

Ruimtelijke onderbouwing

**Realiseren aanbouw aan woning en
wijziging gebruik bedrijfsloods
Eerste Kruisweg 22 Oud-Beijerland**

03.07.2015 (l.l. gew. nov. 2015)

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
2. Beschrijving plangebied	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Bouwplan zwembad en gebruikswijziging loods	5
2.5 Beoordeling gemeente	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	10
3.5 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Bodem	12
4.2 Geluid	12
4.3 Luchtkwaliteit	12
4.4 Bedrijven en milieuzonering	13
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Waterhuishouding	14
4.7 Flora en fauna	14
4.8 Geur	15
4.9 Verkeer	15
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	15
4.11 Kabels en leidingen	16
5. Uitvoering	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Planschade	17
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De heer L.M. Koole exploiteert een agrarisch bedrijf op gronden aan de 1e Kruisweg 22 te Oud-Beijerland. Hij heeft het plan opgevat om diens woning 1e Kruisweg 22 uit te breiden met een overdekt zwembad en een aangrenzend open terras. Daarnaast wil hij één van de agrarische bedrijfsgebouwen op diens perceel gebruiken voor de opslag van niet-agrarische producten.

Het perceel 1^e Kruisweg 22 ligt in het buitengebied ten zuiden van de bebouwde kern van Oud-Beijerland. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Oud-Beijerland, sectie G nummer 677 en heeft een oppervlakte van 1 ha.



Figuur 1: luchtfoto 1^e Kruisweg 22

Het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland staat het realiseren van het zwembad niet toe vanwege het feit dat de maximale bebouwingsoppervlakte aan gebouwen overschreden wordt. Daarnaast is een niet-agrarisch gebruik van een agrarische bedrijfsloods eveneens niet in overeenstemming met de ter plaatse bestemming 'Agrarisch met waarden'. De gemeente Oud-Beijerland heeft aangegeven in principe bereid te zijn om voor deze plannen af te wijken van het bestemmingsplan. De heer Koole zal omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van het zwembad en de gebruikswijziging van de loods.

Het gaat hier om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Het college van burgemeester en wethouders kan in dergelijke gevallen medewerking verlenen door te beslissen om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van de mogelijkheden van artikel 2.12 van de Wabo.

Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder a en c juncto artikel 2.12 lid 1, a onder 3 van de Wabo dient de activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient het besluit de motivering van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) te bevatten.

Doel van deze onderbouwing is aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het plan tot het bieden van een planologische basis voor het realiseren van het zwembad en de gebruikswijziging van de loods niet in strijd is met de ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat:

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving hoofdlijnen plangebied en plan

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Beoordeling project

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid/planschade

2. Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Oud-Beijerland is de grootste kern van de Hoeksche Waard en ligt aan het Spui. De kern is in 1559 ontstaan en bestaat thans uit een kleine historische kern die omringd wordt door grootschalige woonwijken en bedrijventerreinen. De 1e Kruisweg ligt in het buitengebied van Oud-Beijerland. Ruim tien jaar geleden is de woning 1^e Kruisweg 22 met agrarische bedrijfsbebouwing opgericht. Langs de 1^e Kruisweg zijn enkele andere agrarische bedrijven en diverse burgerwoningen aanwezig.

2.3 Huidige situatie

Op het perceel 1^e Kruisweg 22 is een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast zijn er enkele bedrijfsgebouwen gerealiseerd.



