

# Toelichting Bestemmingsplan Blauwesteenweg 14 te Mijnsheerenland Gemeente Binnenmaas



| <b>INHOUDSOPGAVE</b>                                | <b>PAG.</b> |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| <b>1. Inleiding</b>                                 | <b>3</b>    |
| 1.1 Situering                                       | 3           |
| 1.2 Aanleiding en doelstelling                      | 4           |
| 1.3 Het bestemmingsplan                             | 6           |
| 1.4 Leeswijzer                                      | 7           |
| <b>2. Beschrijving plangebied en bouwplan</b>       | <b>8</b>    |
| 2.1 Inleiding                                       | 8           |
| 2.2 Omgeving plangebied                             | 8           |
| 2.3 Huidige situatie                                | 8           |
| 2.4 Doel bestemmingsplan                            | 9           |
| <b>3. Beleidskader</b>                              | <b>9</b>    |
| 3.1 Inleiding                                       | 9           |
| 3.2 Rijksbeleid                                     | 9           |
| 3.3 Provinciaal beleid                              | 10          |
| 3.4 Regionaal beleid                                | 14          |
| 3.5 Gemeentelijk beleid                             | 14          |
| <b>4. Omgevingsaspecten</b>                         | <b>21</b>   |
| 4.1 Inleiding                                       | 21          |
| 4.2 Verkeer                                         | 21          |
| 4.3 Flora en fauna                                  | 22          |
| 4.4 Archeologische waarden                          | 23          |
| 4.5 Waterhuishouding                                | 24          |
| 4.6 Milieuzonering                                  | 25          |
| 4.7 Geluid                                          | 26          |
| 4.8 Bodem                                           | 27          |
| 4.9 Geur                                            | 28          |
| 4.10 Luchtkwaliteit                                 | 28          |
| 4.11 Externe veiligheid                             | 30          |
| 4.12 Kabels en leidingen                            | 32          |
| <b>5. Juridische toelichting</b>                    | <b>33</b>   |
| 5.1 Juridische planopzet                            | 33          |
| 5.2 Bestemmingswijzer                               | 33          |
| 5.3 Plantoetsing en handhaving                      | 33          |
| <b>6. Uitvoering</b>                                | <b>34</b>   |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid                     | 34          |
| 6.2 Planschade                                      | 34          |
| <b>7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen</b> | <b>35</b>   |
| 7.1 Vooroverleg                                     | 35          |
| 7.2 Zienswijzen                                     | 35          |

**Bijlagen:**

- Akoestisch onderzoek bedrijfsactiviteiten locatie Blauwesteenweg 14 te Mijnsheerenland, Adromi, projectnr. S201509, d.d. 23 juli 2015, versie 02
- Verkennd bodemonderzoek, Inventerra, projectnr. 13-2270-R01AvH, d.d. 3 februari 2014
- Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek dmv grondboringen, SOB Research, projectnr. 2376-1601, d.d. januari 2016
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Kraaij Akoestisch Adviesbureau, d.d. 18 maart 2016, projectnr. VL.1608.M01
- Verslag bespreking d.d. 7 juni 2016 inzake mondelinge zienswijze t.a.v. ontwerpbestemmingsplan.

# 1. Inleiding

## 1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Blauwesteenweg 14 te Mijnsheerenland, gemeente Binnenmaas.

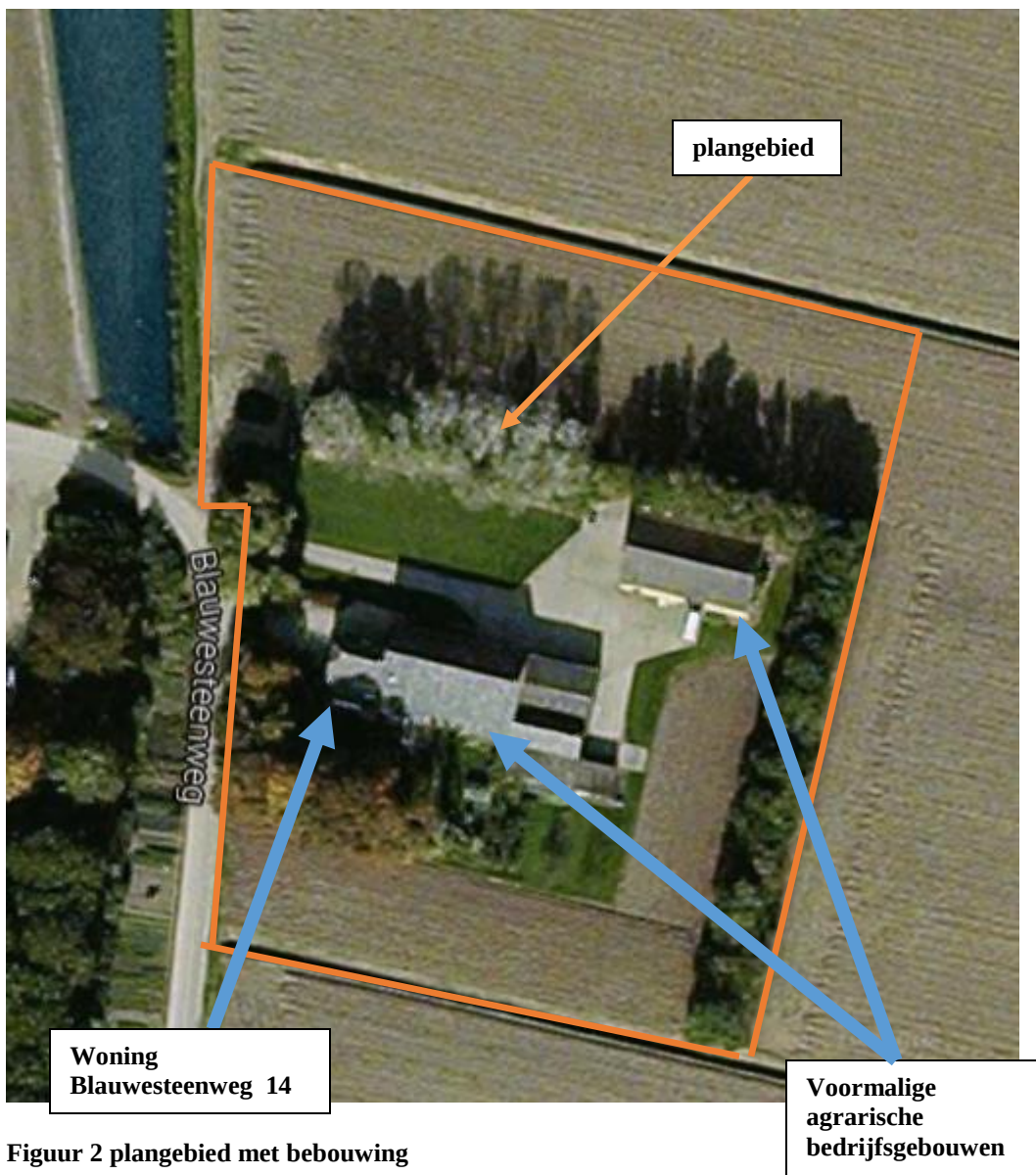


**Figuur 1** plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van Binnenmaas, ten westen van de woonkernen Mijnsheerenland en Westmaas.

