

Wijzigingsplan Oud Bonaventurasedijk 110 A te Maasdam

18 maart 2016

NL.IMRO.0585.WPMSDOudBon110A-VG01

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de wijziging van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'. De aanleiding hiervoor is het niet meer in bedrijf zijn van het voormalige fruitteeltbedrijf aan de Oud-Bonaventurasedijk 110-A in Maasdam.

Initiatiefnemer is tevens bewoner van het object. Gezien de huidige economisch situatie en de steeds sterkere grondgebondenheid van agrarische bedrijven is een fruitteeltbedrijf met een totale oppervlakte van 03.65.20 ha niet rendabel.

Initiatiefnemer wenst de huidige bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Met de huidige agrarische bestemming is een spoedige verkoop niet te verwachten. Langdurige leegstand zal daardoor niet ondenkbaar zijn.

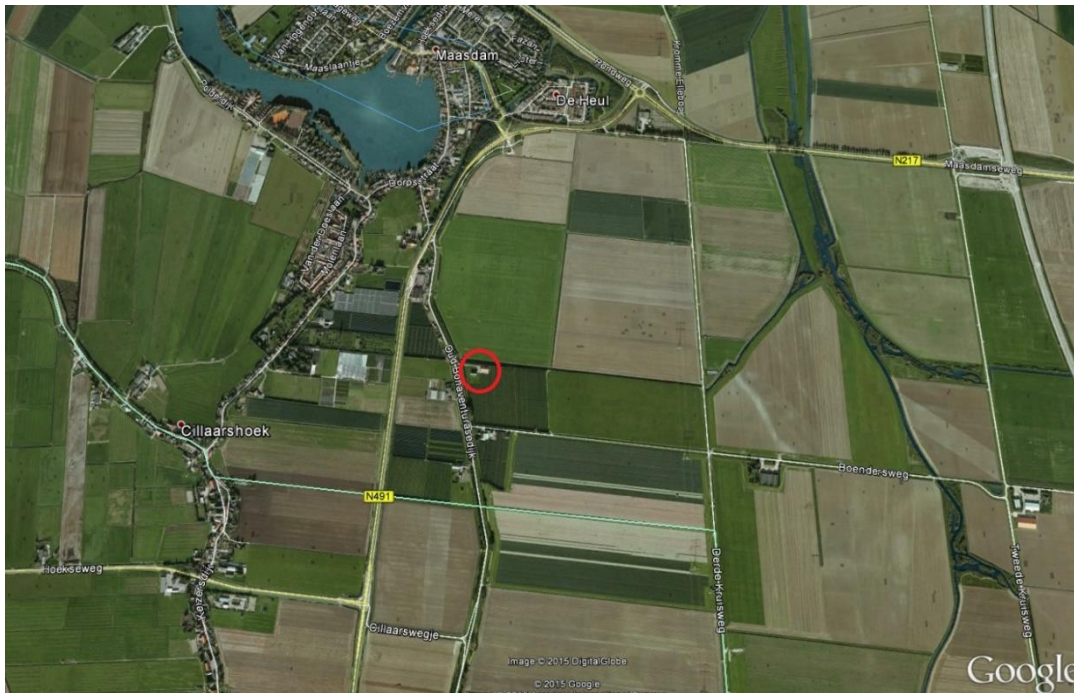
Aan de Oud-Bonaventurasedijk 110-A in Maasdam was een fruitteeltbedrijf gevestigd. Nu dit fruitteeltbedrijf is beëindigd wil initiatiefnemer dat het agrarisch bouwvlak wordt gewijzigd in een woonbestemming. De huidige bedrijfswoning wordt hierbij gehandhaafd en 'omgevormd' tot burgerwoning.

Ten behoeve van de ontwikkeling heeft initiatiefnemer reeds een principeverzoek ingediend met de vraag medewerking te verlenen aan het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 4.9, lid 6, van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'. In antwoord op dit principeverzoek hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Binnenmaas op 3 september 2015 aangegeven dat ze bereid zijn om op basis van een concreet verzoek hiertoe een procedure op te starten om het bestemmingsplan voor deze locatie te wijzigen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Binnenmaas aan de Oud-Bonaventurasedijk 110-A in Maasdam. De percelen zijn kadastraal bekend respectievelijk gemeente Maasdam, sectie G, nummer 456 en nummer 486.