Figuur 2: foto woning 1^e Kruisweg 22

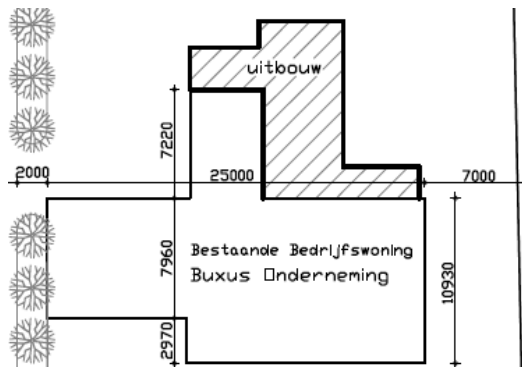


Figuur 3: foto's loods waar gebruik wijzigt

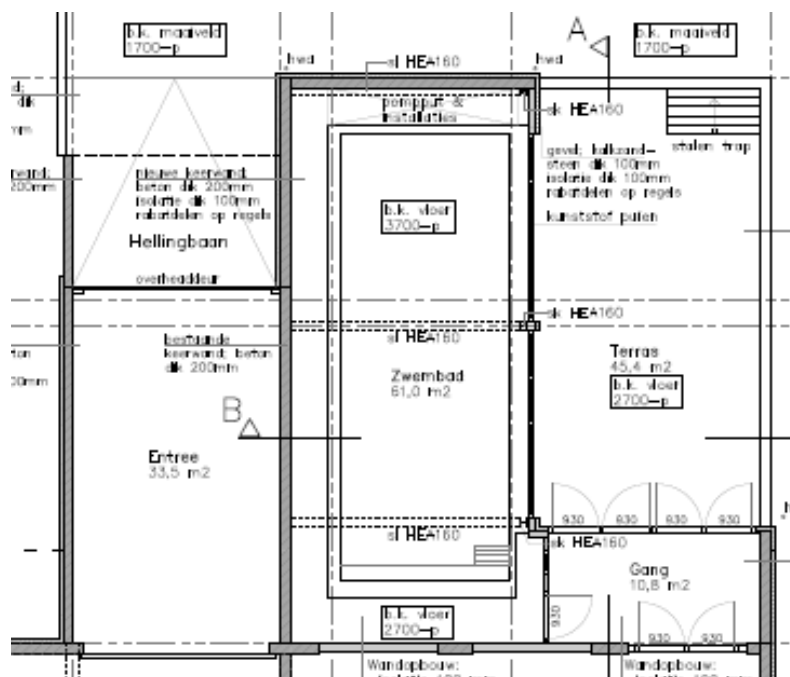
2.4 Bouwplan zwembad en gebruikswijziging loods

Zwembad

Hierna zijn delen van de bouwtekening van het zwembad opgenomen. Het betreft een zwembad met een oppervlakte van 61 m². Naast het zwembad wordt een terras aangelegd van 45 m².



Figuur 4: tekening situering zwembad c.a.



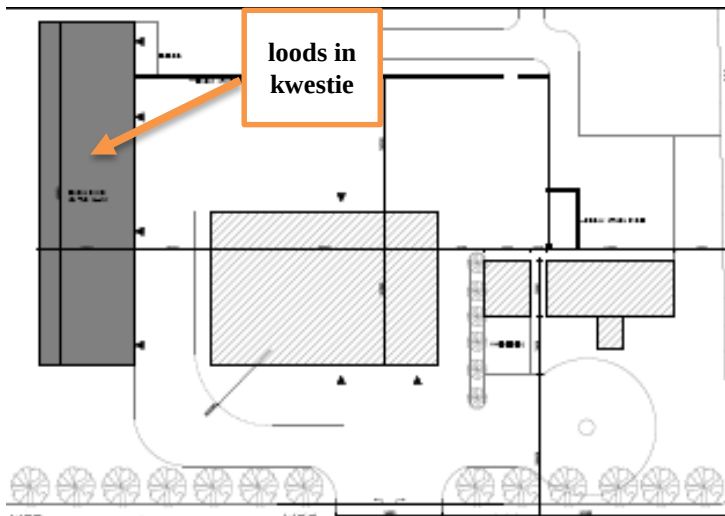
Figuur 5: tekening plattegrond zwembad c.a.



Figuur 6: tekening achtergevel woning met terras en zwembad

Gebruikswijziging loods

Het betreft de bedrijfsloods die het meest oostelijk op het perceel aanwezig is. Hierna is de situering van deze loods weergegeven



Figuur 7: tekening loods waar gebruik wijzigt

Deze loods heeft een oppervlakte van 562 m² en een inhoud van 3512 m³.

