

**Toelichting
bestemmingsplan
‘Stougjesdijk 278’
Gemeente Oud-Beijerland**

juni 2018

Bestemmingsplan

Stougjesdijk 278

gemeente Oud-Beijerland

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

Ontwerp: juni 2018

Identificatienummer: NL.IMRO.0584.BPBUITEN2017012-VG99

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Bestaande situatie	5
1.3 Bouwplan restauratie en nieuwbouw	7
2. Beleidskader	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Rijks beleid	8
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Regionaal beleid	14
2.5 Gemeentelijk beleid	14
2.6 Conclusie	19
3. Omgevingsaspecten	19
3.1 Bodem	19
3.2 Geluid	19
3.3 Luchtkwaliteit	20
3.4 Bedrijven en milieuzonering	21
3.5 Externe veiligheid	21
3.6 Geen Milieurapportageplicht	22
3.7 Waterhuishouding	23
3.8 Flora en fauna	24
3.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie	24
3.10 Kabels en leidingen	25
4. Juridische planbeschrijving	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Juridische vormgeving	26
4.3 Handhaving	29
5. Economische uitvoerbaarheid	30
6. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	31
6.1 Vooroverleg	31
6.2 Zienswijzen	31

Bijlage:

-**Verkennd (asbest)bodemonderzoek** (Inventerra d.d. 03-10-2017, projectnr. 17-2272-R01JV)

-**Archeologisch onderzoek** (Transect d.d. 05-01-2018, projectnr. 17070044)

-**Ecologische quick scan** (Quick scan, d.d. 05-03-2018, projectnr. INVE2017-7-RAP1)

1. Inleiding

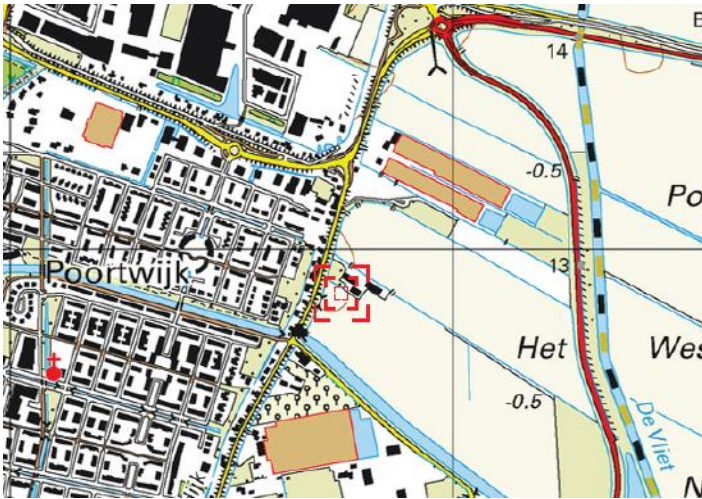
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Stougjesdijk 278 te Oud-Beijerland. Het betreft de bedrijfswoning met bedrijfsgebouw met onderliggende en bijbehorende grond met een oppervlakte van circa 5.000 m².



Figuur 1.1: kadastrale tekening met aangekocht perceel

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' de bestemming 'Bedrijf' met als nadere aanduiding 'agrarisch hulpbedrijf'. Initiatiefnemer wil de bedrijfsbestemming wijzigen in de bestemmingen 'Wonen'.



Figuur 1.2: perceel Stougjesdijk 278 met omgeving

De aanleiding hiervoor is dat er geen (agrarisch hulp)bedrijf meer ter plaatse is gevestigd. De woning en het bedrijfsgebouw worden alleen voor woondoeleinden gebruikt. Nu het perceel wordt verkocht blijkt dat de bedrijfsbestemming beperkingen oplevert ten aanzien van de financieringsmogelijkheden bij de aankoop. Daarnaast is een gebruik voor alleen woondoeleinden in strijd met de aanwezige bedrijfsbestemming. Daarnaast is er de wens om een tweede woning te realiseren op het perceel. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. In deze toelichting wordt ingegaan op de realiseringsmogelijkheid van het voorgenomen plan tot herontwikkeling van de locatie.

1.2 Bestaande situatie

Op het perceel is een voormalige boerderij aanwezig, bestaande uit de agrarische bedrijfswoning met daarachter tegenaan gebouwd de boerderijschuur. De woning is aangewezen tot gemeentelijke monument. Daarnaast zijn er nog enkele andere bedrijfsgebouwen aanwezig.