Het betreft een voormalig agrarisch bedrijfscomplex. Op het perceel zijn een boerderij in de vorm van schuur met bedrijfswoning en een vrijstaand bedrijfsgebouw aanwezig. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is circa 1.150 m<sup>2</sup>. De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie E nrs. 847 en 848

De agrarische bedrijfsvoering op het perceel is al diverse jaren geleden gestaakt. De woning wordt bewoond als burgerwoning. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor met name opslagdoeleinden.



**Figuur 2 plangebied met bebouwing**

## **1.2 Aanleiding en doelstelling**

Zoals al vermeld was er in het verleden aan de Blauwesteenweg 14 een agrarisch bedrijf gevestigd. Bij het bedrijf was de bedrijfswoning Blauwesteenweg 14 aanwezig. De agrarische bedrijfsvoering is al geruime tijd geleden gestaakt.

De beperkte omvang van de bijbehorende bedrijfsgronden maakt dat het niet reëel is te veronderstellen, dat een gebruik voor agrarische doeleinden weer aan de orde zal komen.

Nijssen Mijnsheerenland B.V. uit Mijnsheerenland heeft het perceel Blauwesteenweg 14 verworven en wil de bedrijfsgebouwen voor de volgende bedrijfsmatige gebruiksdoeleinden gebruiken:



- Opslag van erwten- en bonenoogstmachines, zaaimachines en grondbewerkingsmachines;
- opslag van grondverzetmachines, zoals banden- en rupskranen, grondkarren en waterwagens;
- Lichte herstelwerkzaamheden aan machines e.d.
- Drogen houtsnippers.

Dit gebruik is te karakteriseren als:

- agrarische dienstverlening
- verhuur van machines, werktuigen en transportmiddelen.

Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel met woning en bedrijfsgronden.



**Figuur 3** foto zuidgevel boerderij Blauwesteenweg 14



**Figuur 4: huidige situatie bebouwing**

Het perceel waarop de woning staat is kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie E nrs. 847 en 848 en hebben een gezamenlijke oppervlakte van 1.64.40 ha..



**Figuren 5 kadastrale tekening Blauwesteenweg 14**

Het geldend bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ heeft het gehele perceel, de bestemming ‘Agrarisch met waarden’. Het huidige gebruik voor de hiervoor omschreven bedrijfsvoering stemt niet overeen met dat bestemmingsplan.

### **1.3 Het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gebruikswijziging van de agrarische bedrijfsvoering naar de huidige bedrijfsvoering mogelijk, alsmede de vernieuwing van de bebouwing op het perceel.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

## **1.4 Leeswijzer**

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de inspraak- en zienswijzenprocedure.

## **2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.**

### **2.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

### **2.2 Omgeving plangebied**

Het perceel Blauwesteenweg 14 ligt in het buitengebied van de gemeente Binnenmaas, tussen de kernen van Mijnsheerenland en Westmaas en de kern van Oud-Beijerland. De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen. Naast deze boerderijen bevinden zich in het buitengebied ook burgerwoningen en bedrijfsgebouwen.

### **2.3 Huidige situatie**

Op dit moment is in planologische zin aan de Blauwesteenweg 14 te Mijnsheerenland een agrarische bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Feitelijk wordt de woning gebruikt als burgerwoning. De gronden en bedrijfsgebouwen worden gebruikt door een agrarisch dienstverlenend bedrijf annex verhuurbedrijf van machines, apparaten en transportmiddelen. Een deel van een bestaand bedrijfsgebouw wordt vanaf 1998 gehuurd door het bedrijf UK Minerals, een groothandel in mineralen, fossielen, sieraden, edelstenen, geschenkartikelen. Dit medegebruik eindigt bij het einde van de huurperiode op 31 mei 2018.

### **2.4 Doel bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan Blauwesteenweg 14 te Mijnsheerenland geeft aan de gronden in het plangebied de bestemming 'Bedrijf'.

De bouwkundige situatie van de aanwezige voormalige boerderij is uiterst slecht. Het plan is om de bestaande bebouwing af te breken en een nieuwe bedrijfswoning met bedrijfsloods op te richten. De oppervlakte en omvang van de bebouwing zal daarbij vergelijkbaar zijn met de huidige bebouwing. De bedrijfsbebouwing mag een maximale oppervlakte hebben van 1.150 m<sup>2</sup>.



## 3. Beleidskader

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande agrarische bedrijfsbestemming van het perceel Blauwesteenweg 14 te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

#### **Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van de percelen Blauwesteenweg 14 van agrarisch naar Bedrijf betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van bestaande bebouwing die voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt. Het voormalige agrarisch bedrijfscomplex wordt qua gebruik omgevormd tot burgerwoning c.q. niet-agrarisch bedrijf. Vernieuwing van de bebouwing is toegestaan, maar de huidige omvang van de bebouwing mag niet worden uitgebreid. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herontwikkeling van bestaande bebouwing.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen (o.a. 10 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4421 en 21 januari 2015, ECLI:NL:RVS:2015:96).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014**

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

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden.

In de Verordening Ruimte 2014 zijn mogelijkheden opgenomen voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. In artikel 2.3.2 is bepaald, dat een bestemmingsplan voor gronden buiten BSD onder voorwaarden een ander gebruik mogelijk kan maken van bestaande bebouwing, waaronder agrarische bedrijfsbebouwing.

Er is in de onderhavige situatie geen sprake is van een hergebruik van bestaande agrarisch bebouwing maar van afbraak en nieuwbouw.

Om te kunnen bepalen of deze ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De bouwlocatie ligt in de groene ruimte (categorie 3).

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;

- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014):

*Inpassing.*

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

*Aanpassing.*

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

*Transformatie.*

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

De nieuwe functie past niet binnen de aard van het gebied. De bestemming is ‘Agrarisch’ en de nieuwe functie betreft een niet-agrarisch bedrijf. Om die reden kan worden gesteld, dat het hier voorliggende plan valt in categorie 2 (aanpassing).

Het plan maakt vernieuwing van de bestaande bebouwing mogelijk, uitbreiding is niet toegestaan. Het perceel is al grotendeels landschappelijk ingepast met omzomende hoogopgaande beplanting en bomen. Deze landschappelijke inpassing wordt verder versterkt door het aanbrengen van een streekeigen laanbeplanting aan de zuidzijde van het bedrijfsperceel. Hierna wordt ingegaan op de ruimtelijke kwaliteiten zoals omschreven in het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard.