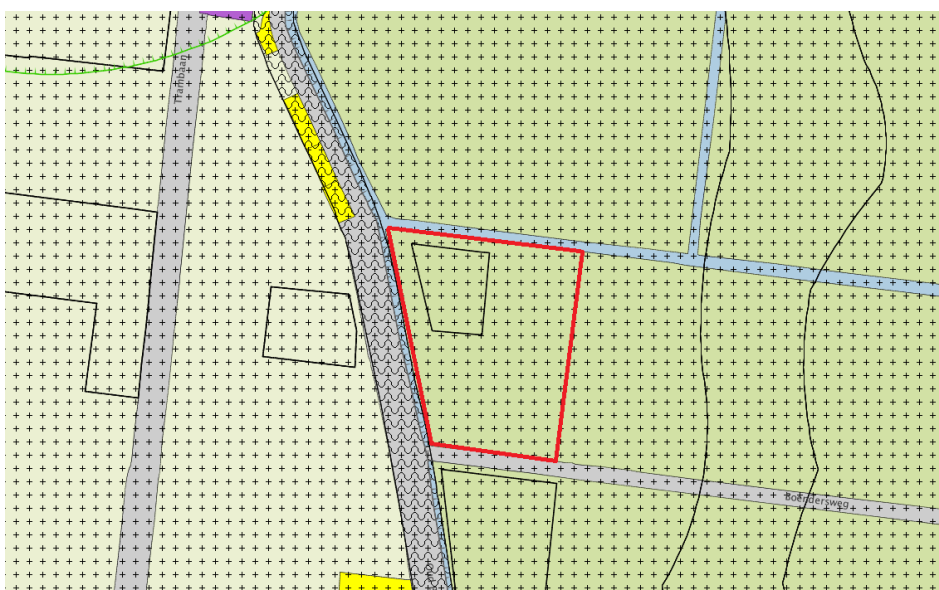
Op navolgende afbeelding is de ligging van de bebouwing in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1: ligging locatie Oud-Bonaventurasedijk 110-Ate Maasdam in landelijke omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijkgebied Binnenmaas’ van de gemeente Binnenmaas hebben de percelen de enkelbestemming ‘agrarisch met waarden’ en de dubbelbestemming ‘Waarden – Archeologische verwachting middelhoog 1’. Het bestemmingsplan is op 24 december 2013 vastgesteld door de gemeente Binnenmaas.



Figuur 2 verbeelding geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

1.4 Opbouw wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan vloeit voort uit de wijzigingsbevoegdheid vermeld in artikel 4.9, lid 6, van het bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas”. Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding en planregels.

De wijziging betreft het vervangen van de bestemming ‘agrarisch met waarden’ in ‘wonen – verspreide woningen’ op het bouwvlak. Deze bestemmingen zijn beschreven in respectievelijk de artikelen 4 en 24 van het geldende bestemmingsplan “Landelijk Gebied Binnenmaas”. De dubbelbestemming “waarde – archeologische verwachting middelhoog 1” (artikel 37) blijft ongewijzigd gelden.

1.5 Beschrijving bestaande situatie

De locatie Oud Bonaventurasedijk 110 A in Maasdam ligt in het buitengebied van de gemeente Binnenmaas. De locatie betreft een voormalig fruitteeltbedrijf. Het fruitteeltbedrijf bestaat uit een woonhuis, een bewerkingsloods en een boomgaard met voornamelijk perenopstand. Het bedrijf is toegerust op de teelt en het bewerken van fruit. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 03.65.20 ha. De locatie is op de navolgende kaart weergegeven.



Figuur 3: ligging



Figuur 4: vooraanzicht



Figuur 5: de boomgaard



Figuur 6: de bewerkingsloods

2.0 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

In 2014 heeft het kabinet zijn visie op de ruimtelijke kwaliteit van Nederland vastgelegd in de Nota Ruimte. Hoofddoel van de Nota Ruimte is het scheppen van juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Hierbij kan gedacht worden aan het waarborgen en vergroten van de leefbaarheid van Nederland en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren. De Nota kent daarnaast vier algemene doelen:

1. Versterken van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. Krachtige steden en een vitaal platteland;
3. Borging en ontwikkeling van belangrijke nationale ruimtelijke waarden;
4. Borging van veiligheid.