In de praktijk blijkt dat er op dit moment meer loodsruijnte aanwezig is, dan waar het agrarisch bedrijf behoefte aan heeft. Om die reden heeft de heer Koole het plan opgevat om de loods voor niet-agrarische opslagdoeleinden te gaan gebruiken. Het gaat uitsluitend om een gebruik voor opslagdoeleinden, er vinden geen productiehandelingen plaats.

2.5 Beoordeling gemeente

De gemeente Oud-Beijerland staat in principe positief tegenover de plannen tot realisatie van een zwembad en gebruikswijziging van de loods. Voorwaarde daarbij is dat het plan tot het uitbreiden van de woning met een zwembad uit oogpunt van welstand aanvaardbaar is. Het plan tot het wijzigen van het gebruik is aanvaardbaar, als er geen nadeel optreedt voor omliggende bedrijven en/of woningen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt op de omgevingsaspecten die hiermee verband houden in gegaan.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 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 plan tot het realiseren van een zwembad en de gebruikswijziging van de loods is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van 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. 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.

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.

Het hier aan de orde zijnde plan betreft het enerzijds het realiseren van een zwembad met een oppervlakte van 61 m² en anderzijds het wijzigen van het gebruik van een agrarische loods naar een niet-agrarische opslag. Het zwembad wordt gerealiseerd bij een bestaande (agrarische bedrijfs)woning en is daarmee niet aan te merken als een nieuwe stedelijke voorziening, hoogstens als een kleine aanvulling daarop. De wijziging van het gebruik van een bedrijfsloods ziet ook niet toe op een nieuwe stedelijke voorziening, maar op een gebruikswijziging.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige bedrijfsontwikkelingen niet behoeven te worden aangemerkt als het ontwikkelen van een bedrijventerrein of andere stedelijke ontwikkeling.¹

De gebruikswijziging kan ook onder een dergelijke kleinschalige ontwikkeling gebracht worden. Daarmee voorziet het plan niet in de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

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 provincie is in beginsel terughoudend ten aanzien van de ontwikkeling van nieuwe bebouwing in de groene ruimte. Incidentele, kleinschalige stedelijke functies kunnen onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit worden gerealiseerd aansluitend aan het bestaand stads- en dorpsgebied of in bestaande linten.

De agrarische bedrijfswoning betreft een bestaand gebouw, waar een uitbreiding op wordt aangebracht. Dit is een zodanig kleinschalige ontwikkeling, dat er geen sprake is van een strijd met het provinciaal beleid. Bedrijfswoningen zijn toegestaan bij agrarische bedrijven in het buitengebied, de regeling van de omvang van bedrijfswoningen is primair een zaak van de gemeente.

Wat betreft de gebruikswijziging van de loods kan aangesloten worden bij artikel 2.3.1 lid 3 van de Verordening Ruimte 2014. Een bestemmingsplan kan voorzien in verbredingsactiviteiten van agrarische bedrijven mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Het oprichten van bebouwing of het aanbrengen van verharding voor de verbredingsactiviteit is in beperkte mate mogelijk binnen het agrarische bouwperceel, dat hiervoor in afwijking van het eerste lid, onder a, zo nodig vergroot kan worden tot 2,5 hectare;
- b. De agrarische functie blijft de hoofdfunctie van het bedrijf, en
- c. De bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven wordt niet belemmerd.

De gebruikswijziging van de loods voldoet aan de gestelde voorwaarden en daardoor is ook dit gedeelte van het plan niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014.

¹ ABRvS 23 april 2014, no. 201306183/1/R3 en ABRvS 30 juli 2014, no. 201402114

Conclusie

De in deze onderbouwing aan de orde zijnde plannen zijn niet in strijd met het provinciaal planologisch beleid.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

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

Deze aanduidingen staan niet in de weg aan de uitvoering van de hier aan de orde zijnde plannen. Het zwembad is een kleinschalige aanvulling op een bestaande agrarische bedrijfswoning. De gebruikswijziging van de agrarische loods tast het karakter van het agrarische gebied niet aan. Bestaande andere agrarische bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 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)

