

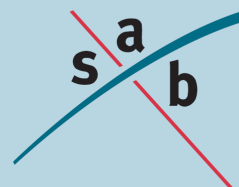
Wijzigingsplan

Zinkweg 222

Gemeente Oud-Beijerland



Datum: 14 januari 2014
Projectnummer: 130374
ID: NL.IMRO.0584.WPBUITEN2013002-VG99



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	4
1.3	Het te vervangen bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Huidige en nieuwe situatie	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis omgeving	5
2.2	Het plan	8
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	27
4	Milieu- en omgevingsaspecten	35
4.1	Inleiding	35
4.2	Milieuaspecten	35
4.3	Omgevingsaspecten	46
4.4	Economische uitvoerbaarheid	50
5	Juridische opzet van het plan	51
5.1	De verbeelding	51
5.2	De regels	51
6	Procedure	56
6.1	Vooroverleg	56
6.2	Zienswijzen	56
6.3	Vaststelling	56

Bijlage

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Zinkweg 222

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

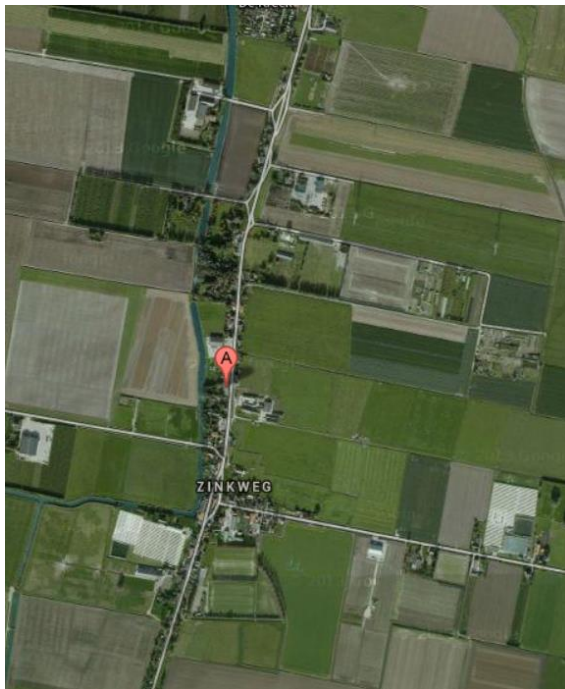
De heer Hulstaert, eigenaar van het perceel Zinkweg 222 te Oud-Beijerland, heeft het initiatief genomen het bestaande hoofdgebouw op voornoemd perceel te splitsen in twee wooneenheden. Het hoofdgebouw, dat bestaat uit een woning en een schuur (die overigens ook als woning wordt gebruikt), is een voormalige boerderij, dat door zijn grote omvang moeilijk door een huishouden is te onderhouden. De grote omvang van woning/schuur en uitbouw bij de schuur (welke dienst deed als kantoor) was voor het agrarisch bedrijf in het verleden nuttig, alsook voor het latere bedrijf van dhr. Hulstaert zelf. De bedrijfsactiviteiten van dhr. Hulstaert zijn echter inmiddels beëindigd. Er wordt nu alleen nog gewoond. Daardoor is aan de kantoorfunctie geen behoefte meer en is het object door zijn omvang lastig te onderhouden door één huishouden.

Door de splitsing van het object in twee wooneenheden zal dat wel c.q. beter mogelijk zijn. Gelet op de trend van schaalvergroting in de agrarische sector en de specifieke grondpositie van eigenaar, is het verder niet reëel te veronderstellen dat hier nog een agrarisch bedrijf kan terugkomen. Ook een nieuw bedrijf is in het buitengebied niet gewenst. Om die reden is in het bestemmingsplan “Buitengebied Oud Beijerland”, zoals vastgesteld door de raad op 11 juni 2013 aan het perceel een woonbestemming toegekend. Er mag ter plaatse echter slechts één woning aanwezig zijn.

Het idee is om de uitbouw achter de schuur verbouwen tot woning. In deze woning gaat dhr. Hulstaert zelf wonen; de woning met schuur wordt verkocht. Zoals uit de toelichting van dit wijzigingsplan blijkt, gaat het om een ruimtelijk gewenst initiatief dat bovendien naadloos past binnen de beleidsmatige visie van de gemeente op haar buitengebied. Aan de bereidheid van de gemeente mee te werken liggen met name sociaalmaatschappelijke redenen ten grondslag. Dit wordt in deze toelichting verder uiteengezet.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oud Beijerland. Het buitengebied van Oud-Beijerland ligt met name ten zuiden van het dorp Oud Beijerland. Het gaat om een rationeel verkavelde polder tussen globaal genomen de Oud-Beijerlandsche Kreek en de Zinkweg. Het perceel zelf ligt aan die Zinkweg, dat ook wel een “buurtschap” wordt genoemd, wat in dit geval inhoudt dat de Zinkweg een langgerekte cluster van bebouwing vormt op en langs de dijk de Zinkweg. Zie navolgende afbeeldingen.



Ligging plangebied bij “A”(Bron: Google Earth)

1.3 Het te vervangen bestemmingsplan

Dit wijzigingsplan treedt in de plaats van het recente bestemmingsplan Buitengebied Oud Beijerland, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 11 juni 2013, voor zover betrekking hebbend op Zinkweg 222.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie en het initiatief. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op de haalbaarheid (en daarmee de uitvoerbaarheid) van het plan. Het gaat hier om zowel de beleidsmatige uitvoerbaarheid (hoofdstuk 3) als de toets aan milieu- en omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 bevat een korte uitleg van de juridische aspecten van dit wijzigingsplan. Hoofdstuk 6 geeft tot slot aan welke procedure is doorlopen.

2 Huidige en nieuwe situatie

In dit hoofdstuk wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven.

2.1 Ontstaansgeschiedenis omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van Oud-Beijerland dat direct verband houdt met het voormalig eiland de Hoeksche Waard. Dit landschap bestaat nu uit verschillende polders die op verschillende momenten zijn samengevoegd. Sporen van vroege bewoningsgeschiedenis in het gebied zijn met name te vinden op de voormalige stroomruggen. Uit archeologische vondsten blijkt dat het gebied al minimaal 4500 jaar wordt bewoond. Aan de monding van de kreken ontstonden de eerste menselijke nederzettingen.

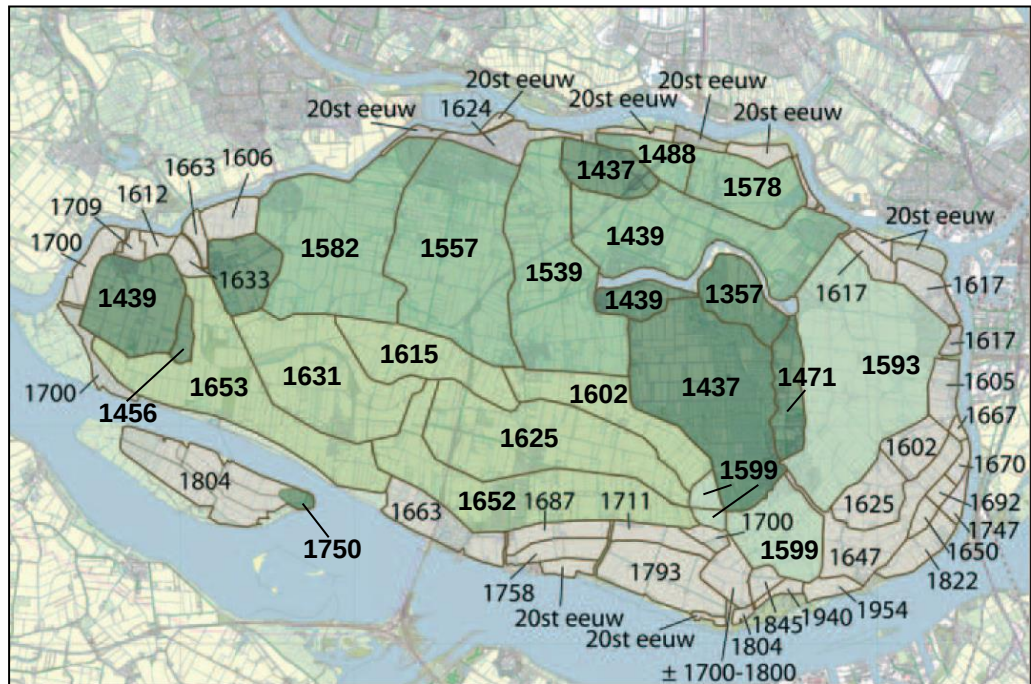
Vanaf het begin van de jaartelling beïnvloedden de Romeinen het landschap van de Hoeksche Waard. Na duizenden jaren van natuurlijke landschapsvorming begon nu de invloed van de cultuur op het landschap duidelijk te worden. In de Hoeksche Waard lagen Romeinse nederzettingen, die zich uitbreidden tot een stedelijke agglomeratie. Het economisch kerngebied strekte zich in ieder geval uit tussen 's Graven-deel en de Stougjesdijk, waarbij de grootste bewoningsconcentraties aan de toenmalige Rijn/Maasloop (de huidige Binnenbedijkte Maas) en de zijarmen van deze rivier lagen.

Na een periode van sterke leegloop van het gebied, trok in de 11^e en 12^e eeuw de bevolking weer aan. De belangrijkste nederzettingen waren gesitueerd op de oeverwallen, in de vorm van langgerekte lintbebouwing. Vanaf ca. 1200 werd gestart met de bedijking. De ontwikkelingen in het gebied waren zeer gunstig om tot handelsgebied uit te groeien, maar door overstromingen werden veel nederzettingen aan het eind van de 12^e eeuw verlaten. Ondanks de leegloop bleef de Hoeksche Waard een welvaarend gebied maar door de 15^e en 16^e eeuwse overstromingen (o.a. Sint Elizabethvloed, 1421) werd het gebied opnieuw vrijwel volledig onder water gezet. Tijdens de overstromingen door de zee werd klei afgezet dat het gebied egaliseerde.

Tussen 1539 en 1653 werd op grote schaal ingepolderd, werden veel nieuwe dorpen gesticht en kreeg het gebied het karakter van een cultuurlandschap. Sinds deze tijd is het gebied in gebruik als landbouwgebied, waarvan het gebruik steeds verder is geïntensiveerd.

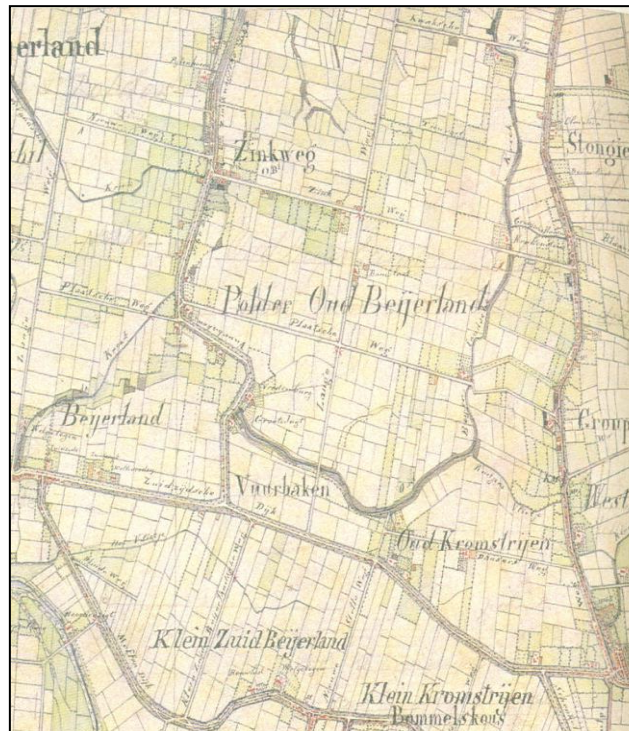
De polders in de Hoeksche Waard variëren in ouderdom. Het plangebied ligt aan de Zinkweg; een dijk voor een polder uit de 16^e eeuw. Het gaat om een zogenaamde aanwaspolder. Vanaf de opwaspolders¹ uit de 14^e en 15^e eeuw (donkergroen op navolgende kaart) zijn vervolgens de opgeslibde oeverlanden ingedijkt (de zgn. aanwas-polders). Hierbij werden eerst de luwere delen tussen de eilanden ingepolderd (16^e eeuw), waardoor deze aan elkaar groeiden. Het betreft grote polders met een onregelmatige vorm.

¹ Polders met een min of meer ronde vorm met grillige dijken. Het waren oorspronkelijk eilanden in een dynamisch getijdenlandschap



Ontwikkeling van de polders in de Hoeksche Waard (bron: Commissie Hoeksche Waard)

Op navolgende afbeelding is de oorspronkelijke (overwegend blok) rationele verkaveling van deze polder goed te zien. Op deze kaart uit de Historische Atlas is goed zichtbaar dat het dorp Oud-Beijerland in een soort “polderland” (inpolderingen om krekken) is gebouwd, dat wordt begrensd door de dijk van de Zinkweg aan de westzijde en de Stougjesdijk aan de Oostzijde. De naam Zinkweg komt van de term zinkdijk: een zinkdijk is een dijk die van oorsprong niet erg stevig was en regelmatig wegzakte.



Historische Atlas Oud Beijerland

Desalniettemin is op de Zinkweg een deels aaneengesloten cluster van bebouwing ontstaan. Er werden op de dijk vroeger agrarische bouwstedes gevestigd, later werden er ook arbeiderswoningen (veelal ten dienste van de agrarische bedrijven) gebouwd. De Zinkweg is daardoor nu een halfopen bebouwingslint waarbij aan beide zijden bebouwing op de dijk staat, die sterk wisselt qua massa en verschijningsvorm. Het lint is kleinschalig van opzet.

Door het extensieve agrarische gebruik van de Zinkweg kon zich hier geleidelijk een rijke flora ontwikkelen. Dit gebruik bestond vroeger onder meer uit het weiden van koeien door een herder of koewacht. Deze gebruiksvorm is nu nagenoeg verdwenen; wel komt extensieve begrazing nog voor.



Extensieve begrazing aan de dijk

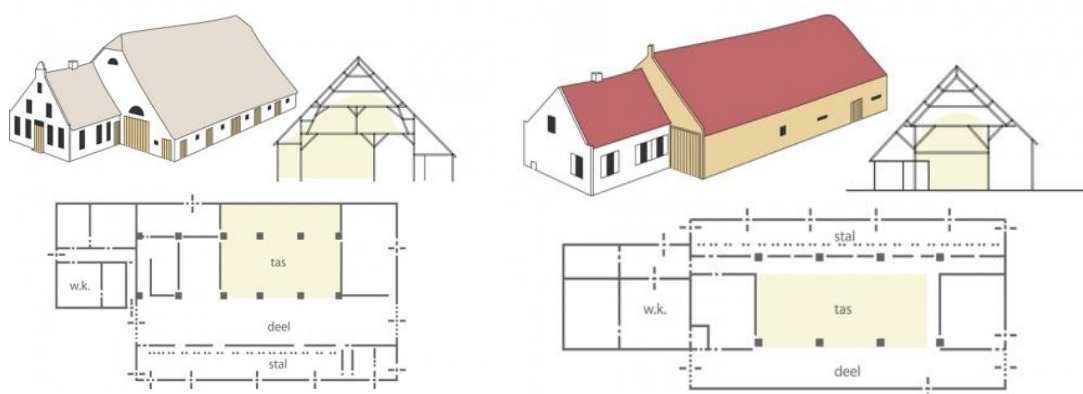
De Zinkweg is op sommige plaatsen beplant. Door de beplanting, de bebouwing met erfbeplanting en het reliëf van de dijk ten opzichte van het ommeland, heeft de Zinkweg een belangrijke beeldbepalende functie in het landschap. Vanaf de Zinkweg heeft men tussen de bebouwing door af en toe zicht op het omliggende open landschap. Deze doorkijkjes naar het open polderlandschap vormen een waardevolle beleevingswaarde van de dijk. Tegelijk doet het beeld hier en daar verrommeld aan door de verspreid liggende erfbebouwing, erfscheidingen, buitenopslag, verouderde bebouwing, paardenbakken en dergelijke die het beeld bepalen. De oorzaak hiervan ligt in het gegeven dat de dijk een smalle doorsnede kent: in plaats van op de traditionele wijze de erfbebouwing *achter* de (dienst) woning te realiseren; is aan de Zinkweg deze bebouwing er vaak juist *naast* gebouwd, waardoor deze meer in het zicht komt te liggen.