Figuur 1.3: luchtfoto bestaande situatie

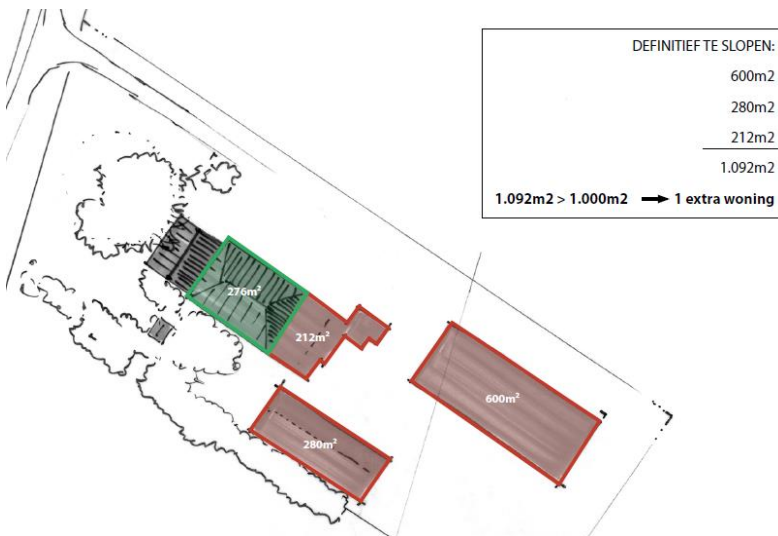


Figuur 1.4: foto's bestaande woning



Foto 1.5: foto's bedrijfsgebouwen

Hierna is de bestaande bebouwing op tekening weergegeven.



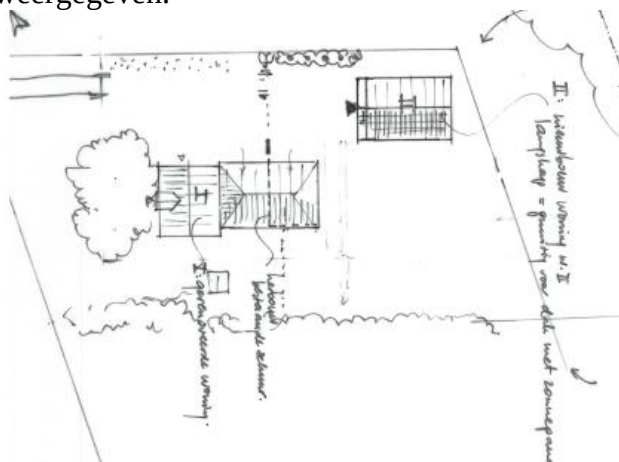
Figuur 1.6: tekening bestaande bebouwing

De deplorabele bouwkundige staat van de voormalige bedrijfsbebouwing maakt, dat er sprake is van een bedenkelijke ruimtelijke kwaliteit van het perceel met opstallen.

1.3 Bouwplan restauratie en nieuwbouw

Het plan van initiatiefnemer is om het gemeentelijk monument in de oude luister te herstellen. Daartoe wordt een restauratieplan opgesteld. Daarnaast is het plan om alle voormalige bedrijfsgebouwen te slopen. Tevens wordt circa 750 m² verharding verwijderd.

Eén van de af te breken gebouwen is de vervallen schuur die deel uitmaakt van de monumentale boerderij. Daarvoor in de plaats wordt een schuur achter de woning gebouwd, die geheel voor woondoeleinden gebruikt gaat worden. Tevens is het plan om een tweede woning te realiseren. In paragraaf 2.6 wordt ingegaan op het gemeentelijk standpunt ten aanzien van dit plan. Hierna is de situering van de gewenste bebouwing weergegeven.



Figuur 1.7: situering gewenste bebouwing

2. Beleidskaders

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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 restauratie van de bestaande monumentale woning, de herbouw van een schuur en de bouw van één extra woning in Oud-Beijerland voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR. Binnen het plangebied bevinden zich overigens geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. Deze ladder is op 1 juli 2017 aangepast. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. In paragraaf 2.3.1 wordt bij de behandeling van het provinciaal ruimtelijk beleid ingegaan op de ladder, kortheidshalve wordt daarnaar verwezen.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. 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.

Daarna is het Barro nog aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid.

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

2.3. Provinciaal beleid

2.3.1 Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De documenten zijn in augustus 2014 in werking getreden. De provincie zet in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. 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.

