

Toelichting

Wijzigingsplan ‘Stougjesdijk 168 te Mijnsheerenland’

Gemeente Binnenmaas

NL.IMRO.0585.WPSTOUGJESD168-VG01

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Het wijzigingsplan	6
1.3 Leeswijzer	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	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Verkeer	15
3.3 Flora en fauna	15
3.4 Archeologische waarden	15
3.5 Waterhuishouding	16
3.6 Milieuzonering	17
3.7 Geluid	18
3.8 Bodem	18
3.9 Geur	19
3.10 Luchtkwaliteit	19
3.11 Externe veiligheid	20
3.12 Kabels en leidingen	21
4. Juridische toelichting	22
4.1 Juridische planopzet	22
4.2 Bestemmingswijzer	22
4.3 Plantoetsing en handhaving	22
5. Uitvoering	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

Bijlagen:

- 1. Bodemonderzoek 23 juni 2004**
- 2. Bodemonderzoek 9 december 2012**
- 3. Archeologisch onderzoek oktober 2012**
- 4. Uitgangspuntennotitie Waterschap Hollandse Delta.**

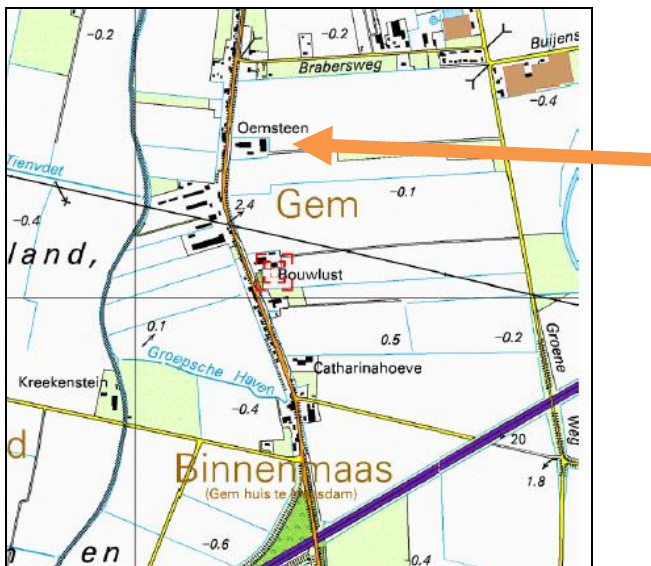
1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

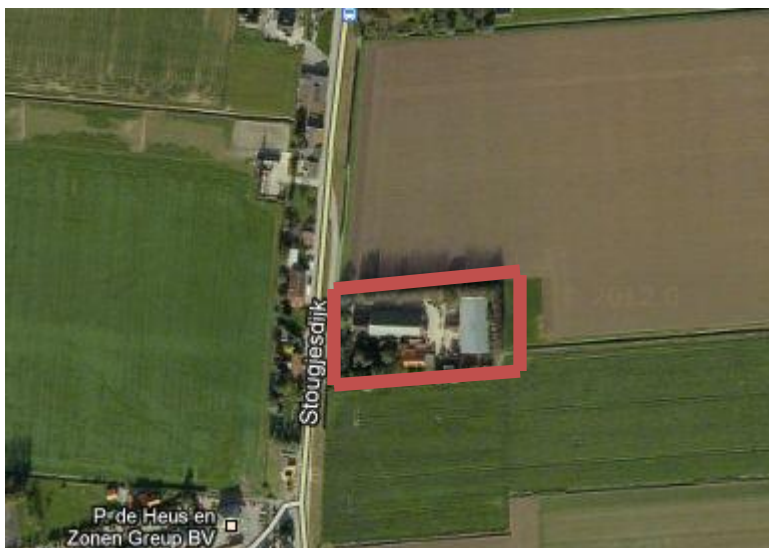
Klompe Grondbeheer B.V. voert een agrarisch bedrijf aan de Stougjesdijk 168 te Mijnsheerenland. De agrarische bebouwing en de bedrijfswoning zijn aanwezig op de percelen, kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie E nrs. 873, 994 en 995.



Kadastrale kaart



Omgevingskaart



Satellietfoto perceel Stougesdijk 168



Foto huidige bebouwing

De gronden hebben in het geldende bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas' de bestemming 'Agrarische gebieden'. Op het perceel is de aanduiding 'bouwperceel' aanwezig, waardoor de ter plaatse agrarische (bedrijfs)bebouwing en de bedrijfswoning zijn toegestaan.

