

GEMEENTE KORENDIJK

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED KORENDIJK, SLUISJESDIJK 50 PIERSHIL

TOELICHTING

Opdrachtgever

Naam : Ilse Vastgoed
Contactpersoon : ing. E.D.A. Hendrickx
Adres : O.L.V. ter Duinenlaan 133
PC + plaats : 4641 HD Ossendrecht
Tel. : 0164-652823
Mail : edahendrickx@hotmail.com

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE KORENDIJK
Contactpersoon : A. de Ridder
Adres : Postbus 3708
PC + plaats : 3265 ZG Piershil
Tel. : 0186-697777
Fax : 0186-693446
Mail : anke.de.ridder@korendijk.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. J.J. Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 12096

Versietabel				
versie	datum	Inhoud	status	validatie
1-1	14 01 2013	conceptrapport	concept	JC
1-2	04 03 2013	conceptrapport	concept	JC
2-1	23 07 2013	Opmerkingen gemeente verwerkt	concept	JC
2-2	29 07 2013	Enkele tekstuele aanpassingen	concept	JC
3-1	04 11 2013	Opmerkingen gemeente verwerkt	concept	JC
4-1	04 06 2015	Omzetten ruimtelijke onderbouwing in plantoelichting en verwerking opmerkingen gemeente d.d. 06 01 2014	concept	JC
4-2	13 07 2015	Opmerkingen gemeente d.d. 11 06 2015	concept	JC
4-3	21 06 2016	Actualisering en aanvullende opmerkingen	concept	JC
4-4	22 06 2016	Tekstuele correctie	concept	JC
4-5	30 08 2016	Onderzoeksrapporten verwerkt	concept	JC
5-1	19 12 2016	Opmerkingen gemeente verwerkt	voorontwerp	JC
5-2	06 02 2017	Opmerkingen gemeente verwerkt	voorontwerp	JC
5-3	31 03 2017	ID gecorrigeerd	voorontwerp	JC
6-1	24 10 2017	t.b.v. vaststelling	vastgesteld	JC 

GEMEENTE KORENDIJK

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED KORENDIJK, SLUISJESDIJK 50 PIERSHIL

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Beschrijving	5
1.3	Ligging	6
1.4	Doel	7
1.5	Leeswijzer	7
2.	Plan	8
2.1	Beschrijving van de huidige planologische situatie	8
2.2	De toekomstige planologische situatie	10
2.3	Motivatie van de activiteit	12
2.4	Beeldkwaliteitsaspecten	12
	2.4.1 Beeldkwaliteitsparagraaf bestemmingsplan buitengebied Korendijk	12
	2.4.2 AAN de dijk	12
	2.4.3 Aandachtspunten AAN de dijk	13
	2.4.4 Conclusie	16
2.5	Landschappelijke inpassing	16
2.6	Conclusie	17
3.	Beleid	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.3	Regionaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	21
3.5	Conclusie	24
4.	Ruimtelijke aspecten	25
4.1	Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context	25
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.3	Conclusie	28
5.	Functionele aspecten	29
5.1	Verkeersveiligheid	29
5.2	Bereikbaarheid	29
5.3	Parkeren	29

5.4	Privacy	29
5.5	Bezonning	30
5.6	Brandveiligheid	30
5.7	Sociale veiligheid	30
6.	Milieuaspecten	31
6.1	Milieueffectrapportage	31
6.2	Bodemkwaliteit	32
6.3	Geluid	32
6.4	Geur	33
6.5	bedrijven en milieuzonering	34
6.6	Luchtkwaliteit	36
6.7	Externe veiligheid	37
6.8	Natuur, ecologie, flora en fauna	38
6.9	Waterparagraaf	41
6.10	Kabels en leidingen	44
6.11	Conclusies	44
7.	Uitvoerbaarheid	45
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.2	Economische uitvoerbaarheid	45
7.3	Grondexploitatie	45
7.4	Conclusies	46
8.	Juridische planbeschrijving	47
8.1	Planstukken	47
8.2	Toelichting op de verbeelding	47
8.3	Toelichting op de regels	47
8.4	Toelichting op de bestemmingen	48

Bijlagen bij deze toelichting:

- bijlage 1* Pachtontbindingsovereenkomst per 1 december 1998.
bijlage 2 Verklaring inzake erfdienstbaarheid.
Bijlage 3 Agel Adviseurs: Quickscan Flora- en faunawet, Sluisjesdijk 50 te Piershil, Oosterhout, 2016.
Bijlage 4 Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Sluisjesdijk 50 te Piershil, Oosterhout, 2016.