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):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of

- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - i. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - ii. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en
 - iii. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Het bouwplan voorziet in de restauratie van de monumentale woning, de afbraak van alle niet-monumentale bedrijfsbebouwing, de herbouw van een af te breken schuur die deel uitmaakt van de monumentale boerderij en de bouw van een extra woning. Per saldo neemt de omvang van de bebouwing in het gebied af.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op zich is hier sprake van een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling, omdat het betreft de gebruikswijziging van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en het realiseren van extra burgerwoning, dit in plaats van de bestaande agrarische bebouwing. Uit jurisprudentie blijkt dat het realiseren van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Om deze reden hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden ‘afgelopen’.

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. Een van de richtpunten in de laag van de stedelijke occupatie is bijvoorbeeld dat ontwikkelingen aan de stads- en dorpsranden bij moeten dragen aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

In de Verordening Ruimte van 2014 is vermeld (artikel 2.2.1, lid 1 onder 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).

Het bouwplan voorziet in het duurzaam saneren van leegstaande bebouwing. Doel is om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te verbeteren. De huidige bebouwing is in deplorabele staat aanwezig. Afbraak en nieuwbouw maakt dat dit een positieve impuls geeft aan de ruimtelijke belevingswaarde van het perceel Stougjesdijk 278 en omgeving. Er wordt bijna 1.100 m² aan bedrijfsbebouwing afgebroken en daarvoor in de plaats komt een woning. De renovatie/restauratieplannen en de bouw van de extra woning doen geen afbreuk aan de bestaande gebiedsidentiteit en past bij de aard en schaal van het omliggende gebied. In paragraaf 2.5.6 wordt nader ingegaan op het aspect 'Beeldkwaliteit'.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in drie beschermingscategorieën:

1. **Beschermingscategorie 1:** gebieden met topkwaliteit (bv. EHS en 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 EHS, 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.

Afhankelijk van de aard en de schaal van de ontwikkeling is er sprake van inpassing (gebiedseigen ontwikkeling, passend bij aard en schaal landschap), aanpassing (gebiedsvreemde ontwikkeling, met maatregelen passend te maken aan aard en schaal van het landschap) en transformatie (niet passend bij aard en schaal van het landschap). Voor ruimtelijke ontwikkelingen die (in eerste instantie) niet passen bij de aard en/of de schaal van het gebied zijn ontwerpoptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Het gaat dan om:

- Duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en/of sierteelt;
- Wegnemen van verharding;
- Toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen
- Andere maatregelen waarbij de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Het perceel Stougjesdijk 278 ligt in gebied met beschermingscategorie 3.

De ontwikkeling die hier aan de orde is betreft het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door sanering van de deplorabele bebouwing op het perceel en het verwijderen van circa 750 m² aan terreinverharding.

Kwaliteitskaart

De provinciale kwaliteitskaart bestaat uit vier lagen, te weten de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. Voor het plangebied zijn alleen de eerste twee lagen van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Stougesdijk 278 onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied de 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 beslag op het zeekleigebied. Er is een afname van bebouwing en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Zeekleipolders' 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 krekens 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 krekens. 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) aanwasvelden 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 akkerbouwvelden en buitendijkse natuur.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft een restauratie van een bestaande woning (met functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning), de herbouw van de schuur die onderdeel uitmaakt van het monumentale ensemble van bebouwing op het perceel, de afbraak van bijna 1.100 m² bedrijfsgebouw en verwijdering van circa 750 m² verharding, waarvoor in de plaats 1 woning wordt gebouwd. De omvang van de bestaande bebouwing wordt aanzienlijk minder. Het perceel blijft landschappelijk ingepast, het open karakter van de achterliggende zeekleipolder wordt niet aangetast.

Conclusie

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

2.4 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 zich beperkt tot het bestaande perceel en de omvang van de bebouwing afneemt is er geen plan noodzakelijk dat voorziet in een landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. Het perceel is landschappelijk al goed ingepast met bomen en struiken.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie 2025 ‘OBL versterkt’

De structuurvisie ‘OBL versterkt’ gaat in op de ruimtelijke ontwikkeling van het dorp op het gebied van wonen, economie, voorzieningen, omgeving en mobiliteit. De visie is vervolgens vertaald naar een kaart. Met de visie streeft de gemeente de volgende zes speerpunten na:

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.

Op de visiekaart van de structuurvisie is voor het plangebied een bedrijfsmatige ontwikkeling gedacht.



Figuur 2.1 kaart Structuurvisie 2023 ‘OBL versterkt’

De herontwikkeling van de bebouwing op het perceel staat deze invulling van het gebied niet in de weg.

