

Toelichting

Wijzigingsplan Boendersweg 8 's-Gravendeel



6 juni 2017

NL.IMRO.0585.WPSGDBoendersweg8-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
2. Beleidskader	5
2.1 Rijksbeleid	5
2.2 Provinciaal beleid	5
2.3 Regionaal beleid	6
2.4 Gemeentelijk beleid	6
3. Omgevingsaspecten	10
3.1 Bodem	10
3.2 Geluid	10
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Bedrijven en milieuzonering	12
3.5 Externe veiligheid	12
3.6 Water	13
3.7 Flora en fauna	13
3.8 Archeologische waarden en cultuurhistorie	14
3.9 Verkeer	14
4. Juridische vormgeving	15
5. Uitvoerbaarheid	16
5.1 Economische uitvoerbaarheid	16
5.2 Planschade	16
6. Vooroverleg en zienswijzen	17
6.1 Vooroverleg	17
6.2 Zienswijzen	17

Bijlagen:

Nota zienswijzen gemeente Binnenmaas

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaren van het perceel Boendersweg 8 te 's-Gravendeel, de erven G. Naaktgeboren, hebben de gemeente Binnenmaas gevraagd om toestemming om de op het perceel liggende agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. De aanleiding hiervoor is het niet meer in bedrijf zijn van het voormalige agrarisch bedrijf aan de Boendersweg 8 te 's-Gravendeel. Initiatiefnemers zijn via vererving eigenaar geworden van het perceel. Gezien de doorgaande schaalgrootte van agrarische bedrijven en de beperkte omvang van het perceel, is het niet mogelijk om ter plaatse nog agrarische activiteiten rendabel uit te voeren.

Initiatiefnemers wensen de huidige bestemming te wijzigen in een bedrijfsbestemming. Met de huidige agrarische bestemming is een spoedige verkoop niet te verwachten. Langdurige leegstand zal daardoor niet ondenkbaar zijn.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het verzoek, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.8.8 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 buitengebied van de gemeente Binnenmaas aan de Boendersweg 8 in 's-Gravendeel. Het perceel is kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie H nr. 606 en heeft een oppervlakte van 1.715 m².

Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

Op het perceel is een voormalige agrarische bedrijfswoning aanwezig, alsmede enkele agrarische bedrijfsgebouwen. Het betreft een romnyloods van 192 m² en schuur+stal van 294m², derhalve in totaal 486 m². Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met bebouwing.



Figuur 2: bedrijfswoning



Figuur 3: luchtfoto bebouwing

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Binnenmaas’ van de gemeente Binnenmaas heeft het perceel de bestemming ‘agrarisch’ en de dubbelbestemming ‘Waarden – Archeologische verwachting middelhoog 1’. Het bestemmingsplan is op 24 december 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Binnenmaas. In paragraaf 2.4.2 wordt nader op dit plan ingegaan.



Figuur 4 verbeelding geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

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 meer algemene bedrijfsbestemming. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. 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 gebruiksfunctie van het perceel Boendersweg 8 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. De functie wijzigt van agrarisch bedrijfsmatig naar algemeen bedrijfsmatig. 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 landschapkenmerken 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 8 in 's-Gravendeel 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 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. Het perceel ligt ingeklemd tussen andere bebouwing en er zijn aan de straatzijde al bomen en struiken aanwezig.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 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

Ruimte voor bedrijvigheid

Hier is sprake van een agrarische bedrijfslocatie die niet meer als zodanig te gebruiken is. Er is belangstelling voor het vestigen van een bedrijfsfunctie in de bestaande bebouwing, waarbij de bedrijfswoning ook als zodanig bewoond zal gaan worden. Hierdoor wordt invulling gegeven aan het gebruik van bestaande bebouwing en wordt de leegstand en dreigende verpaupering van de locatie voorkomen.

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

2.4.2 Bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' is in artikel 3.8.8 de bevoegdheid opgenomen om het agrarisch bouwvlak te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'. Hierna is deze bepaling integraal opgenomen.

'3.8.8 Omschakeling van agrarisch bouwvlak naar 'Bedrijf'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het veranderen van een bouwvlak in de bestemming 'Bedrijf' en de bestemming 'Agrarisch' zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- 1. het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn;*
- 2. 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;*
- 3. 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);*
- 4. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.*
- 5. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing;*
- 6. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;*
- 7. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- 8. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;'*

De hierna 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 1. Het agrarisch bedrijf dient te zijn beëindigd en hergebruik van de bedrijfsbebouwing voor de agrarische bedrijfsvoering dient redelijkerwijs niet meer mogelijk te zijn.

De eigenaar van het perceel Boendersweg 8 en 8a is in 2010 overleden. Er waren geen opvolgers om de bedrijfsvoering voort te zetten. Daarna is getracht om gegadigden te vinden voor het voortzetten van het bestaande agrarische gebruik. Voor het perceel Boendersweg 8a is een gegadigde gevonden die als agrariër dat perceel gebruikt. Het gaat daarbij om de teelt van granen, peulvruchten en oliehoudende zaden, de teelt van overige eenjarige en meerjarige gewassen en de opslag en (fourage)handel in hooi, kuil en stro.