### *Gebiedsprofiel Hoeksche Waard*

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 24 mei 2013 het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard vastgesteld. Het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland zijn gemaakt.

Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

De Hoeksche Waard is een uniek agrarisch polderlandschap en als representant van de bedijkingsgeschiedenis van Nederland ook op internationale schaal bijzonder. De schoonheid van het landschap zit in de eenvoud: een weids en open landschap waarin dorpen, dijken, polders en kreken de ingrediënten van een leesbaar landschap zijn. De landschappelijke identiteit van de Hoeksche Waard wordt sterk bepaald door de ligging in het deltagebied. Een eiland tussen de grote wateren, waar het land is gewonnen op het water. De vruchtbare kleigronden hebben van de Hoeksche Waard een sterk landbouwgebied gemaakt. Door de rust en de ruimte is het een aantrekkelijk gebied voor recreatie, toerisme en wonen in de nabijheid van de stad.

### *Kwaliteiten*

In samenwerking met SOHW, Waterschap Hollandse Delta en maatschappelijke organisaties, heeft de provincie Zuid-Holland de kwaliteiten in de Hoeksche Waard bepaald. De ambities in het gebiedsprofiel richten zich op:

- de herkenbaarheid van de structuur van dijken en kreken
- de openheid van de polders
- de ontwikkeling van hoogwaardige dorpsranden
- een zonering van het landschap
- het versterken van de verbindingen tussen dorp en landschap
- de verdere ontwikkeling van buitendijkse natuur

Nieuwe ontwikkelingen dienen met deze kwaliteiten rekening te houden. Voor gemeenten vormt het gebiedsprofiel een handreiking bij de verplicht op te stellen beeldkwaliteitsparagraaf bij nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied en stads- en dorpsranden.

Uit het gebiedsprofiel Hoeksche Waard blijkt dat voor het perceel Blauwesteenweg 14 met name als kenmerk het ‘herkenbaar open zeepolderkleilandschap’ van belang is.

Hierna worden de ruimtelijke kenmerken genoemd die hierbij horen. Daarna wordt het bouw- en inrichtingsplan getoetst aan deze kenmerken.

### **Herkenbaar open zeekleipolderlandschap**

Het perceel Blauwesteenweg 14 vormt onderdeel van de noordelijke en oostelijke aanwaspolder.

### **Karakteristiek**

Tegen de buitendijk van de oude opwaspolders aan ontstonden door aanslibbing van zand en klei aanwassen. Deze werden, als ze ver genoeg waren opgeslibt, ingedijkt waardoor de oudste eilanden aan elkaar groeiden. Eerst werden de luwere delen aan de noordzijde van de Hoeksche Waard ingepolderd. Deze aanwaspolders zijn vaak zeer groot en hebben een onregelmatige vorm. Ze zijn voornamelijk als akkerland in gebruik. De verkaveling varieert van een blok- tot strokenverkaveling en richt zich naar het patroon van kreken en geulen. De dorpen liggen veelal aan de dijk bij de monding van een kreek. Overige bebouwing concentreert zich op en langs de dijken, met op een aantal plaatsen aaneengesloten, langgerekte dijkdorpen. Karakteristiek voor een groot aantal polders is het regelmatige wegenpatroon. Langs de wegen liggen verspreide, beplante erven. In de polders aan de noordrand van het eiland hebben de grootste stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden. De openheid van de polders komt hier onder druk te staan en het beeld wordt gedomineerd door bebouwing, infrastructuur, glastuinbouw e.d.

### **Ambities**

In de meer verstedelijkte polders aan de noordrand, waar de openheid onder druk staat, wordt ingezet op integrale gebiedsontwikkeling, waarbij stedelijke ontwikkelingen worden gecombineerd met investeringen in het landschap. Er wordt hierbij gestreefd naar behoud van de nog resterende openheid van de polders, door stedelijke ontwikkelingen waar mogelijk te concentreren en lange zichtlijnen te behouden;

In het minder verstedelijkte deel van de polders wordt ingezet op behoud en waar mogelijk versterking van de openheid. Voorkom versnippering van de ruimte door bebouwing en beplanting waar mogelijk te koppelen aan de dijklinten en de erven of in te zetten voor de afronding van de compacte dorpskernen. Hier is ruimte voor ontwikkeling van de landbouw (schaal-vergroting en/of specialisatie) als belangrijke drager van het open polderlandschap.

### **Toets plan Blauwesteenweg 14 aan Gebiedsprofiel**

Het bouw- en inrichtingsplan voor de Blauwesteenweg 14 voorziet in het wijzigen van het gebruik en het vernieuwen van de bestaande bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning. De bebouwing die is geconcentreerd op de bouwkaavel langs de Blauwesteenweg wordt vernieuwd, maar wordt op dezelfde bouwkaavel herbouwd. Daarbij wordt het karakter van het herkenbaar open zeekleipolderlandschap niet aangetast. De bebouwing op het huidige perceel wordt vernieuwd, de omgeving verandert niet, de ruimte voor de landbouw als drager van het open polderlandschap wordt niet aangetast.

Het bouw- en inrichtingsplan past in het Gebiedsprofiel Hoeksche Waard.

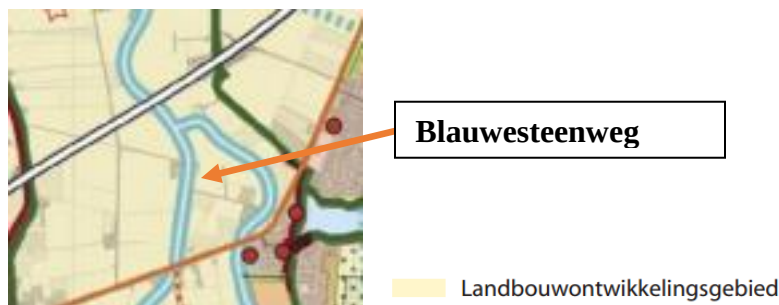
### **Conclusie**

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

### 3.4 Regionaal beleid

#### Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduidingen ‘landbouwontwikkelingsgebied’ gekregen. Deze aanduidingen staan niet in de weg aan de wijziging van de bestemming op het perceel Blauwesteenweg 14. De bebouwing op de huiskavel langs de Blauwesteenweg wordt vernieuwd en niet gebouwd in het open agrarisch landschap. De bestemmingswijziging tast het karakter van het agrarisch gebied niet aan.



Figuur 6 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020 ‘Binnenmaas geeft je de ruimte’

Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Binnenmaas vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 beschreven. Bij het opstellen van de structuurvisie is aangesloten bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard en het visiedocument ‘Binnenmaas Vitaal’. Het karakter van de gemeente Binnenmaas kan niet los worden gezien van het karakter van de Hoeksche Waard en wordt hier mede door bepaald.

