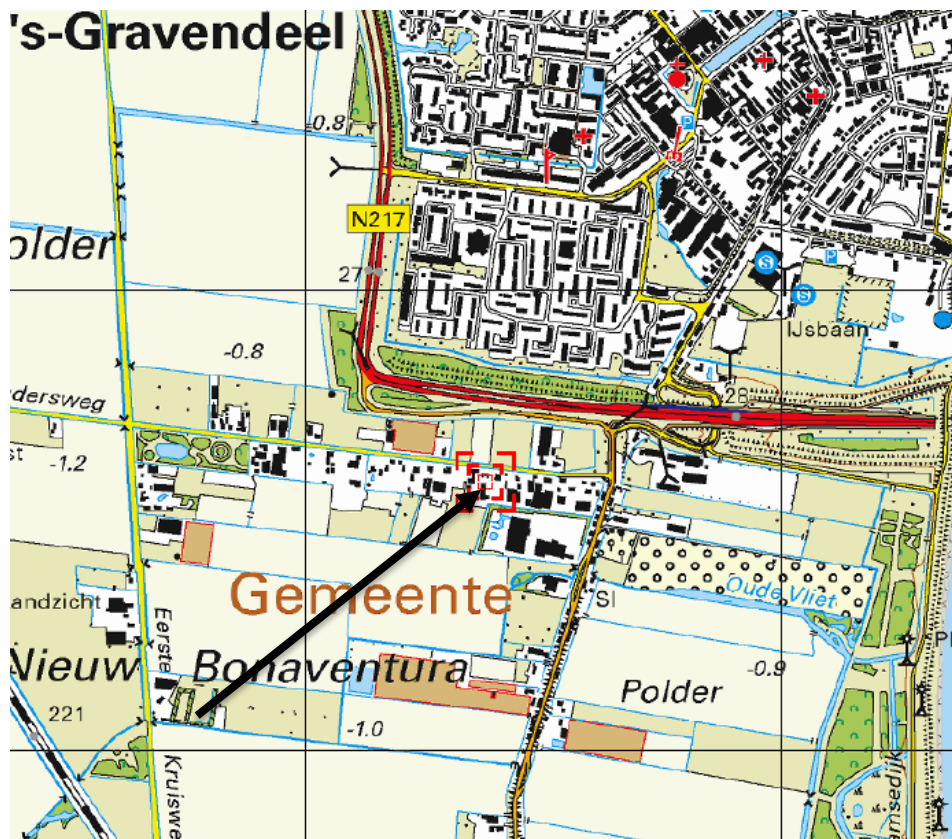


Toelichting

Wijzigingsplan Boendersweg 10b 's-Gravendeel



december 2017
ONTWERP

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Regionaal beleid	8
2.4 Gemeentelijk beleid	8
3. Omgevingsaspecten	12
3.1 Bodem	12
3.2 Bedrijven en milieuzonering	12
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Water	13
3.5 Flora en Fauna	13
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	13
3.7 Verkeer	14
3.8 Geluid	14
3.9 Externe veiligheid	15
4. Juridische vormgeving	16
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Planschade	17
6. Vooroverleg en zienswijzen	18
6.1 Vooroverleg	18
6.2 Zienswijzen	18

Bijlage:

verkennend bodemonderzoek (DS Milieu-consult, 8 december 2017, rapportnr. 17.11.185)