Het Rijk blijft ook verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening, zoals wetgeving. Voor het overige worden zoveel mogelijk bevoegdheden neergelegd bij andere overheden, zoals provincie en gemeente.

De Hoeksche Waard is in de Nota Ruimte aangewezen als Nationaal Landschap, vanwege de openheid en bijzondere patroon van polders, dijken en kreken. Hierdoor is er extra focus op landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze zullen worden getoetst aan de kernkwaliteiten uit de Nota Ruimte.

Onderhavig plan valt conform de uitgangspunten van de Nota Ruimte onder de bevoegdheid en het belang van de gemeente en heeft geen nadelige invloed op het Rijksbelang.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Met het vaststellen van de VRM is de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie uit 2010, inclusief onderliggende herzieningen, komen te vervallen.

In de VRM beschrijft de provincie haar ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier richtlijnen:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar water- en energie-efficiënte samenleving.

In de VRM wordt de Hoeksche Waard en tevens de planlocatie aangeduid als agrarisch landschap. Centraal staat daarbij het behoud van het open agrarisch landschap, gericht op duurzame ontwikkelingen van de landbouw, met versterking van gebiedsspecifieke landschapsskenmerken zoals kreken, de dijken en het patroon van verspreide dorpen.

De Hoeksche Waard heeft een aantal opgaven, die de kernkwaliteit kunnen beïnvloeden. Wat betreft woningbouwontwikkelingen en bedrijventerreinprogrammering zijn afspraken over de regionale verdeling gemaakt. Uitbreiding van kleine kernen zijn in beginsel niet uitgesloten, maar worden in de meest kwetsbare delen van het nationaal landschap terughoudend benaderd.

Het initiatief voor de locatie Oud-Bonaventurasedijk 110-A in Maasdam heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de provinciale belangen doordat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden en daardoor het behoud van open agrarisch landschap niet wordt geschaad.

In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen, dit voor zover de provincie Zuid-Holland dit vanuit haar beleidsinvloed relevant vindt. Uit de verbeelding die bij de Verordening is gevoegd, blijkt dat het plangebied buiten het bestaande stads- en dorpsgebied valt.

In het gebied buiten de bestaand stads- en dorpsgebied zijn functies voor nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies niet toegestaan. Voor vrijkomende agrarische bebouwing zijn in artikel 2.3.2 van de Verordening uitzonderingsbepalingen opgenomen in de verordening. Niet-agrarische functies, waaronder woningen, zijn toegestaan in vrijkomende agrarische bebouwing, mits de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd. Het voorliggende plan stemt overeen met dat beleid.

2.3 Regionaal beleid

Binnen de Hoeksche Waard is de Structuurvisie Hoeksche Waard vigerend. Deze Structuurvisie geeft sturing aan de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Uitgangspunt daarbij is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal Landschap de Hoeksche Waard.

In de Structuurvisie Hoeksche Waard wordt een visie gegeven op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Doel is gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en economische vitaliteit van het Nationale Landschap Hoeksche Waard.

Doordat dit initiatief niet voorziet in bouwkundige veranderingen zal er geen plan noodzakelijk zijn dat voorziet in een landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. Doordat de planlocatie is voorzien van een voormalig fruitteeltbedrijf met een boomgaard heeft het initiatief al reeds een landschappelijke inpassing. Tevens beoogt het initiatief geen veranderingen aan de bebouwing en/of de landschappelijke inrichting.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Binnenmaas sluit zoveel mogelijk aan bij het regionale beleid voor de Hoeksche Waard en het provinciale beleid. Het aanvullende ruimtelijke beleid met betrekking tot het buitengebied staat vermeld in de gemeentelijke Structuurvisie Binnenmaas 2020.

In de Structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Binnenmaas tot 2020 beschreven. De Structuurvisie sluit aan bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard, het visiedocument Binnenmaas Vitaal en het ambitiedocument.

De kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard zijn behouden en waar mogelijk versterkt. De kernkwaliteiten van de landschap zijn het uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke en economische ontwikkelingen in Binnenmaas. Op het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld is de planlocatie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle polders.

Onderhavig initiatief draagt bij aan voornoemde doelstelling van de gemeente.

3. Planbeschrijving

In het bestemmingsplan ‘‘Landelijk Gebied Binnenmaas’’ is in artikel 4.9.6 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen dat het agrarisch bouwvlak kan worden gewijzigd naar een woonbestemming.

Dit wijzigingsplan betreft een gebruiksverandering van de woning.

4. Randvoorwaarden

In het bestemmingsplan ‘‘Landelijk Gebied Binnenmaas’’ is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het omschakelen van een agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming. De criteria die bij de wijzigingsbevoegdheid worden gehanteerd zijn hieronder puntsgewijs uiteengezet met daaropvolgend de motivering waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan de criteria.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om gebruik te make van de voornoemde wijzigingsbevoegdheid mits er wordt voldaan aan de hiernavolgende randvoorwaarden.

Het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn.

Initiatiefnemer heeft enkele jaren geleden vanwege fysieke beperkingen de bedrijfsvoering gestaakt. Er zijn geen opvolgers die de bedrijfsvoering voortzetten. Gezien de huidige economische omstandigheden en de steeds grotere grondgebondenheid binnen de landbouwsector is een rendabele bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf, vanwege de beperkte oppervlakte, niet meer mogelijk.

- a. Uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning.*

Binnen het huidige agrarische bouwvlak zijn twee opstallen in de vorm van een woonhuis en een opslag/bewerkingsloods gesitueerd. Dit wijzigingsplan betreft uitsluitend de wijziging van gebruik van bedrijfswoning in (burger-)woning, de overige opstallen worden bijbehorende bouwwerken bij de woning.

- b. Het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan.*

Binnen het bouwvlak is één woning gesitueerd. Initiatiefnemer is niet voornemens een woning erbij te bouwen ofwel de huidige woning op te splitsen. Conform de bestemmingsregels van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ is er maximaal één woning toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Met dit bestemmingsplan wijzigt het aantal woningen niet.

- c. Bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden.*

Doordat het initiatief uitsluitend een gebruikswijziging betreft en de bodem niet wordt geroerd is een bodemonderzoek niet uitgevoerd. In paragraaf 5.1 van deze toelichting wordt nader op het aspect bodem ingegaan.

- d. In de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad.*

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 is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die 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.

In de directe omgeving zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Voor akkerbouw- en fruitteeltbedrijven geldt een milieuzone van 30 m op grond van genoemde Staat van Bedrijfsactiviteiten tot de gevel van de woning. De dichtstbijzijnde agrarische bedrijfsbebouwing ligt op circa 90 meter van het perceel Oud-Bonaventurasedijk 110A in Maasdam. Het wijzigingsplan beïnvloedt derhalve geen bestaande milieuzones en levert daarom geen beperking op van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. In paragraaf 5.2 wordt nader op dit punt ingegaan.

- e. De belangen van de eigenaren/grondgebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad.*

Door de herbestemming wijzigt het bouwvolume niet. Alleen het gebruik wijzigt van agrarisch naar wonen. Deze wijziging veroorzaakt geen nadeel voor eigenaren/grondgebruikers van aanliggende percelen. Tevens vindt door de wijziging geen toename van verkeersbeweging plaats. Er is eerder een afname van verkeersbeweging te verwachten vanwege het onttrekken van de agrarische functie.

- f. Geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of landschappelijke kwaliteit van het gebied.*

Het herbestemmen heeft geen invloed op de landschappelijke kwaliteit. Er komen geen opstallen bij en er worden geen opstallen gesloopt.

- g. Er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing.*

Het initiatief voorziet niet in bouwkundige veranderingen en heeft daardoor geen nadelige gevolgen voor de streekeigen landschappelijke inpassing. Tevens zal door het initiatief landschappelijk geen verandering worden aangebracht.

- h. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.*

Met het onderhavige wijzigingsplan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Op grond hiervan is een exploitatieplan ook niet vereist. Het initiatief wordt geheel gefinancierd door de initiatiefnemer.