Voor het perceel Boendersweg 8 is dat niet gelukt. Er zijn geen opvolgers die de bedrijfsvoering voortzetten. Gezien de voortschrijdende schaalvergroting in de agrarische sector, in relatie tot de beperkte oppervlakte van 1.715 m² van het perceel, is het niet reëel om te veronderstellen dat voorzetting van het agrarisch bedrijfsmatig gebruik aan de orde kan zijn.

Ad 2. 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

Er is belangstelling voor een gebruik van de bedrijfsgebouwen voor opslagdoeleinden (verhuur opslagruimte). Dit is een activiteit die in de staat van bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is opgenomen als categorie 2 bedrijf. Een dergelijk gebruik past derhalve. In het wijzigingsplan wordt via de bedrijfsbestemming het gebruik gemaximeerd op een gebruik door opslagbedrijven.

Ad 3. 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).

Er zijn geen kassen op het perceel aanwezig. Er wordt geen extra bebouwing gerealiseerd. Het bedrijfsgebruik vindt plaats in de bestaande bebouwing.

Ad 4. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden, natuurwaarden en/of de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Het perceel Boendersweg 8 bevat geen cultuurhistorische- en/of natuurwaarden en heeft ook geen bijzondere landschappelijke kwaliteiten. De bestaande situatie wordt gehandhaafd. De bestaande bebouwing wordt opgeknapt, waardoor verdere verpaupering wordt voorkomen.

Ad 5. er dient sprake te zijn van een goede streekeigen landschappelijke inpassing; Het bedrijfsperceel ligt ingeklemd tussen andere bedrijfsmatig in gebruik zijnde percelen. Aan de voorzijde is al beplanting aanwezig.

Ad 6. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de relatie van het plan tot gebruikswijziging met de omliggende gebruiksfuncties. Korteidshalve wordt daarnaar verwezen.

Ad 7. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de relatie van het plan tot gebruikswijziging met de omliggende gebruiksfuncties. Korteidshalve wordt daarnaar verwezen.

Ad 8. de nieuwe functie mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking veroorzaken en geen ingrepen in de bestaande infrastructuur vergen;

Er is circa 450 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Op grond van richtlijnen van de CROW (ASVV 2012) genereren opslaggebouwen in het buitengebied 3,9 tot 5,7 vervoersbewegingen per 100 m² per etmaal. Voor deze locatie zou dat betekenen 17,5 tot 25,6 vervoersbewegingen per etmaal. Dit betreft met name de dagperiode van 12 uur, waardoor sprake zal zijn van zo'n 2 vervoersbewegingen per uur. De Boendersweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

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.

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

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. 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 wettelijk bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijfsfuncties aanwezig. In bijlage 3 van de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas zijn deze bedrijven genoemd. De dichtstbijzijnde zijn:

Boendersweg 1f, autostalling en showen van auto's
Boendersweg 6, (vuurwerk)opslag en vuurwerkverkoop
Boendersweg 8a, agrarische bedrijf
Strijenseweg 105 – 109a, sportschool en wellness en max. categorie 3.2.

Overige bedrijven liggen op meer dan 100 meter van het plangebied.

In de omgeving zijn ook enige woonpercelen aanwezig, deze liggen op meer dan 30 meter van het plangebied. Er moet worden gekeken of de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een algemene bedrijfsbestemming van het plangebied planologische gevolgen heeft voor de omliggende percelen, dan wel dat de gebruiksfunctie op het plangebied nadelen ondervindt van de omliggende bedrijvigheid.

De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering kan als handvat dienen voor het beoordelen van de kwaliteit van de leefomgeving bij wijzigingen van bestemmingen.

In de VNG-publicatie worden indicatieve afstandscriteria aangegeven voor alle voorkomende bedrijvigheden.

Een agrarisch bedrijf zoals thans toegestaan wordt in zijn algemeenheid ingedeeld in categorie 2 van genoemde VNG-publicatie. Bij de wijziging van de bestemming op het perceel Boendersweg 8 wordt bedrijvigheid toegestaan tot maximaal categorie 2. Bij deze categorie hoort een richtafstand van 30 m.

Primaire conclusie is dat er geen zwaardere bedrijvigheid binnen het plangebied wordt toegestaan dan thans al aanwezig. De effecten van deze bedrijvigheid op de omgeving blijven uit oogpunt van milieu daarom gelijk. In planologische zin wijzigt feitelijk alleen de aard van het bedrijfsmatig gebruik, maar niet de zwaarte van de toegestane bedrijvigheid.