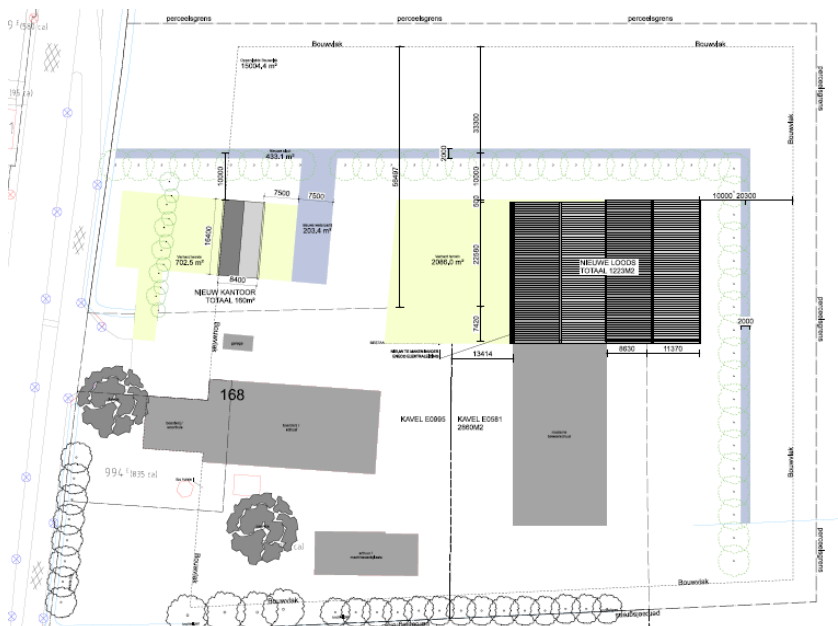


Deel plankaart bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas, 1^e correctieve herziening

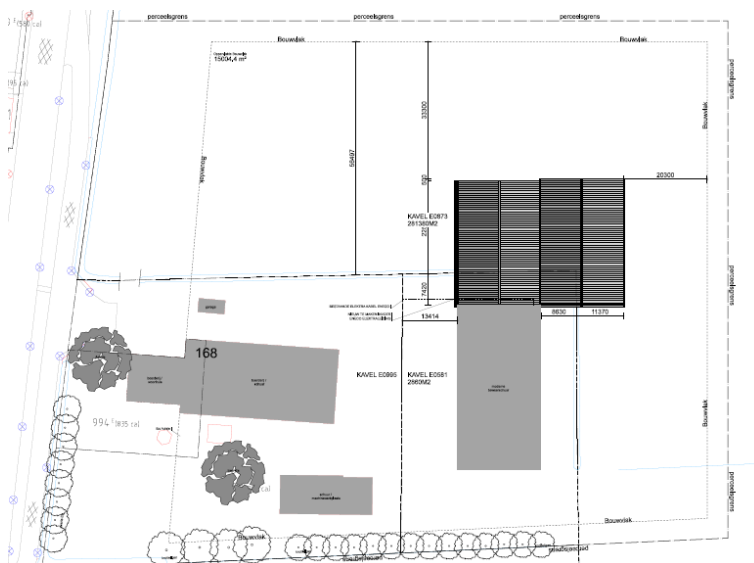
Ter verdere ontwikkeling en verbetering van de bedrijfsvoering is het plan opgevat om de bestaande bedrijfsbebouwing uit te breiden met drie nieuwe bedrijfsgebouwen. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de motivering van de noodzaak tot uitbreiding van de bedrijfsbebouwing. De functies van deze nieuwe gebouwen zullen voornamelijk zijn:

- productopslag en productverwerking
- machineopslag
- administratie/kantine/registratie.

De locaties waar de nieuwe bedrijfsgebouwen zijn bedacht, vormen echter geen onderdeel van het agrarisch bouwperceel, waarop agrarische bedrijfsgebouwen mogen worden opgericht. Op de hierna afgedrukte tekening is de situering van de gewenste nieuwe bedrijfsgebouwen weergegeven.



Tekening met nieuwe bedrijfsgebouwen



Bebouwingscontour nieuwe bebouwing

De uitbreiding van de bebouwing vindt grotendeels plaats op het perceel kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie E nr. 581.

Aangezien uit ingewonnen deskundigenadvies blijkt (advies Land & Co d.d. 01-06-2012), dat er een noodzaak is tot het realiseren van de drie bedrijfsgebouwen, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Binnenmaas op 14 augustus 2012 heeft besloten medewerking te verlenen door het wijzigingen van het bestemmingsplan

In de voorschriften van het bestemmingsplan is in artikel 10, lid 5, sub 2 opgenomen dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om, onder bepaalde voorwaarden, het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van het agrarisch bouwperceel.

1.2 Het wijzigingsplan

Het voorliggende wijzigingsplan heeft tot doel om het agrarisch bouwperceel op de gronden aan de Stougjesdijk 168 te Mijnsheerenland zodanig te vergroten, dat de gewenste nieuwe bebouwing binnen dat bouwperceel komt te liggen. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van deze toelichting.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving van de aanleiding van het plan en van het plangebied (hoofdstuk 1), het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 2) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 5 omvat de aspecten economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

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.

De Nationale ruimtelijke hoofdstructuur geeft de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is, geografisch weer. Voor het plangebied zijn geen specifieke ruimtelijke opgaven opgenomen op de kaart Nationale hoofdstructuur. Het plan tot wijziging van de vorm van het agrarisch bouwperceel in het buitengebied van de gemeente Binnenmaas voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR.