5. Omgevingsaspecten

5.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie.

Het initiatief voorziet enkel in een functieverandering en er vinden geen bouwkundige veranderingen plaats. Om die reden is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Aanvullend wordt nog vermeld dat er in 1996 een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd dat geen aanleiding gaf tot nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Sederdien is het gebruik van de locatie ongewijzigd. In het bodeminformatiesysteem van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid staat de aantekening ‘voldoende onderzocht’. Verder zijn er geen beperkingen bekend in de landelijke Voorziening Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken (WKPD) en de Basisregistratie Kadaster.

Op de locatie liggen of lagen geen ondergrondse opslagtanks voor brandstoffen en er hebben hier anderszins geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. In de directe omgeving vinden geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaats.

Uit oogpunt van het aspect ‘bodem’ zijn er geen belemmeringen ter uitvoering van het wijzigingsplan.

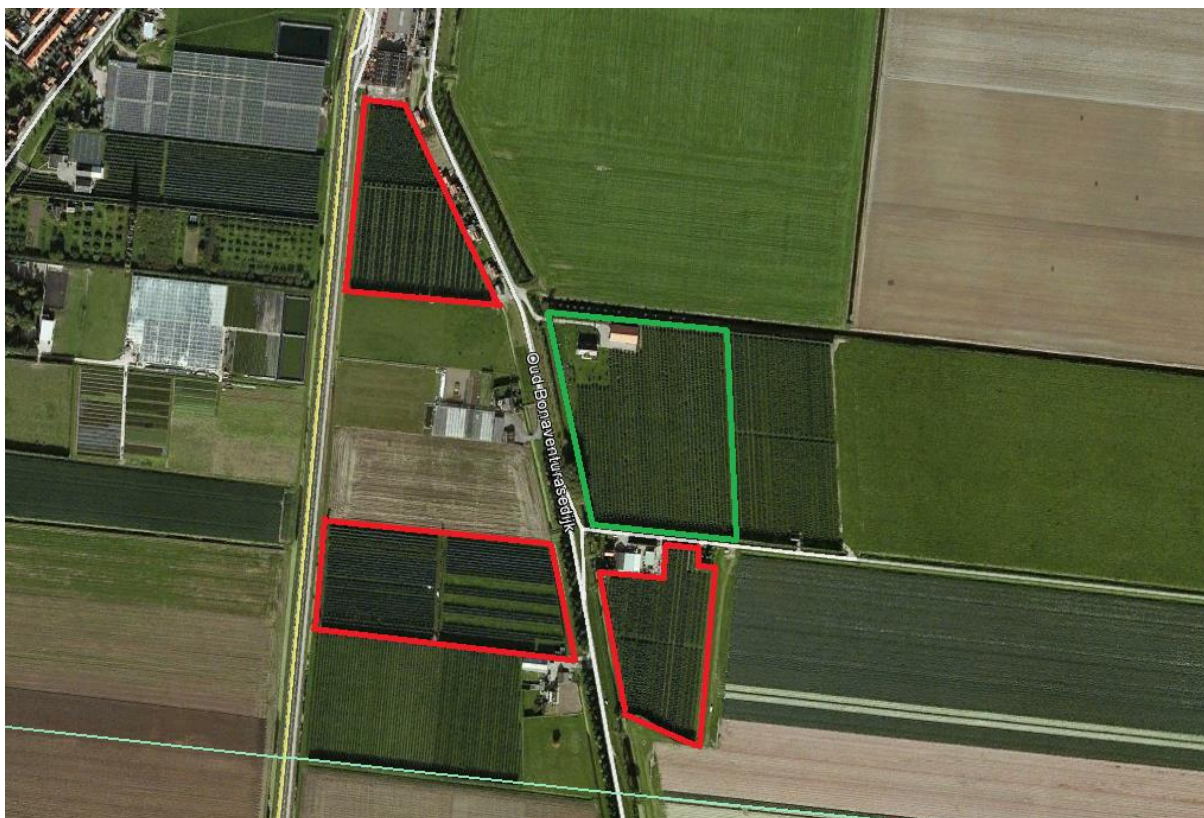
5.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie ‘‘Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

5.2.1. Toetsing initiatief

In de omgeving van de planlocatie zijn andere boomgaarden aanwezig. De drift veroorzaakt door het toepassen van gewasbeschermingsmiddelen in boomgaarden, kan invloed hebben op het woon- en leefklimaat in het plangebied. Omgekeerd kan de woonbestemming belemmerend werken op de naastgelegen bedrijfsvoering. Er zijn geen wettelijke bepalingen voor de minimaal aan te houden afstand tussen een gevoelige bestemming en percelen met akkerbouwgewassen of boomgaard.