2.5.2 Ontwikkelingsvisie Stougjesdijk-Oost

Op 1 oktober 2013 is de ontwikkelingsvisie Stougjesdijk-Oost vastgesteld door de gemeente Oud-Beijerland. Deze visie geeft het toekomstperspectief aan voor de korte en middellange termijn van de uitbreidingslocatie Stougjesdijk-Oost. Het plangebied maakt deel uit van deze uitbreidingslocatie.

De pijlers die centraal staan in deze visie zijn;

- versterken van het landschap;
- toegankelijk maken van het gebied;
- toevoegen van een identiteitsdrager aan het gebied.

Wonen wordt beschouwd als een basisactiviteit bij de ontwikkeling van een gebied. Een nieuwe identiteitsdrager kan helpen bij het invullen van het gebied met afwijkende woningtypen.

Voor het wonen zijn vier ontwikkel richtingen opgesteld;

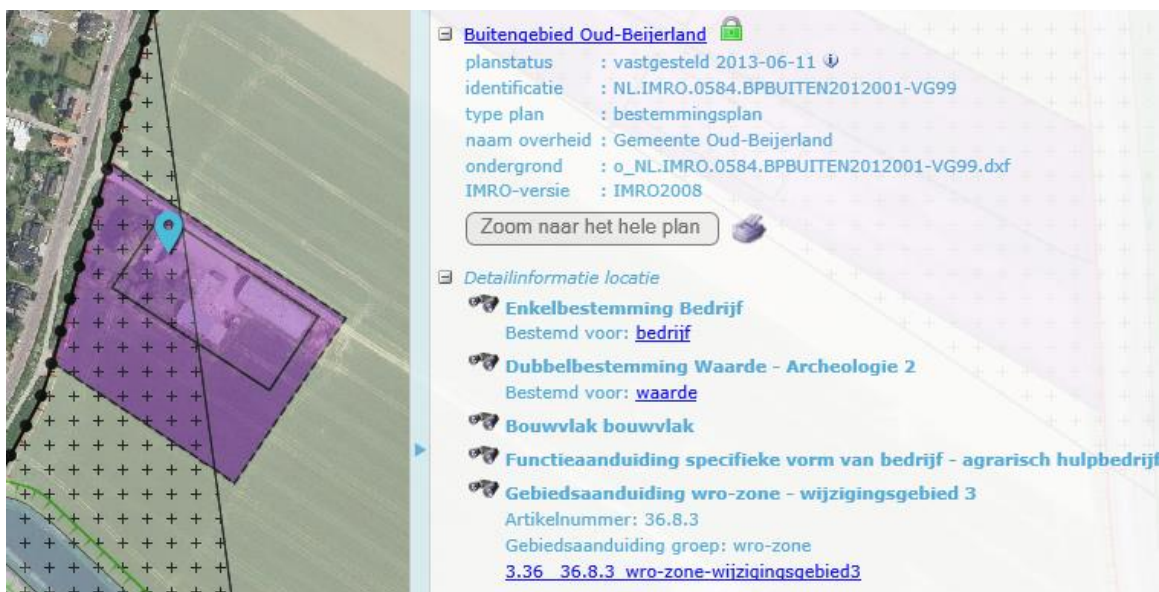
- Recreatie en zorg;
- Recreatie en ontspanning;
- Landelijk wonen;
- Agrarisch, ondernemen en onderwijs.

Landelijk wonen kan zorgen voor een vanzelfsprekende overgang van het dorp naar het landschap door gebruik te maken van een woonmilieu met woningen op ruime kavels. De bestaande kwaliteiten van de omgeving kunnen bijvoorbeeld benut en versterkt worden door het creëren van een boerenerf.

Het planvoornemen voorziet in een kwalitatief woonmilieu met twee woningen op een ruim perceel grond. De opzet is er één van een boerenerf, het plan past in de Ontwikkelingsvisie Stougjesdijk Oost'.

2.5.3 Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan ‘‘Buitengebied’’ heeft het perceel de bestemming ‘Bedrijf’. Het betreft een voormalig agrarisch bedrijf dat laatstelijk is gebruikt als agrarisch hulpbedrijf (hoefsmederij). Het bestemmingsplan is op 11 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Oud-Beijerland.

