

Ruimtelijke onderbouwing

**Wijzigen agrarische- in woonbestemming
woning Blaaksedijk 275 te Mijnsheerenland
gemeente Binnenmaas**



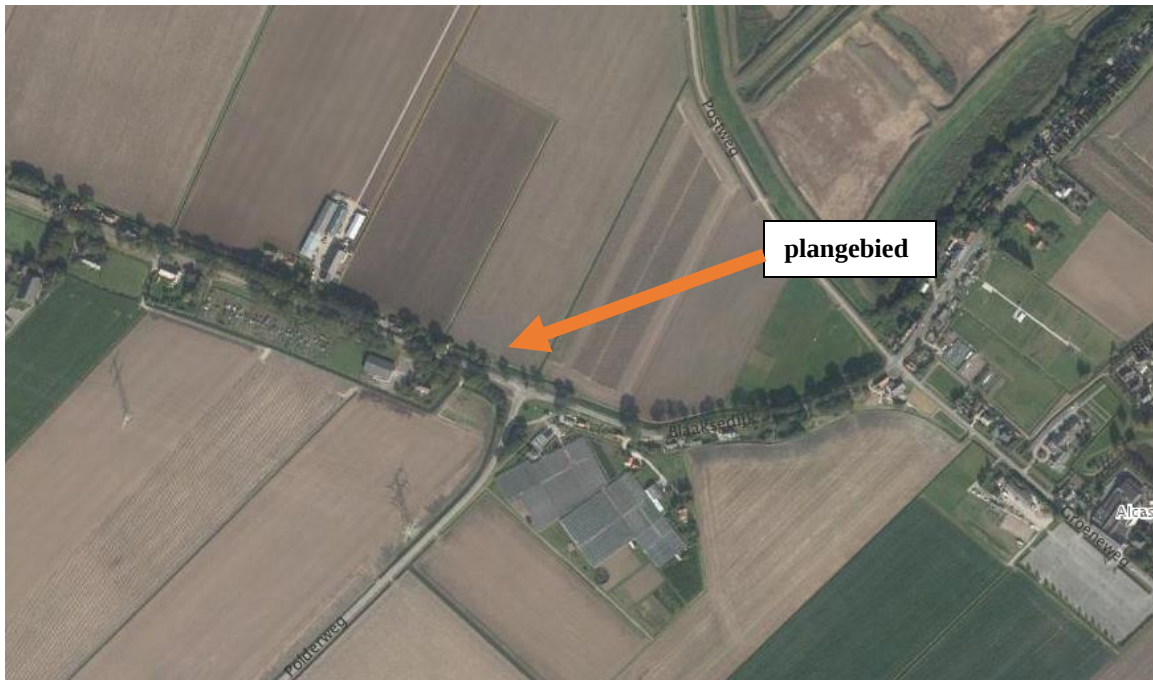
SEPTEMBER 2016

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Omgeving plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Toekomstige situatie	6
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	9
3.5 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Verkeer/parkeren	12
4.3 Flora en fauna	12
4.4 Archeologische waarden	12
4.5 Waterhuishouding	13
4.6 Milieuzonering	13
4.7 Geluid	14
4.8 Bodem	14
4.9 Geur	14
4.10 Luchtkwaliteit	15
4.11 Externe veiligheid	15
4.12 Kabels en leidingen	16
5. Uitvoering	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Planschade	17

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Blaaksedijk 275 te Mijnsheerenland, gemeente Binnenmaas.