In het algemeen wordt een afstand van 50 meter aangehouden om een mogelijke schadelijke blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen te voorkomen.



Figuur 7: overzicht boomgaarden ten opzichte van de planlocatie

In bovenstaande afbeelding is weergegeven hoe het object zich verhoudt ten opzichte van de milieuzonering.

De dichtstbijzijnde boomgaard ten opzichte van de voorgevel van het woonhuis aan de Oud-Bonaventurasedijk 110-A in Maasdam is plm. 100 meter. De omliggende boomgaarden vormen geen belemmering voor het beoogde initiatief.

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en zoneringen' zou de maximale afstand tussen een akkerbouwbedrijf en een milieugevoelige functie zoals wonen 30 meter moeten bedragen. De afstand tussen het woonhuis aan de Oud-Bonaventurasedijk 110-A in Maasdam en het ten noorden gelegen akkerbouwperceel bedraagt 20 meter. Echter, is dit de afstand ten opzicht van het perceel waar gewassen op worden geoogst. Het daadwerkelijke akkerbouwbedrijf is elders gevestigd en in ieder geval buiten de invloedssfeer van de gevoelige bestemming wonen gevestigd.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer in werking getreden. In deze Wet is vastgelegd welke bestemmingen de normwaarden kunnen overschrijden. Hierbij zijn tevens op 15 november 2007 het *Besluit niet in betekende mate bijdragen* en de *Regeling niet in betekende mate bijdragen* in werking getreden. Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor beperkte ontwikkelingen. Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben. Er zullen door de bestemmingswijziging geen extra maar eerder minder verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel.

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

5.4 Watertoets

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 en 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.

Het watertoetsproces voor het project Oud-Bonaventurasedijk 110 A in Maasdam is op 9 oktober 2015 digitaal doorlopen via www.dewatertoets.nl. Het Waterschap Hollandse Delta is door deze weg door initiatiefnemer van ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van de plannen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het beoogde plan geen gevolgen heeft voor het watersysteem. Waterschap Hollandse Delta geeft derhalve een positief wateradvies. Hierna is de uitkomst van de digitale watertoets opgenomen.

datum 9-10-2015
dossiercode 20151009-39-11710

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Oud Bondijk 110A Maasdam {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.

5.5 Flora en Fauna

Middels de Flora- en Faunawet worden beschermde soorten beschermd. Bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving moet rekening worden gehouden met soorten met een beschermde status.

Tevens geldt er op grond van de Flora- en Faunawet de zorgplicht waardoor een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Het vaststellen van een wijzigingsplan mag op grond van het toegelaten gebruik er niet toe leiden dat beschermde soorten worden aangetast. Omdat onderhavig wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging en er geen bouwkundige veranderingen plaats vinden, worden geen beschermde planten- en diersoorten aangetast.

Dit wijzigingsplan heeft geen gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van de beschermde gebieden. Uitsluitend het gebruik van de bestemming wordt gewijzigd.

5.5.1. Beschermde gebieden

Bij het opstellen van een bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de instandhoudingsdoelen van de op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermde gebieden. Dit zijn hoofdzakelijk EHS-gebieden en Europees beschermde Natura 2000-gebieden.

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet worden nagegaan of het plan significante nadelige gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoelen van beschermde gebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is met een afstand van plm. 800 meter van de planlocatie verwijderd. De planlocatie ligt buiten de invloedsfeer van de beschermde gebieden. Het initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelen.

5.6 Archeologie & cultuurhistorie

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘‘Landelijkgebied Binnenmaas’’ van de gemeente Binnenmaas hebben de percelen de enkelbestemming ‘‘agrarisch met waarden’’ en de dubbelbestemming ‘‘Waarden – Archeologische verwachting middelhoog 1’’.