Het perceel Zinkweg 222 is hiervan zo'n voorbeeld: de parcellering en richting van de kappen lopen evenwijdig aan de dijk, in plaats van de situatie dat de woning loodrecht op de weg is georiënteerd en de schuur erachter. Daardoor staan zowel woning als schuur prominent in beeld. Voor dit perceel is dat overigens bepaald geen storend gegeven; zowel woning als schuur zijn architectonisch fraai vormgegeven en vormen een herkenbare referentie aan het agrarisch verleden van de Zinkweg. Er is door de

gekozen parcellering ook geen sprake van een duidelijk onderscheid tussen hoofdbouw en bijgebouw: de woning en de schuur zijn beiden even belangrijk.

2.2 Het plan

Zoals aangegeven, deed het perceel voorheen dienst als (agrarisch) bedrijf. Dit is vooral goed af te lezen aan de forse schuur. De hele opbouw en verschijningsvorm van het bebouwingsensemble doet sterk denken aan de voor de Hoeksche Waard zo typische Vlaamse schuren. Deze groep vindt zijn oorsprong in Vlaanderen en heeft zich via West-Brabant over de Zuid-Hollandse eilanden verbreid. De reden hiervoor was dat met dit boerderijtype een belangrijke arbeidsbesparing kan worden bereikt. De Vlaamse Schuur komt in allerlei vormen voor en illustreert hiermee haar flexibiliteit. Het type in de Hoeksche Waard bestaat uit een woonhuis met vast erachter een hogere schuur. De richting van beide daken is loodrecht op de weg. De voorgevel van de woningen is het meest karakteristiek. Deze heeft ingezwenkte hoeken en een rechte kroonlijst.



Twee voorbeelden Vlaamse Schuur, bron: dijenatlas Eiland IJsselmonde/ LOLA landscape architects

Zinkweg 222 vertoont overeenkomsten met dit type, alhoewel het geen originele Vlaamse Schuur en woning betreft en de boerderij ook niet loodrecht op de weg staat. Duidelijk is echter dat de bouw geïnspireerd is op dit boerderijtype. De woning bestaat uit één bouwlaag met een zadeldak, maar met ramen in de kap (de kap dient als verblijfsruimte); de schuur erachter zit er aan vast, heeft een grotere nokhoogte en loopt aan één kant verder door dan de zijgevelgrens van de woning.

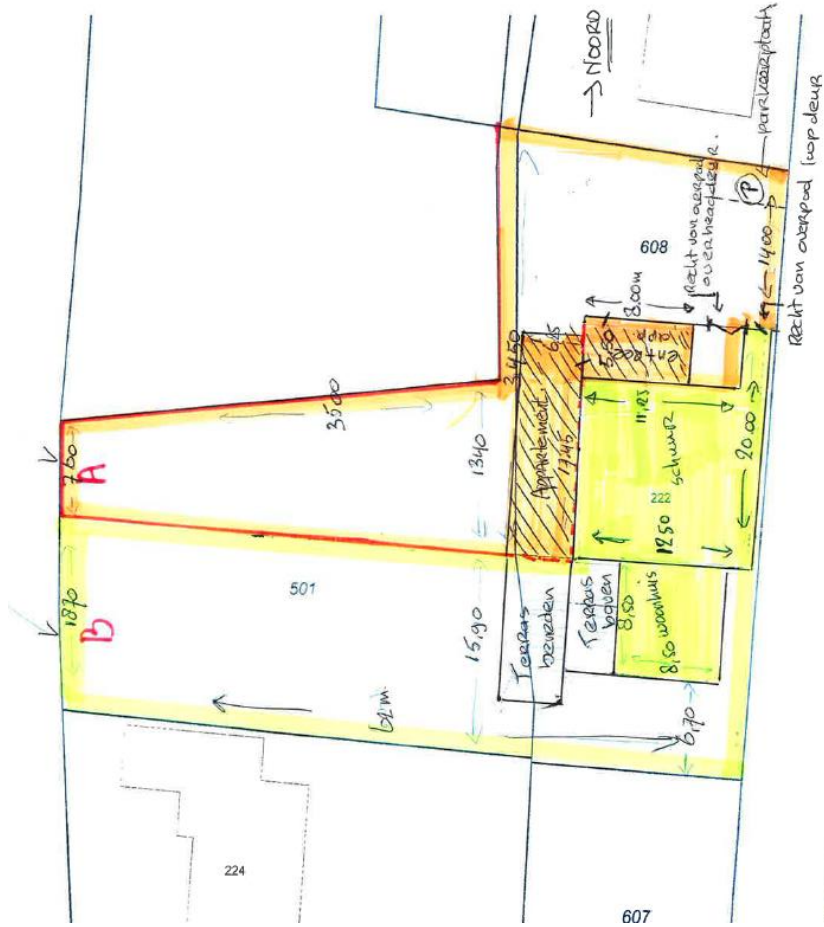
Al met al gaat het om een fraai ensemble –in zowel architectonische als cultuurhistorische zin. Het initiatief om van de schuur en woning een zelfstandige woning te maken en aan de aanbouw aan de schuur een zelfstandige woonbestemming te geven, wordt gezien als ruimtelijk gewenst. Het ligt niet voor de hand dat hier nog een agrarisch gebruik mogelijk is; ook de vestiging van een nieuw bedrijf is niet gewenst.

De forse omvang van de schuur bemoeilijkt voor eigenaar tevens een adequaat onderhoud. Dit zou nog wel mogelijk zijn als het als bedrijf zou worden geëxploiteerd, maar zoals aangegeven, is daar geen sprake meer van. Eigenaar is sinds lange tijd ingezetene van de gemeente en zou graag in het buitengebied willen blijven wonen. De forse omvang van de boerderij en het benodigd onderhoud legt echter een financi-

ele druk op die voor eigenaar niet langer is op te brengen. Anderzijds is het niet mogelijk gebleken de woonboerderij –als zodanig- te verkopen. Om leegstand/verloedering tegen te gaan, en een bijdrage te leveren aan behoud van de inwoners van het buitengebied van Oud Beijerland (hetgeen de sociale cohesie en leefbaarheid ten goede komt) kan er een planologische verruiming van het regime worden toegestaan. Door twee zelfstandige woningen toe te staan, kan eigenaar ter plaatse blijven wonen en kan de woning met schuur eenvoudiger worden verkocht. Er liggen dus (met name) *sociaalmaatschappelijke redenen* ten grondslag aan dit wijzigingsplan, echter wel met als gevolg een gunstige ruimtelijke situatie in de toekomst: er wordt een (bescheiden) bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het gebied. Daarnaast kan door het plan een cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevolle boerderij beter behouden blijven voor de toekomst.

De situatie nu is dat de woning en de schuur beiden een belangrijke stempel drukken op het straat- en bebouwingsbeeld ter plaatse. Het plan is deze objecten als één woning te verkopen (het geel gekleurde deel -zie onder). De aanbouw bij de schuur (het voormalige kantoor) zal door dhr. Hulstaert zelf verbouwd worden tot zelfstandige woning (de rood gekleurde woning). Daar zal dhr. Hulstaert ook gaan wonen. Een deel van de schuur zal vermoedelijk bij de woning van dhr. Hulstaert worden getrokken als entree. De tuin wordt in grofweg 2 gelijke delen gesplitst (A en B op navolgende afbeeldingen). Parkeren vindt net als in de huidige situatie plaats op de openbare weg; er zijn hier 4 parkeerplaatsen; daarnaast wordt een parkeerplaats op het terrein van dhr. Hulstaert gerealiseerd en 2 op het terrein van de nieuwe woning, direct ten zuiden van de woning. Op navolgende situatieschets is de nieuwe situatie te zien. Opgemerkt wordt dat de precieze indeling van zowel het gebouw als mogelijk tuin en erf nog op details kunnen wijzigen. Dat maakt voor dit wijzigingsplan echter niet uit. Alleen de ruimtelijk relevante zaken zijn geregeld. Dat houdt in dat het is van belang dat de woningen binnen de bestaande footprint komen; dit is geregeld door een bouwvlak op te nemen waarbinnen de woningen aanwezig moeten zijn. Voorts is het mogelijk niet gewenst dat de nieuwe woning korter op de Zinkweg komt, zulks vanwege een toename in geluid. De Zinkweg echter kent een 30km/h regime, zodat er vanwege de Wgh nooit een belemmering zal zijn. Voorts is de berekende waarde zodanig laag (zie paragraaf 4.2) en ruim onder voorkeurgrenswaarde gelegen (40 dB en 26 dB vanwege de Nieuwe Zinkweg), dat de verwachting niet is dat bij een kortere project op de Zinkweg de voorkeurgrenswaarde niet meer gehaald zou worden. Geregeld in dit wijzigingsplan is daarom slechts dat ter plaatse van de aanduiding “2”, welke geldt voor het gehele perceel, twee woningen aanwezig mogen zijn. Hoe de exacte indeling vervolgens plaatsvindt, is een vrijheid van initiatiefnemers (zolang men maar binnen de bestaande bebouwing blijft). Ook is de plaatsing van bijgebouwen, aan- en bijbouwen vrij, zolang voldaan wordt aan de maatvoering eisen van dit wijzigingsplan.

Het gaat concluderend om een ruimtelijk gewenst initiatief. Wel dient getoetst te worden aan het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden en diverse milieu- en omgevingsaspecten. Dat gebeurt in de volgende hoofdstukken.



Situatieschets nieuwe situatie

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan het ruimtelijk relevant beleid van diverse overheden. Hierbij is het kaderstellend beleid van de rijks- provinciale en regionale overheden als uitgangspunt genomen evenals het beleid dat reeds door de gemeente Oud-Beijerland is vastgesteld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)*

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- a Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- b Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

- Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- c Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
 - Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
- d De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:
 - Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven. Van de genoemde belangen is alleen belang 13 relevant. Uit deze toelichting blijkt dat dit initiatief berust op een zorgvuldige afweging; de besluitvorming verloopt openbaar en transparant. Het wijzigingsplan is in overeenstemming met de SVIR.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011, 2012)*

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en wadengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Deze onderdelen zijn in werking getreden op 30 december 2011. Het betreft de volgende onderdelen:

- a Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- b Kustfundament;
- c Grote rivieren;
- d Waddenzee en waddengebied;
- e Defensie;
- f Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen overigens pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving worden opgenomen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. In het Barro zijn geen regels opgenomen die relevant zijn voor dit initiatief.

3.1.3 Kernkwaliteiten in de praktijk (2010)

De programmadirectie Mooi Nederland van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft in november 2010 het rapport "Kernkwaliteiten in de praktijk" uitgebracht, dit is een handreiking aan beleidsmakers en uitvoerders van Nationale Landschappen.

Over die vraag "hoe brengen we het beleid voor de kernkwaliteiten in de praktijk?" zijn van april tot oktober 2010 workshops gehouden in vier Nationale Landschappen: IJsseldelta, Noardlike Fryske Wâlden, Nieuwe Hollandse Waterlinie en Hoeksche Waard. De oogst van deze workshops is in het rapport 'Kernkwaliteiten in de praktijk' vertaald naar zeven aanbevelingen die voor alle Nationale Landschappen van belang zijn.

Eén van de aanbevelingen is om de Nationale landschappen te borgen in verordeningen en bestemmingsplannen. Er wordt geadviseerd om de kernkwaliteiten concreet en objectief te benoemen en aan te geven op welke wijze deze doorwerken in het be-

stemmingsplan. Tevens wordt geadviseerd om duidelijke proceseisen aan planontwikkeling te stellen.

De kernkwaliteiten van de Hopeksche Waard zijn kortweg: “openheid”, “polderpaatroon”, “krekens en dijken”. Deze kernkwaliteiten zijn als gevolg van dit initiatief niet in het geding.

*hoewel in de SVIR het concept van Nationale Landschappen is komen te vervallen, geldt dit niet voor de juridische en beleidsmatige neerslag op provinciaal en regionaal niveau. Daarom is het beleid t.a.v. Nationale Landschappen nog relevant.

3.1.4 Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op de waterhuishouding; er worden geen extra verhandelingen aangebracht en ook wordt geen oppervlaktewater gedempt.

3.1.5 Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

In dit akkoord tussen kabinet, provincies, waterschappen en gemeenten zijn taakstellende afspraken gemaakt over doelen en maatregelen die nodig zijn om de waterhuishouding in 2015 op orde te hebben en te houden. Hierbij wordt rekening gehouden met klimaatsverandering, bodemdaling, zeespiegelstijging en verstedelijking, inclusief de financiële dekking. Water moet weer de ruimte krijgen en is medesturend voor het ruimtelijk beleid. Als een van de eerste stappen is afgesproken dat de waterschappen in beeld brengen hoeveel waterberging er nodig is om aan de zogenaamde werknormen te kunnen voldoen. Voor stedelijk gebied houdt dit bijvoorbeeld in de hoeveelheid wateroppervlak die nodig is om te zorgen dat bij neerslag het waterpeil maar eens in de 100 jaar tot aan het maaiveld kan stijgen. Ten aanzien van waterberging geldt opnieuw het voornoemde principe eerst vasthouden, dan bergen, dan afvoeren, waarbij uitgangspunt is dat wateroverlast mag niet afgewenteld worden op de omgeving. Onderhavig initiatief heeft geen invloed op de waterhuishouding; er worden geen extra verhandelingen aangebracht en ook wordt geen oppervlaktewater gedempt.

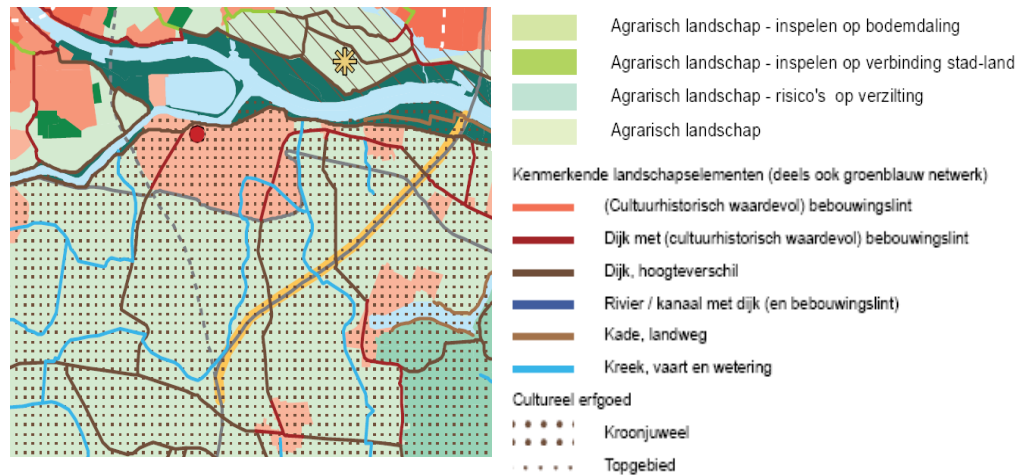
3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Visie op Zuid-Holland (2010)

De provinciale structuurvisie is vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010. De structuurvisie vervangt onder andere de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie uit 2004, de diverse streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De

eerste herziening van structuurvisie en verordening is door Provinciale Staten vastgesteld op 23 februari 2011.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil de provincie bereiken door het realiseren van een samenhangend stedelijk netwerk en groenstructuur. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.



Landschap

Voor het landelijk gebied streeft de provincie naar een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap. De Hoeksche Waard, waarbinnen het plangebied is gelegen, is aangewezen tot nationaal landschap. Dit betekent dat behoud en herstel van de kernkwaliteiten van dit landschap belangrijke beleidsopgaven zijn. Centraal staat behoud van het open agrarisch landschap, gericht op een duurzame ontwikkeling van de landbouw, met versterking van de gebiedsspecifieke landschapskenmerken zoals de kreken, de dijken en het patroon van verspreide dorpen.

Natuur

Het realiseren van een complete ecologische hoofdstructuur is een van de ambities van de provincie Zuid-Holland. De Ecologische Hoofdstructuur is beschermd door een 'nee-tenzij-beleid'. In deze gebieden zijn geen ontwikkelingen toegestaan die een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied tenzij daarmee een groot openbaar belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden.