1. Inleiding

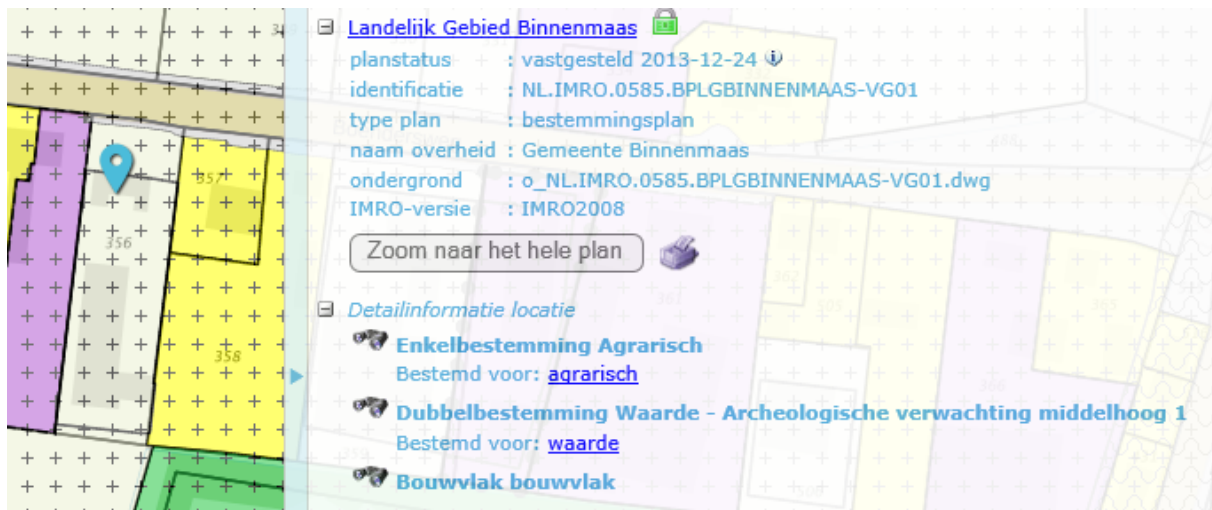
1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan betreft het perceel Boendersweg 10b te 's-Gravendeel. Op het perceel is een voormalige agrarische bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing aanwezig. Het perceel is kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie H nr. 356 en heeft een oppervlakte van 1.680 m².



Figuur 1.1: kadastrale tekening met aangekocht perceel

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' van de gemeente Binnenmaas de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1'. Initiatiefnemer wil de agrarische bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen – Verspreide woningen'.



Figuur 1.2: deel bestemmingsplan met perceel Boendersweg 10b

De aanleiding hiervoor is dat in het verleden op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd was. Het agrarisch gebruik van het perceel is al enige tijd niet meer aan de orde. Op dit moment wordt het perceel feitelijk al gebruikt voor alleen woondoeleinden. Een gebruik als burgerwoning is strikt formeel gezien in strijd met de aanwezige agrarische bestemming. Daarnaast levert de aanwezige agrarische bestemming bij verkoop van het perceel beperkingen op ten aanzien van de financieringsmogelijkheden voor de koper. Om deze redenen is de wens aanwezig om de gemeente te vragen om de bestemming 'Agrarisch' die op het perceel ligt te wijzigen.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het verzoek, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.8.6 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas'.

In deze toelichting wordt ingegaan op de realiseringsmogelijkheid van de voorgenomen gebruikswijziging.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het Landelijk Gebied Binnenmaas van de gemeente 's-Gravendeel aan de Boendersweg 10b. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.3: luchtfoto plangebied en omgeving

Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met -woning aanwezig. De woning heeft een inhoud van circa 600 m³, de bedrijfsbebouwing een oppervlakte van circa 360 m².

Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met bebouwing.



Figuur 1.4: foto voormalige agrarische bedrijfswoning

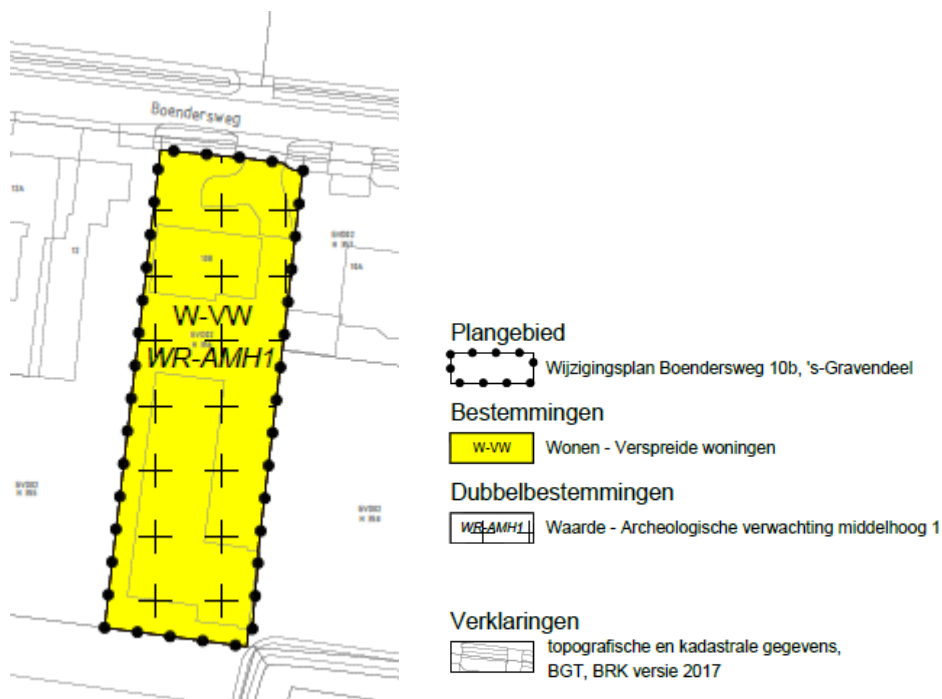


Figuur 1.5: foto voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ van de gemeente ‘s-Gravendeel heeft het betrokken perceel de bestemming ‘Agrarisch’. Het bestemmingsplan is op 12 december 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Binnenmaas. In paragraaf 2.4.1 wordt nader op dit plan ingegaan.