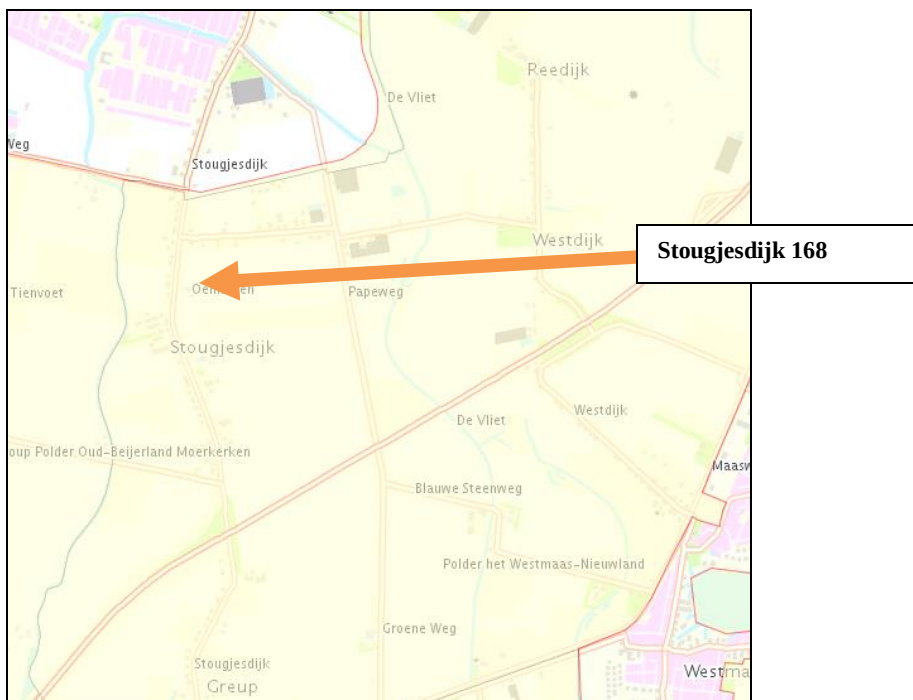
2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 (sindsdien gewijzigd in 2011 en 2012) de structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’ vastgesteld. In deze structuurvisie is het plangebied opgenomen met als aanduiding ‘agrarisch gebied’.

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben ook op 2 juli 2010 de Verordening Ruimte vastgesteld. In de Verordening Ruimte 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 de bebouwingscontour valt.



In het gebied buiten de bebouwingscontour zijn primair agrarische- en natuurfuncties toegestaan. Het voorliggende plan stemt overeen met dat beleid.

2.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009.

Het plangebied vormt onderdeel van het bestaande buitengebied van Mijnsheerenland. Het wijzigingsplan komt niet in strijd met de opzet en uitgangspunten van het regionale planologische beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Correctieve herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas'. Dit bestemmingsplan is op 31 januari 2008 vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas en op 23 september 2008 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland. Nr. 2006-76636.

Zoals al eerder aangegeven heeft het perceel Stougjesdijk 168 de bestemming ‘Agrarische gebieden’.

Om het bouwplan mogelijk te maken dient een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Dit wijzigingsplan is gebaseerd op het bepaalde in artikel 10, lid 5 sub 2 van de voorschriften van het geldende bestemmingsplan. De desbetreffende tekst is als volgt:

5 wijzigingsbepalingen

2 Vergroting van een agrarisch bouwperceel

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwperceel, voor zover het geen bouwpercelen betreft die zijn gesitueerd in kwetsbaar gebied of de subbestemmingen “volwaardig glastuinbouwbedrijf” of “bedrijf met ondersteunend glas” hebben. Het plan kan worden gewijzigd met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a de vergroting dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige uitoefening van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf in verband waarmee:
 - 1 een bedrijfsplan door de initiatiefnemer moet worden overlegd waarin in ieder geval wordt aangegeven op welke wijze voor een verantwoorde landschappelijke inpassing wordt zorggedragen, en*
 - 2 vooraf een advies van een agrarisch deskundige wordt ingewonnen;**
- b het agrarisch bouwperceel mag geen grotere oppervlakte krijgen dan 1,5 ha;*
- c het agrarisch bouwperceel moet een compacte vorm behouden, waarbij de nieuwe vorm van het agrarisch bouwperceel de oude vorm in grote lijnen volgt;*
- d de vergroting van het bouwperceel dient, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden, waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap, een zodanig beperkte milieuhinder te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.*
- e. Deze wijzigingsbevoegdheid mag niet gebruikt worden voor vergroting van het glasareaal.*

Toetsing wijzigingsplan aan voorwaarden bestemmingsplan

Ad a

Klompe Grondbeheer is een onderneming die gronden beheert en exploiteert. In totaal behelst het totale areaal aan beheerde gronden circa 300 ha aan landbouwpercelen. Deze percelen liggen verspreid over het gehele gebied van het eiland Hoeksche Waard.

Om de bedrijfsvoering efficiënter, effectiever en overeenkomstig kwaliteitseisen te laten functioneren is het noodzakelijk dat Klompe Grondbeheer haar activiteiten, productopslag /machineopslag en productverwerking centraal vanuit de locatie aan de Stougjesdijk 168 kan uitvoeren.

Klompe Grondbeheer speelt met haar toekomstplannen in op de huidige ontwikkelingen in de Hoeksche Waard. De exploitatie en beheer van landbouwgronden voor agrarische collega's heeft ertoe geleid dat er een constant areaal van 250 tot 350 hectare over de gehele Hoeksche Waard in beheer is.

Hiervoor is aan de Stougjesdijk 168 momenteel onvoldoende opslag van de agrarische producten en machines mogelijk. Gevolg is dat Klompe Grondbeheer hierdoor naast haar centrale locatie aan de Stougjesdijk nog 4 locaties huurt wat nadelig is voor de efficiëntie en effectiviteit van de bedrijfsvoering van Klompe Grondbeheer (geeft bijvoorbeeld meer dan 400 extra logistieke verkeersbewegingen per jaar). Ondanks de gehuurde 4 locaties is er geen ruimte beschikbaar om een groot deel van het machinepark te stallen en vinden de werkzaamheden aan de productverwerking en aan de landbouwmachines in de buitenlucht plaats.