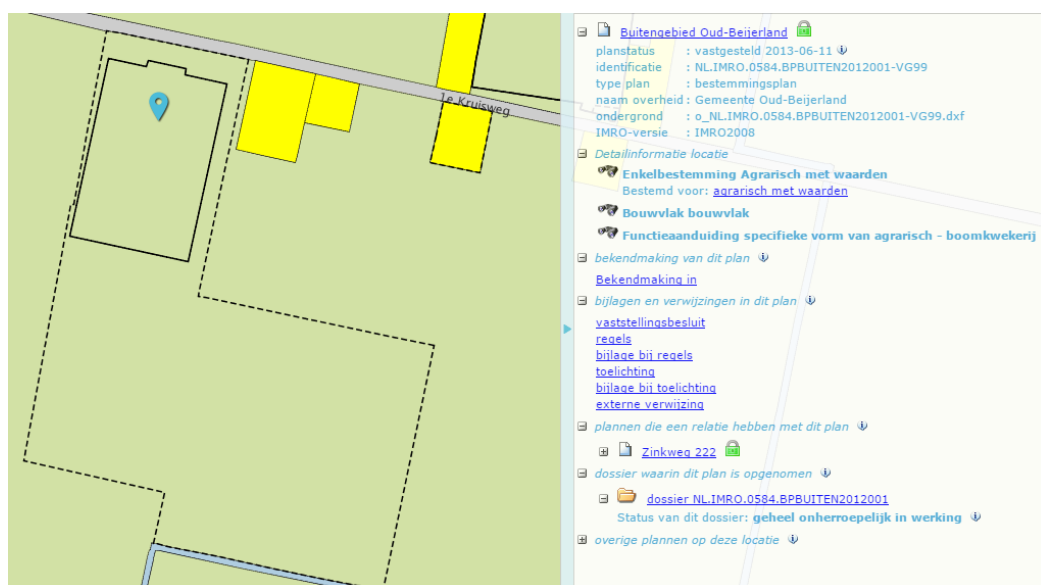
In de structuurvisie komen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit aan bod. Dit resulteert in een omvangrijke visie, die zich kenmerkt door een aantal speerpunten. Deze speerpunten lopen als een rode draad door de visie.

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.

Middels de ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder) probeert ook de gemeente te voorkomen dat onnodig agrarische gronden verloren gaan. Het hier aan de orde zijn plan sluit hier op aan: er gaan geen agrarische gronden verloren. Door de mogelijkheid te bieden om een bestaand agrarische bedrijfsgebouw voor niet-agrarische doeleinden te gebruiken wordt de economische levenskracht van het bestaande (agrarische) bedrijf versterkt en het agrarisch bedrijf kan worden gecontinueerd op de aanwezige gronden.

3.5.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Voor het onderhavige perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Dit bestemmingsplan is op 11 juni 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Oud-Beijerland. Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit bestemmingsplan het volgende worden opgemerkt. Uit de verbeelding blijkt dat voor het aan de orde zijnde perceel op de onderhavige grond de bestemming 'Agrarisch met waarden' rust.



Figuur 8: verbeelding bestemmingsplan met legenda

Het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland staat het realiseren van het zwembad en het plan tot wijziging van het gebruik van een agrarische loods naar niet-agrarische opslagfunctie niet toe.

De oppervlakte aan erfbebouwing bij de woning 1^e Kruisweg 22 mag maximaal 100 m² zijn op grond van het bestemmingsplan. De maximale oppervlakte van 100 m² wordt overschreden.

Het gebruik van de agrarische loods voor niet-agrarische doeleinden stemt ook niet overeen met het bestemmingsplan. De agrarische bestemming staat alleen een gebruik voor agrarische doeleinden toe.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Bodem

Bij de nieuwbouw van bouwwerken waarin mensen met regelmaat verblijven moet verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. In 2004 en 2006 zijn onderzoeken uitgevoerd naar de bodem aan de 1^e Kruisweg 22. Het betreft een verkennend bodemonderzoek, respectievelijk een historisch onderzoek.