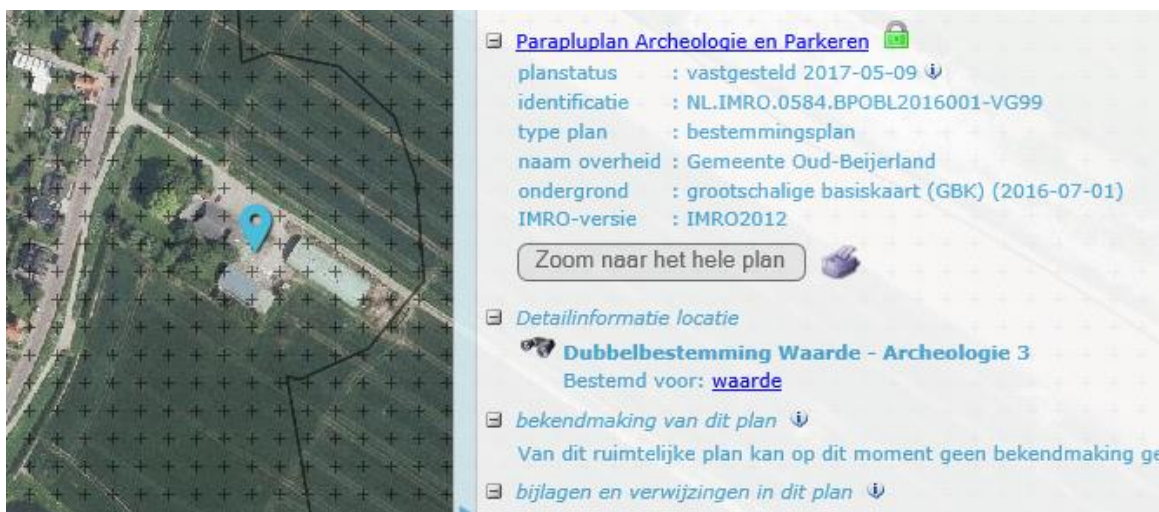


Figuur 2.2 verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

De functiewijziging naar wonen en de bouw van een extra woning stemmen niet overeen met dit bestemmingsplan.

2.5.4 Parapluplan Archeologie en Parkeren

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan Parapluplan Archeologie en Parkeren, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 mei 2017. Bij de omgevingsaspecten Archeologie en Verkeer wordt op de inhoud van dit bestemmingsplan in relatie tot het plangebied ingegaan.



2.5.5 Nieuwe planologische opzet

In de nieuwe planologische opzet wordt aan het deel van het plangebied met woonbebouwing de bestemming 'Wonen' gegeven. De grond tussen de woonbebouwing

en de Stougjesdijk krijgt de bestemming 'Tuin'. Het resterende deel van het plangebied krijgt de bestemming 'Agrarisch'.

De omvang van de bebouwing wordt gefixeerd op de inhoudsmaat van de woonbebouwing, er wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan dan de bebouwing die in het bouwplan is opgenomen.

2.5.6 Beeldkwaliteit

Het totale ensemble aan bebouwing op het perceel Stougjesdijk 278 dient de representatie van een boerenerv te krijgen, waarbij de kwaliteit van de monumentale woning als uitgangspunt dient. Het voorhuis moet op een terughoudende wijze worden gerenoveerd, met zoveel mogelijk behoud van de oorspronkelijk materialen en detaillering. De bijbehorende -opnieuw te bouwen- schuur dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de oorspronkelijk materialisatie en detaillering van de schuur.

De nieuw te bouwen tweede woning zal beperkt als 'woning' afleesbaar zijn, en zich vooral als schuurvolume manifesteren. Qua vormgeving heeft deze een eenduidige geometrie en zal afdoende volume (circa 1.400 m³) moeten hebben om aansluiting bij de bestaande schuur te vinden.. De voorgevel van de woning is gericht op het erf en de nokrichting parallel aan die van de bestaande schuur. Het materiaalgebruik is passend bij de bestaande gebouwen en het kleurgebruik is gedekt (natuurlijke tinten, geen felle kleuren). Ook het terrein dient zorgvuldig te worden ontworpen, met terughoudendheid qua materialisatie. Streekeigen beplanting heeft sterk de voorkeur.

Hierna is een impressie opgenomen van de opzet van de bouwmassa.



Figuur 2.6: voorzet bouwmassa bouwplan restauratie woning en aanbouw schuur en nieuwe woning

De bebouwing wordt qua verschijningsvorm op elkaar afgestemd.