GEMEENTE KORENDIJK

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED KORENDIJK, SLUISJESDIJK 50 PIERSHIL

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

situatie voormalig agrarisch bedrijf

De bewoners van het adres Sluisjesdijk 50 te Piershil trachten al sinds 2008 hun bedrijf te verkopen. Dit is nog steeds niet gelukt. De oorzaken zijn divers. Zo is de locatie voor een volwaardig agrarisch bedrijf te klein, zowel wat de bijbehorende grond betreft, als wat de ontwikkelingsmogelijkheden op de huidige huiskavel betreft. Het betreffende voormalige agrarische bedrijf was voorheen een pachtbedrijf. Betrokkene heeft de agrarische bedrijfsvoering omstreeks 1998/99 beëindigd. Daarbij is de pacht van de landbouwgronden beëindigd en heeft hij de boerderij met 3.67.40 ha aangekocht. Bij de voormalige boerderij behoort dan ook alleen de huiskavel. Voor een agrarische bedrijfsvestiging is dit veel te klein (zie 1.2).

waarom er weinig belangstelling voor het complex is vanuit de agrarische sector

Er is tot op heden geen reële interesse geweest van agrariërs die de locatie willen kopen. Het is wel aangeboden aan agrariërs die op zoek waren naar een nieuwe bedrijfslocatie, maar zij tonen geen interesse. Voor een agrariër zijn de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen niet meer functioneel. Dit houdt in dat de huidige bedrijfsgebouwen zouden moeten worden gesaneerd en nieuwe bedrijfsgebouwen zouden moeten worden gerealiseerd, waarbij het een aandachtspunt is dat de aanwezige volwassen bomenhaag om de huidige bedrijfsgebouwen momenteel een natuurlijke begrenzing is van het erf/bouwblok. Deze natuurlijke begrenzing zorgt ervoor dat het erf/bouwblok erg beperkt is (circa 5.000 m²) en dat het noodzakelijk zou zijn om deze volwassen bomenhaag te verwijderen om een volwaardig modern agrarisch bedrijf te kunnen vestigen, hetgeen uit landschappelijke overwegingen te betreuren zou zijn. Zowel de aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen als de beperkingen van het huidige erf/bouwblok leiden ertoe dat de huidige locatie voor een agrarische bedrijfsvestiging niet interessant blijkt¹. Hoewel agrarisch hergebruik de voorkeur heeft, blijkt dit geen reële weg.

mogelijkheden hergebruik van het huidige complex voor agrarische doeleinden

De geringe belangstelling voor de huidige locatie vanuit de agrarische sector wijst er al op, dat er sterke beperkingen zijn aan de herbruikbaarheid van de gebouwen en de grond. Het gaat om een voormalig gemengd bedrijf met sterk verouderde agrarische bedrijfsbebouwing. De volgende factoren liggen ten

¹ mededeling ing. I.Hendrickx, Ilse Vastgoed, makelaar gespecialiseerd in agrarisch onroerend goed, die het complex sinds 2008 in de verkoop heeft.

grondslag aan de conclusie dat de huidige locatie niet geschikt is voor hergebruik als agrarisch bedrijf:

- a. De huiskavel meet 3.67.40 ha, voor het overige hoort er geen grond bij het bedrijf; de oppervlakte is veel te klein voor akkerbouw, de overwegende bedrijfsvorm in deze omgeving. De grond is immers het meest geschikt voor akkerbouw, hetgeen hier dan ook van oudsher plaatsvindt.
- b. De bestaande bedrijfsopstallen zijn geheel verouderd en dienen geamoveerd te worden; hergebruik van dezelfde gebouwen is uitgesloten.
- c. Andere bedrijfsvormen, zoals (intensieve) veehouderij, zouden gepaard moeten gaan met grote investeringen in bedrijfshuisvesting en in verband met de mestwetgeving blijft het gebrek aan bedrijfsgrond dan een ernstige beperking. Bij (intensieve) veehouderij speelt verder nog de nabijheid van burgerwoningen. Er bevinden zich burgerwoonbestemmingen op afstanden van 18, 65 en 66 m van het huidige bouwblok, hetgeen sterke beperkingen stelt aan de omvang van de te huisvesten veestapel.
- d. Voor kassenbouw is de oppervlakte ook erg beperkt; de vraag is bovendien of de vestiging van een nieuw kassencomplex op deze plaats gewenst is.
- e. Voor fruitteelt of boomteelt is de grond wel geschikt, maar de oppervlakte is te klein voor een volwaardig bedrijf.

Geconcludeerd mag worden dat de mogelijkheden van hergebruik van de locatie voor een (volwaardig) agrarisch bedrijf uiterst beperkt zijn. Niet voor niks heeft betrokkene sinds 2008 geprobeerd om het pand te verkopen aan een agrariër, zonder daarin te zijn geslaagd.

Conclusie

Gezien deze omstandigheid wensen de bewoners de bestemming van het huidige agrarische bouwblok te wijzigen in een woonbestemming. Ze willen ruim 1000 m² voormalige agrarische gebouwen slopen en op het aangrenzende huisperceel een woning bouwen volgens de ruimte voor ruimteregeling, zoals die hier van toepassing is.

1.2 Beschrijving

Op de locatie Sluisjesdijk 50 te Piershil is een woonhuis met voormalige agrarische gebouwen aanwezig. De huidige bewoners hebben sinds medio 2008 het woonhuis met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in de verkoop staan. Na diverse prijsaanpassingen is tot op heden de locatie nog niet verkocht. Uit het contact met de potentiële geïnteresseerden blijkt dat de locatie niet goed in de markt ligt bij zowel de potentieel geïnteresseerden die de locatie willen gebruiken voor agrarische doeleinden alsook de potentieel geïnteresseerden die de locatie willen gebruiken voor woondoeleinden. Voor beide groepen zijn er onoverkomelijke bezwaren, zoals die in 1.1 kort aangegeven zijn.