De gemeente heeft gevraagd om nogmaals een historisch onderzoek uit te voeren, ten einde zeker te stellen dat er na 2006 geen verontreiniging van de bodem aan de orde is geweest. Een dergelijk onderzoek is uitgevoerd (Inpijn Blokpoel, 2 juli 2015, Project 14P001479) en is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt, dat er op basis van het totaal aan informatie geen aanwijzingen zijn gevonden dat ter plaatse van onderhavige locatie, sinds het in 2006 uitgevoerde historisch onderzoek, (bodembedreigende) activiteiten hebben plaatsgevonden, die hebben kunnen leiden tot aanwezigheid van een bodemverontreiniging. De locatie wordt op grond van het voorgaande beschouwd als een niet verdachte locatie.

Uit oogpunt van bodem kan de gevraagde vergunning worden verleend.

4.2 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. De gebruikswijziging heeft echter alleen betrekking op het bouwwerk achter de woning, die in de toekomst als zwembad gaat worden gebruikt. Dit betreft geen geluidsgevoelige ruimte.

Daarnaast heeft het plan betrekking op de gebruikswijziging van de loods. Een loods is geen geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om deze redenen is geen akoestisch onderzoek voor het bouwplan c.q. het plan tot wijziging van het gebruik nodig.

4.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit vormt een integraal onderdeel van de Wet milieubeheer. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb, 'besluit niet in betekenende mate bijdragen') en ministeriële regelingen (mr, 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen') die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden.

Het realiseren van een zwembad en de gebruikswijziging van de loods hebben geen effect op het aantal verkeersbewegingen aan de 1e Kruisweg, waardoor ook geen effect aan de orde is op de aanwezige luchtkwaliteit. De wijzigingen dragen daardoor niet (in ieder geval niet in betekenende mate) bij aan de luchtkwaliteit. Er is geen specifiek onderzoek nodig.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven.

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 richtafstanden worden gemeten van de grens van milieubelastende inrichtingen tot milieugevoelige functies zoals woningen.

Agrarische bedrijven zijn ingeschaald als bedrijven in milieucategorie 2 als bedoeld in de VNG-brochure. De daarbij behorende richtafstand tot milieugevoelige functies is 30 m.

Opslaggebouwen worden ook aangemerkt als bedrijven in milieucategorie 2 met een zelfde richtafstand. In de bestaande situatie uit oogpunt van milieuzonering vindt derhalve geen verandering plaats.

De dichtstbijzijnde woning (1^e Kruisweg 24) is op een afstand van meer dan 30 m van de bedrijfsbebouwing aanwezig.

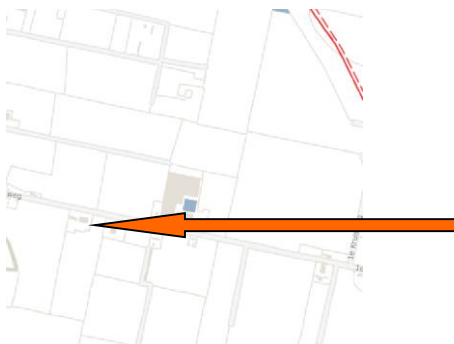
De conclusie is dat het bouw- en gebruiksplan uit oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar is.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn.



Figuur 9: Risicokaart met aanduiding locatie 1^e Kruisweg 22

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de ontwikkeling daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling heeft ten doel het verkrijgen van inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Uit oogpunt van waterveiligheid, --kwantiteit en –kwaliteit wijzigt er niets in de feitelijke situatie. Het zwembad komt op de plaats waar al enige terreinverharding aanwezig was. Er vindt nagenoeg geen toename plaats van de aanwezige verharding. Bij de loods gaat het alleen om een gebruikswijziging, waarbij er ook geen waterbelangen worden geschaad.

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Hierna de samenvatting er van.

datum 29-5-2015
dossiercode 20150529-39-11011

Waterparagraaf verkorte procedure bouwplan 1e Kruisweg 22 Oud-Beijerland 1e Kruisweg 22 Oud-Beijerland

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

Vanuit oogpunt van waterhuishouding zijn er geen belemmeringen voor het verlenen van omgevingsvergunning.