De omvang van het plangebied van het wijzigingsplan is hierna weergegeven, alsmede de voorgestelde bestemming op de gronden.



Figuur 1.6: verbeelding wijzigingsplan

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het voorliggende plan heeft tot doel om de agrarische functie van het perceel te wijzigen in een woonfunctie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel Boendersweg 10b betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing met een agrarische bedrijfswoning. De functie wijzigt van agrarisch naar woongebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. In de VRM beschrijft de provincie haar ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen. De gewenste ontwikkeling is verwoord in vier richtlijnen:

- Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

- 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 Boendersweg 10b in 's-Gravendeel heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de provinciale belangen doordat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden.. 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 bebouwing zijn in de Verordening uitzonderingsbepalingen opgenomen in de verordening. Niet-agrarische functies zijn toegestaan, 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 is er geen plan noodzakelijk dat voorziet in een landschappelijke inpassing van de beoogde ontwikkeling. Het perceel is landschappelijk al goed ingepast met op het erf aanwezige bomen en struiken. Daarnaast is geen sprake van een solitaire ligging van het perceel, maar van aanwezigheid in een bestaand bebouwingslint.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' is in artikel 3.8.6 de bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – verspreide woningen'. Hierna is deze bepaling integraal opgenomen.

3.8.6 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Wonen '

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een agrarisch bouwvlak in de bestemming, 'Wonen - Linten en bebouwingsconcentraties' of 'Wonen - verspreide woningen' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, 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. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning;*
- c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;*
- d. bodemsanering moet blijkens een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;*
- e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;*
- f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;*
- h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;*
- i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;*

De hiervoor genoemde voorwaarden, waaraan moet worden voldaan om de bestemming te kunnen wijzigen worden hierna uiteengezet met daaropvolgend de motivering waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

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

Het perceel Boendersweg 10b is al vele jaren niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. De voorheen bij het perceel behorende agrarische gronden zijn in de loop der tijd verkocht. Mede gezien de voortschrijdende schaalvergroting in de agrarische sector, in relatie tot de beperkte oppervlakte van het perceel, is het niet reëel om te veronderstellen dat voorzetting van het agrarisch bedrijfsmatig gebruik aan de orde kan zijn.

Ad b. uitsluitend de voormalige bedrijfswoning alsmede de tot hetzelfde gebouw behorende voormalige bedrijfsruimte mag worden gebruikt voor bewoning

Het perceel staat te koop, de koper gaat de woning en de voormalige agrarische bedrijfsgebouw alleen gebruiken voor woondoeleinden.

Ad c. het aantal woningen moet beperkt blijven tot het aantal dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit is toegestaan volgens het bestemmingsplan;

De agrarische bedrijfswoning gaat worden gebruikt als burgerwoning, er komt geen woning bij.

Ad d. bodemsanering moet blijken een bodemonderzoek niet noodzakelijk zijn of moet reeds hebben plaatsgevonden;

Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DS Milieu-Consult B.V., 8 december 2017, rapportnr. 17.11.185). In het onderzoeksrapport wordt geconcludeerd, dat de locatie milieuhygiënisch gezien, geschikt wordt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik, wonen met tuin en hobbyruimte. Nader onderzoek en/of sanerende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

Ad e. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden mogen worden geschaad;

Ad f. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

De in de omgeving aanwezige woningen worden niet in de ontwikkelingsmogelijkheden geschaad door het leggen van de woonbestemming op het perceel Boendersweg 10 b. Op het perceel Boendersweg 12 is op grond van het geldende bestemmingsplan een bedrijf aanwezig, met als nadere aanduiding 'metaalbewerking'.

Op grond van het uitgangspunt dat milieugevoelige functies zoals woningen geen last moeten ondervinden van milieubelastende functies zijn richtlijnen opgesteld (VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'). De voormalige agrarische bedrijfswoning Boendersweg 10b valt binnen de milieuzone van het bedrijf aan de Boendersweg 12.