Zoals al aangegeven liggen er binnen de richtafstand van 30 meter geen burgerwoningen. Alleen de hiervoor genoemde bedrijfsperven liggen binnen de richtafstand van 30 meter. Aangezien het bedrijfsbestemmingen betreft en derhalve geen milieugevoelige bestemmingen zijn er uit dien hoofde geen specifieke milieueisen die een beperking opleveren voor de bestemmingswijziging.

Hierbij wordt ten aanzien van aanwezige bedrijfswoningen in de omgeving het volgende opgemerkt. Bij de uitoefening van de bedrijvigheid moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van woningen van derden. Een bedrijfswoning die niet tot de eigen inrichting behoort is in principe een woning van derden en derhalve een geluidsgevoelig object.

De exploitant van Boendersweg 8 moet derhalve rekening houden met de aanwezigheid van bedrijfswoningen in de directe omgeving. Dit is echter niet anders dan dat de exploitant van het voormalig agrarisch bedrijf dit al moest doen.

Voor de omliggende bedrijven verandert er ten aanzien van het milieuaspect feitelijk ook niets. Er is altijd al een (agrarische bedrijfs) woning aanwezig geweest op het perceel Boendersweg 8 en bij de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven heeft men al rekening moeten houden met de aanwezigheid van die woning als zijnde een geluidgevoelig object. Er komen geen zwaardere milieueisen voor de omliggende bedrijven.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de agrarische bestemming naar de bedrijfsbestemming 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 amper extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel. 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. Het perceel ligt niet in de beschermingszone van een waterkering. De bestaande bebouwing en terreinverharding wordt gehandhaafd. In de afvoer van afvalwater treedt geen wijziging op.

3.5 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.

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.

In de directe omgeving is geen Natura 2000-gebied aanwezig. De planlocatie ligt buiten de invloedsfeer van beschermde gebieden. Het initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelen.

3.6 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.

3.7 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Boendersweg. De geplande functieverandering zal niet leiden tot een onevenredige toename van verkeer. Eerst was verkeer aan de orde in relatie tot een agrarisch bedrijf, dat wordt nu een opslagbedrijf. Er is circa 450 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig.

Op grond van richtlijnen van de CROW (ASVV 2012) genereren opslaggebouwen in het buitengebied 3,9 tot 5,7 vervoersbewegingen per 100 m² per etmaal. Voor deze locatie zou dat betekenen 17,5 tot 25,6 vervoersbewegingen per etmaal. Dit betreft met name de dagperiode van 12 uur, waardoor sprake zal zijn van zo’n 2 vervoersbewegingen per uur. 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 arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven met opslag geldt een norm van 0,8 tot 1,3 parkeerplaats per 100 m² vloeroppervlakte. Dit betekent dat er tussen de 3,6 en 5,85 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op eigen terrein is ruimte voor het parkeren van minimaal 6 auto’s, derhalve voldoende in relatie tot genoemde parkeernorm.

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

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 buitenstedelijk gebied is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een bedrijfswoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

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

3.9 Externe veiligheid

Boendersweg 6

Voor dit aspect is relevant de inrichting 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 8 bedraagt circa 35 meter.

Kiltunnelweg

Daarnaast is het zo dat de Kiltunnelweg onderdeel vormt van de route voor gevaarlijke stoffen. De afstand van de woning Boendersweg 8 tot die weg is circa 155 m². In de bestaande situatie wijzigt niets, de woning blijft woning, de bedrijfsbebouwing blijft bedrijfsbebouwing. Mede gezien de afstand tot de risicobron is er geen frictie met het aspect externe veiligheid.



Figuur 5 Risicokaart

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden daarom geen belemmeringen ondervonden.

4. Juridische vormgeving

Na wijziging blijft voor dit perceel de bestemming 'Bedrijf' en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan "'Landelijk gebied Binnenmaas". Hiermee wordt de toelaatbare bedrijfsactiviteit in de planregels gewijzigd.

Het wijzigingsplan 'Boendersweg 8, '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

Het plan omvat de wijziging van de regels van het bouwperceel op het perceel Boendersweg 8 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.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

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 woning en bedrijfsgebouwen van agrarisch naar bedrijfsmatig. 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 de eigenaar/ initiatiefnemer is 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 is het wijzigingsplan voorgelegd aan vooroverleginstanties.

Er zijn geen inhoudelijke reacties in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ingediend.

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 19 december 2016 ter inzage gegaan voor de duur van 6 weken. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn vier schriftelijke zienswijzen ingediend.

De gemeente heeft een Nota zienswijzen opgesteld, waarin de ingekomen zienswijze is opgenomen en voorzien is van een reactie.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is besloten dat het wijzigingsplan als volgt moet worden aangepast:

1. In bijlage 3 de stersymbolen bij het adres verwijderen, waardoor de toegestane bedrijvigheid op het perceel 'opslagbedrijf' wordt;
2. de wijzigingsbevoegdheid (artikel 5.7) uit de regels van het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas te schrappen.

Dit is verwerkt in het wijzigingsplan.

De Nota zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.