

Bestemmingsplan

Zomerlandseweg 1/1a Heinenoord

gemeente Binnenmaas

19 januari 2010

projectnummer 80634

INHOUD

TOELICHTING

SAMENVATTING

1

1

INLEIDING

3

1.1

AANLEIDING

3

1.2

LIGGING PLANGEBIED

3

1.3

LEESWIJZER TOELICHTING

3

2

BEHEER VAN DE RUIMTE

5

2.1

INLEIDING

5

2.2

HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

5

2.3

TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

6

3

UITVOERBAARHEID

7

3.1

BELEIDSKADER

7

3.2

WATER

8

3.3

ARCHEOLOGIE

11

3.4

FLORA EN FAUNA

12

3.5

GELUID

12

3.6

BODEM

14

3.7

BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

14

3.8

EXTERNE VEILIGHEID

15

3.9

LUCHTKWALITEIT

16

3.10

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

16

4

WIJZE VAN BESTEMMEN

17

4.1

PLANSYSTEMATIEK

17

4.2

BESTEMMINGEN

18

5

DE PROCEDURE

19

5.1

INSPRAAK

19

5.2

OVERLEG

19

5.3

ZIENSWIJZEN

20

BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK

SAMENVATTING

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van het wijzigingen van de gebruiksfunctie van de woning aan de Zomerlandseweg 1a van bedrijfswoning naar burgerwoning. In de huidige situatie is aan de Zomerlandseweg 1a een tweede bedrijfswoning gevestigd behorende bij het bedrijf op het perceel Zomerlandseweg 1. De heer Plaizier, initiatiefnemer van het onderhavige plan heeft jarenlang een bedrijf gevoerd op de percelen Zomerlandseweg 1/1a. Gelet op zijn leeftijd heeft hij dit bedrijf in 2004 inclusief één bedrijfswoning verkocht. De heer Plaizier is zelf op het adres Zomerlandseweg 1a blijven wonen. Aangezien deze woning echter planologisch nog gekoppeld is aan het bedrijf aan de Zomerlandseweg 1, woont de heer Plaizier in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het voorliggend bestemmingsplan is er op gericht de feitelijke en planologische situatie weer in overeenstemming met elkaar te brengen.

In het kader van dit bestemmingsplan is onderzocht of het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning binnen de verschillende wettelijke (milieu)kaders en de beleidslijnen van de verschillende bestuursorganen mogelijk is. Gebleken is dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de gewenste ontwikkeling. Na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan, kan de heer Plaizier in overeenstemming met het bestemmingsplan, in zijn woning blijven wonen.

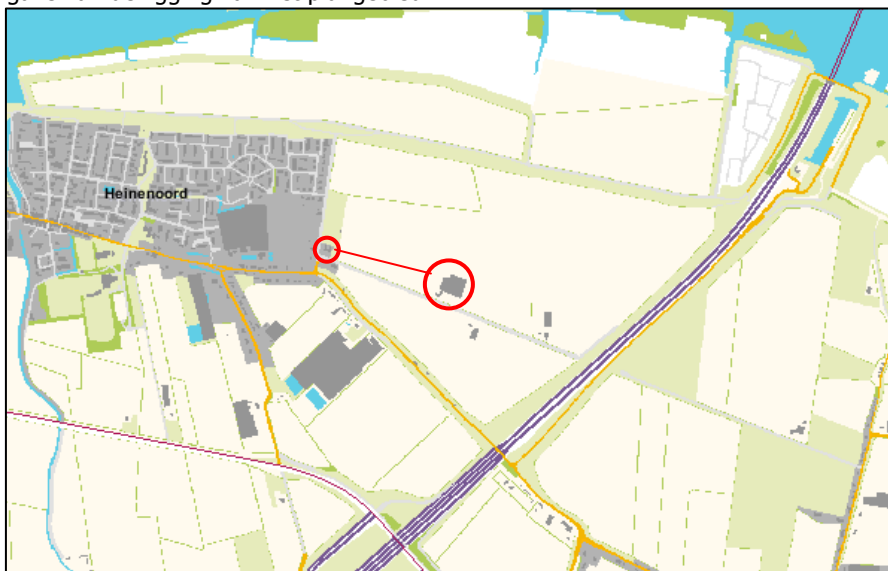
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aanleiding voor deze partiële herziening vormt het verzoek van de heer P.C. Plaizier, woonachtig aan de Zomerlandseweg 1a te Heinenoord, voor het wijzigen van de bedrijfswoning op dit perceel in een burgerwoning. De heer Plaizier heeft in 2004 zijn bedrijf aan de Zomerlandseweg 1 inclusief één bedrijfswoning verkocht en is zelf in de tweede bedrijfswoning op het adres Zomerlandseweg 1a blijven wonen.