Wonen en werken

Wat betreft de woningbouwontwikkelingen en bedrijventerreinprogrammering zijn afspraken over de regionale verdeling gemaakt. Uitbreidingen van kleine kernen zijn in beginsel niet uitgesloten, maar worden in de meest kwetsbare delen van het nationaal landschap terughoudend benaderd.

Cultuurhistorie en archeologie

De provincie bezit een groot aantal cultuurhistorische en archeologische waarden, die beschreven zijn in de zogenaamde "Cultuurhistorische Hoofdstructuur" en verbeeld zijn op bijbehorende kaart. Bij het provinciaal belang 'behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur' horen de ambities:

- topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
- kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- archeologische waarden beschermen;
- molenbiotopen beschermen;
- landgoedbiotopen beschermen.

Cultuurhistorie is een van de dragers van ruimtelijke kwaliteit. De opgave voor het ruimtelijk beleid is om vanuit een integraal perspectief:

- te bevorderen dat cultuurhistorisch waardevolle structuren, complexen, ensembles en elementen behouden blijven;
- te bevorderen dat de cultuurhistorie kan worden beleefd en bijdraagt aan de recreatief-toeristische kwaliteit van het landelijk gebied.

De CHS bestaat uit kaarten voor de drie onderdelen van de cultuurhistorie, te weten archeologie, historische stedenbouw (waaronder nederzettingen, molens en monumenten) en historisch landschap. Ieder onderdeel bestaat uit twee kaarten die inzichtelijk maken wat in Zuid-Holland cultuurhistorisch van belang is en waarom:

- de kenmerkenkaart, waarop de kenmerkende nederzettingenpatronen, landschapspatronen en de archeologische opbouw van het landschap zijn weergegeven;
- de waardenkaart, waarop de waardevolle structuren van de kenmerkenkaart zijn gewaardeerd op drie niveaus:
 - Zeer hoge waarde;
 - Hoge waarde;
 - Redelijk hoge waarde.

Dit initiatief draagt in bescheiden mate bij aan behoud van de vitaliteit van het landelijk gebied. Bovendien schept het wijzigingsplan planologische condities waaronder een cultuurhistorisch waardevolle boerderij beter onderhouden kan worden en dus bewaard kan blijven voor de toekomst. Voorts zijn de kernkwaliteiten van Landschap de Hoeksche Waard niet in het geding. De Zinkweg is één van de dijken die kenmerkend zijn voor de Hoeksche Waard. Het gaat hier niet alleen om het visuele kenmerk – de dijk als reliëf in het landschap – maar minstens zo belangrijk is dat de agrarische activiteiten (de agrarische bouwsteden) in het verleden vooral op en bij de dijk plaatsvonden. Zinkweg 222 is daar een voorbeeld van. Zoals aangegeven, schept dit wijzigingsplan condities waaronder de boerderij (zowel woning als schuur) beter onderhouden kunnen worden. Het plan draagt zodoende bij aan een versteviging van de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard.

3.2.2 Verordening Ruimte (2010)

De provinciale Verordening Ruimte verbindt voorschriften voor bestemmingsplannen aan het beleid zoals dat is vastgesteld in de Structuurvisie. Voor het landelijk gebied bepaalt de Verordening onder meer dat buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies, intensieve recreatieve functies, of bebouwing voor extensieve recreatieve functies niet mogelijk is. Onder meer voor nieuwbouw die deel uitmaakt van lintbebouwing wordt echter een uitzondering gemaakt.

Landschap

De verordening schrijft voor dat bestemmingsplannen in nationale landschappen alleen ontwikkelingen mogelijk mogen maken die de kernkwaliteiten van deze gebieden behouden of versterken. In de toelichting van het bestemmingsplan moet worden onderbouwd hoe de kernkwaliteiten kunnen worden behouden of versterkt.

Natuur

Daar waar door de provincie gronden zijn aangewezen voor nieuwe natuur, zoekgebied of ecologische verbinding, moeten bestemmingsplannen bestemmingen opnemen die de instandhouding en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden niet significant beperken.

Ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied

Ontwikkelingen in het buitengebied die mogelijk kunnen worden gemaakt zijn:

- Ruimte voor ruimte;
- Nieuwe landgoederen;
- Vrijkomende agrarische bebouwing.

Bouwen in linten

Woningbouw in linten is in principe alleen mogelijk in het kader van 'ruimte voor ruimte', waarbij per saldo sprake moet zijn van een forse afname van de hoeveelheid bebouwing. Bij het vervangen van bebouwing die direct aan de weg is gelegen, gelden echter minder zware regels. De provincie schrijft voor dat de omvang van de woning moet passen in de omgeving, waarbij in ieder geval volume, maatvoering en oppervlakte van de woning alsmede de situering ten opzichte van zichtlijnen een rol spelen. Voor het toevoegen van een nieuwe woning op een plek waar nog geen bebouwing aanwezig is (en waar de ruimtelijke kwaliteit van het lint hierdoor wordt verstrekt), is door de provincie een ontheffingsmogelijkheid in het leven geroepen.

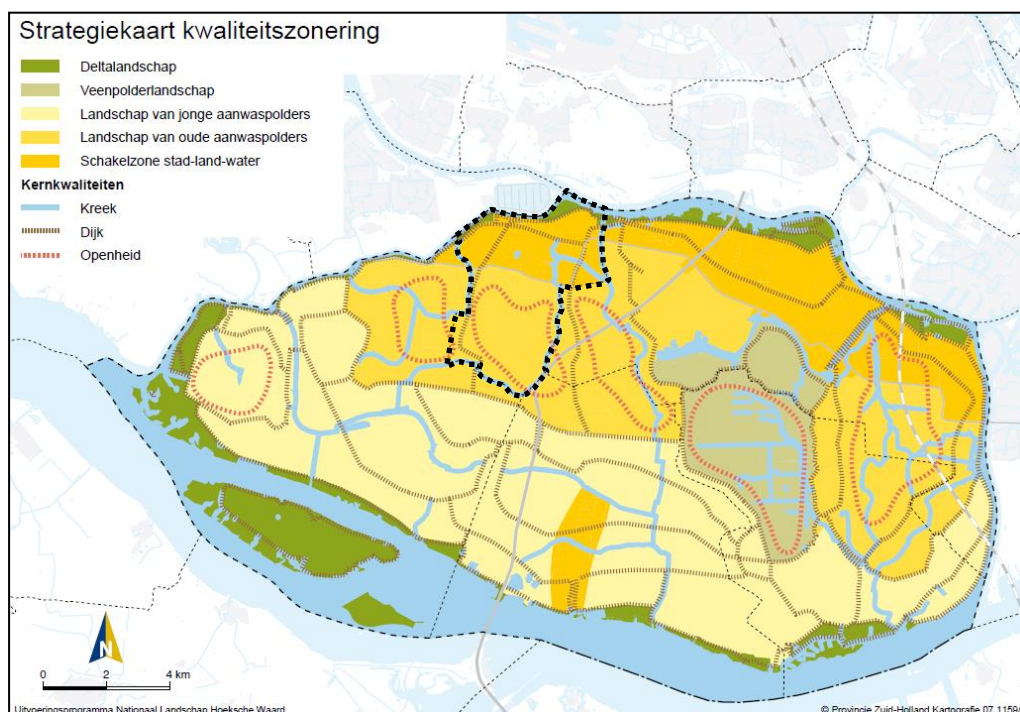
Onderhavig initiatief behelst de splitsing van een bestaand woonobject in twee woningen. De verordening stelt dat in gebied buiten bestaand stedelijk gebied geen "nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies" is toegestaan. Over splitsen van een reeds bestaande woning in twee wooneenheden (zonder uitbreiding) wordt in de verordening niet gesproken. De provincie heeft in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied Oud Beijerland niet gereageerd op de in dat plan vervatte wijzigingsbevoegdheid voor het splitsen van woningen. Aangenomen wordt daarom dat het initiatief in overeenstemming is met de verordening.

3.2.3 Uitvoeringsprogramma Nationaal Landschap Hoeksche Waard 2007-2013

De provincie Zuid-Holland streeft ernaar om samen met de regio te komen tot een (integraal) gebiedsprogramma voor de Hoeksche Waard. De Hoeksche Waard is één van de gebieden binnen de provincie Zuid-Holland die zijn aangewezen als Nationaal Landschap.

Door het rijk is aangegeven wat de specifieke kernkwaliteiten zijn van de Nationale Landschappen. De provincie is verantwoordelijk voor de verdere uitwerking van het nationale beleid in dit gebied en het opstellen van een uitvoeringsprogramma ter versterking van de uitgewerkte kwaliteiten van het gebied. Op basis van dat uitvoeringsprogramma stelt het rijk middelen beschikbaar via het Investeringsbudget Landelijk Gebied (ILG) 2007-2013.

Op basis van de kernkwaliteiten in de Hoeksche Waard zijn vijf categorieën landschappen aangewezen. De kwaliteitszonering is weergegeven op navolgende kaart.



Kwaliteitszonering Hoeksche Waard en kernkwaliteiten (bron: Provincie Zuid-Holland)

De zuidelijke helft van de gemeente Oud-Beijerland is aangewezen als Landschap van oude aanwaspolders. Het betreft enkele grootschalige aanwaspolders met een hoofdzakelijk noord-zuidgerichte oriëntatie. De openheid van het landschap wordt vooral gedragen door de akkerbouw en de polders worden doorsneden door kreek. Het dijkenpatroon is relatief weinig dominant door de grote omvang van de afzonderlijke polders en de minder nadrukkelijke boombeplanting.

De ontwikkeling is hier vooral gericht op versterking en verbreding van de grondgebonden landbouw, met mogelijkheden voor natuurontwikkeling, recreatief medegebruik, recreatieve voorzieningen en versterking van de landschapskenmerken. Omdat deze landschapscategorie wat minder kwetsbaar is dan het landschap van de jonge aanwaspolders, is er meer ruimte voor ontwikkeling van genoemde functies. Geconcludeerd wordt dat dit initiatief in overeenstemming is met het Uitvoeringsprogramma;

zo komt er geen bebouwing bij waardoor de openheid in het geding zou komen. Voorts wordt een bijdrage geleverd aan behoud van een karakteristieke woonboerderij (woning en schuur).

3.2.4 Zorg in het buitengebied in Zuid-Holland (herziening)

Nu de agrarische sector onder druk komt te staan (schaalvergroting, afname aantal bedrijven) zijn ondernemers op zoek naar mogelijkheden om hun agrarische bedrijfsvoering te verbreden, bijvoorbeeld met zorg. Daarnaast komen, door het verdwijnen van agrarische bedrijven agrarische complexen vrij, waar een zinvolle bestemming voor moet worden gevonden. 'In de nota Zorg in het buitengebied in Zuid-Holland' heeft de provincie beleid ten aanzien van dit thema vastgelegd.

Ten aanzien van zorg in het buitengebied onderscheidt de provincie Zuid-Holland drie vormen:

Zorgboerderijen

Op bestaande, functionerend agrarisch bedrijven, kan een zorgtak worden toegevoegd. Dit biedt zowel voordeel aan de landbouw (extra inkomsten), als aan de zorg (inspelen op wensen van zorgvragers). Op het bedrijf kan onder meer dagbesteding, een begeleide werkplek of arbeidstraining worden aangeboden. Ook een (kleinschalige) woonfunctie is mogelijk.

Woon-zorgfunctie op een voormalig agrarisch complex

Op voormalige agrarische bedrijfscomplexen in het buitengebied kunnen initiatieven worden genomen voor de vestiging van woon-/zorgfuncties. Soms wordt hierbij nog een beperkt aantal dieren gehouden.

Mantelzorg

Mantelzorg is het bieden van zorg aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband. In de praktijk brengt mantelzorg vaak inwoning met zich mee. Het bieden van woonruimte in of bij de woning is hierbij een onderdeel.

Inwoning

Om van inwoning te kunnen spreken dient sprake te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen en een gezamenlijke toegang. Inwoning kan plaatsvinden in de hoofdwoning, of in een bijgebouw bij de woning (afhankelijk woonruimte).

Op basis van de regels van dit plan is mantelzorg toegestaan (net als dit in het bestemmingsplan Buitengebied Oud Beijerland al mogelijk was).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Hoeksche Waard (2008)

De structuurvisie Hoeksche Waard is vastgesteld door de verschillende gemeenteraden van de regio in juli 2009. Het uitgangspunt van de visie is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal

Landschap Hoeksche Waard. Naast de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte (het polderpatroon, het reliëf van kreken en dijken en de openheid) zijn ook historische dorpskernen en dijklinten aangegeven omdat deze bepalend zijn voor de kwaliteit van het Nationaal Landschap. De in de structuurvisie opgenomen integratiekaart biedt een toetsingskader voor ontwikkelingen.

Landschap

De Hoeksche Waard is in de Nota Ruimte en de provinciale structuurvisie aangewezen als Nationaal Landschap. Dit houdt in dat de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten behouden moeten blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk versterkt. In de Nota Ruimte zijn het polderpatroon, het reliëf van kreken en dijken en de openheid benoemd tot de drie kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard.

Openheid

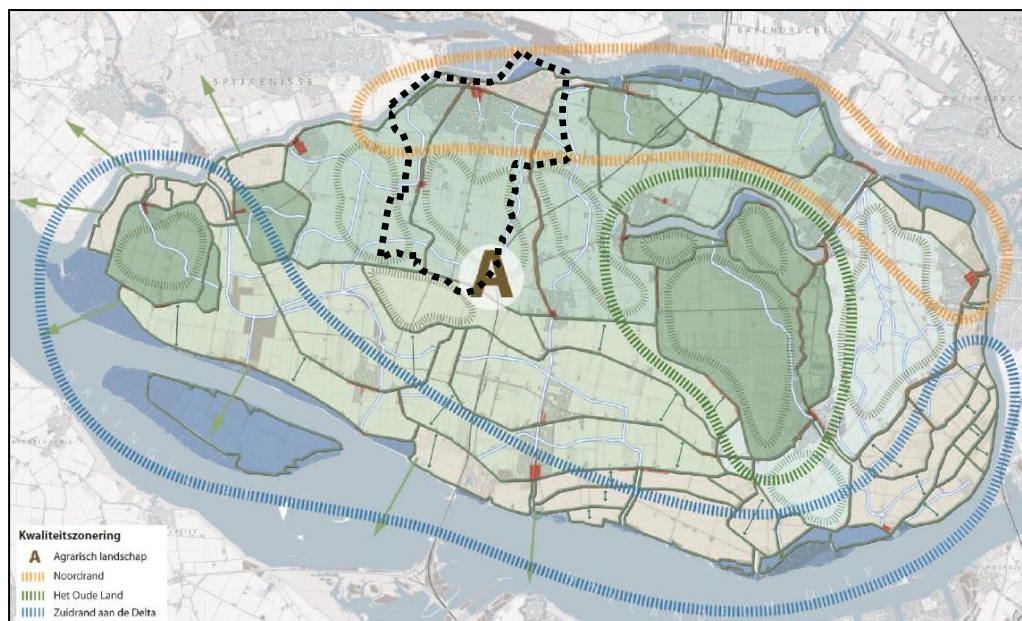
De openheid is een waardevolle typering van het plangebied, met name door de afwisseling van besloten linten en hoger gelegen dijken. In het landelijk gebied van Oud-Beijerland bevindt zich een grote open ruimte ten zuiden van de kern Oud-Beijerland. Hier liggen zichtlijnen van meer dan 5 km. Dit zijn ook de grootste poldereenheden.

Ontwikkelingen in het landschap

In de regionale structuurvisie zijn diverse ambities opgenomen voor ontwikkelingen die zich in het gebied kunnen voordoen. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten passen binnen de nagestreefde kwaliteiten van het Nationaal Landschap. Om dit te kunnen toetsen zijn de volgende gebiedsprofielen opgesteld:

1. agrarisch landschap;
2. noordrand;
3. het oude land;
4. zuidrand aan de delta.