2.6 Conclusie

Uit de voorgaande blijkt dat het plan tot het vernieuwen van de bebouwing op het perceel Stougjesdijk 278 en het bouwen van een extra woning past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid van de overheid. Het Rijksbeleid staat niet in de weg aan deze ontwikkeling en daarnaast wordt aan alle voorwaarden van het provinciaal ruimtelijke beleid voldaan.

De gemeentelijke overwegingen om medewerking te verlenen aan het plan zijn de volgende.

Op het perceel is een woning met bedrijfsbebouwing aanwezig. Voorheen was er een agrarisch bedrijf gevestigd, later een agrarisch hulpbedrijf in de vorm van een hoefsmid.

De voormalige agrarische bedrijfswoning met houten schuur die aanwezig is, is aangewezen tot gemeentelijk monument.

De bebouwing bevindt zich door gebrek aan onderhoud in een deplorabele staat. Een deel van de schuur is inmiddels in elkaar gezakt, de rest is niet veel beter.

Initiatiefnemer heeft het perceel gekocht met de bedoeling om het gemeentelijk monument te restaureren. De bestaande vervallen schuur kan vanwege de slechte staat niet worden behouden. Deze 286 m² grote schuur zal als ensemble behorend bij de monumentale woning worden herbouwd, aansluitend aan de woning. Het geheel zal als woning en bijbehorende bebouwing worden gebruikt.

Daarnaast wordt 1.092 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Vanwege de hoge kosten van aanschaf, afbraak en renovatie, is het uit economisch oogpunt alleen mogelijk om het plan te financieren door een 2e woning te bouwen. Vanuit die opbrengst kan een deel van de kosten worden betaald.

Redenen om medewerking te verlenen aan het plan zijn samengevat:

- het gemeentelijk monument blijft aanwezig en wordt in de oude luister hersteld;
- de deplorabele voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;
- de bouw van de tweede woning is vereist voor financiering van herstel en behoud van het monumentale ensemble van de bebouwing
- er wordt meer dan 1.000 m² bedrijfsbebouwing afgebroken, waardoor in de geest van de voormalige ruimte-voor-ruimte regeling er ruimte is voor terugbouwen van een compensatiewoning;
- de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsvisie Stougjesdijk-Oost, waarin Wonen wordt beschouwd als een basisactiviteit bij de ontwikkeling van het gebied;
- de ruimtelijke kwaliteitswinst van het project is groot.

Het plan is besproken in de vergaderingen van de commissie welstand en monumenten van 13 juni 2017 en 23 januari 2018. Deze commissie kan zich geheel verenigen met het plan.

3. Omgevingsaspecten

3.1. Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bouw van nieuwe woningen planologisch mogelijk worden gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

Uit het uitgevoerde verkennend (asbest)bodemonderzoek (Inventerra, 3 oktober 2017, projectnr. 17-2272-R01JV) blijkt dat het bouwperceel vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de beoogde bestemming en geplande nieuwbouw

3.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder 2007.

Wegverkeerslawaaï

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 de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48dB.

Beoordeling

Het plangebied ligt alleen in de geluidszone van de Stougjesdijk. Uit de rekenresultaten van een recent uitgevoerd akoestisch onderzoek (bestemmingsplan Papeweg 5 en 7) bleek dat op de gevels van de nieuwe woning die op circa 15 m van de Stougjesdijk zal worden gebouwd ten hoogste 47 dB bedraagt. De bestaande bedrijfswoning Stougjesdijk 278 ligt langs dezelfde dijk met dezelfde verkeersintensiteit, alleen de afstand tussen woning en Stougjesdijk is ruim 50 m. Om die reden is op voorhand duidelijk dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden. Dit geldt te meer voor de extra woning, want die komt op een afstand van circa 90 m uit de Stougjesdijk.

Spoorweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dan wel nabij een spoorweg.

Conclusie

Het bouwplan is uit oogpunt van geluid realiseerbaar.

3.3 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 betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

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

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’.

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. Hier komt bij dat de verkeersbewegingen bij het voormalige bedrijf groter waren dan die van een enkele woning. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

3.4 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 niet in of in de nabijheid van een milieuzones van enig bedrijf/inrichting. Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