Voor 2020 is de volgende visie opgesteld: ‘Binnenmaas geeft je ruimte’ ruimte om te wonen, ruimte om samen te leven, ruimte om te ondernemen en ruimte om te recreëren. De gemeente heeft deze visie uitgewerkt in acht inhoudelijke thema’s:

- ☐ Zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek
- ☐ Nationaal landschap: open polders, kreken en dijken
- ☐ Wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving
- ☐ Binnenmaas op de kaart!
- ☐ Ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel
- ☐ Erfgoed voor de toekomst
- ☐ Natuurlijk en bewust duurzaam
- ☐ Bereikbaar en verbonden



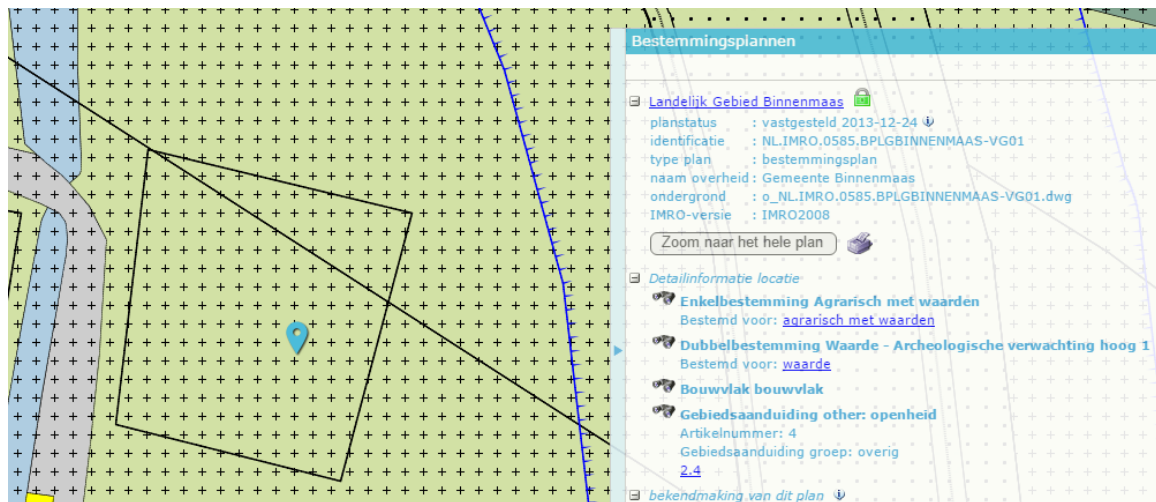
### *Nationaal landschap*

Voor het ‘nationaal landschap’ geldt dat het open polderlandschap van de gemeente Binnenmaas hoofdzakelijk een agrarisch landschap is en blijft. Om het open polderlandschap te behouden wordt solitaire bebouwing in het buitengebied niet toegestaan. Bestaande bebouwing in het buitengebied kan worden gehandhaafd. Ook al wordt vernieuwing van de bebouwing mogelijk gemaakt, die vernieuwing tast het open polderlandschap niet aan. Er is geen sprake van solitaire bebouwing in het buitengebied.

Het voorliggende plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

### **3.5.2 bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas**

Het perceel Blauwesteenweg 14 is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas. De gemeenteraad van Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 24 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ heeft gekregen. Daarnaast heeft het grootste (midden en zuidelijk) deel van het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting hoog 1’. Voor het noordoostelijke deel van het perceel is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting laag’ van toepassing. Tevens is de gebiedsaanduiding ‘Openheid’ van toepassing.



**Figuur 7** deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

De gemeente heeft aangegeven dat er bereidheid bestaat om mee te werken aan de gebruikswijziging van de gronden. De agrarische bedrijfsvoering is al geruime tijd geleden gestaakt en de beperkte omvang van de gronden maakt dat niet reëel is om de gronden opnieuw te gaan gebruiken voor agrarische doeleinden.

In het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ is binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ de bevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de ‘Bedrijf’. Dit vloeit voort uit artikel 4.9.8 van de regels van het geldende bestemmingsplan. Daarin is namelijk bepaald, dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ naar ‘Bedrijf’ met inachtneming van de volgende voorwaarden;

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. toegestaan zijn bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2, dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven, uitsluitend voor zover het bedrijf tevens voldoet aan de kenmerken zoals die zijn opgenomen in bijlage 4;
- c. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing, waarbij de functie niet in de kassen mag worden gerealiseerd (alle kassen dienen te worden gesloopt):
- d. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;

Aan de onder c. opgenomen voorwaarde wordt in het voorgenomen bouwplan aan de Blauwesteenweg 14 niet voldaan. Er is sprake van vernieuwing van de bebouwing. De huidige bebouwing is zodanig slecht dat deze vernieuwd moet worden. De huidige bebouwing is totaal ongeschikt om een nieuwe bedrijfsvoering uit te kunnen realiseren.

Daarnaast valt de nieuwe bedrijfsvoering in milieucategorie 3.1, waardoor eveneens niet wordt voldaan aan voorwaarde b.

Om deze reden kan geen gebruik worden gemaakt van de genoemde wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.9.8 van de regels van het geldende bestemmingsplan.

Van de zijde van de gemeente is aangegeven bij brief van 29 april 2015, kenmerk Z15/24257, dat er wel het voornemen bestaat om medewerking te verlenen aan de gewenste herontwikkeling van het perceel Blauwesteenweg 14 te Mijnsheerenland. Het perceel heeft heel veel jaren te koop gestaan en er is gebleken dat er geen potentiële kopers zijn voor het agrarisch bedrijf, dan wel kopers die kunnen voldoen aan één van de wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan.

De voorgenomen bedrijfsactiviteiten zijn voor het grootste deel verwant aan de agrarische sector en daarmee passend in het landelijk gebied.

### *3.5.3 toets voorwaarden verlenen medewerking*

De bereidheid om mee te werken aan de gewenste herontwikkeling van de bedrijfsbebouwing en het gebruik gaat wel vergezeld met voorwaarden, te weten.

1. de omvang van de nieuwe bebouwing mag niet meer bedragen dan de omvang van de huidige bebouwing. Dit sluit aan bij de bouwregels behorende bij de bestemming 'Bedrijf';
2. de mate van overlast op functies in de omgeving moet vergelijkbaar zijn met milieucategorie 2. Daarmee moet een goed woon- en leefklimaat voor de omgeving worden gewaarborgd.
3. De overige hiervoor al genoemde voorwaarden die aan de wijzigingsbevoegdheid van 'Agrarisch met waarden' naar 'Bedrijf' worden onverkort van toepassing verklaard.
4. De nieuwbouw moet voor wat betreft de verschijningsvorm van de bebouwing een kwalitatief hoogwaardige invulling krijgen. De welstandsnota is het kader. Voor de locatie geldt het bijzondere welstandsgebied 'polderlandschap'. De bij dit type geformuleerde welstandscriteria moeten in acht worden genomen. In ieder geval dient aangesloten te worden bij de maat en schaal van de omgeving en de bebouwing dient te worden uitgevoerd met een zadeldak. Het later in te dienen bouwplan moet aan de welstandsnota voldoen.