In de onderscheiden gebieden zijn verschillende ruimtelijke opgaven aan de orde, die op een specifieke manier ingepast moeten worden in het landschap en bij kunnen dragen aan de versterking van de kernkwaliteiten. Het agrarisch landschap is alom tegenwoordig, in de andere drie gebieden liggen bijzondere accenten binnen of naast de agrarische functie. Voor Oud-Beijerland betekent dit vooral voor de zone rond de kern stedelijke functies.



Gebiedsprofielen in de Hoeksche Waard (bron: Commissie Hoeksche Waard)

Landelijk wonen

Nieuwe landgoederen en andere vormen van landelijk wonen worden ingezet als een kwaliteitsimpuls voor het landschap, onder meer voor de gewenste 'vergroening' van de dijken, voor de sanering van verspreid glas op kwetsbare plaatsen en voor het behoud van monumentale boerderijen. Dit is vooral kansrijk voor woningen in het hogere marktsegment, die de doorstroming binnen de Hoeksche Waard bevorderen.

Nieuwe landgoederen en landelijk wonen hoeven volgens de provinciale criteria niet binnen het bestaande bebouwde gebied te vallen. De planologische randvoorwaarden voor nieuwe landgoederen en landelijk wonen zijn vastgelegd in de regelingen 'ruimte voor ruimte', 'nieuwe landgoederen' en 'rood voor groen', die zijn overgenomen in de provinciale Verordening. De landschappelijke toetsingskaders op hoofdlijnen zijn geformuleerd in de regionale Structuurvisie en in de Regionale Welstandsnota.

De regio wil de dijken uitbouwen tot groene zones in het landschap, met extra ruimte voor recreatieve functies, verbrede landbouw, landelijk wonen (op beperkte schaal) en langzaam verkeer. Doel is om het unieke dijken patroon van de Hoeksche Waard verder uit te bouwen tot een recreatieve structuur en om de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten actief te versterken, met behoud van de waterkerende functie. De dijken vormen aantrekkelijke historische routes vanuit de dorpen naar het buitengebied. Onderbrekingen hierin moeten zoveel mogelijk voorkomen worden.

Op zeer beperkte schaal is woningbouw 'in een groene setting' mogelijk, maar het is niet de bedoeling om grotere bebouwingsclusters of nieuwe buurtschappen toe te voegen. De meeste binnendijken worden begeleid door bomen. De primaire dijken en de buitendijkse kaden blijven onbeplant, maar kunnen wel als recreatieve routes meer betekenis krijgen. In alle gevallen mag de waterkerende functie van de dijken niet in gevaar komen. Het onderscheid tussen primaire, secundaire en overige dijken is daarbij sturend.

Met dit initiatief wordt een bijdrage geleverd aan versterking van de dijkzone de Zinkweg; er komt een woning in het hogere segment bij waardoor de gewenste doorstroming in de Hoeksche Waard gestimuleerd wordt.

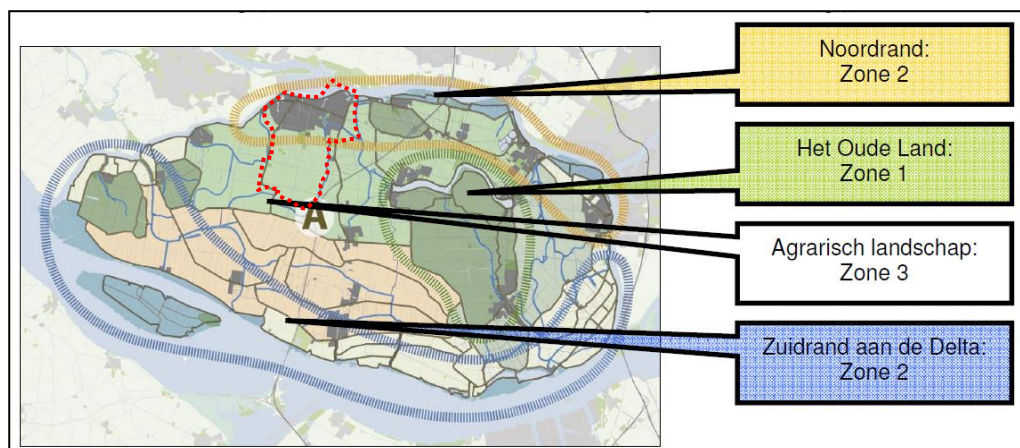
3.3.2 Kampeerbeleid Hoeksche Waard (2008)

Met de intrekking van de Wet op de Openluchtrecreatie (WOR) in 2008 is de basis onder het oude kampeerbeleid komen te vervallen. Gemeenten moeten tegenwoordig andere juridische instrumenten inzetten om het kamperen binnen hun grenzen te regelen. Hiervoor bestaan verschillende instrumenten, zoals het bestemmingsplan en de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het uitgangspunt van het gezamenlijk opgestelde beleid van de gemeenten in de Hoeksche Waard ten aanzien van kamperen is 'behoud door ontwikkeling'. Op basis van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap en de gebiedsprofielen uit de regionale structuurvisie zijn een ruimtelijke zonering voor de groei van kampeerterreinen en hoofdlijnen voor kampeerterreinen en bed & breakfast opgesteld.

Ruimtelijke zonering

Voor de groei van kampeerterreinen in de Hoeksche Waard geldt als algemeen uitgangspunt 'ja, mits...'. De ruimtelijke zonering, gebaseerd op de Regionale Structuurvisie Hoeksche Waard, geeft hier een aanzet voor een bestemmingsplan.



Nadere uitwerking ruimtelijke zonering uitbreiding en nieuwvestiging kampeerterreinen

Zinkweg 222 ligt in de zone Agrarisch landschap. In deze zone zijn incidenteel mogelijkheden voor nieuwvestiging en uitbreiding van een recreatief-toeristisch bedrijf, mits goed ingepast en niet ten nadele van de agrarische en de landschappelijke structuur.

Hoofdlijnen voor kampeerterreinen en bed & breakfast

Kampeertreinen

Een regulier kampeertrein kan volgens het regionale kampeerbeleid als zodanig worden bestemd in een bestemmingsplan, mits het bedrijfsmatig geëxploiteerd wordt. Het terrein mag jaarrond voor kamperen worden gebruikt.

Chalets, trekkershutten en tenthuisjes zijn volgens het regionale kampeerbeleid vergunningvrij indien ze maximaal 55 m² aan oppervlakte hebben en maximaal 3,60 meter hoog zijn. De toegestane oppervlakte van een vrijstaande of aangebouwde berging bedraagt maximaal 10 m².

Kleinschalige kampeerterreinen

Kleinschalig kamperen wordt gezien als medegebruik en is volgens het regionale kampeerbeleid onder voorwaarden toegestaan bij elke bestemming, tenzij het bestemmingsplan zich ertegen verzet. Indien door de gemeente gewenst mogen kleinschalige kampeerterreinen bij recht worden toegestaan bij agrarische bedrijven. Op een kleinschalig kampeerterrein zijn maximaal 25 standplaatsen toegestaan en het totale oppervlak dat gebruikt mag worden bedraagt 0,5 ha.

Om de openheid van het landschap te waarborgen dienen kleinschalige kampeerterreinen te worden gesitueerd op of aangrenzend aan het bouwvlak van een bestemming en zijn stacaravans, chalets, tenthuisjes en trekkershutten niet toegestaan. Buiten de periode van 15 maart tot 1 november dient het kampeerterrein te zijn ontruimd. Verder geldt ook voor een kleinschalig kampeerterrein de voorwaarde dat het landschappelijk wordt ingepast.

Overig kamperen

Kamperen buiten reguliere en kleinschalige kampeerterreinen en jachthaventerreinen is niet toegestaan. Er worden geen GOP (Gereguleerde Overnachtings Plaatsen) ontwikkeld, waardoor campers eveneens onder dit verbod vallen.

Bed & breakfast

Er is sprake van bed & breakfast als het een kleinschalige nevenfunctie betreft naast een woon- of (agrarische) bedrijfsbestemming, of een vergelijkbare bestemming. Bed & breakfast kan bij deze bestemmingen met een afwijking worden toegestaan tot een omvang van maximaal 2 kamers en 5 gasten. Verder moet de voorziening in het hoofdgebouw of in een karakteristiek bijgebouw worden gerealiseerd en moet permanente bewoning worden tegengegaan.

Overige vormen van logies

Andere vormen van logies, zoals groepsaccommodaties, kampeerboerderij, boerderijappartementen of boerderijkamers mogen niet bij recht of via een afwijking worden toegestaan in een bestemmingsplan. Wel kan hiervoor de wijzigingsbevoegdheid worden ingezet. Hierbij mogen agrarische bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering als gevolg van die wijziging.

In dit wijzigingsplan is (conform het bestemmingsplan Buitengebied Oud Beijerland) geregeld dat bij recht Bed&breakfast is toegestaan, tot maximaal 2 kamers/5 gasten, tot maximaal 100 m². Kleinschalige kampeerterreinen worden in het lint van de Zinkweg (en dus ook op dit perceel) niet toegestaan (e.e.a. conform het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland).

3.3.3 Beleidsnotitie kleine windturbines

In de Structuurvisie Hoeksche Waard is aangegeven dat de Hoeksche Waard zich aansluit bij de nationale milieudoelstelling van 20% duurzame energie in 2010. De ambitie voor 2030 is 50% duurzame energie. Om deze doelstellingen te realiseren is het van belang dat de regio initiatieven voor de productie van duurzame energie ondersteunt en stimuleert. Een van de mogelijkheden om duurzame energie op te wekken is het plaatsen van kleine windturbines.

De initiatieven voor het plaatsen van de windturbines dienen te passen binnen de doelstellingen van het ruimtelijke beleid en dienen getoetst te worden aan de kernkwaliteiten van het nationaal landschap. Om dit te waarborgen is de notitie opgesteld.

Er kan niet voorbij worden gegaan aan het feit dat de invloed van masten, windturbines en soortgelijke bouwwerken op de omgeving in de regel aanzienlijk is. Ook kleine windturbines kunnen, afhankelijk van grootte en vormgeving zorgen voor visuele hinder, geluidsoverlast en slagschaduwhinder. Bij de uitvoering van het lokale duurzame energiebeleid moet dus rekening worden gehouden met de planologische (on)mogelijkheden. Het is daarom wenselijk dat er voor het plaatsen van kleine windturbines in de Hoeksche Waard gemeentelijk beleid komt dat aangeeft op welke locaties en onder welke voorwaarden deze bouwwerken kunnen worden geplaatst.

Voor het buitengebied geldt dat de impact van kleine windturbines aanmerkelijk minder is dan de impact van grote turbines, echter ook deze kleine windturbines kunnen storend werken. Daarom dient ook in het buitengebied met enige terughoudendheid met de plaatsing van deze kleine windturbines te worden omgegaan. Vooral in een open landschap als dat van de Hoeksche Waard vallen zaken als windturbines en masten vaak op. Kleine windturbines worden alleen toegestaan op of naast een bouwwerk, binnen het bouwblok. Bovendien zijn ook in het buitengebied gevoelige locaties aanwezig, qua ecologische en natuurlijke waarden, waar plaatsing van windturbines niet passend is (Natura 2000-gebieden). Die locaties dienen tegen de plaatsing van windturbines te worden beschermd. Bij agrarische en niet-agrarische bedrijfsfuncties dient rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige (dienst-) woningen. Windturbines zijn dit wijzigingsplan daarom pas mogelijk na afwijking. Op navolgende pagina is het afwijking beleid van de regio weergegeven, wat als basis heeft gediend voor de regeling in dit plan (overigens is de regeling één op één afkomstig uit het bestemmingsplan Buitengebied Oud Beijerland).

Afwijkingenbeleid

Op basis van het bovenstaande zijn de volgende voorwaarden geformuleerd waar de plaatsing van een kleine windmolen aan moet voldoen, voordat de gemeente meewerkt aan een binnenplanse afwijkingsprocedure of een buitenplanse kleine afwijkingsprocedure, zoals genoemd in de bijlage 2 van de BOR, om de windmolen te plaatsen.

1. Afwijking van het bestemmingsplan is in beginsel mogelijk voor de plaatsing van kleinschalige windturbines:
 - a) buiten de bebouwde kom in gebieden met agrarische waarde en landschappelijke waarde (AWLW) en dan bij voorkeur bij benzinestations, (verkeers)knooppunten, bedrijventerreinen, recreatieterreinen en binnen de agrarische bouwvakken van bestaande agrarische bedrijven;
 - b) binnen de bebouwde kom op bedrijventerreinen;
 - c) binnen de bebouwde kom bij maatschappelijke voorzieningen die niet direct grenzen aan woonbebouwing;
 - d) bij solitaire woonbebouwing in het buitengebied;
 - e) met een maximale hoogte van 15m boven maaiveld.
2. Afwijking van het bestemmingsplan voor de plaatsing van een kleinschalige windturbine is in ieder geval niet mogelijk:
 - a) in of nabij gebieden die vallen onder de ecologische hoofdstructuur;
 - b) in de ALN (agrarisch met landschappelijke en/of natuurwaarden) gebieden;
 - c) in of nabij zeer waardevolle welstandsgebieden;
 - d) op of nabij monumenten;
 - e) indien de maximale hoogte van 15m boven maaiveld wordt overschreden;
 - f) in een woonomgeving m.u.v.:
 1. op flatgebouwen of appartementencomplexen (niet-wiekturbines);
 2. bij een nieuwbouwproject (niet-wiekturbines, geïntegreerd in het woningontwerp, mits wordt voldaan aan de welstandseisen en er geen overlast voor de omgeving ontstaat);
3. bij de plaatsing en hoogtebepaling van de turbine moet verder rekening worden gehouden met:
 - a) een goede ruimtelijke inpassing;
 - b) het bewaren van een voldoende afstand tot de (openbare) weg ter voorkoming van ongevallen als gevolg van een defect aan de turbine, dan wel de veiligheid van derden in het algemeen;
4. De turbine moet functioneel gebonden zijn aan het gebouw (de opgewekte energie mag het verbruik van het gebouw niet overtreffen) of de bestemming van de locatie waar de turbine wordt geplaatst (de plaatsing van de turbine dient niet primair de commerciële levering van energie aan derden);
5. De turbines dienen waar mogelijk gekoppeld te worden aan andere technische voorzieningen, zoals GSM of UMTS antennes.

Bovengenoemde voorwaarden zijn beleidsregels in de zin van Titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en zijn gebaseerd op binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 2.1 en of een buitenplanse kleine afwijkingsprocedure, zoals genoemd in de bijlage 2 van de BOR.

Bovengenoemde ontheffingregels gelden in samenhang met de gebruikelijke regels op basis van de Wabo, de Woningwet en Wet milieubeheer van toepassing. Dat betekent voor de plaatsing van een kleine windmolen een omgevingsvergunning is vereist die pas kan worden verleend als voor de aanvraag voor het onderdeel bouwen ook een positief welstandadvies is afgegeven (zie toegevoegde algemene welstandscriteria) en de windturbine voldoet aan de bouwtechnische voorschriften (o.a. Bouwbesluit) en de voorschriften uit de bouwverordening. Daarnaast dient voordat de windturbine kan worden geplaatst vooraf te worden onderzocht of de plaatsing in overeenstemming is met de geldende milieuvoorschriften.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 OBL Versterkt, Structuurvisie Gemeente Oud-Beijerland 2025 (2013)

Op 1 oktober 2013 heeft de raad de structuurvisie OBL versterkt vastgesteld. De structuurvisie beschrijft de ontwikkeling van de bebouwde kom van de gemeente, aangevuld met een aantal omliggende gebieden. Hoewel de structuurvisie niet gaat over het landelijk gebied, worden er indirect wel uitspraken over gedaan. De ligging van Oud-Beijerland in het unieke polderlandschap en aan het Spui heeft een waarde op het gebied van toerisme, recreatie en natuur. De gemeente onderscheidt vier hoofddoelstellingen.

1. Aangename woongemeente met goede voorzieningen
2. Centrum met eigen karakter
3. Overal bedrijvigheid
4. Streekfunctie voor de Hoeksche Waard

De visie is vertaald in een visiekaart waarop concreet projecten en (beleids)wensen staan verbeeld (zie navolgende pagina). Van belang voor onderhoudend initiatief is, naast de onderkenning van de waarde van het landelijk gebied, vooral de wens van de gemeente een verdere bevolkingsdaling en vergrijzing en het wegtrekken van jongeren tegen te gaan. De vitaliteit van de gemeente moet behouden blijven. Dit initiatief sluit aan bij deze doelstelling.