1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied betreft de percelen Zomerlandseweg 1 en 1a. Het perceel Zomerlandseweg 1a, ligt tegen de kern Heinenoord aan en in de directe nabijheid van het woningbouwproject Oosteinde dat in Heinenoord gerealiseerd zal worden. Het perceel Zomerlandseweg 1 ligt op een afstand van meer dan 300 meter oostelijk van de kern Heinenoord en blijft bestemd als niet-agrarisch bedrijf. De onderstaande figuur geeft een weergave van de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 LEESWIJZER TOELICHTING

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met de relevante onderzoeksresultaten. Tevens zijn hierin de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro en inspraak opgenomen.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 de ontwikkeling van de ruimte door dit bestemmingsplan. Hierin wordt aangegeven wat de toekomstige situatie is die door middel van

voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt en hoe dit ruimtelijk-juridisch wordt vastgelegd. Hieraan liggen planologische afwegingen ten grondslag.

In hoofdstuk 3 komt de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van het plan aan de orde. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zowel ruimtelijk als milieutechnisch wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling, die door voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, kan worden uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 is de wijze van bestemmen aangegeven. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd.

In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan, hoofdstuk 5, wordt ingegaan op de procedure die voorliggend bestemmingsplan doorloopt.

2 BEHEER VAN DE RUIMTE

2.1 INLEIDING

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op een functiewijziging voor het perceel Zomerlandseweg 1a. In dit hoofdstuk wordt aangegeven hoe deze ontwikkeling er uit ziet en welke keuzes hieraan ten grondslag liggen. Hiertoe wordt in paragraaf 2.2 kort de huidige ruimtelijke en functionele situatie beschreven. Daarna wordt in paragraaf 2.3 ingegaan op de toekomstige situatie.

2.2 HUIDIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

In de huidige situatie is aan de Zomerlandseweg 1a een tweede bedrijfswoning gevestigd behorende bij het bedrijf op het perceel Zomerlandseweg 1. De heer Plaizier, initiatiefnemer van het onderhavige plan heeft jarenlang een bedrijf gevoerd op de percelen Zomerlandseweg 1/1a. Gelet op zijn leeftijd heeft hij dit bedrijf in 2004 inclusief één bedrijfswoning verkocht. Het bedrijf Polderland B.V., een groothandel in groenten, heeft zich op het adres Zomerlandseweg 1, waar de bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning gehuisvest zijn, gevestigd. De tweede bedrijfswoning aan de Zomerlandseweg 1a maakte geen deel uit van de koopovereenkomst. De heer Plaizier is zelf aan de Zomerlandseweg 1a blijven wonen. De heer Plaizier heeft echter geen binding met het bedrijf, waaraan zijn bedrijfswoning nu gekoppeld is en woont dus feitelijk in strijd met het vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Binnenmaas, Correctieve herziening 2007'. In de navolgende figuur worden beide percelen in een luchtfoto weergegeven.



Figuur 2: Situatie weergegeven op luchtfoto

Het perceel Zomerlandseweg 1a is gelegen op de hoek van de Zomerlandseweg en de Molenweg in de kernrandzone van Heinenoord. Het perceel Zomerlandseweg 1 is meer oostelijk gelegen, op een afstand van circa 310 meter van het perceel Zomerlandseweg 1a.

2.3 TOEKOMSTIGE RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE SITUATIE

In de toekomstige situatie is de woning aan de Zomerlandseweg 1a een burgerwoning en heeft het bedrijf aan de Zomerlandseweg 1 een bestemming als niet-agrarisch bedrijf met daarbij behorend één bedrijfswoning. Er vinden geen wijzigingen plaats in de ruimtelijke structuur. Alleen het perceel Zomerlandseweg 1a wijzigt in functioneel opzicht van bedrijfswoning naar burgerwoning.

3 UITVOERBAARHEID

3.1 BELEIDSKADER

3.1.1 *Provinciaal beleid*

Provinciale Structuurvisie

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Het instrument Streekplan keert niet terug in de nieuwe wet. Met het oog hierop heeft de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie (PSV) opgesteld, welke is vastgesteld door Provinciale Staten op 13 oktober 2004. Om echter op een goede wijze invulling te geven aan de Wro zullen Provinciale Staten eind 2009 een Provinciale Structuurvisie vaststellen. Voor de periode tussen 1 juli 2008 en de vaststelling van de Structuurvisie is daarom interim-beleid geformuleerd.

Op 13 mei 2008 hebben Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland het interim-beleid WRO vastgesteld. Dit document geeft aan welke onderdelen van het bestaande ruimtelijk beleid tot de vaststelling van de structuurvisie worden gezien als zijnde provinciaal belang. Het interimbeleid heeft nadrukkelijk niet tot doel nieuwe beleidsuitspraken te doen over kwesties die worden geregeld in de Provinciale Structuurvisie. Het doel van het formuleren van interimbeleid is het aangeven hoe met het bestaand ruimtelijk beleid wordt omgaan gedurende de interimperiode. Daarbij worden de vigerende streekplannen evenals de nota Regels voor Ruimte gezien als de bestaande beleidskaders.