Op grond van het Activiteitenbesluit Milieubeheer moeten bedrijven rekening houden met de aanwezigheid van woningen van derden. Dit betekent dat in de huidige situatie het bedrijf aan de Boendersweg 12 met de bedrijfsvoering al rekening moet houden met de aanwezigheid van de woning Boendersweg 10b. Ook al is dat nu in planologische zin nog een agrarische bedrijfswoning, dit feit maakt niets uit voor de beoordeling van de maximale geluidsbelasting op de gevel van Boendersweg 10b, als zijnde woning van een derde. Dit zou anders zijn als hier sprake zou zijn als de percelen zouden liggen op een bedrijfsterrein, maar dat is hier niet het geval.

De wijziging van de bestemming van de woning Boendersweg 10b van agrarisch naar wonen brengt daardoor feitelijk geen wijziging in de normstelling naar het bedrijf op Boendersweg 12 toe. Hierdoor wordt dat bedrijf niet benadeeld door de bestemmingswijziging. Er wordt feitelijk ook geen overlast ervaren door de bewoners van Boendersweg 10b van de bedrijfsvoering van het bedrijf op Boendersweg 12.

Het perceel Boendersweg 10b ligt ook in de milieuzone van de (voormalige) veehouderij aan de Boendersweg 8a. Omdat er tussen dit bedrijf en de planlocatie andere woonbestemmingen aanwezig zijn, kan worden aangenomen dat er ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat

Voor de volledigheid wordt ook gewezen op het perceel Boendersweg 6 in 's-Gravendeel. Daar is de consumentenvuurwerkbewaarplaats en bufferbewaarplaats (tot 10 ton) van handelsonderneming Sint-Nieklaas gevestigd. Hiervoor gelden de onderstaande in acht te nemen regels/afstanden uit het Vuurwerkbesluit. Bij een inrichting waarin in totaal niet meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig mag zijn, dient, gemeten vanaf de bewaarplaats en de bufferbewaarplaats in voorwaartse richting, tot een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object en een geprojecteerd beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht te worden genomen. De gemeten afstand tussen de bewaarplaats en het perceel Boendersweg 10b bedraagt ruim 100 meter.

Aan voorwaarden e. en f. wordt derhalve voldaan.

Ad g. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er vindt feitelijk geen wijziging plaats in de aanwezige situatie. Eventueel aanwezige waarden en/of kwaliteiten worden daarom niet aangetast.

Ad h. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;

Zoals in paragraaf 2.3 al aangegeven is er sprake van bestaande bebouwing in het bebouwingslint van de Boendersweg. Het perceel heeft erfbeplanting met bomen en struiken. Daarmee is het perceel in voldoende mate ingepast in de omgeving.

Ad i. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd;

Er is een koper die het perceel met bebouwing voor burgerwoondoeleinden gaat gebruiken. Het toekomstig gebruik wordt derhalve conform hetgeen het wijzigingsplan mogelijk maakt.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op mogelijk relevante omgevingsaspecten.

3. Omgevingsaspecten

3.1 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.

In paragraaf 2.4 is melding gemaakt van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Uit het onderzoek blijkt dat de locatie milieu-hygiënisch gezien, geschikt wordt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik, wonen met tuin en hobbyruimte.

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

3.2 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. Daarnaast krijgen bedrijven zo ‘milieuruimte’ opdat de bedrijfsvoering kan worden uitgevoerd zonder anderen tot hinder te zijn. In paragraaf 2.4 van deze toelichting is bij de behandeling van voorwaarde 3.8.6 onder e. en f. al hierop ingegaan. Korthedshalve wordt naar dat onderdeel verwezen.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming derhalve mogelijk.

3.3 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 verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het woonperceel.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSLmonitoringstool. In deze tool is de Boendersweg niet opgenomen. De concentraties van de blootstellingsberekeningen van Monitoringsronde 2015 zijn wel te vinden op de Atlas voor de Leefomgeving. Uit deze Atlas blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} respectievelijk maximaal 22,4 µg/m³, 18,8 µg/m³ en 11,4 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde grenswaarde voor de beide stoffen van 40 µg/m³ wordt niet overschrijden. De concentraties voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) liggen derhalve ver beneden de grenswaarden, waarmee voor het aspect lucht aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

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

3.4 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Voor het plangebied zijn geen bijzondere aspecten aan de orde. De bestaande bebouwing en terreinverharding wordt gehandhaafd. In de afvoer van afvalwater treedt geen wijziging op.