Omgeving

- versterken verblijfs- en beleevingskwaliteit park
- uitbreiden hoofdgroenstructuur
- onderzoeksgebied combinatie van natuur, recreatie en economie
- recreatieve ontwikkelingen stimuleren
- zoekgebied voor verblijfsrecreatie en/of woningbouw
- benutten recreatieve mogelijkheden Kleiput
- versterken kwaliteit van de Kreek
- groen/blauwe inpassing N217
- creëren duidelijke overgang tussen dijklint en daarachter liggend gebied
- combinatie van wonen, werken en recreëren
- versterken/handhaven dijkstructuur
- uitbreiden groen/blauw verbindingen
- behouden groene verbinding
- creëren buffer bij mogelijke aanleg A4-Zuid
- uitbreiden beleevingskwaliteit Laningspark
- ↔ versterken kwaliteit dijkoversteken
- uitbreiden utilitaire fietsverbinding
- uitbreiden recreatieve fietsverbinding
- versterken recreatieve kwaliteit fietsroutes
- zoeklocatie voor oplaadpunt/verhuur elektrische fiets
- wandelroute
- creëren aantrekkelijke dorpsentree
- zoeklocatie voor toevoegen oppervlaktewater
- zoekgebied voor jachthaven en bijbehorende voorzieningen
- creëren zichtpunten op landschap
- W aansluiten van Oud-Beijerland op breder waterennetwerk
- benutten historisch karakter

Mobiliteit

- verhogen verblijfskwaliteit en uitstraling
- concentratie van bezoekersparkeren in Centrum-noord
- uitbreiden utilitaire fietsverbinding
- uitbreiden recreatieve fietsverbinding
- versterken recreatieve kwaliteit fietsroutes
- verbeteren verkeersveiligheid voor langzaam verkeer
- verbeteren doorstroming N217 naar A29
- ontsluiten Stougiesdijk-Oost
- reservering tracé A4-Zuid
- creëren extra aansluiting A29 (indien A4-Zuid niet doorgaat)
- uitbreiden OV route en realiseren van extra bushalte
- verbeteren veiligheid kruispunten
- aandacht voor fietsoversteek
- verbeteren kwaliteit looproutes Centrum
- concentratie van fietsparkeren
- aanleggen brug OV + bestemmingsverkeer
- aanleggen fietsbrug
- zoeklocatie fietsbrug

Wonen

- benutten kansen voor (C)PO/vrije kavels
- wonen voor een bijzondere doelgroep
- woningbouw voor verschillende doelgroepen
- woningen in dure categorie/topsegment
- (experimentele) woningen voor jongeren en jonge gezinnen
- woonzorglocaties in ontwikkeling
- onderzoeken noodzaak herstructurering woonwijken
- zoekgebied voor verblijfsrecreatie en/of woningbouw
- omlabelen naar starterswoningen
- combinatie van wonen, werken en recreëren
- wonen in een groene setting
- zoeklocatie transformatie tot starterswoningen
- zoeklocatie benutten bovenwoningen voor starters

Economie

- versterken van bestaande bedrijventerrein door herstructurering (inclusief onderzoek naar mogelijkheden leisure)
- uitbreiden van bedrijventerrein
- afronden bedrijventerrein De Hoogenwerf
- upgrade wijkwinkelcentra
- tijdelijk programmeren leegstaande panden in het centrum
- (tijdelijke) herbesteding van leegstaande panden
- ongewenste bedrijfslocaties in woonwijken/centrum
- verhogen verblijfskwaliteit en uitstraling Vierwiekenplein
- ontwikkelen Mebin-locatie
- faciliteren recreatieve en toeristische (watergerelateerde) initiatieven
- onderzoeksgebied combinatie van natuur, recreatie en economie
- combinatie van wonen, werken en recreëren
- creëren mogelijkheden voor overige functies
- versterken kwaliteit achterkanten winkeldijk
- verbeteren kwaliteit looproutes Centrum
- uitbreiden recreatieve fietsverbinding
- H meer ruimte voor passanten in de haven
- W aansluiten Oud-Beijerland op breder waterennetwerk

Voorzieningen

- onderzoeken van uitbreidingsnoodzaak en mogelijkheden begraafplaats
- verhogen verblijfskwaliteit en uitstraling
- versterken van voldoende en kwalitatief goede schoollocaties
- versterken kwaliteit sportvoorzieningen
- versterken verblijfs- en beleevingskwaliteit
- faciliteren van functies ten behoeve van de zorgsector
- vrijkomen van schoollocatie door vervanging/verplaatsing
- woonzorglocaties in ontwikkeling
- creëren buffer bij mogelijke aanleg A4-Zuid
- verhogen kwaliteit speeltuinvereniging en kinderboerderij
- creëren van openbare sport- en ontmoetingsplekken voor jongeren
- creëren ontmoetingsfunctie voor wijk in woonzorgcomplexen
- Z realiseren van openluchtzwembad
- cultuurhistorische elementen in het centrum meer zichtbaar maken

Structuurvisiekaart en legenda

3.4.2 Welstandsnota (2004)

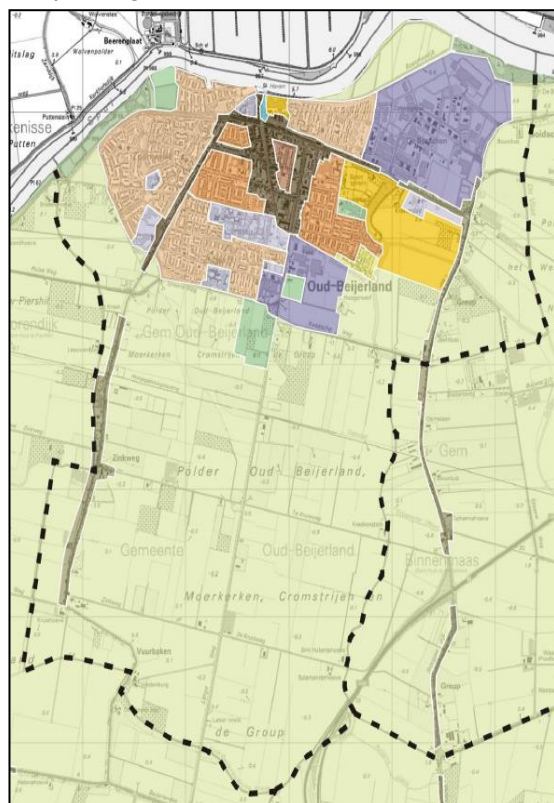
De welstandsnota is op 19 april 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Oud-Beijerland. De welstandsnota is tot stand gekomen in gezamenlijk overleg met alle gemeenten in de Hoeksche Waard. Het welstandsbeleid voor de Hoeksche Waard is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeenten, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage te leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van de Hoeksche Waard. Het doel van het welstandsbeleid is:

'Een effectief, controleerbaar en klantvriendelijk welstandstoezicht in te richten en opdrachtgevers en ontwerpers in een vroeg stadium te informeren over de criteria die bij de welstandsbeoordeling een rol spelen'.

Voor het welstandsbeleid hanteert de gemeente algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria. Verder zijn er nog de objectcriteria en de sneltoetscriteria.

Voor wat betreft het buitengebied geldt dat over het gehele buitengebied kleinere bebouwingslinten, solitaire woningen en agrarische bedrijven voorkomen. Voor deze gebiedscategorie gelden uiteraard andere regels dan voor bebouwing in een stedelijk gebied. Voor de bebouwing in het buitengebied gaat het met name om de relatie met het omliggende landschap en dan voornamelijk om de inpassing van nieuwbouw en grootschalige agrarische functies. Daarom wordt voor deze gebieden een specifiek en gericht welstandsbeleid opgesteld afgestemd op de bestemmingsplannen voor het buitengebied. Hierbij kan men onderscheid maken in het oude polderlandschap op voormalige veenkernen, de zeekleipolders en de buitendijkse gronden. Naast het polderlandschap vormen de buitendijkse gronden specifieke natuurgebieden met slikken en gorzen. Voor deze gebiedscategorie wordt onderscheid gemaakt in het polderlandschap met solitaire boerderijen en agrarische bedrijven, het buitendijks gebied en de agrarische lintbebouwing.

De gemeente Oud-Beijerland is wat betreft de gebiedsgerichte welstandscriteria ingedeeld in negentien deelgebieden. Zinkweg 222 valt onder het deelgebied dijklinten in het poldergebied.



Dijklinten in het poldergebied

De dijklinten in het polderlandschap hebben middels doorzichten tussen bebouwings-elementen een duidelijke relatie met het landschap. De dijkwoningen kennen een grote mate van diversiteit die behouden dient te blijven. Daarnaast dient bij (vervangende) nieuwbouw aangesloten te worden op de positionering onder aan of op de dijk. De uiterlijke verschijningsvorm van de veelal traditionele bebouwing onder aan de dijk dient behouden te blijven. De in het zicht zijnde dakvlakken spelen een beeldbepalende rol in de beeldvorming vanaf de dijk. Extra aandacht dient uit te gaan naar eventuele toevoegingen aan dit dakvlak. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de mate van openheid/geslotenheid van het betreffende dijklint die bepaald wordt door de bebouwingsritmiek. Aantasting van deze ritmiek dient voorkomen te worden. Aandachtspunt is de overgang van de achterzijde van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafscheiding maar ook voor aan- en uitbouwen aan de achterzijde die zichtbaar zijn vanuit het open landschap. Verstoring van de gevelkarakteristieken dient voorkomen te worden. Schuren die zichtbaar zijn vanaf de weg dienen ingepast te worden en aansluiting te vinden bij het lint door gebruik van erfbeplanting. De aanwezige bomenrijen in het dijklintprofiel dienen behouden en versterkt te worden. De dijklinten in het poldergebied behoren tot bijzondere welstandsgebieden.

De schuur is zichtbaar vanaf de weg. Omdat deze er direct op aansluit, is het –anders dan de welstandsnota stelt- niet mogelijk erfbeplanting te realiseren. Het is bovendien

niet gewenst de schuur middels erfbeplanting aan het zicht te onttrekken; het gaat immers om een waardevolle schuur waaraan het agrarisch verleden is af te lezen. Er worden voorts geen aanpassingen in het dakvlak voorzien. Mochten deze in de toekomst zich voordoen, dan zal een omgevingsvergunningsaanvraag hiertoe worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Tot slot vindt geen nieuwbouw plaats, waardoor de bestaande ritmiek van de bebouwing aan de dijk gehandhaafd blijft en er geen aantasting van openheid plaatsvindt. Het initiatief wordt daarom geacht te passen binnen de welstandsnota.

3.4.3 Waterplan Oud-Beijerland (2002)

In april 2002 is voor de gemeente Oud-Beijerland het “Waterplan Oud-Beijerland” opgesteld. Dit plan is een actualisatie en integratie van bestaande waterplannen. Het waterplan, inclusief het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) beschrijft op welke wijze een veilig, gezond, duurzaam en veerkrachtig stedelijk watersysteem in Oud-Beijerland kan worden gerealiseerd. Het waterplan omvat een maatregelenpakket met bestaande en nieuwe maatregelen. Van de bestaande maatregelen is een groot aantal in uitvoering, zoals de aanleg van riolering in het buitengebied en het onderzoek naar afkoppelen. Een aantal beleidsmaatregelen volgt uit nieuw beleid:

- aanpak grondwateroverlast;
- toets veiligheid;
- toepassen van de watertoets op ruimtelijke ordeningsplannen;
- het vastleggen van de taakverdeling beheer en onderhoud.

Zoals al aangegeven, neemt de verharding als gevolg van dit initiatief niet toe en wordt geen oppervlaktewater gedempt. Het initiatief is niet in strijd met het waterplan.

3.4.4 Waterbeheersplan (2004)

In december 2004 heeft gemeente Oud-Beijerland het “Waterbeheerplan” opgesteld, welke gebaseerd is op het Waterplan Oud-Beijerland (2002) en de huidige beheersituatie in Oud-Beijerland. Het plan geeft inzicht in de beheersactiviteiten voor de middellange termijn tot 2010 onder meer in de kwaliteit en kwantiteit van het water en in de kosten voor het beheren en onderhouden van het water. De volgende algemene doelstellingen binnen de openbare ruimte gelden:

- het verbeteren en behouden van een vastgestelde kwaliteit;
- het verhogen van de efficiency;
- het verhogen van de veiligheid.

Aan het waterbeheerplan zijn de onderstaande doelen gesteld:

- het behouden van de in het waterplan vastgestelde waterkwaliteit en functies;
- het verhogen en waar mogelijk het verbeteren van de waterkwantiteit;
- het vergroten van de leefbaarheid (recreatie en zicht op het water);
- waarborgen van een veilige situatie en het voorkomen van inundaties door wateroverlast vanuit het eigen gebied;
- voldoende water van een goede kwaliteit en op de juiste tijd, afgestemd op de gewenste functies;
- verbeteren van de doorstroom (stagnatie voorkomen);
- bevorderen van flora en fauna (ecologisch gezond water);
- verhogen van de esthetische waarde.

De doelen zijn vertaald in operationele doelstellingen en inspanningen. Het gaat om inspanningen zoals het verdiepen en baggeren van watergangen en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Zoals al aangegeven, neemt de verharding als gevolg van dit initiatief niet toe en wordt geen oppervlaktewater gedempt. Het initiatief is niet in strijd met het waterplan.

3.4.5 Bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland

In het bestemmingsplan buitengebied Oud-Beijerland, waar de titel voor dit wijzigingsplan uit afkomstig is, wordt geconstateerd dat de vitaliteit en kwaliteit van het landelijk gebied onder druk staat. Het aantal agrarische bedrijven in Oud-Beijerland neemt gestaag af (een daling van 42 naar 29 over de periode 2001-2011). Er is wel veel vraag naar agrarische grond en bedrijfsgebouwen, maar deze grond en gebouwen worden (op grote schaal) voor andere, niet-agrarische doeleinden gebruikt. Bij de agrarische bedrijven die zich richten op de toekomst ligt de nadruk op specialisatie en groei. De schaalvergroting van de grondgebonden landbouw draagt bij aan de rol van de landbouw als drager en beheerder van de kwaliteiten van de groene ruimte. Het waardevolle landschap is ontstaan door jarenlang zorgvuldig beheer door de gebruikers van de grond.

Doelstelling

De doelstelling voor het buitengebied is gelet op bovenstaande als volgt geformuleerd *Het scheppen van een sterke ruimtelijke structuur waarmee wordt ingezet op kwaliteitsverbetering en waarbij met behoud van de agrarische structuur wordt gezocht naar het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen.*

In algemene zin wordt ingezet op een buitengebied dat geschikt is voor zowel de landbouw, burgerbewoning, toerisme en recreatie en daarnaast open, groen en aantrekkelijk is. Dit vergt een dynamisch bestemmingsplan, waarmee ingespeeld kan worden op vraagstukken uit het gebied die op de gemeente af komen en waarin tevens de visie van de gemeente is verwerkt. Dit zonder dat daarbij de belangen van derden in het geding komen. De visie (doelstelling) is in de volgende uitgangspunten uitgewerkt:

- Het buitengebied is gezoneerd om recht te doen aan de gebiedskenmerken en mogelijkheden van de deelgebieden;
- Er wordt voldoende ruimte geboden voor een economisch rendabele agrarische bedrijfsvoering;
- Er wordt voldoende ruimte geboden aan bestaande burgerbewoners (voldoende wooncomfort);
- Er komen mogelijkheden voor toerisme en recreatie (o.a. kleinschalig kamperen, bed & breakfast);
- De gemeente wil verrommeling tegengaan c.q. oplossen;
- Er wordt ruimte geboden aan organische groei (het op beperkte schaal toevoegen dan wel verwijderen van functies en /of bebouwing al naar gelang de dynamiek van het gebied hierom vraagt);
- Er wordt gewerkt aan kwaliteitsverbetering van het buitengebied door het scheppen van ontwikkelingsmogelijkheden voor creatieve en innovatieve boeren en burgers;

- Kwaliteitsverbetering kan ook worden gefaciliteerd door het ontwikkelen van nieuwe landgoederen, een en ander op basis van de Nota nieuwe landgoederen Hoeksche Waard;
- Ingezet wordt op behoud en versterking van de waarden van natuur en landschap;
- Ingezet wordt op behoud van archeologische en cultuurhistorische waarden.