Toetsing wijzigingsplan aan voorwaarden bestemmingsplan

#### ***Ad 1 omvang bebouwing***

In het voorliggende bestemmingsplan is de omvang van de bebouwing gemaximeerd op de afmetingen van de huidige bebouwing.

#### ***Ad 2 vergelijkbaar met milieucategorie 2***

Er is onderzoek ingesteld naar de vraag of de voorgenomen bedrijfsvoering vergelijkbaar is met milieucategorie 2. In overleg met de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (OZHZ) is gezien welke milieuaspecten hierbij relevant zijn.

De OZHZ heeft aangegeven dat de activiteiten van het bedrijf het meest vergelijkbaar zijn met onderstaande activiteiten:

- Dienstverlening t.b.v. de landbouw algemeen, bedrijfsoppervlak > 500 m<sup>2</sup>  
(richtafstanden: geur 30m, stof 10m, geluid 50m, gevaar 10m);
- Verhuurbedrijf voor transportmiddelen  
(richtafstanden: geur: 10m, stof 0m, geluid 50m, gevaar 10m);
- Verhuurbedrijf voor machines en werktuigen  
(richtafstanden: geur 10m, stof 0m, geluid 50m, gevaar 10m).

Op het aspect geluid na, zijn de richtafstanden 30 meter of minder. Die 30 meter is de richtafstand van milieucategorie 2. Met betrekking tot de aspecten geur, stof en gevaar kan daarom gesteld worden dat het bedrijf voor deze aspecten reeds vergelijkbaar is met milieucategorie 2.

OZHZ heeft aangegeven dat voor het aspect geluid aangetoond moet worden dat het bedrijf qua hinder vergelijkbaar is met een milieucategorie 2 bedrijf.

In dat kader is akoestisch onderzoek ingesteld naar de akoestische situatie van de beoogde nieuwe vestiging van het bedrijf aan de Blauwesteenweg 14 te Mijnsheerenland. Uit het onderzoeksrapport (Adromi, 23 juli 2015, projectnr. S201509) blijkt dat voor wat betreft het milieu-aspect geluid via het onderzoek is aangetoond dat de geluidbelasting op de omliggende woningen acceptabel is en vergelijkbaar is met milieucategorie 2. Dit onderzoek is getoetst door gemeente/OZHZ en in orde bevonden.

Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

### ***Ad 3 voldoen aan overige wijzigingsvoorwaarden***

Het betreft de wijzigingsvoorwaarden a en d t/m h. Voorwaarden b. en c. zijn hiervoor al behandeld.

- a. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;
- b. toegestaan zijn bedrijven behorend tot de categorieën 1 en 2 zoals opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2, dan wel bedrijven die naar aard en mate van hinder vergelijkbaar zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven, uitsluitend voor zover het bedrijf tevens voldoet aan de kenmerken zoals die zijn opgenomen in bijlage 4;
- c. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing, waarbij de functie niet in de kassen mag worden gerealiseerd (alle kassen dienen te worden gesloopt);
- d. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- e. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;
- f. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- g. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- h. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;

ad a

Het agrarisch bedrijf is al geruime tijd beëindigd, het betreft gronden met de huidige omvang van ruim 1,6 ha. Dit betreft alleen de huiskavel met bouwvlak, de overige agrarische gronden behoorden al niet meer tot het bedrijf.

Ad d

Ter plaatse van het perceel Blauwesteenweg 14 zijn geen bijzondere cultuurhistorische-, natuur en/of landschappelijke waarden aanwezig. Het aspect archeologie komt in paragraaf 4.4 van deze toelichting aan de orde.

Ad e

Het huidige perceel is aan de noord- en oostzijde landschappelijk volledig ingepast met een hoogopgaande afschermende bomenrij en overige beplanting. Aan de zuidzijde zal een vergelijkbare inpassing plaatsvinden met streekeigen bomen en beplanting.



**Figuur 8:**  aan te brengen laanbeplanting

Gedacht wordt aan een laanbeplanting met bijvoorbeeld populieren, inlandse eiken, essen of schietwilgen. Over de verdere uitwerking van het plan wordt advies gevraagd door de initiatiefnemer aan Hoeksche Waards Landschap.

Ad f

Uit deze toelichting blijkt dat het plan op geen enkele wijze aanwezige omliggende functies aantast in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Ad g

Eveneens worden de belangen van omliggende eigenaren/gebruikers niet aangetast. Uit de behandeling van alle omgevings- en milieuaspecten blijkt dat het plan realiseerbaar is en geen negatieve invloed heeft op omliggende objecten.

Ad h

Er zal sprake zijn van een beperkte verkeersbewegingen. Deze locatie wordt vooral gebruikt voor de stalling van bedrijfsmachines, werktuigen en transportmiddelen. Er vindt geen productie plaats op het perceel. In paragraaf 4.2 wordt hier nog nader op ingegaan.

***Ad 4 Welstandsaspecten***

Bij het ontwerpen van de gewenste nieuwe bebouwing zal aan de eisen van de welstandsnota moeten worden voldaan.

Hieruit blijkt dat het plan voldoet aan de door de gemeente gestelde voorwaarden.

In hoofdstuk 4 komen de diverse omgevingsaspecten aan de orde, waarbij wordt ingegaan op de vraag of de situatie ter plaatse uit planologisch oogpunt aanvaardbaar is.

## 4. Omgevingsaspecten.

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

### 4.2 Verkeer/parkeren

#### Ontsluiting

De woning wordt ontsloten via de bestaande uitrit op de Blauwesteenweg. Voor het bedrijfsverkeer wordt een nieuwe ontsluiting gemaakt aan de noordwestzijde van het perceel. Dit is gedaan om de transportbewegingen op het perceel te concentreren aan de oost- en noordzijde van het perceel. Hierdoor ondervinden in de omgeving aanwezige woningen geen overlast van het bedrijfsverkeer op het perceel.



**Figuur 9: ontsluiting perceel voor bedrijfsverkeer**

Ten aanzien van het aantal verwachte verkeersbewegingen het volgende.

Per etmaal bezoeken er bij een drukke dag naar verwachting 12 personenwagens, 6 bestelwagens en 7 vrachtwagens de locatie Blauwesteenweg 14. De uitrit en de Blauwesteenweg zijn voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

### *Parkeren*

Bij de woning is voldoende ruimte om minimaal 2 auto's te parkeren op eigen terrein. Het bedrijfsperceel biedt meer dan voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeervraag van diegenen die ter plaatse met de auto komen.