3.5 Externe veiligheid

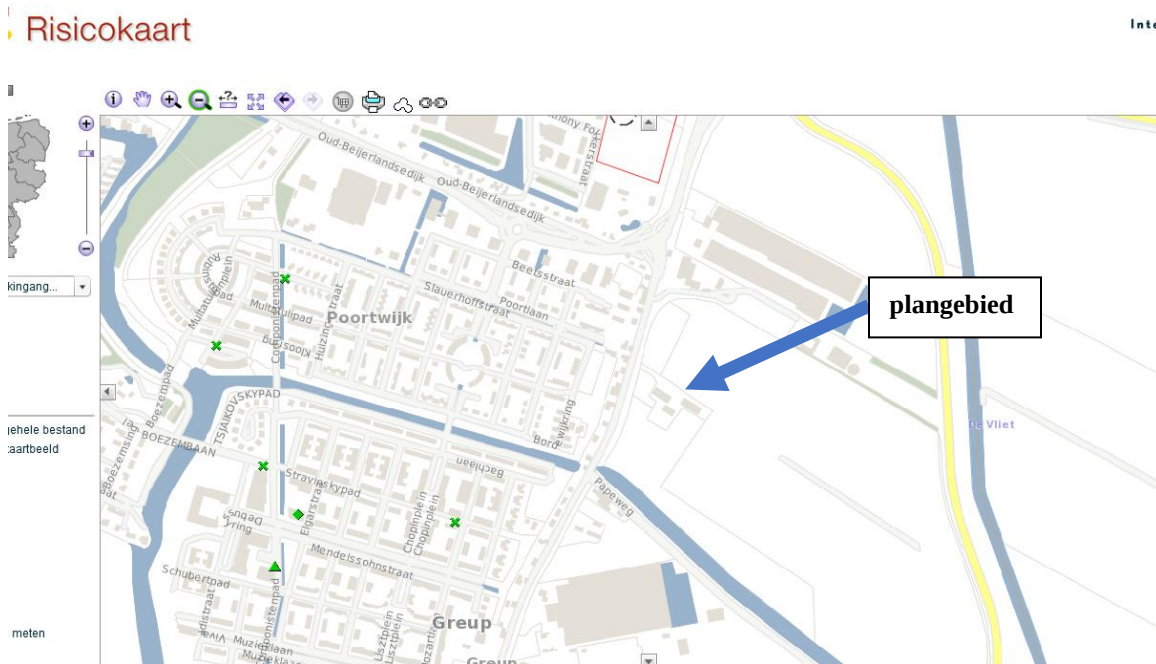
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle 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 te worden berekend. 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 geen risicovolle inrichtingen e.d. bevinden.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

3.6 Geen Milieुरapportageplicht.

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 herbouw van een boerderijwoning en de bouw van een extra woning.

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.

3.7 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er voor het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta 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 Calamiteiten zorg, 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.

Op de bouwlocatie zal de omvang van de bebouwing met bijna 1.000 m² verminderen. De oppervlakte van de terreinverharding vermindert met circa 750 m². Conclusie is dat er aanzienlijk minder verharding op het terrein aanwezig zal zijn, hetgeen een positieve invloed heeft op de verwerking van hemelwater. Er is derhalve in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Bij de bouw 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

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

3.8 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. In dat kader is een ecologische quick scan uitgevoerd (Quick scan, 5 maart 2018, nr. INVE2017-7-RAP1).

In het onderzoeksrapport wordt aangegeven dat er weinig natuurwaarden verstoord zullen worden. Er is aanbevolen om de half ingestorte schuur dicht te maken ter voorkoming van nestelen van uilen. Daarnaast is aangegeven dat bij sloop van die schuur voor half april geen vleermuizen worden verstoord. Ten slotte wordt aanbevolen om buiten het broedseizoen te werken.

Conclusie

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

3.9 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 ‘Parapluplan Archeologie en Parkeren’ blijkt dat voor het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde Archeologie – 3’ geldt. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een groter terreinbeslag dan 100 m² of dieper reiken dan 0,5 m onder maaiveld moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Om deze reden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 5 januari 2018, nr. 17070044).

Uit het onderzoek blijkt, dat in het plangebied sprake is van een lage verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden. Daarom is er vanuit archeologisch oogpunt geen bezwaar voor het uitvoeren van de voorgenomen bodemingrepen. Er wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven voor de werkzaamheden.

Cultuurhistorie

De bedrijfswoning is een gemeentelijk monument. Om die reden wordt het restauratieplan afgestemd met de gemeentelijke Monumentencommissie. Voor de restauratie wordt te zijner tijd omgevingsvergunning voor het verrichten van werkzaamheden aan het monument aangevraagd.

De nieuwe bebouwing zal qua ontwerp aansluiten op het gemeentelijk monument en de monumentale waarden ervan niet aantasten.