Daarnaast heeft Klompe Grondbeheer in toenemende mate te maken met eisen m.b.t. voedselveiligheid en productkwaliteitseisen. Veelal voldoen de huidige gehuurde locaties (in de toekomst) niet (meer) aan deze gestelde eisen. Niet alleen de kwaliteitseisen maar ook het transport rondom de productopslag en verkoop dient aan een steeds hogere mate van registratie te voldoen. Daarnaast dwingt de krapte in de opslag Klompe Grondbeheer “afland” (direct vanaf het land) te leveren wat een grote druk geeft op het prijs-/kwaliteitsniveau van de producten.

Gezien deze feiten wil Klompe Grondbeheer haar bedrijfslocatie tot maximaal 1,5 hectare vergroten waarbinnen zij het volgende wil realiseren:

1. Uitbreiding productopslag;
2. Productverwerking in een geschikte ruimte uitvoeren m.b.t. meer toegevoegde waarde en marktkracht;
3. Uitbreiding van machineopslag; hierdoor kunnen alle machines veilig opgeborgen worden en ontstaat er een betere werksituatie voor de medewerkers van Klompe Grondbeheer;
4. Realisering agrarisch bedrijfsgebouw; hierdoor ontstaat er een centrale locatie waar zowel de administratie/registratie/aansturen van Klompe Grondbeheer kan plaatsvinden, overlegruimten ontwikkeld kunnen worden en er een kantine gerealiseerd kan worden overeenkomstig de regels voor veiligheid en hygiëne.

-Welstandscommissie

Het plan, zoals neergelegd in het principeverzoek d.d. 3 april 2012, is op 31 mei 2012 beoordeeld door de Welstandscommissie Dorp, Stad & Land. Het onderhavige plan is door de commissie beoordeeld op de kwaliteit van de landschappelijke inpassing zoals voorgeschreven in artikel 10, lid 5, sub 2, onderdeel a.1, van de planregels. De welstandscommissie geeft aan daarin geen bezwaren te zien, aangezien er in de nieuwe situatie een vanzelfsprekend beeld wordt opgeroepen. De commissie geeft tevens aan dat het van belang is dat de nieuwe aan te planten bomen van behoorlijke omvang zijn, zodat het beeld van de windsingel bij oplevering al goed herkenbaar zal zijn.

-Commissie Cultureel Erfgoed

Op 16 mei 2012 is het principeverzoek eveneens voorgelegd aan de Commissie Cultureel Erfgoed (hierna: CCE). Ten aanzien van de monumentale boerderij adviseert de CCE positief. De CCE pleit om de windsingels te handhaven en groen aan de kant van de weg te houden. De leibomen bij gebouw 3, zoals aangegeven in de verbeelding, vindt de commissie een juiste oplossing van de groeninfilling van het boeren erf.

-Agrarische deskundige

Op 1 juni 2012 heeft de onafhankelijke agrarische deskundige, Land & Co, advies uitgebracht aan de gemeente Binnenmaas. De betreffende deskundige heeft het volgende geadviseerd:

- Verzoeker verricht agrarische activiteiten, zoals het bestemmingsplan dat heeft benoemd en bedoeld. Het bedrijf heeft een volwaardige omvang;
- De nieuwe loodsen zijn noodzakelijk en doelmatig voor de huidige aard en omvang van het bedrijf, rekening houdend met de bijzondere opzet van het bedrijf;
- De nieuwe loodsen zijn vanuit agrarisch oogpunt doelmatig binnen het bedrijfsterrein gesitueerd. Ook het koetshuis past in de opzet en is doelmatig in omvang en in de situering;
- Een groot deel van de nieuwe gebouwen komt bij de gewenste situering buiten de (open) bouwperceelsgrens te vallen. Bij wijziging van de vorm (i.c. opschuiven van één zijde) behoudt het bouwperceel de compacte vorm en blijft de bebouwing geconcentreerd gelegen. Met opschuiving blijft het bouwperceel binnen de maximale 1,5 ha;
- Omdat de nieuwe gebouwen noodzakelijk en doelmatig zijn, adviseert de deskundige medewerking te verlenen aan de wijzigingsbevoegdheid zoals omschreven in artikel 10, lid 5, lid 2, van de planregels.

Op grond van de adviezen van de welstandscommissie, de Commissie Cultureel Erfgoed en de agrarische deskundige, dient geconcludeerd te worden dat het bouwplan past binnen hiervoor genoemde voorwaarde.

Ad b

Het principeverzoek betreft een vergroting van het agrarische bouwperceel naar 1,5 ha. Uit voorliggend wijzigingsplan blijkt dat het bouwperceel inderdaad niet groter is dan 1,5 ha.

Ad c

De vergroting van het agrarisch bouwperceel betreft een uitbreiding aan de noord- en oostzijde. Er is wel sprake van een vergroting van het bouwperceel, maar de oude vorm wordt verder gevolgd, aangezien het in casu puur een uitbreiding aan de noordzijde betreft.