## **4.3. Flora en fauna**

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

Er is thans sprake van een perceel dat deels verhard is met bebouwing en terreinverharding. Uit eigen visuele inspectie blijkt dat er geen beschermde natuurlijke waarden aanwezig zijn. De nieuwe woning en schuur komt op een plaats die nu ingericht is als plantsoen.

Daarnaast zijn bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna geraadpleegd bij het 'Natuurloket'. Uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Het perceel ligt ook buiten het invloedsgebied van een Natura2000 gebied.

Binnen het van toepassing zijnde kilometerhok 91-423 komen een vaatplanten, paddenstoelen, zoogdieren, vogels, dagvlinders, libellen en sprinkhanen voor. Het van toepassing zijnde kilometerhok strekt zich grotendeels uit over onbebouwd agrarisch gebied. Gezien de inrichting van het plangebied ligt het niet voor de hand dat deze waarnemingen zich binnen het plangebied bevinden.



**Figuur 10: Natuurloket kilometerhok 91.423**



### *Conclusie*

Om die reden worden ook bestaande natuurwaarden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

## **4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.**

### *Archeologie*

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

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat er in het midden en zuidelijke deel van het plangebied een hoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische sporen. Bij ingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m<sup>2</sup> en dieper zijn dan 0,5 m moet eerst archeologisch vooronderzoek worden verricht.

De nieuwe woning en daar achter te bouwen schuur worden op het perceelsgedeelte met de hoge archeologische verwachtingswaarde gebouwd. Omdat op die plaats grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden is ter plaatse archeologisch onderzoek uitgevoerd (Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek dmv grondboringen, SOB Research, projectnr. 2376-1601, d.d. januari 2016).

Uit de conclusies en aanbevelingen van het rapport blijkt, dat de uitvoering van het plan niet zal leiden tot het aantasten van behoudenswaardige archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Tegens wordt geadviseerd om voor de zone van het plangebied de archeologische dubbelbestemming op te heffen.

In het voorliggende bestemmingsplan is om die reden niet meer de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog 1' opgenomen. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting laag' wordt gehandhaafd. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde aldaar in voldoende mate beschermd.

### *Cultuurhistorie*

Op het perceel Blauwesteenweg 14 zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het perceel Blauwesteenweg 14 valt niet binnen een molenbiotoop.

## 4.5 Waterhuishouding

### *Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerplan 2009-2015 staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land.

Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 1.500 m<sup>2</sup>, dan moet 10% van de toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Op dit moment is er op het perceel aan verharding aanwezig:

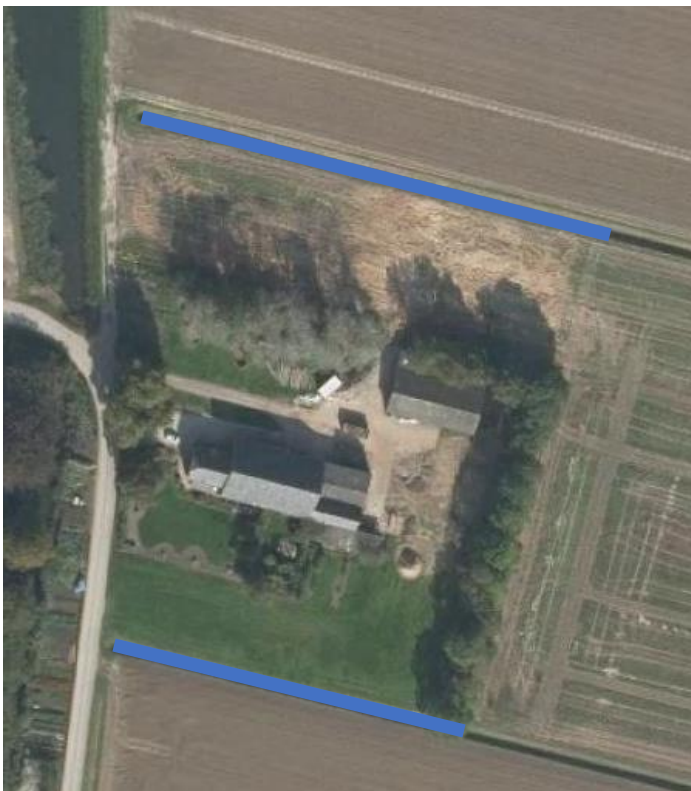
1.150 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen  
120 m<sup>2</sup> bedrijfswoning  
1.800 m<sup>2</sup> terreinverharding  
**3.070 m<sup>2</sup> Totaal bestaande verharding.**

In de nieuwe situatie zal er aan verharding aanwezig zijn:

1.150 m<sup>2</sup> bedrijfsgebouwen  
120 m<sup>2</sup> bedrijfswoning  
4.430 m<sup>2</sup> terreinverharding  
**5.700 m<sup>2</sup> Totaal bestaande verharding.**

Er vindt een toename plaats aan verharding van 2.630 m<sup>2</sup>. Dit betekent een compensatie opgave van 263 m<sup>2</sup>.

Er is bekeken op welke wijze watercompensatie kan plaatsvinden. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn sloten aanwezig. De noordelijke sloot heeft ter hoogte van het plangebied een lengte van 140 m, de zuidelijke 100 m. Deze sloten zullen met 1,1 m worden verbreed. Hierdoor ontstaat er een extra oppervlakte aan waterberging van  $(240 \times 1,1 = ) 264 \text{ m}^2$ .



**Figuur 11: te verbreden sloten**

Dit betekent dat er aan de rand van het plangebied voldoende watercompensatie wordt aangelegd.

#### *Schoon inrichten*

Het vuilwater wordt afgevoerd via de bestaande riolering. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang te lozen.

#### *Veilig inrichten*

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van de waterkering.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Het Waterschap heeft bij mailbericht van 7 maart aangegeven dat zij geen opmerkingen heeft op dit bestemmingsplan nu de waterbelangen voldoende zijn gewaarborgd. Voor de uitvoering van de planontwikkeling is vergunning vereist van het Waterschap.

## **4.6 Milieuzonering**

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden.

Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

De gemeente Binnenmaas heeft aangegeven bereid te zijn medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming van de gronden, als aangetoond wordt dat de bedrijvigheid van het bedrijf naar aard en schaal gelijk te stellen is met een bedrijf in categorie 2. In paragraaf 3.5.3 van deze toelichting is op dit aspect ingegaan. Korthedshalve wordt verwezen naar die paragraaf. De conclusie is dat het bedrijf vergelijkbaar is met een categorie 2 bedrijf.

Daarnaast is bezien of de nieuwe bedrijfswoning in de milieuzone van een omliggend bedrijf wordt gerealiseerd. In de directe omgeving is een agrarisch bedrijf aanwezig aan de Blauwesteenweg 13. De nieuwe bedrijfswoning aan de Blauwesteenweg 14 komt op minimaal 60 m uit de grens van de agrarische inrichting zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig, waarvan de milieuzone zich uitstrekt tot de woning Blauwesteenweg 14.

Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

## **4.7 Geluid**

Het geluidaspect ten aanzien van het bedrijfslawaaï van het bedrijf richting omgeving is behandeld in paragraaf 3.5.3.

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden bezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde  $L_{den}$  van 48 dB  $L_{den}$ .

In onderhavige situatie is sprake van de bouw van een nieuwe bedrijfswoning op het perceel Blauwesteenweg 14.

De nieuwe woning ligt buiten de 600 m brede geluidszone langs Rijksweg 29. De enige relevante weg is de Blauwesteenweg.

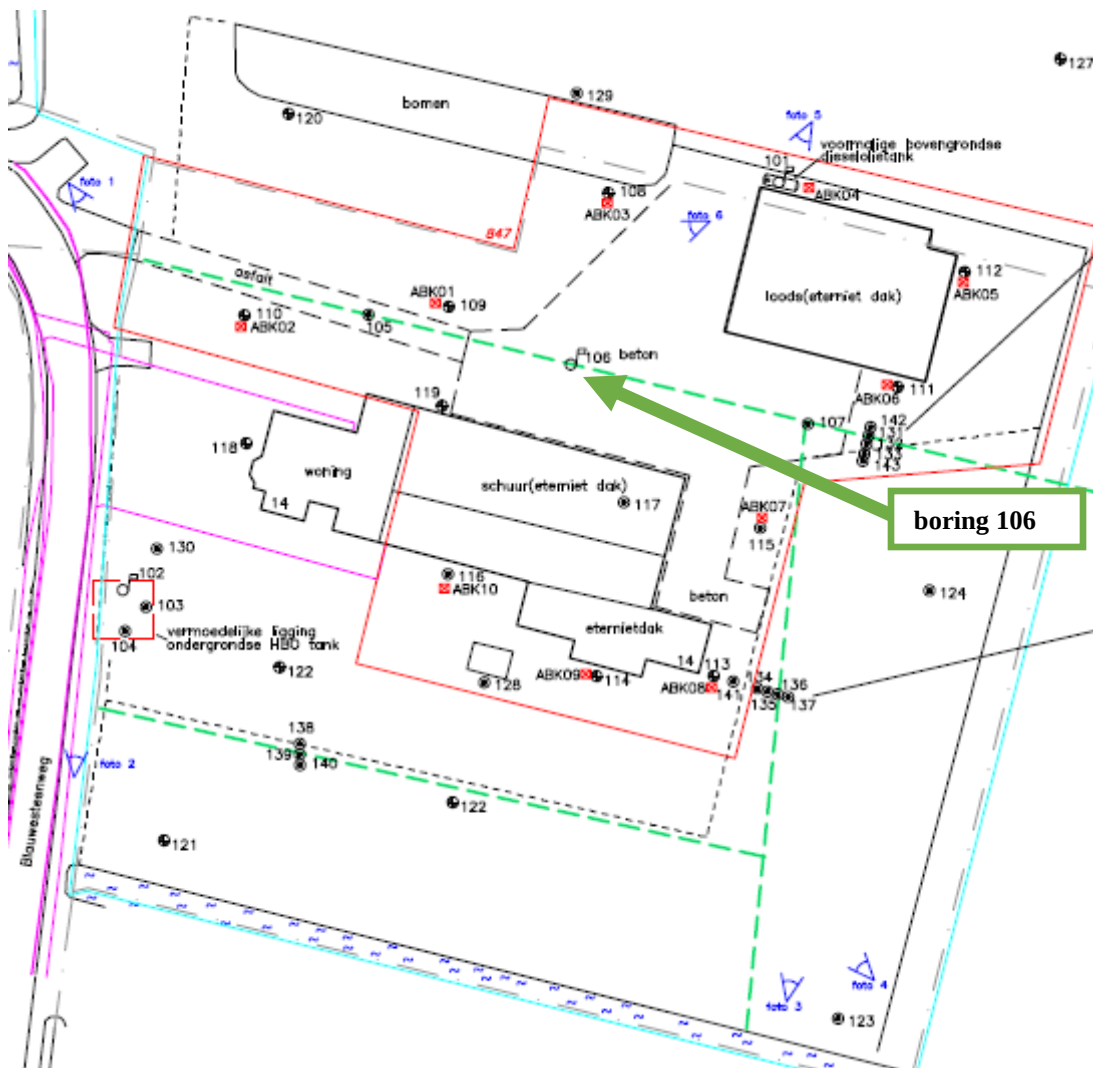
Hierdoor is de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerlawaaï op de gevel van de nieuwe woning niet hoger dan 48 dB. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Wet geluidhinder. Gezien de reguliere geluidwering van een buitengevel zal de woning zonder extra voorzieningen voldoen aan de regelgeving met betrekking tot geluid wat tot de woning mag doordringen.

Het plangebied valt niet binnen een zone voor spoorweglawaaï. Het aspect geluid staat niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

#### **4.8 Bodem**

Het bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingswijziging van agrarisch naar bedrijf. In 2014 is bodemonderzoek verricht naar de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem (Inventerra Common Services, verkennend bodemonderzoek, 3 februari 2014, 13-2270-R01AvH).

In het rapport wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van één boorpunt (boring 106) sprake is van een sterke verontreiniging met minerale olie. Deze verontreiniging is aanwezig onder de ter plaatse aanwezige terreinverharding met beton. Die verharding wordt gehandhaafd, waardoor mensen niet in aanraking zullen komen met deze verontreinigde grond.



**Figuur 13: boorpunten bodemonderzoek**

De omvang van de verontreiniging is niet bepaald. In het grondwater ter plaatse is geen verontreiniging aangetroffen. Daarnaast is in de gedempte sloten bodemvreemd materiaal aangetroffen (baksteen, puin, kolen, aardewerk). Hiervan zijn geen analyses uitgevoerd.

Voor dit moment is er ten aanzien van de herziening van het bestemmingsplan voldoende onderzoek gepleegd.

Als te zijner tijd een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw wordt ingediend, zal aanvullend onderzoek uitgevoerd worden. De olie verontreiniging zal in dat kader nader onderzocht worden. Tevens zal ter plaatse van de slootdempingen analytisch onderzoek uitgevoerd worden. Op dat moment moet worden gezien of de verontreiniging dient te worden gesaneerd.

#### **4.9 Geur.**

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

#### **4.10 Luchtkwaliteit**

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

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

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal zal naar schatting als volgt bedragen: 12 personenwagens, 6 bestelwagens en 7 vrachtwagens.