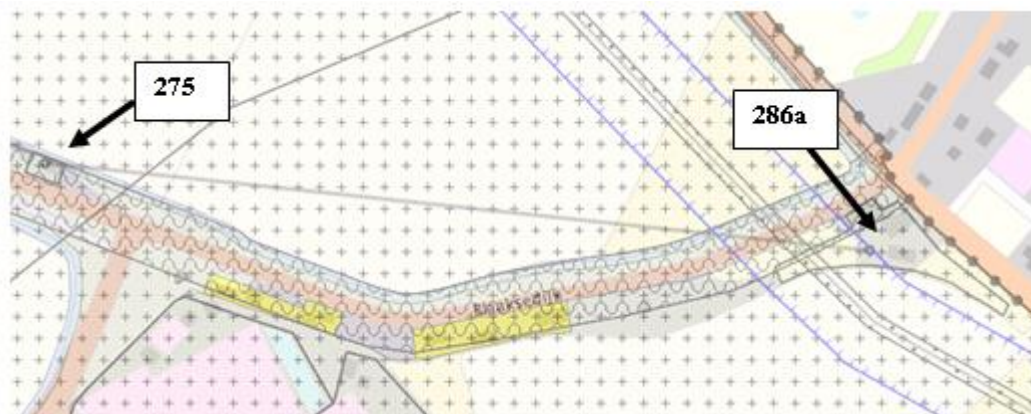
Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van Binnenmaas, ten noordoosten van de woonkern Mijnsheerenland en ten westen van de woonkern Puttershoek.

1.2 Aanleiding en doelstelling

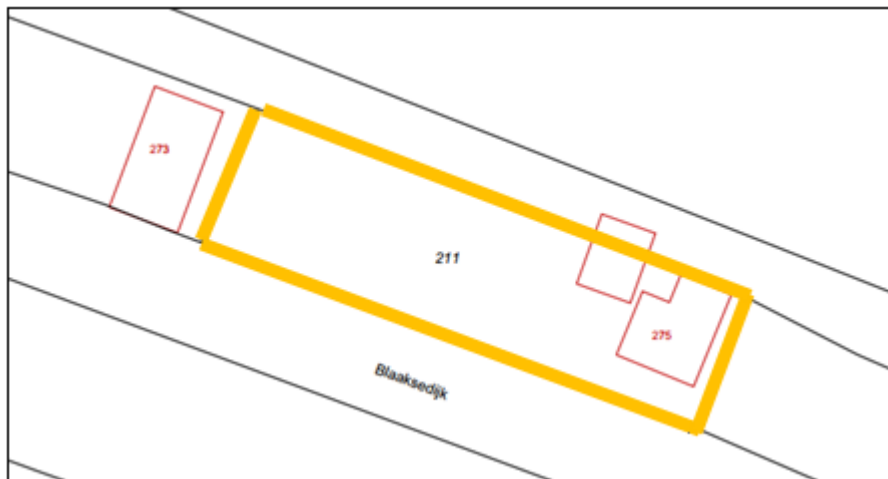
In het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' heeft het perceel Blaaksedijk 275 een agrarische bestemming. Op de verbeelding van dat bestemmingsplan is er via een 'figuur – relatie' aangeduid dat het perceel Blaaksedijk 275 in planologische zin gerelateerd is aan het perceel Blaaksedijk 286a.

Daargelaten de vraag of die relatie er in het verleden is geweest, is er thans geen enkele relatie tussen beide percelen. Beide percelen worden ook niet (meer) gebruikt voor agrarische doeleinden.



Figuur 1.2: verbeelding bp ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’

Het perceel Blaaksedijk 275 is kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie F nr. 211 en heeft een oppervlakte van 670 m².



Figuur 1.3 kadastrale tekening Blaaksedijk 275

De woning Blaaksedijk 275 staat al enige tijd te koop, maar potentiële kopers haken af vanwege de agrarische bestemming. De woning mag nu niet voor burgerbewoning worden gebruikt.

Burgemeester en wethouders van Binnenmaas zijn in principe bereid om mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan om een gebruik voor burgerwoondoeleinden toe te staan. Dit kan hetzij in de bestaande woning, hetzij in een nieuw te bouwen woning voor zover de regels uit het geldend bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas voor wat betreft de bouweisen in acht genomen worden.

Als een aanvraag om omgevingsvergunning wordt ingediend kan er planologisch medewerking worden verleend aan het plan via een procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wabo stelt daarbij dat de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document is deze onderbouwing.