Op grond van Structurerend Element 7 (SE7) uit het streekplan, dat op basis van het interimbeleid WRO ook na 1 juli 2008 richting geeft aan het te voeren beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening, is het niet toegestaan om nieuwe stedelijke functies te accommoderen buiten de bebouwingscontouren (of zolang er nog geen nieuwe contouren zijn vastgesteld: het op de streekplankaart aangegeven bestaand stads- en dorpsgebied). Het perceel Zomerlandseweg 1a ligt buiten het bestaand stads- en dorpsgebied, in het agrarisch gebied.

SE7 biedt een aantal uitzonderingsmogelijkheden, te weten:

1. Bestaande situaties waarin reeds sprake is van legale niet-agrarische en/of stedelijke ontwikkelingen buiten de contour;
2. Incidentele burgerwoningbouw en /of bedrijfsvestiging in het buitengebied voor gedupeerden van nationale of provinciale infrastructurele projecten waarvoor binnen de contouren geen ruimte en/of vergelijkbaar woonmilieu beschikbaar is en waarvan de noodzaak niet ter discussie staat;
3. Bebouwing of ontwikkeling in het buitengebied die voortvloeit uit de regeling Ruimte voor Ruimte, zoals opgenomen in de Nota Regels voor Ruimte;
4. Bij gebleken noodzaak (geen goed alternatief beschikbaar) en bij uitzondering (specifieke locatievereisten) voorzieningen van algemeen nut (brandweerkazernes en ambulanceposten);
5. Bebouwing ter ondersteuning van recreatieve netwerken op knooppunten van wandel-, fiets-, of andersoortige routes in het buitengebied;
6. Het overschrijden van de contour in het kader van landgoederen;
7. Het overschrijden van de contour in het kader van landelijk wonen;

8. Het overschrijden van de contour ten behoeve van een enkele woning, een enkel bedrijfsgebouw, een woonzorgcomplex en dergelijke of van een stedelijke of recreatieve voorziening met een beperkte omvang.

Voor deze uitzonderingen is een goede onderbouwing en instemming van het college van Gedeputeerde Staten nodig. Ook mogen geen kernkwaliteiten van het nationale landschap in geding zijn.

Op grond van de uitzonderingsmogelijkheid onder 8 is het mogelijk om ten behoeve van een enkele woning de contour te overschrijden. Het verzoek voor de Zomerlandseweg 1a betreft echter niet de bouw van een nieuwe woning, maar het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Provincie Zuid-Holland heeft richting de gemeente Binnenmaas aangegeven dat zij onder voorwaarden bereid is tot het meewerken aan verzoeken voor omzetten van bestaande bedrijfswoningen naar burgerwoningen. Aangezien het perceel Zomerlandseweg 1a gelegen is in de kernrandzone van Heinenoord bestaan er mogelijkheden voor onderhavige ontwikkeling.

3.1.2 *Gemeentelijk beleid*

Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Binnenmaas, Correctieve herziening 2007", zoals vastgesteld op 31 januari 2008 door de gemeenteraad van Binnenmaas en goedgekeurd op 31 oktober 2008 door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland. In het bestemmingsplan "Landelijk Gebied Binnenmaas, Correctieve herziening 2007" is de bestemming 'Niet-Agrarische bedrijven, sub agrarisch nevenbedrijf (AgI)' op het plangebied van toepassing. Het perceel Zomerlandseweg 1a is in het bestemmingsplan planologisch gekoppeld aan het naastgelegen perceel Zomerlandseweg 1. De woning op het perceel Zomerlandseweg 1a is een tweede bedrijfswoning bij de bedrijfsbestemming op het perceel Zomerlandseweg 1.

Omdat de heer Plaizier, woonachtig aan de Zomerlandseweg 1a, geen binding heeft met het bedrijf dat nu aan de Zomerlandseweg 1 gevestigd is, woont hij nu feitelijk in strijd met het vigerend bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing voor woon-doeleinden. Er zijn voorwaarden gesteld waaraan vrijkomende bebouwing moet voldoen.

In het onderhavige geval gaat het echter niet om vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing en is het bedrijf niet beëindigd. Het bedrijf is met één bedrijfswoning verkocht aan Polderland B.V. De tweede bedrijfswoning maakte geen deel uit van de koopovereenkomst en een tweede bedrijfswoning was door Polderland B.V. ook niet gewenst. Voor omzetting van de tweede bedrijfswoning naar burgerwoning is de onderhavige partiële herziening opgesteld.

3.2 WATER

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht dat in alle ruimtelijke plannen een watertoets wordt opgenomen. Het doel van de watertoets is de waterhuishoudkundige doel-

stellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en een beschrijving van de maatregelen die worden getroffen. Hieronder volgt als eerste een samenvatting van het beleid ten aanzien van water. Daarna wordt ingegaan op waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten voor dit project.