Ad d

Als voorwaarde wordt tevens gesteld dat de vergroting van het agrarisch bouwperceel, gelet op de aard, ligging en omvang ten opzichte van in de nabijheid aanwezige functies en landschapswaarden (waaronder begrepen de kernkwaliteiten van het landschap), een zodanig beperkte milieuhinder dient te veroorzaken, dat daardoor de belangen van deze functies en landschapswaarden niet in onevenredige mate zullen worden geschaad.

In het kader van de gestelde voorwaarde heeft de gemeente advies gevraagd aan de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (hierna OZHZ).

De OZHZ geeft aan dat het principeverzoek betrekking heeft op de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen met drie loods/gebouwen ten behoeve van:

- Uitbreiding loods t.b.v. productopslag en productverwerking;
- Uitbreiding loods t.b.v. machineopslag;
- Uitbreiding met een agrarisch bedrijfsgebouw t.b.v. administratie/kantine/registratie.

Uit het principeverzoek bleek dat al deze werkzaamheden nu ook al op de locatie worden uitgevoerd, alleen op kleinere schaal en vaak in de buitenlucht.

-Milieuzonering

Initiatiefnemer is volgens OZHZ qua bedrijfsactiviteiten vergelijkbaar met de volgende omschrijvingen uit de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering':

- Dienstverlening ten behoeve van de landbouw: algemeen (o.a. loonbedrijven) met een bedrijfsoppervlak van meer dan 500 m²;
- Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders.

Beide activiteiten worden beschouwd als een bedrijf met een milieucategorie 3.1, met een grootste richtafstand van 50 m voor geluid ten opzichte van een rustige woonwijk en het rustig buitengebied. Deze afstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende activiteit toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning. Als het gebied als 'gemengd gebied' beschouwd wordt mag de richtafstand met één afstandsstap worden teruggebracht. In dit geval zou de richtafstand dan 30 m worden. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gezien de aanwezigheid van een aantal grote bedrijven in de omgeving (zoals OT-Holding en De Heus) is op het aangeven van OZHZ gerechtvaardigd dat het onderhavige gebied als gemengd gebied is te beschouwen.

Nabijgelegen woningen zijn Stougjesdijk 165, 167, 169, 171, 175, 177, 179 en de Brabersweg 25. De afstand vanaf de gevel van de woning op de Stougjesdijk 171 tot aan de perceelsgrens van het agrarische perceel sectie E nr. 581 bedraagt circa 21 m. Het deel van het perceel E 581 dat verworven is voor de uitbreiding, heeft echter al dezelfde bestemming waardoor er sprake is van een bestaande situatie en er derhalve geen knelpunt is in het kader van milieuzonering. De wijziging in de situatie betreft de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel. De nieuwe grens van dit bouwperceel komt op circa 45 m afstand van de gevel van de woning Stougjesdijk 171. De milieubelastende bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen dit bouwperceel, waardoor er uit oogpunt van milieuzonering feitelijk sprake is van een aanvaardbare afstand tussen de woning en het agrarisch bouwperceel. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat de nieuwe bebouwing voor productiegerichte activiteiten op circa 110 m afstand van de gevel van de woning Stougjesdijk 171 wordt gerealiseerd. De dichtstbijzijnde nieuwe bebouwing op circa 45 m betreft een gebouw voor administratie/kantine e.d., derhalve geen activiteiten die het milieu zullen belasten.

-Geluid en luchtkwaliteit

In verband met de grotere opslagcapaciteit moet worden gezien of er sprake zal zijn van een toename van het aantal verkeersbewegingen, wat voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit relevant kan zijn. In het principeverzoek is aangegeven dat er door de uitbreiding 400 verkeersbewegingen per jaar minder plaats gaan vinden. De situering van de op- en afrit wijzigt ook niet, waardoor er geen knelpunten inzake de aspecten geluid en luchtkwaliteit te verwachten zijn.

-Bodem

Ten behoeve van het bouwplan is bodemonderzoek ingesteld. Dit onderzoek laat zien dat

-Nadere aanbevelingen

OZHZ heeft nog aangegeven dat initiatiefnemer altijd aan de eisen van het Besluit landbouw milieubeheer moet voldoen en aan de eisen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. In het Wet milieubeheer-traject zal zo nodig nog aandacht worden besteed aan zaken als de geluidsbelasting van de ventilatoren en mogelijke reiniging van kisten.

Ad e

Het bouwplan betreft geen vergroting van het glasareaal.