Eén van de maatregelen in het bestemmingsplan is het toestaan van het splitsen van woningen in twee wooneenheden. De gemeente kan dit doen om cultuurhistorisch waardevolle panden te behouden, dan wel vanwege sociaal maatschappelijke redenen. Het kan vanuit sociaal-maatschappelijke belang wenselijk zijn om woningsplitsing toe te passen. Er is een maatschappelijke trend gaande dat mensen langer geneigd zijn in hun woning c.q. oorspronkelijke woonomgeving te willen blijven wonen. Woningssplitsing biedt de mensen uit het buitengebied de kans in de eigen buurtgemeenschap te blijven wonen. De gemeente Oud-Beijerland wil de bewoners voor de gemeente behouden en leegstand zoveel mogelijk tegengaan. Voorkomen moet worden dat men wegtrekt uit het buitengebied. Deze mensen hebben door hun achtergrond persoonlijke betrokkenheid bij het landelijk gebied van Oud-Beijerland en zijn daardoor eerder bereid het landschap te onderhouden en –al dan niet hobbymatig- agrarisch te bewerken. Dit bevordert de vitaliteit en leefbaarheid van het landelijk gebied, waarmee de ruimtelijke relevantie is aangetoond. Er is daarom in het bestemmingsplan Buitengebied een extra wijzigingsmogelijkheid opgenomen voor het splitsen van burgerwoningen en voormalig agrarische bedrijfswoningen vanwege sociaal-maatschappelijke redenen. Deze kan worden toegepast als de sociaal-maatschappelijke redenen door aanvrager is aangetoond.

In beide wijzigingsbevoegdheden is opgenomen dat een vergroting van de afzonderlijke woningen na splitsing niet wordt toegestaan en dat alleen medewerking wordt verleend indien de inhoud van de gesplitste woningen minimaal 250 m³ per woning bedraagt.

De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in een aantal bestemmingen, waaronder de voor het perceel Zinkweg 222 opgenomen bestemming Wonen-Linten. Onder artikel 19.6.3 staat de wijzigingsbevoegdheid beschreven:

Splitsen woning sociaal-maatschappelijke redenen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van een woning in twee woningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. de inhoud van elke afzonderlijke woning moet na splitsing minimaal 250 m³ bedragen;
2. de inhoud van elke afzonderlijke woning na splitsing mag niet worden vergroot;
3. de karakteristieke waarde van de woning mag niet worden aangetast;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
6. de sociaal-maatschappelijke noodzaak is aangetoond.

Ad 1. Zoals blijkt uit paragraaf 2.2, zal de inhoud van beide woningen (ruimschoots) meer bedragen dan 250 m³;

Ad 2. Er vindt alleen inpandige verbouwing plaats; het volume wordt dus niet vergroot;

Ad 3. Zie ad 2; de karakteristieke waarde van de woning wordt derhalve niet aangetast;

Ad 4. Het toevoegen van een extra woning heeft geen ter plaatse invloed op de in omgeving aanwezige functies (agrarisch, natuur, water, verkeer, wonen); bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden worden eveneens niet aangetast;

Ad 5. Zie hiervoor paragraaf 4.2.6 (de conclusie is dat de extra woning de belangen van derden niet aantast);

Ad 6. De sociaal maatschappelijke noodzaak is uiteengezet in paragraaf 2.2.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming en de Wet geluidhinder vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieuaspecten

Zoals in de inleiding aangegeven worden in dit bestemmingsplan bij recht geen grote ruimtelijke veranderingen mogelijk gemaakt. De benoemde milieuthema's zijn hieronder daarom algemeen beschreven.

4.2.1 *Besluit m.e.r*

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Het besluit is aangepast omdat de Europese rechter heeft geoordeeld dat de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten onvoldoende recht deden aan de vraag of er sprake is van aanzienlijke gevolgen voor het milieu. Het besluit is aangepast en de drempelwaarden in onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn nu indicatief. Dat betekent dat als een plan onder de richtwaarden blijft er wel een toetsing moet worden gedaan. Het bevoegd gezag moet zich er van vergewissen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De toetsing vindt plaats aan de hand van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Getoetst moet worden op:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de mogelijke gevolgen.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

1. belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk en plan kan worden vastgesteld;
2. belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r. en het plan is daarmee m.e.r.-plichtig.

Ad 1. Gelet op bovenstaande is beoordeeld of het plan belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Er wordt slechts één woning toegevoegd, hetgeen ruim onder de drempelwaarde ligt. Mede gelet op de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Een nadere beoordeling v.w.b. nadelige milieugevolgen in een m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

Ad 2. M.e.r.-plicht op grond van de Natuurbeschermingswet 1998

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Met het opstellen van een plan mag het plan de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitattypen en de habitats van soorten niet verslechteren en het plan mag geen verstorend effect hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

De beoordeling of er significante effecten zijn te verwachten kan plaatsvinden in een voortoets. Allereerst is het echter van belang te beoordelen of er, met inachtneming van de activiteiten die in het op te stellen bestemmingsplan, Natura 2000-gebieden gelegen zijn in het invloedsgebied van het bestemmingsplangebied. Het invloedsgebied kan worden omschreven als het gebied waar nieuwe ontwikkelingen kunnen leiden tot mogelijk significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de desbetreffende Natura 2000-gebieden. Dit is van belang, omdat er bij Natura 2000-gebieden sprake is van externe werking.

Wanneer een plan mogelijk significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden heeft, is het verplicht om een passende beoordeling uit te voeren. Indien een passende beoordeling wordt uitgevoerd, wordt het plan plan-m.e.r.-plichtig. Wanneer een plan geen significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden heeft, maar er wel mogelijk sprake is van verslechtering of verstoring, dan moet dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden getoetst via de verslechterings- en verstoringstoets. Het bestemmingsplan wordt dan niet plan-m.e.r.-plichtig.

Voorliggend plan

In de nabijheid van het plangebied ligt één Natura 2000-gebied namelijk "Oude Maas". Verder liggen binnen een zone van 10 kilometer van de rand van het buitengebied van Oud-Beijerland een viertal andere Natura 2000-gebieden te weten: "Oudeland van Strijen", "Haringvliet", "Hollands Diep" en "Krammer-Volkerak". Deze vijf gebieden liggen op ongeveer respectievelijk 4.500, 5.300, 6.500 en 9.200 meter afstand. In onderstaande figuur zijn deze Natura 2000-gebieden weergegeven.



Natura 2000-gebieden (geel) (bron: www.rijksoverheid.nl en Google Earth).

Gelet op de geringe omvang van het initiatief worden significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden uitgesloten.

Conclusie

Het bestemmingsplan is gelet op bovenstaande niet plan m.e.r. plichtig.

4.2.2 Bodem

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is geen nader onderzoek naar de bodemgesteldheid gedaan (op grond van de Wet bodembescherming). In principe dient bij elke nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te worden nagegaan of de bodem en het grondwater vrij zijn van verontreiniging en daarmee geschikt zijn voor de nieuwe functie. In dit geval is de woonfunctie reeds aanwezig; bovendien vinden er geen grondroerende werkzaamheden plaats. Het aspect bodem behoeft derhalve niet verder onderzocht te worden.

Conclusie

Het plan is haalbaar wat betreft bodem.

4.2.3 Lucht

Het aspect luchtkwaliteit is verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieni-

veaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

In de Wm zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen voor concentraties van stoffen in de buitenlucht. Voor grenswaarden geldt dat het voorgeschreven kwaliteitsniveau moet zijn bereikt en vervolgens in stand moet worden gehouden.

Op basis van de Wet milieubeheer en het NSL kan gesteld worden dat een project/plan doorgang kan vinden wanneer:

- Het project niet leidt tot een overschrijding van de grenswaarden;
- Het project of plan “niet in betekenende mate” bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Er grenswaarden worden overschreden, maar ten gevolge van het project er per saldo sprake is van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of een gelijkblijvende concentratie van de betreffende stof;
- Er worden grenswaarden overschreden, maar ten gevolge van een door het project optredend effect of een met het plan samenhangende maatregel is er per saldo sprake van een verbetering van de concentratie van de betreffende stof of blijft de concentratie gelijk;
- Het project is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of is in elk geval niet strijdig met het NSL.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project ‘niet in betekenende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gelet hierop dient te worden gekeken of de ontwikkelingen die mogelijk zijn op basis van dit bestemmingsplan niet tot 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Tevens dient gekeken te worden of de achtergrondconcentraties de grenswaarde niet overschrijdt.

Conclusie

Het toevoegen van slechts een woning valt onder de voornoemde Ministeriële Regeling NIBM. De grens voor het toevoegen van woningen is daarin namelijk gelegd op 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Voor wat betreft de huidige achtergrondconcentraties geldt voorts dat deze ruimschoots binnen de grenswaarden liggen. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.2.4 Geluid

Het aspect geluid vloeit voort uit de Wet geluidhinder en kan worden onderverdeeld in geluid afkomstig van wegverkeer, railverkeer en industrie. De Wet geluidhinder (Wgh) vormt het kader voor toetsing van initiatieven.

Wegverkeer

De hoogte van de maximaal toegestane ontheffingswaarde is onder andere afhankelijk van de geluidsbron (weg- of railverkeer) en de ligging van de geluidsgevoelige bebouwing (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

In de onderstaande tabel is de meest voorkomende maximaal toegestane ontheffingswaarde uit de Wgh voor wegverkeer ten aanzien van buitenstedelijk gebied:

	wegverkeer
voorkeurswaarde	48 dB (art. 82)
Maximale ontheffingswaarde voor buitenstedelijke locaties	53 dB (art. 83 lid 1)

Gezien de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde kunnen drie situaties zich voordoen:

- 1 Een gevelbelasting lager dan de voorkeurswaarde. Met deze waarde wordt voor geluidsgevoelige bebouwing binnen de invloedssfeer van een geluidsbron (wegen, spoorweg enz.) een vrij goede woon-/leefsituatie gegarandeerd. Voor geluidsgevoelige bebouwing met een gevelbelasting lager dan de voorkeurswaarde zijn geen nadere acties nodig om deze te realiseren.
- 2 Een gevelbelasting tussen de voorkeurswaarde en de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde. Voor deze situatie dienen bij voorkeur maatregelen te worden getroffen om de gevelbelasting terug te brengen tot een waarde die lager is dan de voorkeurswaarde. Wanneer er overwegende bezwaren zijn vanuit een stedenbouwkundig, verkeerskundig, landschappelijk of financieel oogpunt dan kan voor de geluidsgevoelige bebouwing een hogere grenswaarde worden aangevraagd.
- 3 Een gevelbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde. Voor een dergelijke situatie is de bouw van geluidsgevoelige bebouwing in principe niet mogelijk, tenzij er geluidsbeperkende maatregelen worden getroffen waardoor de gevelbelasting daalt tot een waarde lager dan de voorkeurswaarde of de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde.

Beoordeling

Het plan ligt binnen de geluidszone van de Nieuwe Zinkweg (60 km/u, buiten de bebouwde kom) en binnen de invloedssfeer van de Zinkweg. Onderzocht² is daarom wat de geluidbelasting zal zijn op de nieuwe woning ("Woning -2"-zie paragraaf 2.2). Het onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan. Alhoewel de Zinkweg een 30 km/u regime kent, is deze wel meegenomen in het onderzoek om zodoende vanuit een goede ruimtelijke ordening inzicht te krijgen in de geluidbelasting vanwege deze weg. De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer is berekend volgens de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012. Het gebruikte programma is Geomilieu V2.21 van dgmr.

Conclusie

Voor de nieuwe woning zal de geluidbelasting op de gevel vanwege de Nieuwe Zinkweg naar verwachting 26 dB bedragen en vanwege de Zinkweg 40 dB. Uit deze berekening blijkt derhalve dat de geluidsbelasting op de nieuwe woonbestemming lager is dan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Het aspect geluid werpt daarom geen belemmeringen op voor het initiatief.

4.2.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij gaat in op de toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten. Geurgevoelige objecten zijn objecten welke juridisch/planologisch bestemd zijn voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of daarmee vergelijkbare wijze van gebruik worden gebruikt.

Buiten de bebouwde kom geldt dat een veehouderij geen grotere geurbelasting op geurgevoelige objecten mag hebben van 14 odourunits/m³ lucht.

Daarnaast wordt aangegeven dat in bestaande situaties de afstand van de buitenzijde van een dierverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom minimaal 25 m moet bedragen.

In nieuwe situaties welke door het toepassen van een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijzigingsbevoegdheid ontstaan, dient de afstand van de veehouderij tot nieuwe geurgevoelige objecten tenminste 50 m te bedragen.

Conclusie

De nieuwe woning komt niet binnen de "geurcirkel" van 50 m ten opzichte van een veehouderij te liggen. Het aspect geur vormt derhalve geen belemmering.

² A.O. Zinkweg 222, Oud-Beijerland, Betreft: Geluidsbelasting t.g.v. wegverkeerslawaai, Sain Milieu-advies, Kenmerk: 2013-3092-b1167/919, 7 augustus 2013.

4.2.6 *Bedrijven en milieuzonering*

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening, gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe functies worden gerealiseerd. Hierbij spelen twee vragen:

1. Past de nieuwe functie in de omgeving?
2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

Richtinggevend hierin is de methodiek zoals uiteengezet in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering (2009)”. In deze publicatie zijn bedrijfsmatige activiteiten ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot gevoelige functies. De indeling van de activiteiten is gebaseerd op de standaard bedrijfsindeling (SBI) van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

<i>Milieucategorie</i>	<i>Richtafstand woonomgeving in meters</i>	<i>Richtafstand gemengd gebied in meters</i>
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

Ad1. Past de nieuwe functie in de omgeving?

Het perceel heeft momenteel al een woonfunctie. Daar komt een woning bij. Er zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig die overlast kunnen geven op de nieuw te realiseren woning.

Ad2. Laat de omgeving de nieuwe functie toe?

De woonfunctie is geen functie waarvan een milieubelastende werking uitgaat. Ze past daarom in de omgeving.

Conclusie

Het initiatief is haalbaar wat betreft bedrijven en milieuzonering.

4.2.7 *Externe veiligheid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als lpg en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen (Bevi, ministerie van VROM, 2004) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi, ministerie van VROM, 2004). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), welke de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen uit

1984 en voor brandbare vloeistoffen 1991 de circulaire leidingen bestemd voor K1, K2 en K3-producenten uit 1991 vervangt.

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen de invloedssfeer van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn.

Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. De oriëntatiewaarde biedt een handvat om tot consensus te komen over de mate van vertrouwen dat de toekomst gevrijwaard blijft van een ramp. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans acceptabel is.

Het GR wordt berekend binnen het invloedsgebied dat ligt tussen de risicobron en lijn waar 1% letaliteit optreedt. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde "norm" voor het GR, namelijk:

- a 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- a 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- b 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;
- c enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Uit voornoemde wet- en regelgeving volgt dat in bestemmingsplan het groepsrisico verantwoord dient te worden, ook bij zgn. 'conserverende bestemmingsplannen'. De verantwoordingsplicht in dergelijke situaties wordt door het voormalig Ministerie van Vrom apart benoemd in de handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico: *"De situatie verandert niet, maar de hoogte van het groepsrisico dient wel te worden gemotiveerd. Het feit dat hier sprake is van een bestaande situatie dient nadrukkelijk in de motivering terug te komen en biedt argumenten om een ruimere afweging te maken dan wanneer sprake is van een nieuwe situatie"*.

In een aantal situaties is aangegeven wanneer een beperkte verantwoording sowieso kan worden volstaan. Voor wat betreft buisleidingen is in het Bevb opgenomen dat een beperkte verantwoording aan de orde is indien het groepsrisico of de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan niet hoger is dan een bij regeling van Onze Minister gestelde waarde, welke waarde voor verschillende

categorieën van buisleidingen verschillend kan worden vastgesteld (zie verder onder buisleidingen).

Een scherpere invulling van de verantwoordingsplicht in het bestemmingsplan is volgens het Ministerie legitiem bij “toename van het GR of overschrijding van de oriëntatiewaarde” als gevolg van een bestemmingsplan”.