De NIBM tool is een rekentool voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Hiermee kunt u op een eenvoudige en snelle manier bepalen of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Aan de hand van de NIBM-tool is gezien of er met de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                      |                                       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |                                       |       |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         |                                       | 25    |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                |                                       | 30,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0,12  |
|                                                                                                      | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0,01  |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           |                                       | 1,2   |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |                                       |       |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |                                       |       |

**Figuur 14: NIBM-tool**

Het plan draagt daarom niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSLmonitoringstool. In deze tool is de Blauwesteenweg niet opgenomen. De concentraties van de blootstellingsberekeningen van Monitoringsronde 2014 zijn wel te vinden op de Atlas voor de Leefomgeving. Uit deze Atlas blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> respectievelijk maximaal 20 µg/m<sup>3</sup> en 25 µg/m<sup>3</sup> bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m<sup>3</sup> wordt niet overschrijden.

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

#### **4.11 Externe veiligheid**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10<sup>-6</sup> contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Daarnaast is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van belang. Dat besluit (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten. Het besluit (en bijbehorende regeling) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden.



Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er behoudens de hierna genoemde Leidingstraat Nederland en het bedrijf Van Iperen in Westmaas geen risicovolle inrichtingen of leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Blauwesteenweg 14.



**Figuur 15: tekening met risicocontouren omgeving**

Het plangebied ligt op ca. 100 meter van de gronden van de Leidingstraat Nederland waarbinnen een groot aantal leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is gelegen. De Risicokaart informatie van aardgasleidingen en leidingen voor het transport van brandbare vloeistoffen gelegen in de Leidingstraat Nederland kan als redelijk betrouwbaar beschouwd worden. Van geen van deze leidingen reikt het plaatsgebonden risico  $PR10^{-6}$  dan wel het invloedsgebied tot over het plangebied. Deze leidingen vormen derhalve geen belemmering voor het plan.

De Risicokaart informatie van leidingen voor het transport van andere gevaarlijke stoffen is echter sterk verouderd en niet volgens de thans geldende rekenregels bepaald. Uit een door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid in 2015 uitgevoerde indicatieve berekening komt bijvoorbeeld naar voren dat het plaatsgebonden risico  $PR10^{-6}$  van de in de Leidingstraat gelegen ethyleenoxideleiding op ca. 135 meter van de leiding maar nog buiten het plangebied ligt. Dit vormt derhalve geen belemmering voor het plan. Het invloed gebied van deze leiding reikt echter wel tot over het plangebied. Gelet op de bebouwingsdichtheid in de omgeving van het plangebied zal sprake zijn van een niet significant groepsrisico en dit zal als gevolg van het plan niet toenemen. Een risicoanalyse en een verantwoording van dit groepsrisico zijn derhalve niet noodzakelijk.

Ten gevolge van een incident met een leiding binnen de leidingstraat kunnen toxische producten vrijkomen. In het kader van de zelfredzaamheid is door de Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid aanbevolen om de volgende maatregelen te creëren:

- *Om de gebruikers te beschermen moet het gebouw zo luchtdicht worden gemaakt (o.a. ventilatie die door de gebruikers centraal in het gebouw buitenwerking kan worden gezet) zodat de gebruikers bij een incident een langere tijd veilig in het gebouw kunnen verblijven.*
- *Het opstellen van een Bedrijfsnoodplan dat ook gericht is op de mogelijke gevaren van buiten af.*

*De gebruikers en andere betrokkenen dienen geïnformeerd te worden over een drietal zaken. Ten eerste over de plannen/bestemming in hun directe omgeving en de mogelijke risico's als gevolg. Vervolgens over de maatregelen die de overheid treft om de risico's te beperken. Tot slot over de handelingsperspectieven voor de gebruikers zelf om zich zo goed mogelijk voor te bereiden op een eventueel incident. Dit kan door middel van het publiceren van teksten op de website of in de gemeenterubriek. Maar hiertoe kunnen ook andere communicatie middelen worden ingezet.*

Bij het toekomstig gebruik van de bedrijfsbebouwing zal zo veel mogelijk met bovenstaande aanbevelingen rekening worden gehouden.

Het plangebied ligt ook binnen het invloed gebied van de inrichting van van Iperen B.V., Smidsweg 24 te Westmaas. Het groepsrisico veroorzaakt door dit bedrijf bedraagt minder dan 10% van de oriëntatiewaarde en neemt als gevolg van het onderhavige plan niet toe. Ook hiervoor is een verantwoording voor het plan niet noodzakelijk.

Er zijn van uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde planrealisatie, het bestemmingsplan kan als aanvaardbaar worden bestempeld.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden. De leidingen in de Leidingstraat Nederland zijn al aan de orde gesteld in voorgaande paragraaf 4.11 over externe veiligheid.

## **5. Juridische toetsing.**

### **5.1 Juridische planopzet.**

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

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

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas.

### **5.2 Bestemmingswijzer.**

#### **5.2.1 Inleidende bepalingen.**

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

#### **5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)**

Op het perceel Blauwesteenweg 14 wordt de bestemming ‘Bedrijf’ gelegd. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

Daarnaast is op het noordelijke deel van het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologische verwachting laag’ ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden van toepassing,

#### **5.2.3 Algemene bepalingen.**

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening. Tevens zijn wat gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten:

### **5.3 Plantoetsing en handhaving.**

De gemeente Binnenmaas is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

## **6. Uitvoering.**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid.**

Het plan omvat de aanpassing van de bestemmingen van gronden, waarbij de mogelijkheid wordt geopend nieuwe bebouwing te realiseren ter vervanging van de aanwezige bebouwing. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemers. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12, lid 2 van die wet niet vereist, aangezien het verhaal van gemeentelijke kosten anderszins, via legesheffing, is verzekerd.

### **6.2 Planschade.**

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

## **7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen**

### **7.1 Vooroverleg**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn reacties ontvangen van Rijkswaterstaat, het Waterschap Hollandse Delta, de Veiligheidsregio en de Gasunie.

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd in de toelichting van het bestemmingsplan aanbevelingen op te nemen in relatie tot mogelijke incidenten met een leiding binnen de nabij het plangebied gelegen leidingstraat. Dit is gedaan in hoofdstuk 4.10 van deze toelichting.

De overige instanties die hebben gereageerd hebben aangegeven dat het bestemmingsplan niet in strijd is met hun beleid.

### **7.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Blauwesteenweg 14 te Mijnsheerenland’ heeft vanaf maandag 25 april 2016 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een mondelinge zienswijze ingediend. In een overleg van 7 juni 2016 is deze zienswijze besproken. Het besprekingsverslag daarvan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De indienster van de zienswijze huurt sinds 1998 een deel van een bestaand bedrijfsgebouw, in het overleg heeft zij aandacht gevraagd voor haar belangen als huurster. De initiatiefnemer van het plan, tevens verhuurder, heeft toegezegd tot het einde van de huurperiode op 31 mei 2018 met haar belangen rekening te houden.