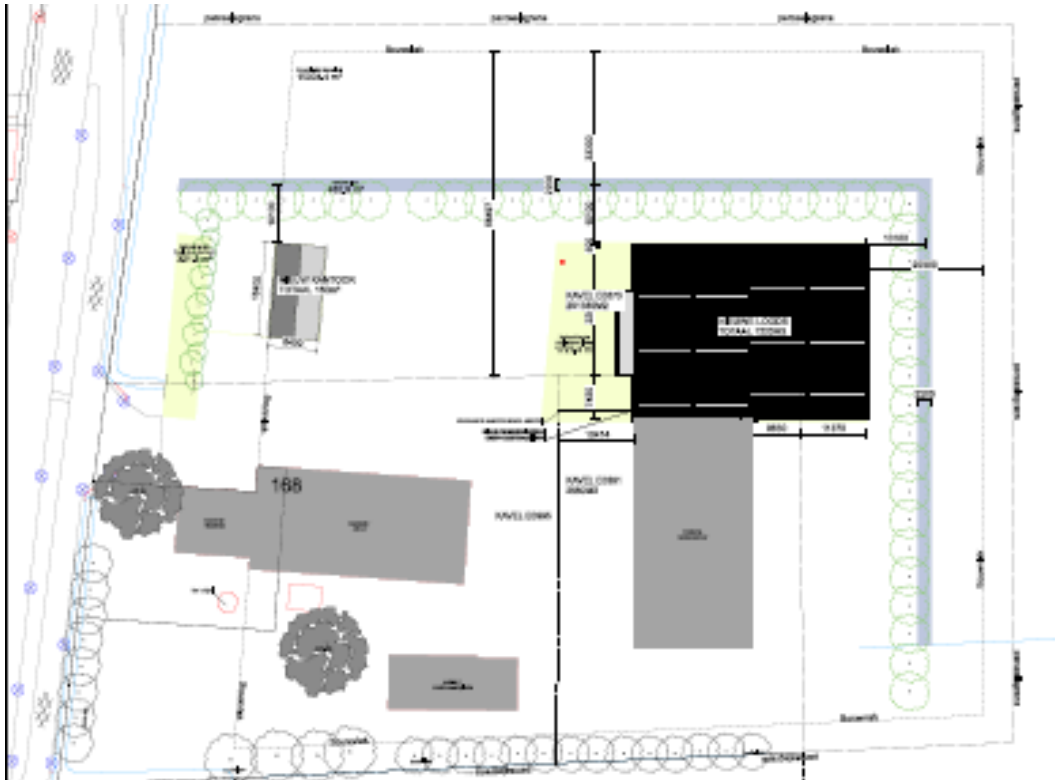
Landschappelijke inpassing

De gemeente Binnenmaas stelt o.a. als voorwaarde aan het verlenen van medewerking, dat er sprake moet zijn van een verantwoorde landschappelijke inpassing. Daarbij moeten conform het advies van de Commissie Cultureel Erfgoed:

- De huidige windsingels worden gehandhaafd, terwijl aan de zijde van de Stougjesdijk groen gerealiseerd moet worden;
- Bij het agrarische bedrijfsgebouw leibomen worden gerealiseerd.

Daarbij is conform het advies van de Welstandscommissie mede als voorwaarde gesteld dat de nieuw te planten bomen van behoorlijke omvang dienen te zijn, zodat het beeld van de windsingel bij oplevering al goed herkenbaar zal zijn.

Het vergrote agrarische bouwperceel wordt daar waar nu al geen bomen aanwezig zijn, voorzien van een nieuwe windsingel, die zal bestaan uit boomsoorten kenmerkend voor de Hoeksche Waard, denkend aan zwarte els, populier, wilg, linde, es. De bestaande knotwilgen aan de zuidzijde worden gehandhaafd.



Tekening met toekomstige windsingel

Aan de dijkzijde is thans als sprake van aanwezige bomen in de vorm van zwarte els en een grote acacia. Deze worden gehandhaafd. Daarnaast wordt voor het nieuwe bedrijfsgebouw dat het dichtst bij de Stougjesdijk wordt gerealiseerd een haag van leilinden geplant. Bij de uitvoering wordt aandacht besteed aan de wens om bomen te planten die al een behoorlijke omvang hebben.

3. Omgevingsaspecten.

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht. OZHZ heeft het concept van de toelichting beoordeeld, de adviezen gegeven bij brief van 20 december 2012, kenmerk 2012030978, zijn in deze toelichting verwerkt.

3.2 Verkeer

Ontsluiting.

In de ontsluiting van het perceel wordt geen verandering aangebracht. Het agrarisch bedrijfsperceel blijft ontsloten op de Stougjesdijk. Het aantal verkeersbewegingen neemt feitelijk niet toe, door een efficiëntere bedrijfsvoering vermindert dit aantal in beperkte mate met circa 400 verkeersbewegingen per jaar.

Parkeren

In de aanwezige parkeervraag komt geen verandering. Op eigen terrein is voldoende ruimte om parkeergelegenheid te bieden voor de parkeerbehoefte.

3.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden gezien of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

De uitbreiding van het bedrijfsperceel is gesitueerd op gronden die thans voor akkerbouwdoeleinden in gebruik zijn. De gronden worden jaarlijks bewerkt, er zijn aldaar geen te beschermen natuurwaarden aanwezig.

3.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

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. Er is sprake van een gebied met een middelhoge kans op aanwezigheid van archeologische sporen. Dit blijkt uit de Archeologische waardenkaart van de regio Hoeksche Waard. Bij bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 50 cm moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Daartoe is opdracht gegeven aan SOB Research om de archeologische waarden van de bodem middels onderzoek in beeld te brengen. Uit het onderzoek (SOB Research, oktober 2012, projectnr. 2016-1209) blijkt dat er geen archeologische sporen zullen worden verstoord als de bouwplannen worden uitgevoerd. Er wordt geconcludeerd dat vervolgonderzoek niet behoeft te worden uitgevoerd.

3.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling heeft ten doel het verkrijgen van inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Ten aanzien van de afstemming van het plan met het Waterschap is op 28 augustus 2012 de digitale watertoetsprocedure gevolgd. De uitgangspunten die van het Waterschap in dat kader zijn ontvangen zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Tevens heeft het Waterschap op 9 januari 2013 onder nr. VG/U/1300176 watervergunning verleend voor het uitvoeren van de watergerelateerde werkzaamheden. Vanuit oogpunt van waterbeheer kan het volgende worden opgemerkt.