In de verantwoording van het groepsrisico dienen de volgende externe veiligheidsaspecten aan de orde te komen:

- a het aantal personen in het invloedsgebied;
- b de omvang van het groepsrisico;
- c de mogelijkheden tot risicovermindering;
- d de alternatieven;
- e de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken;
- f de mogelijkheden tot zelfredzaamheid.

Hierbij wordt verder extra aandacht aan de bescherming van bijzonder kwetsbare groepen geschonken. Naast het belang van de externe veiligheid spelen bij deze verantwoording ook ruimtelijke en economische belangen een rol.

Naast het binnen acceptabele grenzen houden van risico's wordt binnen het externe veiligheidsbeleid ingezet op het (proactief) voorkomen van het ontstaan van niet acceptabele risico's. Omgevingsplannen kunnen hier mede aan bijdragen door risicovolle functies en –activiteiten waar mogelijk ruimtelijk te scheiden van kwetsbare functies en bevolkingsconcentraties.

Tot slot wordt binnen het externe veiligheidsbeleid aandacht besteed aan het beperken van de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen mocht dit toch optreden. Dit door bij bedrijfs-, vervoers- of omgevingsplannen (proportioneel) aandacht te besteden aan bron-, bouwkundige en bestrijdingsmaatregelen en aan zelfredzaamheid in relatie tot de omvang van het groepsrisico.

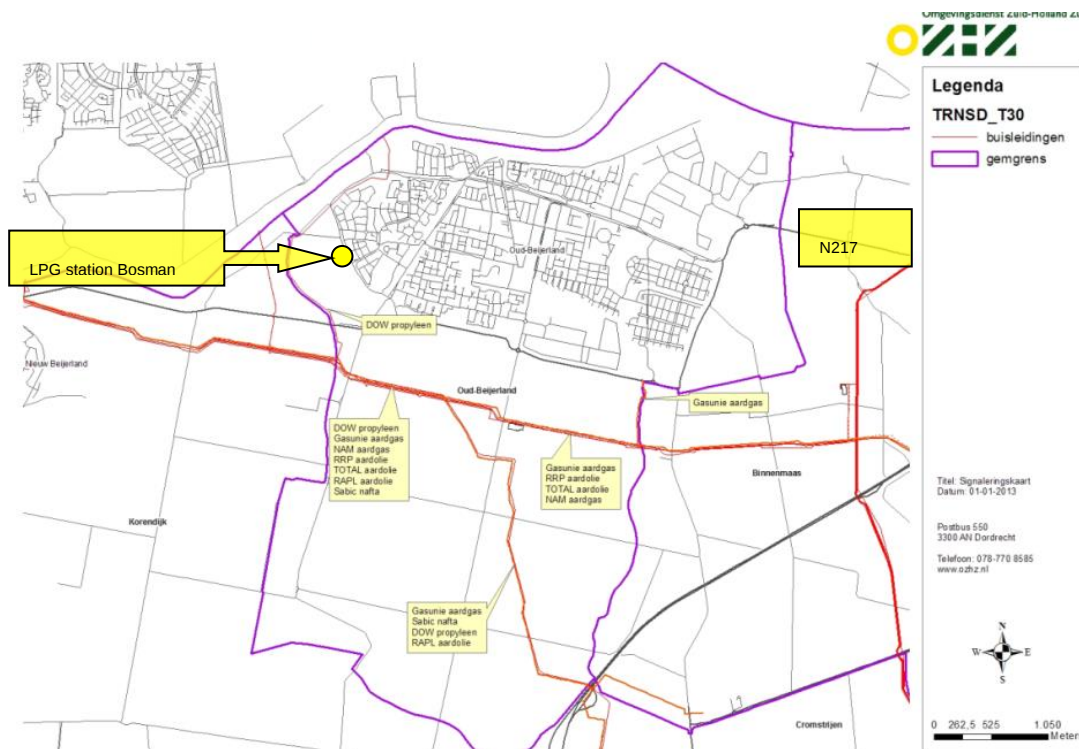
Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan stelt het bevoegde gezag het bestuur van de regionale brandweer in wiens regio het gebied ligt in de gelegenheid om in verband met het groepsrisico advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en over de zelfredzaamheid van personen.

Plasbrandgebied

In verband met het voornoemde Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen moet voorts, in verband met een mogelijke plasbrand, rekening gehouden worden met een zone van 30 meter vanaf de rand van de weg waarbinnen slechts gemotiveerd nieuwe kwetsbare objecten mogen worden geprojecteerd.

Beoordeling plan

Op de navolgende afbeelding zijn de relevante risicobronnen weergegeven.



Kaart risicovolle inrichtingen (Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid)

Bevi-inrichtingen

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied dan wel PR 10^{-06} contouren van Bevi-inrichtingen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over land en water

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied dan wel PR 10^{-06} contouren van routes over land of water waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Buisleidingen

In de nabijheid van het plangebied loopt een aantal ruimtelijk relevante leidingen:

- Rotterdam- Rijn Pijpleiding Maatschappij , 36 inch, 43 bar (ruwe olie);
- Leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen van Petrochemical Pipeline Services B.V., 8 inch, 85 bar;
- Dow Propylene, 6 inch, 100 bar (propyleen) van Dow Benelux, noord-zuid;
- Aardolieleiding, 8 inch, 80 bar (natgas), Nederlandse Aardolie Maatschappij;
- Zuurstof en waterstof van Air Liquide, grofweg hetzelfde tracé als de Rotterdam Rijn Pijpleiding);
- Gasleidingen W-507-01 40 bar, 12 inch, W-507-07, 40 bar, 6 inch, W-507-10, 40 bar, 6 inch (aardgas) N.V. Nederlandse Gasunie.

De dichtstbijzijnde leiding betreft de ondergrondse propyleenbuisleiding (6 inch, 100 bar) van Dow Benelux langs Spuidijk/Randweg, de aardgasleidingen van Gasunie en NAM, de aardolieleiding van Rotterdam-Rijn Pijpleiding en de zuurstof en waterstofleiding van Air Liquide. Deze leidingen liggen allen in en door het Rijk aangewezen "Lei-

dingstraat" en op vergelijkbare afstand van Zinkweg 222. De dichtstbijzijnde leiding is die van de Gasunie (in het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland opgenomen met de dubbelbestemming Leiding-Brandstof 2); deze ligt op ca. 260m van Zinkweg 222.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland zijn de PR 10^{-06} contouren van deze leidingen te halen. Hieruit blijkt dat de nieuwe woning ruimschoots buiten deze contouren ligt. Het PR vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ook komt de nieuwe woningen buiten het invloedsgebied van deze leidingen (zo bedraagt het invloedsgebied van de leiding van NAM 140 m; voor die van de Gasunie 75 en voor de Rotterdam-Antwerpen pijpleiding is het invloedsgebied 45 m; voorts is van de leiding van Air Liquide en die van Petrochemical Pipelines bekend dat de oriënterende waarde van het groepsrisico nergens wordt overschreden. Dit geldt ook voor de leiding van DOW propyleen. Daarbij moet worden opgemerkt dat er nog geen vastgestelde rekenmethodiek voor buisleidingen met bijzondere producten zoals propyleen beschikbaar is. Ook maken propyleenleidingen geen deel uit van de Circulaires uit 1984 en 1991. Aangesloten wordt bij de concept rekenmethodiek en een door DOW zelf uitgevoerde berekening. Zie meer in detail de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland).

Gelet op de grote afstand tussen het plangebied en het feit dat de nieuwe woning buiten de invloedsgebieden van de leidingen komt te liggen (een en ander voor zover deze bekend zijn), wordt geconcludeerd dat er geen significante toename van het groepsrisico is. Het GR vormt daarom geen belemmering voor het initiatief.

In de buisleidingenstraat kunnen echter in de toekomst ook nieuwe leidingen komen, welke mogelijk een groter invloedsgebied hebben dan de huidige leidingen. De invloed van eventuele nieuwe buisleidingen kan verder reiken dan de huidige (tot ca. 600 m). Het 1% letaliteitsgebied is hiertoe bepalend. Deze nieuwe leidingen zijn echter nu niet aanwezig, zodat geen exacte risicoberekening gemaakt kan worden. Ook zijn er momenteel geen concrete plannen voor de aanleg van nieuwe leidingen.

Omdat het om een kleinschalig initiatief gaat (slechts één woning) op ruime afstand van de leidingenstraat (meer dan 250 m) in een gebied dat zich bovendien kenmerkt door een relatief lage bebouwingsdichtheid, is de verwachting dat het toevoegen van deze woning geen belemmeringen opwerpt voor een eventueel in de toekomst nieuw toe te voegen leiding.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het initiatief.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Water

Algemeen

Om te garanderen dat water voldoende aandacht krijgt bij het opstellen van ruimtelijke plannen is de zogenaamde 'watertoets' in het leven geroepen. Hiertoe hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen de 'Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21^e eeuw' en de 'Handreiking watertoets' ondertekend. Doel van de watertoets is het vroegtijdig en expliciet betrekken van de waterbeheerders bij het planproces. Het resultaat hiervan wordt vastgelegd in de zogenaamde 'waterparagraaf'.

De belangrijkste partners op het gebied van waterbeleid zijn op hoofdlijnen de Europese Unie en het Rijk en de provincie en meer specifiek Rijkswaterstaat, de waterschappen en gemeenten. Het Rijk geeft richting aan het beleid op hoofdlijnen, daarbij rekening houdend met de Europese 'Kaderrichtlijn Water'. Binnen deze kaders zorgen provincies, waterschappen en gemeenten voor een integraal waterbeheer waarbij belangen worden afgewogen. Het waterschap Hollandse Delta behartigt alle aspecten van het beheer van de regionale wateren. Een uitzondering betreffen de grondwateraspecten, waarvoor de provincie als waterbeheerder geldt.

Water in dit bestemmingsplan

De gemeente zoekt bij het opstellen van dit wijzigingsplan afstemming met het waterschap Hollandse Delta. Omdat er geen toename aan verharding plaatsvindt en er geen oppervlakte water wordt gedempt, en er aan kan worden gesloten op het reeds bestaande rioleringsstelsel, werpt het aspect water geen belemmeringen voor dit wijzigingsplan.

Conclusie

Het waterbeheer wordt voldoende geborgd in het onderhavige bestemmingsplan.

4.3.2 Flora- en fauna

Algemeen

In het kader van gebiedsbescherming en soortenbescherming zoals geregeld in de Natuurbeschermingswet (waarin de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen) en de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ingrepen te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet 1998

Bij planvorming moet rekening worden gehouden met bestaande natuurwaarden. Natuurbeschermingswetgeving vanuit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is in de Nederlandse situatie gescheiden in soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Wettelijk kader voor de soortenbescherming in Nederland is de Flora- en faunawet, die bescherming biedt aan vrijwel alle voorkomende diersoorten en sommige plantensoorten. Deze wet is altijd van toepassing. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de bepalingen van de Flora- en faunawet; voorafgaand aan de ontwikkeling dient te zijn getoetst of er sprake is van effecten op meer strikt beschermde soorten. Is dit het geval, dan moet er een ontheffing worden aange-

vraagd. Voor sommige strikt beschermde diersoorten zijn aan het toekennen van deze ontheffing strenge eisen verbonden.

Naast soortenbescherming heeft de Flora- en faunawet betrekking op jacht en de handel in dieren en planten. Dit is in het kader van het bestemmingsplan niet relevant.

Gebiedsbescherming vindt plaats in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en daarmee de Natura 2000-gebieden. Dit zijn de Vogelrichtlijngebieden en (na aanwijzing) de Habitatrichtlijngebieden. De bescherming van de natuurwaarden heeft gevolgen voor het gebruik in en rondom dit gebied. Binnen de grenzen van de gemeente Oud-Beijerland en binnen een straal van 4 km vanaf het plangebied is het Natura 2000-gebied Oude Maas gelegen. Activiteiten, plannen en projecten moeten vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. De afstand van de externe werking is afhankelijk van de ingreep. Als er sprake is van ingrepen die een (significant) effect hebben op het betreffende beschermde gebied zal er een vergunning moeten worden aangevraagd bij het bevoegd gezag. In de meeste gevallen is dit de provincie. Op de gebiedsbescherming is reeds ingegaan in paragraaf 4.2.1.

Toetsing soortenbescherming

De ruimtelijke ingrepen die in dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft een in pandige verbouwing. Zowel aan de schuur als de aanbouw (kantoor) vinden verbouwingen plaats. In de zolder van de schuur gebeurt niets, zodat eventueel aanwezige uilen niet kunnen worden gestoord. Ook het voorkomen van de vaste rust- en verblijfplaats van amfibieën, grondgebonden zoogdieren, reptielen, vaatplanten, vissen, insecten en overige soorten kan gelet op aard en omvang van de ingreep op voorhand worden uitgesloten.

Bij ingrepen aan gebouwen kan wel sprake zijn van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde vleermuizen of vogels. Als er aan de buitenzijde van het gebouw open stootvoegen, kierende dakpannen of kierende daklijsten aanwezig zijn, is er in potentie een verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen aanwezig, mede gelet ook op de groene omgeving en waterpartijen. Dit geldt mogelijk ook voor nesten van (jaar-rond) beschermde vogels zoals Huismus of Sperwer. In dit geval zijn geen open stootvoegen, kierende dakpannen of kierende daklijsten aanwezig, zodat het voorkomen van vaste rust- en verblijfplaatsen van (beschermde) vleermuizen of vogels kan worden uitgesloten.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Het plangebied ligt niet in de EHS.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is het plan haalbaar wat betreft flora en fauna/ natuur; het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.3.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenzorg (Momo)

In het kader van de Momo krijgt de ruimtelijke ordening een uitgesproken rol met betrekking tot het in stand houden van de cultuurhistorische waarden. Een van de peilers in de Momo is dat de cultuurhistorische waarden met ingang van 1 januari 2012 zullen moeten worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormt met ingang van 1 januari 2012 hiervoor de wettelijke basis.

Aan de wettelijke bepaling uit Bro waarin voorheen alleen was opgenomen dat in de grond aanwezige monumenten (archeologie) moesten worden meegewogen bij het opstellen van het bestemmingsplan is nu toegevoegd dat ook cultuurhistorie moet worden meegewogen. Gevolg hiervan is dat gemeenten moeten analyseren welke van de cultuurhistorische waarden aanwezig zijn binnen de gemeente. De conclusies van deze analyse moeten worden afgewogen bij het opstellen van een bestemmingsplan. De gemeenten krijgen hiermee, kort gezegd, een motiveringsplicht opgelegd.

Dit wijzigingsplan maakt het planologisch-juridisch mogelijk ter plaatse twee woon-eenheden te realiseren. Dit vereenvoudigt het onderhoud van zowel de woning als de schuur. Beide gebouwen zijn cultuurhistorisch fraaie elementen in het gebied. Zowel woning als schuur zijn zorgvuldig vormgegeven gebouwen. De gekozen vorm doet denken aan het voor gebied typische Vlaamse schuur (zie paragraaf 2.2). Het gaat om een combinatie van gebouwen die duidelijk bedoeld was voor agrarisch gebruik. Dit agrarisch verleden blijft door handhaving van de schuur zichtbaar.

4.3.4 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag voor de bescherming van het archeologisch erfgoed ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag van Malta in 1998 goedgekeurd. Het verdrag ziet toe op de bescherming van het Europees archeologisch erfgoed. Inmiddels is de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, welke is geïncorporeerd in de Monumentenwet 1988. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag, en de nieuwe wet, is dat het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in de bodem (“in situ”) bewaard blijft.

Alleen als het ongestoord bewaard blijven van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk is, moet de in de bodem aanwezige informatie door middel van opgravingen worden veiliggesteld. Een belangrijk uitgangspunt van het verdrag is de integratie van archeologie en ruimtelijke ordening. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het belang bij behoud van archeologische waarden vanaf het begin onderdeel zijn van de besluitvorming. Dit uitgangspunt is onder meer terug te vinden in de Cultuurnota 2001-2004, de Nota Belvédère uit 1999. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd met de Wet op de archeologische monumentenzorg (AMZ). In de wet is onder meer opgenomen dat de gemeenteraad bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening houdt met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Voor zover deze verplichting voor de gemeente leidt tot kosten als gevolg van het doen van opgravingen, kunnen deze kosten worden verhaald op degenen ten behoe-

ve van wie medewerking wordt verleend (“de-veroorzaker-betaalt”). Van de aanvrager van een vergunning voor andere werken, een omgevingsvergunning voor het bouwen, afwijkingsbesluit of bestemmingsplanherziening wordt verlangd dat hij/zij een rapport overlegt, waarin de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag wordt verstoord, wordt vastgesteld en waarin duidelijk wordt gemaakt wat de gevolgen van de geplande bodemingreep zullen zijn voor het eventueel aanwezige bodemarchief.

