in de toelichting zijn verwerkt. Bij de overige milieuaspecten zijn geen opmerkingen gemaakt.

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 30 september t/m 10 november 2017 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.