Waterveiligheid

Het bouwperceel ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het wijzigingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast.

Ten aanzien van de aanwezige en toekomstige omvang van de verharding kan het volgende worden vermeld. Planologisch gezien mag het bouwperceel thans al worden voorzien van bebouwing. De wijziging van het bouwperceel brengt verandering in de omvang van de te realiseren bebouwing.

Uit de beleidsregel 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak' d.d. 16-11-2010 van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. Er geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen kleiner dan 250 m². De toename van verhard oppervlakte bedraagt 2.049 m², 10 % daarvan moet in extra water worden gecompenseerd, te weten 205 m². De bestaande sloot rondom het huidige agrarische bouwperceel wordt deels gedempt, dit betreft een oppervlakte van circa 255 m². In totaal dient er derhalve tot een oppervlakte van (205 + 255 =) 460 m² aan nieuw oppervlaktewater te worden aangelegd.

Ter plaatse is ruimte aanwezig om dit te realiseren. De nieuwe sloot rondom het vergrote bouwperceel krijgt een oppervlakte van circa 463 m², waardoor er derhalve wordt voldaan aan de compensatieplicht.

Schoon water

Voor hemelwater geldt dat lokale lozing in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk hemelwatersysteem) de voorkeur geniet boven lozing op een gemengd stelsel.

In dit kader schrijft de gemeente voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) gescheiden worden ingezameld en gescheiden worden aangeboden aan de gemeente. Voor het HWA wordt vervolgens een redelijke en doelmatige afvoermogelijkheid gezocht. In het geval van de realisering van de nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen zal het HWA van het nieuwe dakoppervlak worden geloosd op de langs het bouwperceel aanwezige sloot. Met het oog op de waterkwaliteit van het te lozen hemelwater geldt dat de daken en de regenwatervoorzieningen moeten worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen. De afvoer van afvalwater wordt niet gewijzigd.

3.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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.

Bij de toetsing of het plan tot aanpassing van de omvang van het bouwperceel voldoet aan de voorwaarden van het geldende bestemmingsplan is in paragraaf 2.4 ingegaan op dit aspect. Hierbij wordt naar deze paragraaf verwezen. Daarbij is onder andere vermeld dat OZHZ nog heeft aangegeven dat initiatiefnemer altijd aan de eisen van het Besluit landbouw milieubeheer moet voldoen en aan de eisen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. In het Wet milieubeheer-traject zal zo nodig nog aandacht worden besteed aan zaken als de geluidsbelasting van de ventilatoren en mogelijke reiniging van kisten.

De conclusie is dat het wijzigingsplan uit oogpunt van milieuzonering uitvoerbaar is.

3.7 Geluid

De vergroting van het bouwperceel heeft tot doel om de bouw van agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk te maken. Dit betreft geen geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder.

Zoals in paragraaf 2.4 is verwoord zal bij de milieukundige toetsing van het bouwplan aan de daartoe relevante algemene regels worden gekeken naar de geluidsbelasting van de ventilatoren en mogelijke reiniging van kisten. Zo nodig worden daarbij eisen gesteld aan de geluidsuitstraling naar de omgeving.

Ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen wordt nogmaals gewezen op het feit, dat het aantal verkeersbewegingen feitelijk niet toeneemt. Door een efficiëntere bedrijfsvoering vermindert dit aantal in beperkte mate met circa 400 verkeersbewegingen per jaar.

Conclusie

Het wijzigingsplan is uit oogpunt van akoestiek aanvaardbaar.

3.8 Bodem

Het wijzigingsplan ziet toe op een vergroting van het bouwperceel, waardoor er noordelijk van de bestaande bedrijfsbebouwing nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd. Het betreft bebouwing waar met regelmaat mensen in zullen verblijven (verblijf meer dan 2 uur per dag). Om deze reden is bodemonderzoek uitgevoerd.

In 2004 is bodemonderzoek verricht op het perceel waar de uitbreiding van het agrarisch bouwperceel plaatsvindt. Uit dat onderzoek (Grond, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V. 23 juni 2004, projectnr. 04A0304) blijkt dat de onderzochte grond geschikt is om te worden gebruikt voor agrarische (bedrijfs)doeleinden.

Vanwege het feit dat enerzijds het bouwperceel enigszins groter wordt dan in 2004 gedacht en anderzijds het gegeven dat er in het verleden sloten zijn gedempt op het perceel, is actualiserend en aanvullend bodemonderzoek verricht. Uit dit aanvullende onderzoek (Grond, gewas- en milieulaboratorium Zeeuws-Vlaanderen B.V. 7 december 2012, projectnr. 12A1245) blijkt:

- Geen van de onderzochte parameters overschrijden de achtergrondwaarde (AVV2000). Dit ondanks lichte puinbijmengingen in de bodem. Dit geldt voor zowel de gedempte sloten als voor de gehele locatie.
- In 2004 is een licht verhoogd gehalte aan kwik in het grondwater gemeten. Tijdens het recente uitgevoerde bodemonderzoek blijkt het grondwater met geen enkele van de geanalyseerde componenten verontreinigd te zijn.