De provincie heeft een cultuurhistorische waardenkaart opgesteld, die geïncorporeerd is in de provinciale structuurvisie. Het provinciale beleid laat zich vertalen in een beschermend planologisch regime. Dit houdt voor het bestemmingsplan het volgende in. Voor bekende vindplaatsen, zogenaamde AMK terreinen is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 opgenomen. Op deze gronden mag niet worden gebouwd dan wel andere werken worden uitgevoerd zonder dat een rapport is overlegd waaruit blijkt dat de archeologische waarden niet geschaad worden. De bestemming Waarde – Archeologie 2 is opgenomen voor de gebieden met een hoge archeologische verwachting of “trefkans”). Dit is iets anders dan daadwerkelijk geconstateerde archeologische waarden. Het is anders geformuleerd momenteel niet bekend of in het gebied met (hoge) verwachting ook daadwerkelijk archeologische relikten aanwezig zijn. Anderzijds moeten mogelijke archeologische waarden zoveel mogelijk beschermd worden.

Aan de gronden Zinkweg 222 is geen dubbelbestemming Waarde- Archeologie (1 of 2) toegekend. Dat houdt in dat de verwachting op archeologische vondsten laag is. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek nodig.

4.3.5 Verkeer en parkeren

Bij het realiseren van een nieuwe functie dient gekeken te worden naar verkeersaspecten als bereikbaarheid, verkeersveiligheid en parkeren. In het kader van een goede leefbaarheid geldt dat hinder in de omgeving zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Verkeer

De nieuwe woning kan eenvoudig worden uitgesloten op de reeds bestaande infrastructuur (de Zinkweg). Met het toevoegen van een woning komen er enkele verkeersbewegingen bij. Op basis van de CROW publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (publicatie 317, 2012) mag voor dit type woning uitgegaan worden van ca. 7 extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is zodanig gering, dat de Zinkweg dit eenvoudig kan verwerken.

Parkeren

Aangezien dit plan voorziet in een nieuwe situatie, zal moeten worden voorzien in voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein. Hierbij wordt gewerkt van de richtlijnen CROW publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (publicatie 317, 2012)). Voor een woning in dit gebied mag worden uitgegaan van *maximaal* 2,8 parkeerplek per woning. Hiervoor is voldoende ruimte op eigen terrein. Ten zuiden van de bestaande woning komen 2 parkeerplaatsen; ten noorden van de schuur wordt er één gerealiseerd (zie paragraaf 2.2). Daarnaast kan van de bestaande capaciteit op de

openbare weg (langs het gebouw zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig) gebruik worden gemaakt

Conclusie

Conclusie is dat, gelet op bovenstaande, het plan haalbaar is wat betreft verkeer en parkeren.

4.4 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan is een plan dat vooral is gericht op het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie van het buitengebied van Oud-Beijerland.

Op grond van de Wro kan de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bij algemene maatregelen van bestuur aangewezen bouwplan is voorzien. Onder een bouwplan wordt in dit kader het volgende verstaan:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

De gemeenteraad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen als:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld niet noodzakelijk is, en
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Er worden met dit wijzigingsplan geen (grootschalige) ontwikkeling toegestaan waarvan de economische uitvoerbaarheid ter discussie zou kunnen staan

Via de legesverordening worden kosten reeds doorgerekend aan initiatiefnemer. Ook het aspect planschade wordt doorberekend aan initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst. Van het stellen van nadere eisen, regels, e.d. is in dit plan geen sprake. Ook het aspect uitwerking of fasering is in dit plan niet aan de orde. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk en wordt daarom achterwege gelaten.

5 Juridische opzet van het plan

In dit hoofdstuk wordt een juridische toelichting gegeven. Uitgelegd wordt hoe het bestemmingsplan is opgebouwd en hoe de diverse onderdelen van het plan werken.

Het bestemmingsplan omvat een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen kunnen niet los van elkaar worden gezien en dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden toegepast. De toelichting heeft geen eigen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan.

5.1 De verbeelding

Het perceel Zinkweg 222 heeft de bestemming “Wonen” gekregen met een nadere aanduiding v.w.b. de maximaal toegestane goothoogte (4 m) en nokhoogte (9 m). Het hoofdgebouw (c.q. de hoofdgebouwen) moeten binnen het bouwvlak zijn opgericht. Het bouwvlak volgt overigens de contouren van het huidige hoofdgebouw (woning, schuur en aanbouw). Met een aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden 2’ is op de verbeelding – in combinatie met de regels- geregeld dat er ter plaatse twee zelfstandige woningen zijn toegestaan.

5.2 De regels

De regels van het plan zijn conform de standaard ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 (artikelen 1 en 2) bevat inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke bestemmingsregels en van de verbeelding te garanderen.
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk inhoudelijke regels, die specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels van het plan waaronder een aantal algemene ontwikkelingsbepalingen die zijn opgenomen in de vorm van wijzigingsbevoegdheden voor het college van burgemeester en wethouders.
- Hoofdstuk 4 bevatten overgangs- en slotregels.

Voor de regeling van wonen wordt aangesloten op het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland. De in dit bestemmingsplan toegekende bestemming Wonen-Linten is ook nu weer toegekend. Voor de linten is de omvang van de woning bepaald door een bouwvlak toe te kennen, die is afgestemd op de huidige footprint van de woning, maar wel iets groter is getekend daar waar mogelijk, teneinde enige uitbreiding toe te staan. Er wordt in dit specifieke geval geen maximale maat aan de inhoud gesteld, omdat de huidige inhoud veel groter is dan de maximale maat voor woningen in het lint. Dit is in dit geval gerechtvaardigd: het gaat om een bestaande situatie, waarbij de grotere inhoud vooral een gevolg is van het feit dat de agrarische schuur en uitbouw als hoofdgebouw zijn aan te merken en dus meetellen bij het volume.

Omdat zowel woning/schuur (“woning 1”) als de kantooruitbouw (“woning 2”) binnen een bouwvlak zijn gebracht (en daar ook binnen gebouwd moeten zijn), ligt – in com-

binatie met het geregelde ten aanzien van de maximale goot- en bouwhoogte, de inhoud voldoende vast.

Overschrijden bouwvlak

Een geringe uitbreiding van de woning of herbouw, waarbij het bouwvlak licht overschreden wordt, wordt met een afwijkingsbevoegdheid toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- een goed woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van omliggende wegen is gegarandeerd;
- karakteristieke bebouwing mag niet worden gesloopt tenzij is aangetoond dat het nieuwbouwplan de cultuurhistorische karakteristiek versterkt;
- uit een stedenbouwkundige afweging blijkt dat de nieuwe woning op de nieuwe locatie aansluit bij de structuur van de omgeving.

Erfbouw

De regeling ten aanzien erfbouw is exact overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- De maximale omvang van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel. Voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 1.000 m² bedraagt de oppervlakte buiten het bouwvlak 75 m². Als een bouwperceel groter is dan 1000 m² dan bedraagt de maximale omvang van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak 100 m². Voor percelen kleiner dan 500 m² geldt een maximale oppervlakte van 50 m².
- Daarnaast is het maximale bebouwingsoppervlakte van 50% van het bouwperceel mede bepalend voor de omvang van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit is het deel van het bouwperceel dat mag worden bebouwd met hoofdgebouw, aan- en uitbouw, bijgebouw en/of overkapping. Voor de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geldt dus dat deze zowel in als buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, maar alleen op zij- en achtererf en ten minste 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.
- Voor legale aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen die groter zijn dan de uniforme regeling worden algemene bouwregels opgenomen, die er op toezien dat deze niet worden weg bestemd.
- In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan volgens de uniforme regeling is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan. Deze situatie doet zich met name voor bij de voormalige boerderijen.

Aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten

Activiteiten inzake beroep en bedrijf aan huis zijn cf. het bestemmingsplan Buitengebied Oud-Beijerland van toepassing op woonhuizen welke aangeduid zijn met een woonbestemming; en dus ook voor dit perceel. Voor een beroep en bedrijf aan huis gelden de volgende voorwaarden:

- een aan huis gebonden bedrijf, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 50 m²;

- een aan huis gebonden beroep, uitsluitend binnen de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 50 m².

Bij aan huis verbonden beroepen gaat het om een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is, zoals fysiotherapeut, kapsalon, tandartsenpraktijk, atelier, makelaarskantoor, etc. Detailhandel is niet toegestaan met uitzondering van detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

Bij bedrijf aan huis gaat om het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, door de gebruik(st)er van de woning. Om ervoor te zorgen dat het niet gaat om functies die overlast veroorzaken wordt voor de aan huis verbonden bedrijven verwezen naar een bij de regels toegevoegde “Staat van Bedrijfsactiviteiten”, waarbij alleen de lichte bedrijven (categorie 1) die geen tot nauwelijks milieuoverlast veroorzaken worden toegestaan.

Recreatieve nevenfuncties

Een bed & breakfast is bij recht mogelijk. Dit betekent dat een kleinschalige bed & breakfast (maximaal 2 kamers en 5 gasten, totale maximale oppervlakte 100 m²) in beginsel bij recht is toegestaan. Als voorwaarde geldt dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.

Mantelzorg

In het wijzigingsplan is een mogelijkheid opgenomen voor mantelzorg. Mantelzorg betreft de tijdelijke inwoning van iemand met aantoonbare lichamelijke, sociale en/of psychische ongemakken. Dankzij mantelzorg kunnen mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Een deel van de woning (het hoofdgebouw) mag ingericht worden voor deze ‘afhankelijke woonruimte’. Een aparte woning mag niet ontstaan. Daarom mag de afhankelijke woonruimte alleen plaatsvinden in het hoofdgebouw van de woning en aan- en/of uitbouwen van de woning. Er zijn geen extra bouwmogelijkheden dan hetgeen op grond van de aan- en/of uitbouwregeling van de bestemming Wonen-Linten is toegestaan.

Uit het oogpunt van stedenbouw en handhaving (ongewenste bewoning in de tweede bebouwingslijn of het creëren van recreatiewoningen met het risico van permanente bewoning) is afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg in al dan niet vrijstaande bijgebouwen niet op voorhand wenselijk. De voorkeur geniet huisvesting in hoofdgebouw/ aanbouw. Er is wel een afwijkingsmogelijkheid voor opgenomen, zodat in bijzondere gevallen toch medewerking verleend kan worden aan het realiseren van mantelzorg in een vrijstaand bijgebouw. Onder meer de beschikbare ruimte in het hoofdgebouw evenals de situering van het bijgebouw ten opzichte van naastgelegen functies (bijvoorbeeld agrarische stallen) zijn hierbij aspecten die worden beoordeeld.

Hobbyboeren

Het gestelde ten aanzien van erfbebouwing geldt niet voor hobbyboeren omdat deze een functie hebben voor het in stand houden van het landschap. Vanwege het hobbymatige karakter worden deze niet als Agrarisch bestemd (het zijn immers geen volwaardige agrarische bedrijven), maar krijgen ze een Woonbestemming. Daarnaast zouden burgerwoningen in het buitengebied met voldoende grond ook ruimte moeten hebben in een nader te bepalen verhouding dieren te houden en daartoe een stal te bouwen die aangemerkt moet worden voor dit gebruik. Het toestaan van meer erfbebouwing kan op gespannen voet staan met de meer algemene wens het landelijk gebied zoveel mogelijk van verdere verstening te vrijwaren. Het is daarom nodig voorwaarden te stellen aan waar een burger aan moet voldoen, wil hij of zij aanspraak maken op de hobbyboerregeling.

Op dit moment wordt ter plaatse niet “gehobbyboerd”, maar het is niet uit te sluiten dat dit in de toekomst gaat gebeuren. Indien er sprake is van een hobbyboer (op ten minste 1,5 ha grond aansluitend aan het woonperceel vinden hobbymatige agrarische activiteiten plaats met een omvang van tenminste 4 Nederlandse grootte eenheid³ (dan wel een vergelijkbare grootte gemeten in SO) mag de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 1% van de gronden bedragen tot een maximum van 200 m². Bovendien dient gelet op bedrijfsmatige karakter een afstand van minimaal 25 meter van de gebouwen tot aangrenzende woningen te worden aangehouden.

De aanvraag dient dan getoetst te worden door een agrarisch deskundige; aanvrager is verantwoordelijk voor het leveren van de benodigde informatie.

Deze eisen (met name die ten aanzien van 4 nge (of vergelijkbare omvang in SO), 1,5 ha grond) lijken mogelijk onoverkomelijke belemmeringen op te werpen. Echter, er wordt hiermee bereikt dat alleen voor die activiteiten die in omvang een significante bijdrage leveren aan het beheer van het land, een uitzondering gemaakt wordt ten aanzien van de generieke erfbebouwingsregeling.

(Hobbymatig) houden van vee

Particulieren en agrariërs beschikken steeds vaker over stukken grond in het buitengebied met als doel daar dieren te weiden. Het hobbymatig begrazen past formeel gezien niet binnen de bestemming Wonen-Linten en wordt daarom expliciet toegestaan. Voor paarden is het maximum 5. Het is dus mogelijk de gronden door vee te laten begrazen. Specifieke voorzieningen (met name bij het houden van paarden komt dit voor), anders dan erf- en terreinscheidingen, zoals paardenbakken, paddocks, tredmolens, etc. zijn niet toegestaan, zulks in verband met de wens bebouwing te clusteren en verrommeling tegen te gaan. Wel is voor paardenbakken en paddocks een binnenplanse afwijking opgenomen. Gelet op de toenemende vraag naar hobbymatig houden van vee is het te verwachten dat deze voorzieningen ook de komende tijd vraag zal zijn. Door er een afwijking voor op te nemen, kan de gemeente sturen op ligging en omvang van de paardenbak om zo de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te bewaken.

³ Sinds 2010 wordt gerekend met SO eenheden.

Ondergronds bouwen

Ondergrondse bebouwing is mogelijk indien deze niet zichtbaar is en het gebruik onder de bestemmingsomschrijving valt. Het is wel een ruimtelijk relevante ingreep in geval van verkeersaantrekkende werking. Toename van verharding is ongewenst: ondergrondse bebouwing buiten bovengrondse bebouwing is niet toegestaan.

Indien de ruimte niet van buitenaf toegankelijk is, worden de m³ ruimte die onder het maaiveld gebouwd worden niet meegeteld voor de inhoud van de woning. Het bouwen van ondergrondse bebouwing die van buitenaf toegankelijk is, is een ruimtelijk relevante ingreep. In dit geval tellen de m³ mee. De diepte van ondergrondse bebouwing bedraagt maximaal 3 m.

6 Procedure

6.1 Vooroverleg

Het wijzigingsplan heeft een uitgebreide procedure doorlopen. In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro zijn de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid, het waterschap Hollandse Delta en de provincie Zuid-Holland om advies gevraagd. De Veiligheidsregio heeft niet gereageerd. De provincie Zuid-Holland geeft aan dat het plan niet strijdig is met provinciale belangen. Het waterschap geeft aan dat het plan geen waterstaatkundige consequenties heeft mits er geen fysieke handelingen in de ondergrond plaatsvinden (de locatie bevindt zich namelijk binnen de contour van een regionale waterkering). Aangezien er geen handelingen plaatsvinden in de ondergrond, is de conclusie dat er geen water belangen in het geding zijn en het Waterschap akkoord is.

6.2 Zienswijzen

Het wijzigingsplan heeft conform art 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen indienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

6.3 Vaststelling

Na de terinzagelegging en het vooroverleg heeft college het wijzigingsplan vastgesteld. Belanghebbenden die een zienswijze bij het college hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen die het college bij de vaststelling van het wijzigingsplan heeft aangebracht.