3.2.1 Waterbeleid

3.2.1.1 Europees beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater.

De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en "de vervuiler betaalt".

In de periode tot 2009 worden de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (o.a. Zwemwateren, Vogel- en habitatrictlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ("tandje erbij").

3.2.1.2 Nationaal beleid

Nota Ruimte

Water is een belangrijk structurerend element in de ruimtelijke ordening. Het ruimtelijk waterbeleid is gebaseerd op het principe 'meebewegen en anticiperen op water'. Bij de uitwerking hiervan spelen deelstroomgebiedsvisionen een belangrijke rol. Deze visies laten zien wat de ruimtelijke gevolgen zijn van het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen.

Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwantiteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe vasthouden-bergen-afvoeren. Ter voorkoming van problemen met de (grond)waterkwaliteit wordt de ruimte bestemd, ingericht en gebruikt volgens het principe voorkomen-scheiden-zuiveren. In ruimtelijke visies en plannen dienen locatiekeuzen en inrichtings- en beheersmaatregelen nadrukkelijk op grond van waterhuishoudkundige argumenten te worden afgewogen. Het instrument hiervoor is de 'watertoets'. De watertoets is nader uitgewerkt in de volgende paragraaf.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit, in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies, die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

3.2.1.3 Provinciaal beleid

Regels voor ruimte (2005)

Op het gebied van water stelt de provincie een aantal voorwaarden aan ruimtelijke plannen. Voor dit bestemmingsplan zijn de volgende voorwaarden in geval van ruimtelijke ontwikkelingen relevant:

1. In ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor open water. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak.
2. Als ruimtelijke ingrepen het watersysteem negatief beïnvloeden moet ruimte worden gereserveerd voor maatregelen om het kwantiteit- en kwaliteitsverlies te compenseren.
3. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk. Compensatie en de financiering hiervan moeten bij deze plannen en besluiten een onlosmakelijk onderdeel van de besluitvorming vormen.

Beleidsplan groen, water en milieu, het waterdeel (2006)

Het waterbeleid van de provincie richt zich op het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering, zeespiegelstijging en bodemdaling (meer neerslag en hogere waterstanden). Bij gebiedsontwikkeling worden 'blauwdrukken' steeds belangrijker. Deze term verwijst naar de prominente rol voor water in ruimtelijke ontwerpen. Daarbij wordt het water meervoudig gebruikt en zoeken overheid en marktpartijen nieuwe vormen van samenwerking. De provincie stuurt het waterbeleid langs twee hoofdlijnen:

1. Heldere kaders en afspraken: de provincie maakt binnen de driehoek provincie, waterschap en gemeenten plannen en verordeningen met toetsbare strategische doelen.
2. Regie en ontwikkeling: de provincie speelt een actieve rol bij de inbreng van het thema 'water' in integrale en ruimtelijke plannen en projecten. Ze stelt de plannen actief mee op en voert in sommige gebieden de ruimtelijke ontwikkeling mee uit.

3.2.1.4 Waterschap Hollandse Delta

Waterschap Hollandse Delta voert in het plangebied het beheer uit voor het oppervlaktewater en de waterkeringen. Dit waterschap is op 1 januari 2005 ontstaan uit een fusie van vijf waterschappen. Het waterschap heeft als missie het bieden van veiligheid tegen wateroverlast, het beheer van het oppervlaktewater, het zuiveren van het afvalwater en het beheer van de (vaar)wegen. Daarnaast werkt het waterschap ook actief mee aan de ruimtelijke inbedding van "water", rekening houdend met ecologie, het landschap en gewenste ruimtelijk economische ontwikkelingen. Daarbij wordt samengewerkt met zowel medeoverheden als met belangenorganisaties en andere gebruikers van ruimte.

Door het waterschap wordt gebruik gemaakt van het voor het plangebied relevante waterstructuurplan Hoeksche Waard.

Waterstructuurplan Hoeksche Waard 2003

Het waterstructuurplan schetst de gewenste (ruimtelijke) ontwikkelingen en maatregelen om het watersysteem in de Hoeksche Waard op orde te krijgen. Het plangebied ligt in de polder West-Zomerlandsepolder. Voor deze polder is in het waterstructuurplan opgenomen dat het wenselijk is dat de afvoerrichting van de polder wordt gewijzigd. Het doel hiervan is om de polder af te koppelen van de Binnenmaas, zodat de Binnenmaas de functie van wateraanvoerboezem krijgt.

Beleidsplan Waterkeringen Kijk op dijk en duin (december 2006)

Dit beleidsplan omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. Op grond van de Keur kunnen dijkgraaf en heemraden ten aanzien van de vergunningverlening nadere regels, de zogenoemde beleidsregels, vaststellen. Daarbij zullen de beleidskaders van dit beleidsplan als uitgangspunt dienen. Het beleidsplan is in december 2006 vastgesteld.