1.3 Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het initiatief worden beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en milieuwetgeving. Hoofdstuk 5 beschrijft de economische- en maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

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 Blaaksedijk 275 ligt in het buitengebied van de gemeente Binnenmaas, tussen de kernen van Mijnsheerenland en Puttershoek in. 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 aan de Blaaksedijk 275 te Mijnsheerenland een (voormalige agrarische bedrijfs)woning aanwezig.

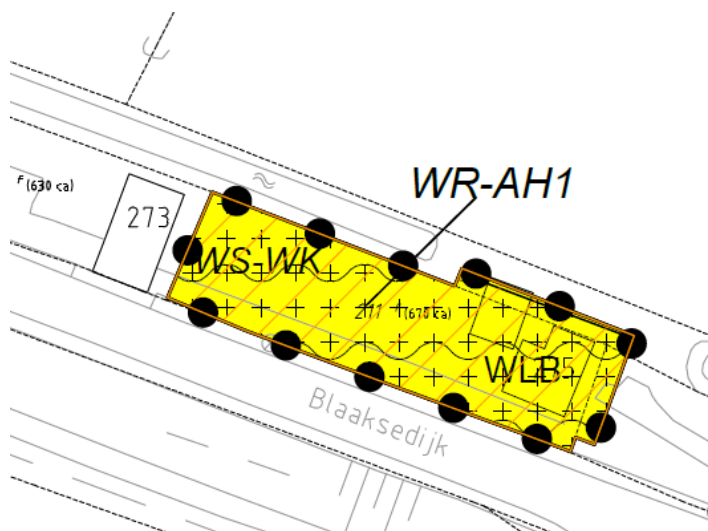


Figuur 2.1 foto's bestaande woning Blaaksedijk 275

2.4 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt de woning Blaaksedijk 275 bewoond als burgerwoning. De mogelijkheid is aanwezig dat de woning wordt afgebroken en dat er een nieuwe woning wordt gebouwd. Daarbij moeten de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas in acht worden genomen. Het gaat met name om de regels die horen bij de bestemming 'Wonen – Linten en bebouwingsconcentraties'. Die regels laten een woning en verdere bebouwing toe met een inhoud van maximaal 650 m³.

Als deze bestemming te zijner tijd in een nieuw bestemmingsplan wordt opgenomen, dan kan de verbeelding er als volgt uitzien:



Bestemming

WLB Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties

Dubbelbestemmingen

WR-AH1 Waarde - Archeologische verwachting hoog 1

WS-WK Waterstaat - Waterkering

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

Figuur 2.2 mogelijke verbeelding toekomstige bestemming Blaaksedijk 275

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. De afwijking van het bestemmingsplan heeft tot doel om de gebruiksfunctie van een bestaande woning aan te passen, zonder afbreuk te doen aan het feitelijk gebruik voor woondoeleinden. 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 afwijken van de agrarische bestemming van het perceel Blaaksedijk 275 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Een bestaand agrarische bedrijfswoning wordt omgevormd tot burgerwoning zonder dat er een toevoeging is aan functies. 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 artikel 3.2.3 van de Verordening Ruimte 2014 is bepaald, dat een bestemmingsplan voor gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied ander gebruik van bestaande bebouwing mogelijk kan maken, waaronder voormalige agrarische bebouwing. De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. Het afwijken van de agrarische bestemming van het perceel Blaaksedijk 275 ten gunste van een burgerwoongebied levert geen belemmeringen op voor omliggende agrarische bedrijven.

Conclusie

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

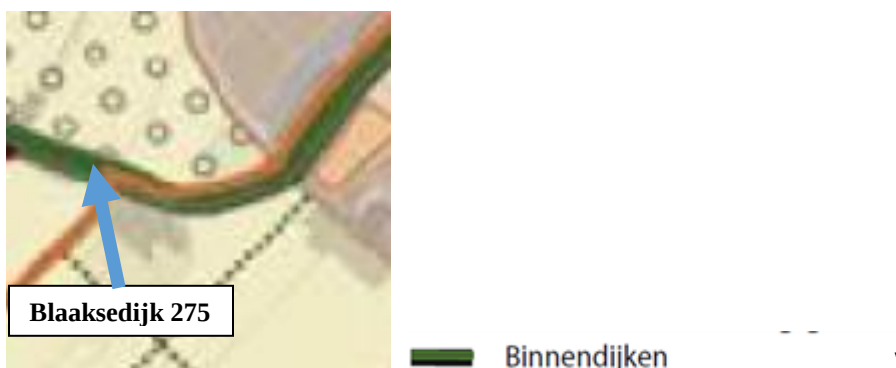
3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van het Samenwerkingsorgaan Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. Het Samenwerkingsorgaan 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 perceel heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduiding Binnendijken gekregen.