4.7 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 zwembad is al gedeeltelijk aanwezig en moet nog worden afgebouwd. Er zijn geen beschermde planten of dieren die hierdoor worden geschaad. Dit geldt ook voor het wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfsloods.

Overigens blijkt uit de raadpleging van bestaande gegevens bij ‘natuurloket’ met betrekking tot de flora en fauna, dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuur-beschermingswet.

Het perceel aan de 1^e Kruisweg 22 vormt ook geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel.

Uit oogpunt van ecologie zijn er geen belemmeringen voor het wijzigen van de gebruiksfunctie van de grond.

4.8 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het plan tot wijzigen van de gebruiksfunctie van de grond.

4.9 Verkeer

Ontsluiting

Het perceel ligt langs de 1^e Kruisweg. In de bestaande ontsluiting wordt geen verandering aangebracht.

Parkeren

De aanpassing van de woning en de gebruikswijziging levert geen wijziging op in de behoefte van het aantal parkeerplaatsen.

Verkeersbewegingen

De loods zou gebruikt worden voor opslag van agrarische producten en stalling van machines. Nu zal de loods voor opslag van niet-agrarische producten worden gebruikt. Het gaat om ‘statische’ opslag, de goederen die zullen worden opgeslagen zijn niet bederfelijk en liggen er in de regel geruime tijd. Het aantal vervoersbewegingen zal om die reden niet anders zijn dan dat het zou zijn bij opslag van agrarische producten.

4.10 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

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.

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inspraak in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid noodzakelijk.

Uit de door de gemeenteraad vastgestelde archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard blijkt dat er ter plaatse van het onderhavige perceel sprake is van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.



Figuur 10: archeologische verwachtingskaart Hoeksche Waard

Bij het uitvoeren van grondroerende werkzaamheden van meer dan 500 m² en meer dan 50 cm diepte moet eerst archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. In relatie tot het plan tot wijziging van het gebruik van de grond worden echter geen grondroerende werkzaamheden (meer) uitgevoerd. Het zwembad is qua fundering al gerealiseerd. Daarnaast betreft het een oppervlakte die veel minder is dan genoemde ‘ondergrens’ voor onderzoeken van 500 m². De loods betreft een bestaand gebouw, waarvoor het gebruik gaat wijzigen. Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats. Archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen.

5. Uitvoering.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld, dat de gemeentelijke kosten via de te betalen legesvergoeding worden gedekt. Het plan tot het realiseren van een zwembad bij een bestaande woning en het wijzigen van het gebruik van een loods op het perceel 1^e Kruisweg 22 zijn geen plannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor er geen sprake is van de mogelijkheid om de eventuele gemeentelijke kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan c.q. het sluiten van een exploitatieverordening. De gemeentelijke kosten worden gedekt via de te betalen leges in relatie tot de te verlenen omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

5.2 Planschade

Gezien het beperkte planologische effect van de realisering van een zwembad en het aanpassen van het gebruik van de loods is te verwachten dat er geen groot risico bestaat op het moeten betalen van een tegemoetkoming in planschade, zo daartoe aanvragen worden ingediend. De gemeente en de initiatiefnemer zullen overigens een verhaalsovereenkomst tegemoetkoming in planschade sluiten, waarin wordt afgesproken dat de tegemoetkoming in planschade die de gemeente eventueel zou moeten uitkeren, worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

5.3 Vooroverleg ex art. 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening

Tijdens de vooroverlegfase is deze ruimtelijke ontwikkeling naar diverse vooroverlegpartners gezonden.

-provincie Zuid-Holland

Bij mailbericht van 23 september 2015 heeft de provincie bericht, dat het plan gezien het door de gemeente ingevulde E-formulier, niet aan de provincie hoeft te worden toegezonden.

-Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid

Bij mailbericht van 6 oktober 2015 heeft de Veiligheidsregio bericht, dat er vanwege het ontbreken van relevante risicobronnen, geen advies wordt uitgebracht.