In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in bestemmingsplannen een nadere verankering moeten. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones zoals opgenomen in de legger moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Binnenmaas is gelegen binnen dijkkringgebied 21. Dijkkringgebied 21, Hoeksche Waard, omvat het eiland de Hoeksche Waard met aan de noordzijde de Oude Maas, aan de oostzijde de Dordtsche Kil, aan de zuidzijde het Hollands Diep en aan de westzijde het Haringvliet en het Spui.

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

De huidige situatie is gelijk aan de toekomstige situatie. Er vinden geen fysieke veranderingen plaats, dit bestemmingsplan is enkel bedoeld ten behoeve van de functieverandering van het pand aan de Zomerlandseweg 1a van bedrijfswoning naar burgerwoning. Hierdoor vinden er geen wijzigingen plaats in de waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten.

3.2.2 Overleg waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Hollandse Delta. Het onderhavig plan is in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan het Waterschap toegezonden. Zie paragraaf 5.2.

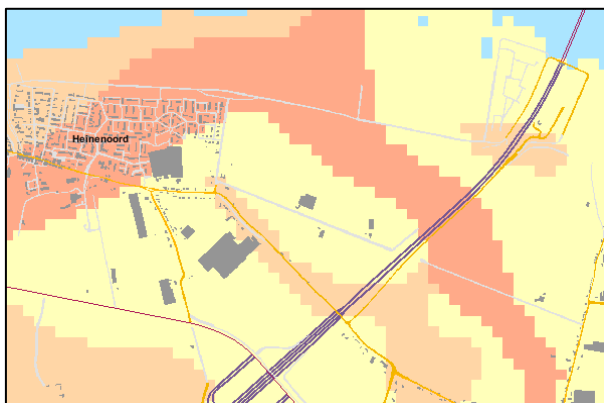
3.3 ARCHEOLOGIE

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ¹ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ² worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals

¹ in situ = in de bodem [bewaren]

² ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.



Figuur 3: Uitsnede IKAW

Het plangebied heeft voor wat betreft de indicatieve archeologische waarde een middel-hoge archeologische waarde. Daarnaast vinden er in het kader van het onderhavige plan geen grondwerkzaamheden plaats. De bestaande woning blijft gehandhaafd echter de functie wijzigt van bedrijfswoning naar burgerwoning.

3.4 FLORA EN FAUNA

In het kader van het onderhavige project vinden geen grond- of sloopwerkzaamheden plaats. Een onderzoek naar de bestaande natuurwaarden is niet van toepassing aangezien door de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling geen waarden geschaad kunnen worden.

3.5 GELUID

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- Wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- Wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Op dit moment is de woning een tweede bedrijfswoning, behorende bij het bedrijf op het perceel Zomerlandseweg 1. De bedrijfswoning zal worden gewijzigd in een burgerwoning. Woningen zijn geluidgevoelige bestemmingen, waarvoor akoestisch onderzoek is vereist. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

In het onderhavige geval is het wegverkeerslawaaï van de Molenweg en de Oosteinde relevant. In navolging hiervan is onderzocht hoe ver de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van de weg ligt³. Het plangebied ligt daarnaast direct aan de Zomerlandseweg. Door dat de Zomerlandseweg echter een doodlopende weg is met daaraan drie (agrarische)

³ SAB Arnhem, akoestisch onderzoek herziening Zomerlandseweg, projectnummer 80634, 20 oktober 2008

bedrijven met woningen en twee burgerwoningen, zal de verkeersintensiteit zeer laag zijn, waardoor de weg het akoestische klimaat in het plangebied niet zal beïnvloeden. Naar geluidhinder afkomstig het bedrijf aan de Zomerlandseweg 1 is separaat onderzoek verricht, voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.7.

Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. Eén van de grootste wijzigingen bestaat uit de verandering van de oude dosismaat L_{etmaal} , uitgedrukt in dB(A), in de Europese dosismaat L_{den} , uitgedrukt in dB. Voor nieuwe procedures die na 1 januari 2007 zijn gestart moet dan ook de nieuwe Wgh worden toegepast.

Voor woningen mag de gevelbelasting in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wgh. De voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeer vastgesteld op 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh.

Uit de berekeningen van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Molenweg en Oosteinde blijkt dat de woning binnen de 48 dB-contour van de Molenweg ligt. De woning ligt wel buiten de 48 dB-contour, vrije-veldsituatie, van Oosteinde. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ook niet overschreden ten gevolge van het wegverkeer op Oosteinde.

Molenweg

Uit de berekende gevelbelastingen blijkt dat bij de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschreden wordt ten gevolge van het wegverkeer op de Molenweg. De hoogste gevelbelasting, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding, ten gevolge van het wegverkeer op de Molenweg bedraagt 50 dB op de woning.