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Het is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen met het erfgoed in de bodem. Deze wet is in september 2007 in werking getreden en heeft als doel de bescherming van culturele erfgoederen om inzicht te krijgen in de menselijke samenleving uit het verleden.

Het Nederlandse bodemarchief is via de Wet op de archeologische monumentenzorg beschermd. In deze wet is vastgelegd dat waardevolle historische objecten in de bodem moeten worden behouden. Archeologisch onderzoek is volgens de Wet op archeologische monumentenzorg verplicht indien er voor de beoogde ontwikkeling graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm worden verricht. Elke gemeente hanteert een minimale oppervlakte graafwerkzaamheden waarbij archeologisch onderzoek verplicht is.

De gemeente Binnenmaas hanteert een minimale oppervlakte van 500 m² aan graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm voor het wel of niet verplicht stellen van het doen van archeologisch onderzoek.

De beoogde planologische ontwikkeling voorziet niet in het roeren van grond. Er is derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

5.7 Verkeer

De locatie van het plangebied aan de Oud-Bonaventurasedijk 110-A in Maasdam is alleen te bereiken via de Oud-Bonaventurasedijk. Dit is een verharde weg die boven op een dijk is gelegen. De maximum snelheid is 60 km/u. De geplande functieverandering zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer.

Er is voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren bij de woning.

5.8 Geluid

Wegverkeerslawaaai

Wat betreft wegverkeerslawaaai 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 wegverkeerslawaaai binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

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 er thans sprake is van een agrarische bedrijfswoning en na wijziging van het bestemmingsplan er sprake zal zijn van een burgerwoning, is nader gekeken naar het geluidsaspect.

In 2014 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van een bestemmingsplan aan de overzijde voor het perceel Oud-Bonaventurasedijk 83. De uitkomst liet zien dat op een afstand van 25 m vanaf de as van de Oud Bonaventurasedijk de geluidbelasting 47 dB is. De woning Oud Bonaventurasedijk 110A ligt op 45 m vanaf de as van de weg, waardoor de geluidbelasting daar lager is dan 47 dB.

De woning Oud Bonaventurasedijk 110A te Maasdam ligt net buiten de geluidszone van de N491 (Trambaan). Uit oogpunt van wegeverkeerslawaaai is het plan realiseerbaar.

Spoorweg- en/of industrielawaaai.

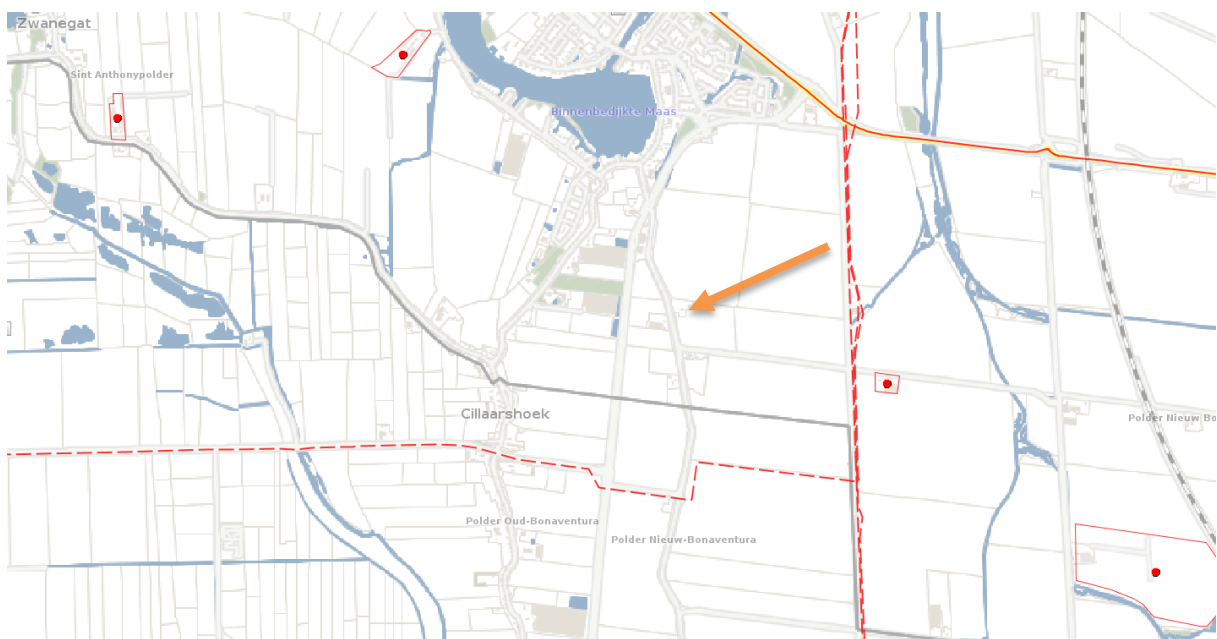
Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