Deze aanduiding staan niet in de weg aan de wijziging van de bestemming op het perceel Blaaksedijk 275. Het gaat hier om het wijzigen van de functie van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Bestaande andere agrarische bedrijven worden niet gehinderd in hun bedrijfsvoering. De bestemmingswijziging tast het karakter van het agrarisch gebied niet aan. Daarnaast tast deze ontwikkeling niet de functie van de Blaaksedijk als binnendijk aan.



Figuur 3.1 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

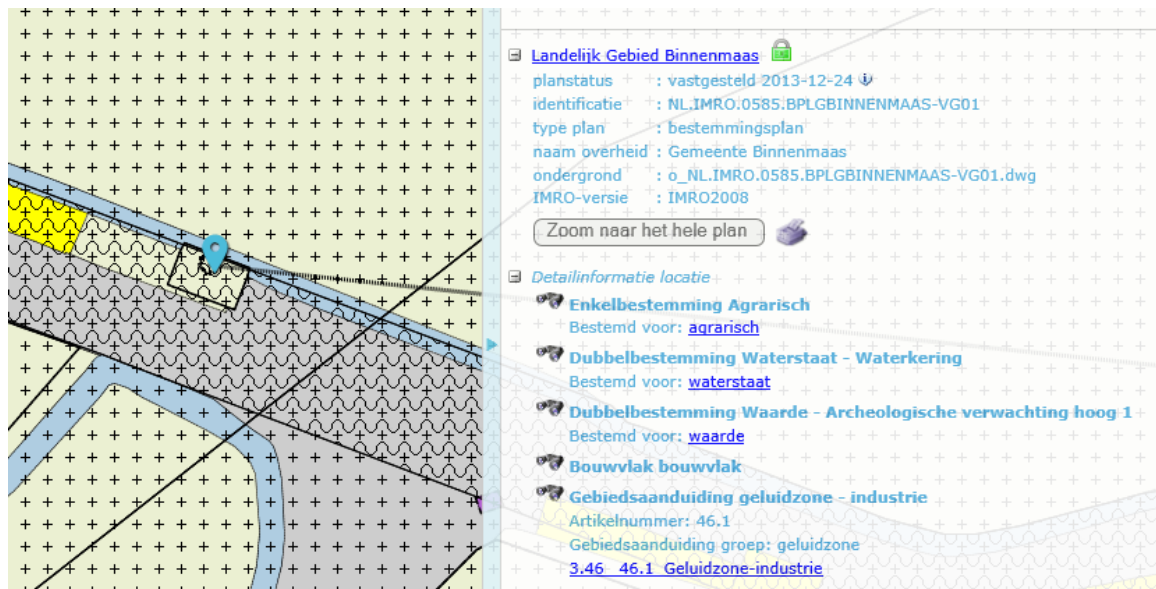
Nationaal landschap

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. Het gaat hier om de handhaving dan wel nieuwbouw van een woning aan de Blaaksedijk 275. Het voorliggende plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.5.2 bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Het perceel Blaaksedijk 275 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 het betrokken perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft gekregen. Daarnaast zijn op het perceel Blaaksedijk de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologische verwachting hoog 1' ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en 'Waterstaat – waterkering' ter bescherming van de waterkerende functie van de Blaaksedijk van toepassing. Ten slotte is een gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrie' aanwezig in verband met de aanwezigheid van een geluidsgezoneerd industrieterrein in de omgeving.



Figuur 3.2 deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

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.