Voor deze woning kan bij de gemeente Binnenmaas een hogere grenswaarde worden aangevraagd. Om een hogere grenswaarde aan te kunnen vragen moet worden voldaan aan twee voorwaarden:

- De optredende gevelbelasting moet lager zijn dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting;
- De situatie moet passen in het gemeentelijke geluidsbeleid ten aanzien van vaststelling van de hogere grenswaarden.

De maximaal toelaatbare gevelbelasting voor woningen in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 1 van de Wgh). De optredende gevelbelastingen zijn hiermee lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting.

De verwachting is dat veel gemeenten in hun geluidsbeleid de oude ontheffingscriteria binnen zones langs wegen uit het inmiddels vervallen Besluit grenswaarden voorlopig zullen volgen. Hierin stond het ontheffingscriterium: "ter plaatse gesitueerd worden als vervanging van bestaande bebouwing". Dit criterium is in deze situatie van toepassing omdat er sprake is van een verandering van bestemming.

Voor de woning is de gevelbelasting lager dan de maximaal toelaatbare gevelbelasting en de situatie past naar verwachting in het gemeentelijke beleid, hierdoor kan voor deze woning een hogere grenswaarde worden aangevraagd bij de gemeente Binnenmaas. De aan te vragen hogere grenswaarden zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

woning	aan te vragen hogere grenswaarden in dB
Zomerlandseweg 1a	50

Tabel 1: Aan te vragen hogere grenswaarden

3.6 BODEM

In het kader van het onderhavige project vinden geen grondwerkzaamheden plaats. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk

3.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

In de directe omgeving van het betreffende perceel is een aantal bedrijven gevestigd, te weten Polderland B.V. (Zomerlandseweg 1) en Theo Braams Projecten B.V. (Molenweg 3 - 5). Dit zou een belemmering kunnen vormen voor het omzetten van de bedrijfswoning naar een burgerwoning, vanwege de milieurechten van de gevestigde bedrijven.

Polderland B.V.

Polderland B.V. is een groenteverwerkend bedrijf. De groente wordt aangeleverd door vrachtwagens en tractoren. Het lossen en laden van deze vrachtwagens en tractoren vindt plaats aan de loadingdocs. Per dag komen er in het oogstseizoen 23 vrachtwagens, 9 tractoren en 15 personenauto's in de dagperiode en 2 vrachtwagens, 1 tractor en 2 personenauto's in de avondperiode. Aan de achterzijde van de hal bevindt zich een transportband en koelventilatoren.

De woning aan de Zomerlandseweg 1a was als 2^e bedrijfswoning gekoppeld aan het bedrijf aan de Zomerlandseweg 1, voordat de bedrijfspanden met 1 bedrijfswoning verkocht werden aan Polderland B.V. Ten behoeve van de functieverandering van de bedrijfswoning aan de Zomerlandseweg 1a naar burgerwoning is een onderzoek uitgevoerd naar eventuele geluidhinder afkomstig van het bedrijf⁴.

Uit het onderzoek blijkt dat het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ten gevolge van de activiteiten van Polderland 23 dB(A) in de dagperiode en 16 dB(A) in de avondperiode bedraagt. Polderland B.V. voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 dB(A) etmaalwaarde ter plaatse van de Zomerlandseweg 1a.

Ter plaatse van de Zomerlandseweg 1a is het maximale niveau (L_{Amax}) ten gevolge van de vrachtwagens maatgevend en deze bedraagt 48 dB(A) in de dagperiode en 45 dB(A) in de avondperiode.

De berekende equivalente geluidsniveaus (L_{Aeq}) ten gevolge van de indirecte hinder voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zoals die in de circulaire van februari 1996 van de minister van VROM vermeld is.

Derhalve vormt de geluidsbelasting van het bedrijf geen belemmering voor de doorgang van het project.

⁴ Tebodin b.v. onderzoek geluidhinder Zomerlandseweg 1, projectnummer 39483, 23 oktober 2008

Theo Braams Projecten B.V.

Dit betreft een interieurontwerper/-architect, welke zich hoofdzakelijk bezighoudt met museale projecten. Het bedrijf kan het beste vergeleken worden met een meubelmakerij/timmerwerk'fabriek' vervaardiging overige artikelen van hout, met een productie oppervlak van minder dan 200 m² (milieucategorie 3.1). Conform de VNG brochure bedrijven milieuzonering hebben dit type bedrijven een richtafstand van 50 meter voor geluidshinder en een richtafstand van 30 meter voor stofhinder. Het bedrijf is al belemmerd in zijn uitbreidingsmogelijkheden aangezien burgerwoningen op kortere afstand van het bedrijf gelegen zijn. Op de locatie zijn, naast het bestaande bedrijf, bedrijven in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Dit betreft bedrijven met een maximale richtafstand voor hinder van 30 meter.