5.9 Streekeigen landschappelijke inpassing

Volgens het vigerende bestemmingsplan moet een planologische verandering altijd getoetst worden ten aanzien van een goede streekeigen landschappelijke inpassing. Het beoogde initiatief maakt het niet mogelijk verandering aan te brengen aan het erf dan wel de gebouwen. Er zal dus fysiek niks gaan veranderen. Doordat het object mede door de boomgaard al een goede streekeigen inpassing heeft, is er geen noodzaak hiervoor een beplantingsplan op te stellen. Als de situatie in de toekomst verandert (nieuwbouw), ook dan zal er zorg gedragen moeten worden voor een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

5.10 Externe veiligheid

Het rijksbeleid is erop gericht risico's voor de omgeving zo veel mogelijk te beperken. Externe veiligheid heeft betrekking op diegenen die niet bij de risicovolle activiteiten zijn betrokken maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen oplopen. Dit zijn bijvoorbeeld omwonenden. Het beleid is onder meer verankerd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In het Bevi zijn richtlijnen opgenomen voor het bouwen en handhaven van gevoelige bestemmingen zoals woningen in de buurt van bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen of geproduceerd. Volgens de risicokaart zoals weergegeven in figuur 2 bevindt de planlocatie zich niet in de directe nabije omgeving van een risicovol bedrijf. De externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 8 Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

6. Juridische aspecten

6.1 Verbeelding

De verbeelding van het wijzigingsplan geeft aan het gedeelte van het perceel Oud-Bonaventurasedijk 110 A te Maasdam, dat in het bestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas is aangeduid als agrarisch bouwvlak, de bestemming ‘Wonen – Verspreide woningen’.

6.2 Planregels

Op grond van de planregels van het wijzigingsplan, zijn de bepalingen van de bestemming ‘Wonen – verspreide woningen’ van toepassing op het plangebied.

7. Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan is ter openbare kennis gebracht en heeft vanaf 25 januari tot en met 7 maart 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is de mogelijkheid geboden aan een ieder om zienswijzen in te dienen. Van die gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Aan het college van burgemeester en wethouders wordt de bevoegdheid gedelegeerd tot het besluiten geen exploitatieplan vast te stellen bij een projectbesluit zoals bepaald in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Met het onderhavig wijzigingsplan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. Op grond hiervan is een exploitatieplan ook niet vereist. Het initiatief zal geheel worden gefinancierd door de initiatiefnemer.

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

8. Overleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op het ontwerpplan de volgende vooroverlegreacties ontvangen:

N.V. Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij

Bij mailbericht van 27 januari 2016 is medegedeeld dat RRP geen bezwaren heeft tegen het wijzigingsplan.

Rijkswaterstaat

Bij mailbericht van 19 januari 2016 heeft Rijkswaterstaat bericht, dat er geen aanleiding is op het plan te reageren, aangezien het geen relatie heeft met het hoofd(vaar)wegennet en hoofdwatersysteem.

Gasunie Transport Services B.V.

Bij mailbericht van 18 januari 2016 is van de zijde van de Gasunie medegedeeld, dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van de dichtst bij gelegen leiding van Gasunie valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling.

Waterschap Hollandse Delta

Bij mailbericht van 5 februari 2016 is medegedeeld, dat er geen waterstaatkundige bezwaren bestaan tegen de wijziging van de bestemming. Het waterschap is akkoord met het wijzigingsplan.