Conclusie

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

3.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4. Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden, door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen, de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden de regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

4.2 Juridische vormgeving

Het bestemmingsplan 'Stougjesdijk 278 is een gedetailleerd bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor bouw/aanwezig zijn van twee woningen, met daarbij vermeld de maximale inhoudsmaat van die woningen.

Verbeelding en regels

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de diverse activiteiten en de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. In de regels zijn verder algemene afwijkings- en wijzigingsregels opgenomen.

Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. Naast bestemmingen zijn er ook aanduidingen. De aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover deze in de regels daaraan wordt gegeven. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels
- bestemmingsregels
- algemene regels
- overgangs- en slotregels

4.2.1 Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

4.2.2 Bestemmingsregels

In het hoofdstuk bestemmingsregels zijn in de planregels alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruik gemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. Ook is een dubbelbestemming opgenomen. Met deze bestemming worden specifieke waarden beschermd die in meerdere hoofdbestemmingen voorkomen.

Tuin

Deze bestemming is met name opgenomen bij traditionele woonpercelen waarbij de bergingen aan de achterzijde zijn gesitueerd. Om het straatbeeld vast te leggen en te handhaven zijn de bouwmogelijkheden in deze bestemming minimaal.

Wonen

De bestemming 'Wonen' met de daarbij behorende tuinen en erven en in samenhang daarmee de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is op de verbeelding aangegeven. Aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn, bij direct recht, als ondergeschikte functie bij de hoofdfunctie wonen toegestaan. Gezien de specifieke situatie is per woning een bouwvlak opgenomen met de maximaal toegestane inhoud van de bebouwing in die bouwvlakken. Via een voorwaardelijke verplichting is opgenomen dat de bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt alvorens de extra woning gebouwd mag worden.

Waarde – Archeologie 3

Ter bescherming van in de bodem aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. Bij het realiseren van bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, moet worden bezien of er vooraf archeologisch onderzoek moet worden verricht.

4.2.3 Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelbepaling

Een antidubbeltelbepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingplan bepaalde bouwwerken 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 of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelbepaling wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen en hoogtes door ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels waarvan kan worden afgeweken met een omgevingsvergunning. Het gaat hierbij om de bevoegdheid om af te wijken van regels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Algemene gebruiksregels

Gronden en gebouwen mogen alleen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt.

Algemene aanduidingsregels

Binnen de aanduiding ‘wro-zone wijzigingsgebied 3’ kunnen burgemeester en wethouders het bestemmingsplan wijzigen in de bestemmingen Horeca, Recreatie of Wonen.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt de mogelijkheid geopend om geringe wijzigingen in de situering van bestemmingen door te voeren middels de in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

4.2.4 Overgangs- en slotregels

In het afsluitend onderdeel komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

4.3 Handhaving

Daar waar van overheidswege regels worden gesteld, is het ook van belang dat er op wordt toegezien dat de regels nageleefd worden. Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om handhavend op te treden, daar waar gehandeld wordt in afwijking van de in dit bestemmingsplan vastgelegde bouw- en gebruiksregels.

Handhaving van dit plan is van belang om de ruimtelijke kwaliteit, zoals uitgewerkt in dit plan, ook te realiseren en in stand te houden. Naast deze instrumentale functie, heeft handhaving uiteraard ook een belangrijke functie in het kader van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. De regels in dit plan zijn voldoende duidelijk, concreet en toepasbaar om te kunnen handhaven.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan is ingevolge het bepaalde in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden. Overtreding wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals opgenomen in de Wet op de economische delicten. Dit maakt strafrechtelijke handhaving en de daaraan verbonden instrumenten en opsporingsbevoegdheden mogelijk.

5. Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan omvat de herinrichting van een agrarisch gebied. Enerzijds wordt bestaande voormalige bedrijfsbebouwing opgeknapt, anderzijds wordt een groot areaal aan bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor er -á la voormalige ruimte voor ruimte regeling- een compensatiewoning wordt teruggebouwd. Het plangebied ligt in het buitengebied van Oud-Beijerland.

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.

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 december 2017 heeft het waterschap bericht, dat zij zich kan vinden in het plan. Daarnaast is geattendeerd op het feit dat de activiteiten vergunningplichtig zijn.

Evides

Bij mailbericht van 17 november 2017 heeft Evides bericht, dat het plan geen conflicten oplevert met de infrastructuur van Evides.

Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft op 5 januari 2018 de ontvangst van het door de gemeente ingevulde E-formulier aanbieden ruimtelijk plan bevestigd. .

6.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 14 april 2018 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.