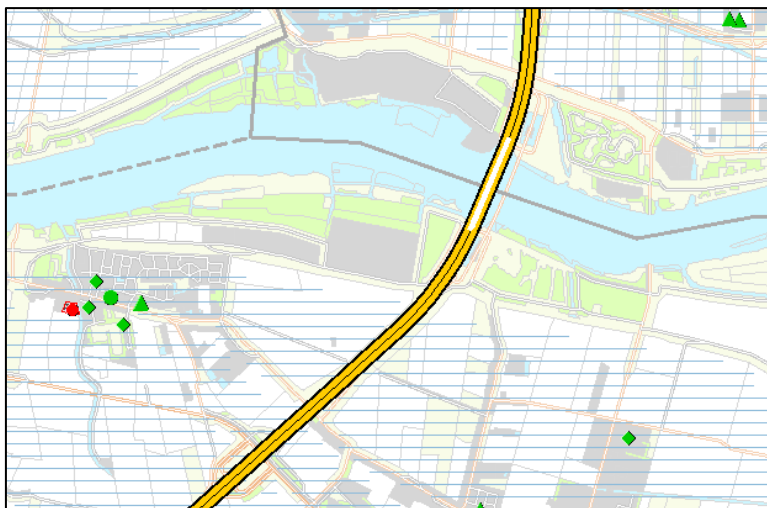
De woning aan de Zomerlandseweg 1a is op meer dan 80 meter van de bedrijfslocatie aan de Molenweg 3 gelegen. Derhalve kan geconcludeerd worden dat het bedrijf geen hinder oplevert voor de woning en dat de burgerwoning het bedrijf niet in haar mogelijkheden belemmert.

3.8 EXTERNE VEILIGHEID

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebondenrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.) waar de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.



Figuur 4: Risicokaart provincie Zuid Holland

Voor de onderhavige planlocatie zijn twee zaken van belang:

1. De rijksweg A29
2. Overstromingsrisico

In de omgeving van de projectlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zich met een risicocontour uitstrekken over het plangebied. Ook zijn er geen buisleidingen van belang. Er vinden ook geen grondwerken plaats.

Ten aanzien van het overstromingsrisico kan gezegd worden dat de situatie ter plaatse hetzelfde blijft, enkel de woning wijzigt in gebruiksfunctie. Het aantal op het adres woonachtige personen blijft gelijk.

Voor de A29 geldt dat dit een weg is zonder plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} .

Verder is de burgerwoning gelegen op circa 900 meter van de rijksweg. Er is derhalve ook ten aanzien van de rijksweg geen knelpunt.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In het onderhavige geval vindt er geen verandering in het groepsrisico plaats. De heer Plaizier was al woonachtig aan de Zomerlandseweg 1a en blijft woonachtig aan de Zomerlandseweg 1a. De woning wordt nu echter bestemd als burgerwoning in plaats van bedrijfswoning.

3.9 LUCHTKWALITEIT

Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vinden er in het onderhavige plan geen wijzigingen plaats. De woning was bestemd als bedrijfswoning en krijgt nu de bestemming burgerwoning. Dit levert geen verandering in het aantal voertuigbewegingen ter plaatse op. Ook de gevoeligheid van de bestemming voor luchtkwaliteit verandert niet.

3.10 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten van de realisering van dit project komen volledig voor rekening van de initiatiefnemer de heer Plaizier. Aan dit project zijn voor de gemeente Binnenmaas geen kosten verbonden. Derhalve wordt gesteld dat de economische uitvoerbaarheid is aangetoond.

Op het onderhavige project is het aspect grondexploitatie niet van toepassing aangezien enkel de gebruiksfunctie van de woning wijzigt. Er vinden geen bouwkundige aanpassingen plaats.

4 WIJZE VAN BESTEMMEN

4.1 PLANSYSTEMATIEK

4.1.1 *Algemeen*

Voorliggend bestemmingsplan maakt een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning aan de Zomerlandseweg 1a mogelijk. Het plan bestaat uit een plankaart met bijbehorende regels en deze toelichting. De plankaart en de regels vormen samen het juridische deel. Kaart en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels zijn opgesteld op basis van het vigerende bestemmingsplan "Landelijk gebied Binnenmaas, Correctieve herziening 2007". Daar waar nodig zijn de regels echter aangepast overeenkomstig bepalingen voortkomend uit de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008)

4.1.2 *Plankaart*

Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

4.1.3 *Regels*

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende bepalingen. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de plankaart te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat algemene bepalingen. Het gaat daarbij om materiële regels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in een algemeen hoofdstuk.
- Hoofdstuk 3 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de plankaart aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk materiële regels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 4 bevat de slotbepalingen van het plan. In deze bepalingen is een aantal specifieke regels opgenomen, waaronder het overgangsrecht ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan, en procedurebepalingen.

4.1.4 *Regels in verband met de bestemmingen*

De bestemmingsregels kennen allen een zelfde opbouw met de volgende leden:

1. Lid 1 doeleindenomschrijving;
2. Lid 2 bouwregels.

De doeleindenomschrijving is de centrale bepaling van elke bestemming. Hierin worden de binnen een bestemming toegestane functies genoemd. De bouwregels zijn gerelateerd

aan deze omschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan doeleindenomschrijving.