Het plan is aangemeld bij het Waterschap via de zogenaamde digitale watertoets. Hierna is het toetsresultaat opgenomen.

datum 13-10-2017
dossiercode 20171013-39-16200

Waterparagraaf geen waterschapsbelang wijzigingsplan Boendersweg 10b 's-Gravendeel {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.

Figuur 3.1: uitkomst digitale watertoets

Het wijzigingsplan tast geen waterbelangen aan.

3.5 Flora en Fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Er is geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d.

Het onderhavig wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van de huidige bebouwing. Hierdoor worden geen beschermde soorten aangetast. Het initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelen.

3.6 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 bestemmingplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ blijkt dat het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’ heeft. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 500 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het gaat hier om de herbestemming van bestaande bebouwing zonder dat er grondroerende werkzaamheden verricht worden. Om die reden is er geen archeologische waarden geschaad door dit plan. De archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd op het perceel.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt ook niet binnen een molenbiotoop.

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt langs de Boendersweg. De geplande functieverandering zal niet leiden tot een toename van verkeer. Er zal alleen sprake zijn van woongerelateerd verkeer en niet van agrarisch bedrijfsverkeer. Een woning genereert 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. De Boendersweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente Binnenmaas de parkeernormen uit de CROW publicatie 317. Voor woningen in het geldt een norm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan genoemde parkeernorm te voldoen.

3.8 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 van 48 dB Lden. Voor buitengebied gebied zoals hier aan de orde 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. Dit is ook van toepassing als de wijziging van de bestemming via een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro geschiedt.

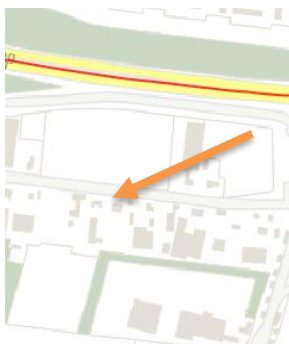
Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

3.9 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.

Het plangebied ligt in het invloedsgebied van Shell Nederland Chemie en van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Kiltunnelweg en over de Dordtse Kil. Het groepsrisico van deze bronnen is laag en de bijdrage van het plangebied verwaarloosbaar. Een verantwoording groepsrisico kan daarom achterwege blijven.

De risicokaart Zuid-Holland laat verder geen bijzondere aandachtspunten zien. is circa 155 m².



Figuur 3.1: deel risicokaart Nederland

Het aantal woningen en daarmee ook het aantal personen neemt niet toe door dit wijzigingsplan. Het groepsrisico neemt daarom ook niet toe. De bewoners zijn zelfredzaam en er zijn voldoende ontsnappingsmogelijkheden bij een eventueel veiligheidsincident ten gevolge van een ongeval op de Kiltunnelweg.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het wijzigingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4. Juridische vormgeving

De bestemming ‘Agrarisch’ op het perceel Boendersweg 10b wijzigt in de bestemming ‘Woning’ en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan worden daardoor op het plangebied van toepassing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’.

Het wijzigingsplan ‘Boendersweg 10b, ‘s-Gravendeel’ van de gemeente Binnenmaas bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn een drietal regels opgenomen: inleidende regels (artikel 1 en 2), algemene regels met een verwijzing naar de bijbehorende verbeelding (artikel 3) en een slotregel (artikel 4).

Op de wijziging zijn de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ onverkort van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de regels van het perceel Boendersweg 10b te 's-Gravendeel. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om een gebruikswijziging van een bestaande woning van agrarisch woongebruik- naar burgerwoongebruik. Derhalve niet om de bouw van een of meer (planologisch) nieuwe woningen of verbouw voor ten minste 10 woningen. Voor onderhavig plan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Planschade

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

6. Vooroverleg en zienswijzen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.1 Vooroverleg

In art. 1.1.1 lid 3 Bro wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan ook een uitwerkings- of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 Wro wordt begrepen. Om die reden wordt het ontwerp-wijzigingsplan toegezonden aan diverse vooroverlegpartners.

6.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a, lid 1 Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Eventueel ingediende zienswijzen worden behandeld en indien nodig in het plan verwerkt. Burgemeester en wethouders dienen vervolgens binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging omtrent de wijziging te besluiten. Tegen een vastgesteld wijzigingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het wijzigingsplan is met ingang van xxx ter inzage gegaan voor de duur van 6 weken. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

Uitkomst zienswijzenprocedure: PM