Er is overwogen om de afwijking van de agrarische bestemming te effectueren via een herziening van het bestemmingsplan. Daarbij kon dan ook de relatie die er in het geldende bestemmingsplan zit met het perceel Blaaksedijk 286a worden geschrapt. Aangezien voor laatstgenoemd perceel nog geen duidelijkheid is over de uiteindelijke planologische situatie, is er voor gekozen om ten aanzien van Blaaksedijk 275 te werken met een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van het perceel wijzigt niet. De woning Blaaksedijk 275 blijft woning. Overigens wijzigt de intensiteit van de verkeersbewegingen niet.

Parkeren

In de bestaande parkeervraag bij de woning Blaaksedijk 275 wijzigt niets.

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of de ingreep bestaande beschermde natuurwaarden verstoren.

Het voorliggende plan ziet toe op het wijzigen van de gebruiksfunctie van de woning Blaaksedijk 275 van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. Feitelijk verandert er niet op het perceel zelf. Om die reden worden ook bestaande natuurwaarden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening. Als in de toekomst wordt besloten om de bestaande woning af te breken moet op dat moment worden gezien of er in dat kader onderzoek naar beschermde planten en/of dieren nodig is.

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 geldende bestemmingsplan blijkt dat er in het plangebied een hoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische sporen bij het perceel Blaaksedijk 275. Bij ingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m² moet eerst archeologisch vooronderzoek worden gedaan. Dit hoeft niet als het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut.

Thans is nog niet duidelijk of de bestaande woning wordt opgeknapt, dan wel dat er in de toekomst een nieuwe woning wordt gebouwd. Op dat moment moet worden beoordeeld of het bouwplan een zodanige omvang heeft dat archeologisch onderzoek is vereist.

Cultuurhistorie

Er is op het betrokken perceel geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het perceel Blaaksedijk 275 valt ook niet binnen een molenbiotoop. Er worden daardoor geen cultuurhistorisch waardevolle zaken aangetast.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op 2 december 2015, de uitkomst ervan is hierna opgenomen.

datum 2-12-2015
dossiercode 20151202-39-12051

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Blaaksedijk 275 {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

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 voormalige bedrijfswoning Blaaksedijk 275 wordt burgerwoning, zijnde een milieugevoelige functie. De woning ligt niet binnen de richtafstand van enig bedrijf in de omgeving.

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

4.7 Geluid

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

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Aangezien het gebruik als woning hetzelfde blijft, is hiervoor geen nader akoestisch onderzoek nodig en zijn er derhalve geen belemmeringen voor deze bestemmingsafwijking.

Het plangebied valt niet binnen een zone voor spoorweglawaaï. De woning bevindt zich binnen de geluidzone van een nabijgelegen industrieterrein. Het gaat om een bestaande woning, derhalve verandert er uit geluidsoogpunt niets. Het aspect geluid staat niet in de weg aan het verlenen van medewerking aan de functiewijziging van de woning.

4.8 Bodem

Het plan ziet toe op een afwijking van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Er is daar sprake van een bestaande situatie die wordt gecontinueerd. In dit kader bestaat er geen aanleiding zijn om bodemonderzoek in te stellen.

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 plan voorziet in de afwijking van de bestemming van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning. In de feitelijk aanwezige situatie verandert er niets en daarmee ook niet in de intensiteit van de verkeersbewegingen.

Hiermee is, verwijzend naar artikel 5.16, lid 1 onder b van de Wet milieubeheer aannemelijk gemaakt de concentratie in de buitenlucht van de stoffen stikstofdioxide NO₂ en fijn stof PM₁₀ in de buitenlucht in ieder geval ten minste gelijk blijft en niet toeneemt. Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De 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^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Blaaksedijk 275 die de woonsituatie op het perceel mogelijk zouden kunnen beïnvloeden.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het plan tot aanpassing van de woongebruiksfunctie 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 plangebied, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

5. Uitvoering.

5.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat het afwijken van de agrarische bestemming van een perceel ten gunste van een gebruik van de bestaande woning als burgerwoning. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemers. Er zijn geen gemeentelijke kosten met dit plan gemoeid. 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.

5.2 Planschade.

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