4.1.5 *Inleidende, algemene en overgangs- en slotbepalingen*

De inleidende (hoofdstuk 1), algemene (hoofdstuk 3) en slotbepalingen (hoofdstuk 4) worden hier verder niet toegelicht.

4.2 BESTEMMINGEN

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen "Niet-Agrarische bedrijven" en "Burgerwoning".

4.2.1 *Bestemming "Niet-Agrarische bedrijven"*

Deze bestemming is toegekend aan de gronden op welke een groothandel in groenten gevestigd is. Binnen het bouwvlak mag tot een maximum van 3.925 m² aan bedrijfsgebouwen zijn gebouwd. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan.

4.2.2 *Bestemming "Burgerwoning"*

De bestemming "Burgerwoning" is toegekend aan de gronden, waar de burgerbewoning zich bevindt. De bestaande woning mag overeenkomstig de bestaande maatvoering blijven staan. In geval van herbouw gelden de maten zoals aangegeven in de bouwregels. Tevens worden maatvoerings- en plaatsingseisen gegeven ten aanzien van bijgebouwen. Er mag enkel binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden. Doordat in de bouwregels een maximale inhoudsmaat en maximale goot- en bouwhoogten worden gegeven, worden de bouw mogelijkheden ingekaderd. Tevens is de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf en/of beroep toegestaan.

5 DE PROCEDURE

5.1 INSPRAAK

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening is het voorontwerp bestemmingsplan vanaf 22 juni 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Er is hierop 1 reactie binnengekomen, van Polderland Groenten & Fruit b.v., Zomerlandseweg 1, 3274 LX Heinenoord, per brief van 22 juli 2009.

Inspraakreactie:

Inspreker heeft in beginsel geen bezwaar tegen deze wijziging onder voorwaarde dat hierdoor geen verandering plaatsvindt ten opzichte van de huidige situatie voor de mogelijkheid van bezwaar maken tegen eventuele geluidsoverlast als gevolg van het vrachtverkeer op Zomerlandseweg in Heinenoord, en de mogelijkheid van bezwaar maken tegen eventuele geluidsoverlast als gevolg van de activiteiten van Polderland Groenten & Fruit b.v. en of bedrijven die ter plaatse soortgelijke activiteiten zullen uitvoeren.

Beantwoording:

De statusverandering van bedrijfswoning naar burgerwoning heeft in zijn algemeenheid wel consequenties. Geluidsbelasting van het eigen bedrijf hoeft bij een bedrijfswoning niet te worden getoetst. Geluidsbelasting van een bedrijf op een woning anders dan de tot de inrichting behorende bedrijfswoning wel.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht voor bedrijf van inspreker. Conclusie is dat geluidsbelasting van het bedrijf geen belemmering voor de doorgang van het project. Zie paragraaf 3.7.

In het onderzoek is ook het transport van en naar het bedrijf onderzocht (de indirecte hinder). Conclusie is dat het geluidsniveau voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) zoals die in de circulaire van het ministerie van VROM is vermeld.

De afstand tussen de woning en het bedrijf bedraagt 350 meter. In de omgeving van het bedrijf komen meer woningen voor, waarvan enkelen op kortere afstand dan de Zomerlandseweg 1a. Verder is aan de zuidkant van de Zomerlandseweg ook reeds een woning gelegen die dichterbij de Zomerlandseweg ligt dan Zomerlandseweg 1a. De bestemmingsherziening bij de Zomerlandseweg 1a leidt dus niet tot extra beperkingen.

Een bestemming als tweede bedrijfswoning bij de groothandel is bovendien geen passende bestemming, aangezien één bedrijfswoning hier klaarblijkelijk volstaat.

5.2 OVERLEG

Het voorontwerp bestemmingsplan is in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan verschillende overleginstanties. Deze worden hieronder weergegeven en beantwoord.

Reactie Provincie Zuid-Holland, brief van 23 juni 2009:

Het plan is conform het provinciale beoordelingskader, dat is vormgegeven in het interim-beleid bestaande uit de streekplannen en de nota Regels voor Ruimte..

Beantwoording:

Voor kennisgeving aangenomen.

Reactie Waterschap Hollandse Delta, brief van 10 juli 2009:

Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor waterberging en waterkwaliteit. Ook op het gebied van de waterkering- en zuiveringstaak heeft het waterschap geen opmerking.

Beantwoording:

Voor kennisgeving aangenomen.

Reactie VROM-Inspectie, brief van 10 augustus 2009:

Het plan geeft de rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in het de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

Beantwoording:

Voor kennisgeving aangenomen.

5.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 7 december 2009 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen..

BIJLAGE: AKOESTISCH ONDERZOEK