Uit het advies van de OZHZ d.d. 20 december 2012 blijkt, dat de Omgevingsdienst van oordeel is dat op grond van de resultaten van de bodemonderzoeken tezamen de kwaliteit van de bodem geen bezwaar vormt voor de herinrichting van de locatie in het kader van het wijzigingsplan.

3.9 Geur.

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

3.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Hier is sprake van een ontwikkeling die geen negatieve invloed heeft op de luchtkwaliteit. Er zullen door de aanpassing van het bouwperceel geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel, er is zelfs sprake van een geringe verkleining van het aantal verkeersbewegingen.

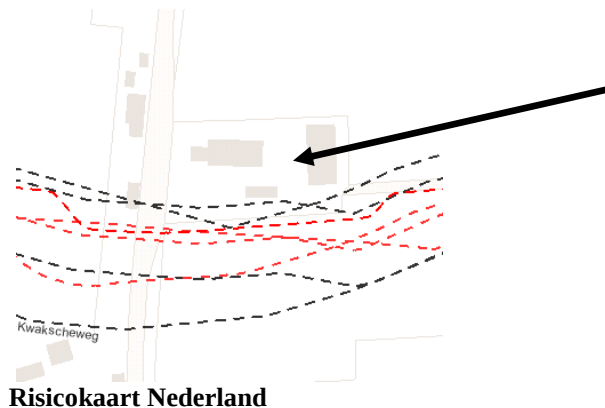
Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 21,0 (2015: gegevens GCN 2012) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 21,2 (2015: gegevens GCN 2012) microgram per kubieke meter.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de achtergrondconcentraties voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011), het plan draagt zelf niet bij aan de concentraties van deze stoffen. De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

3.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat het plangebied grenst aan een leidingenstrook met gevaar zettende leidingen.



Het betreft hier de ten zuiden van het perceel Stougjesdijk 168 aanwezige buisleidingen te weten:

- Aardolieleiding van Rotterdam-Rijn pijpleiding
- Aardolieleiding van Total Opslag en Pijpleiding
- Aardolieleiding van Nederlandse Aardoliemaatschappij
- Gasleiding van Gasunie.

Uit het geldende bestemmingsplan Correctieve herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas blijkt dat er aan weerszijde van de leidingen een zone aanwezig is ter bescherming van de desbetreffende ondergrondse leiding. Het nieuwe bouwperceel valt buiten deze leidingen en de daarbij behorende belemmeringenstroken. De nieuwe bedrijfsgebouwen komen op een afstand van 85 meter van het hart van de pijpleidingen, waardoor er niet binnen de genoemde beschermingszone wordt gebouwd.

In artikel 39, lid 2 van de regels van genoemd geldend bestemmingsplan zijn de gronden gelegen binnen een afstand van 150 meter van de aangeduide pijpleiding tevens bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu. Op grond van artikel 39, lid 4 van de regels mogen op deze gronden geen nieuwe gebouwen en geen bouwwerken ten behoeve van de opslag van brandbare, explosieve en/of giftige stoffen worden gebouwd.

De bedrijfsgebouwen zijn bestemd voor productopslag en –verwerking, machineopslag en administratie/kantine/registratie. De productopslag betreft agrarische producten zoals aardappelen en groenten. Er is geen sprake van opslag van brandbare, explosieve en/of giftige stoffen. Hierdoor past het bouwplan binnen de externe veiligheidsregels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

In het ontwerp van het wijzigingsplan was een klein gedeelte van het bouwperceel geprojecteerd op de aanwezige gasleiding van de Gasunie. Na het indienen van een zienswijze door Gasunie is dat gecorrigeerd en is in het vastgestelde wijzigingsplan het bouwperceel hierop verkleind. In de zienswijze heeft Gasunie gewezen op het feit dat de planontwikkeling plaats vindt binnen de invloedssfeer van de gasleiding. Daarbij is evenwel tevens aangegeven dat de 100 % - letaliteitsgrens op 70 m van de leiding ligt en dat binnen dat gebied sprake is van geen of een geringe toename van het groepsrisico. Daarnaast ligt de plaatsgebonden risicocontour op 0 m van de leiding, waardoor het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor realisatie van het plan.

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

3.12 Kabels en leidingen

Langs de Stougjesdijk liggen diverse kabels en leidingen, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant. De ten zuiden van het plangebied aanwezige RRP-leidingen worden in paragraaf 3.11 besproken.

4. Juridische toetsing.

4.1 Juridische planopzet.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht ruimtelijke plannen zoals wijzigingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Uitzondering daarop betreft wijzigingsplannen die zijn geënt op nog niet digitaal beschikbare bestemmingsplannen.

Het wijzigingsplan bevat om die reden een verbeelding (plankaart), waarop het vergrote bouwperceel van het perceel Stougjesdijk 168 gewijzigd is weergegeven.

Op de wijziging zijn de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan ‘Correctieve herziening bestemmingsplan landelijk gebied Binnenmaas’ onverkort van toepassing.

4.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Binnenmaas is belast met het toezicht op het bouwen en gebruik overeenkomstig het bepaalde in dit wijzigingsplan en het onderliggende bestemmingsplan.

5. Uitvoering.

5.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de wijziging van de vormgeving van het bouwperceel op het perceel Stougjesdijk 168 te Mijnsheerenland. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan voorziet in een juridische, conserverende regeling van de bestaande situatie. Op grond hiervan kan er vanuit worden gegaan dat het plan maatschappelijk uitvoerbaar zal zijn.