Gezien het bovenstaande, wensen de initiatiefnemers de bestemming van het huidige agrarische bouwblok te wijzigen in woondoeleinden, waarbij het woonhuis met de aanpandige landbouwschuur behouden blijft. De overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter grootte van circa 1.000 m² worden gesaneerd middels de voormalige provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. De provincie Zuid-Holland kent deze regeling niet meer. De gemeente heeft de mogelijkheid nog wel opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, waarin de voormalige provinciale normen nog steeds gehanteerd worden als uitgangspunt voor vrijkomende agrarische bebouwing. De compensatie (één nieuw op te richten woning) wordt ter plekke gerealiseerd: namelijk ten zuiden van de huidige woning.

1.3 Ligging

De locatie is gelegen aan de Sluisjesdijk te Piershil, ongeveer 1200 m ten zuiden van deze bewoningskern.

Het plangebied omvat het bestaande agrarisch bouwblok en alle zich daarop bevindende gebouwen (waarvan een deel afgebroken wordt), alsmede de ten zuiden daarvan gelegen bouwkaavel.



Afbeelding 1 - situering van het plangebied



Afbeelding 2 - De begrenzing van het plangebied (rode lijn) - dit gebied omvat het huidige huisperceel, waarbinnen de bestaande bebouwing van het voormalig agrarisch bedrijf en de locatie van de nieuwe woning gelegen zijn.

1.4 Doel

Doel van deze rapportage is het bieden van een ruimtelijk en planologisch kader voor de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een burgerwoning (de agrarische bedrijfswoning zal worden gebruikt als burgerwoning), alsmede voor de oprichting van een nieuwe burgerwoning ten zuiden daarvan in het kader van de ruimte voor ruimteregeling.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het Plan nader beschreven, zowel in ruimtelijke, als in planologische zin. Hoofdstuk 3 beschrijft het planologisch beleidskader, waarin de voorgenomen activiteit is geprojecteerd. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke aspecten nader beschreven, zoals de ruimtelijke samenhang en de stedenbouwkundige en landschappelijke context, de archeologische en de cultuurhistorische aspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de functionele aspecten, zoals Verkeersveiligheid, Bereikbaarheid etc. In hoofdstuk 6 worden de relevante milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de Uitvoerbaarheid (de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de economische uitvoerbaarheid) nader onderbouwd. In hoofdstuk 8 tenslotte worden de conclusies van het onderzoek samengevat.



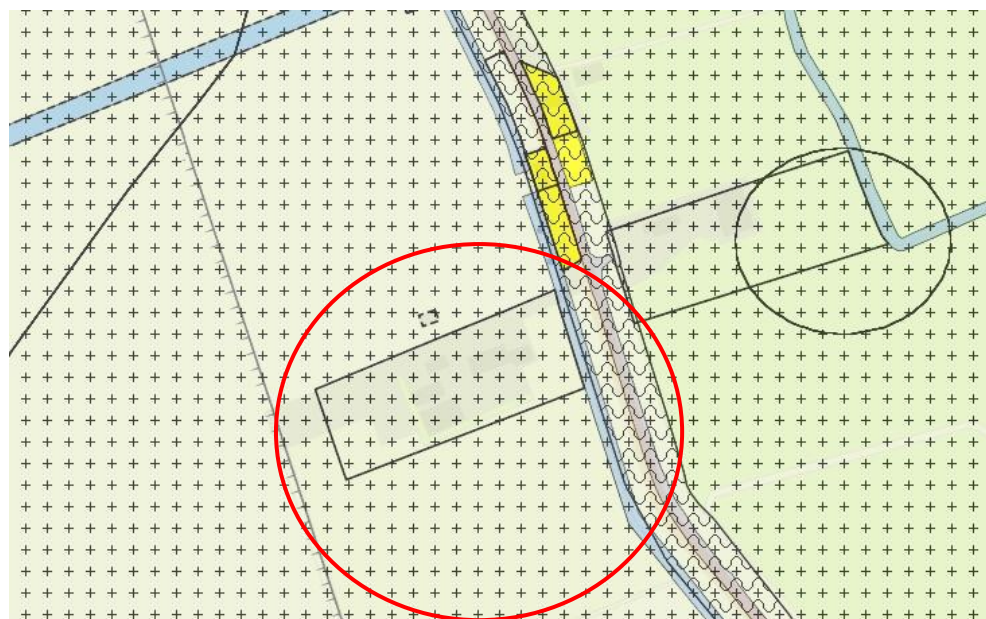
Afbeelding 3 - De huidige situatie (bron: Google-earth)

2. Plan

2.1 Beschrijving van de huidige planologische situatie

bestemmingsplan

De locatie van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" bestemd voor agrarische doeleinden. Het bedrijf is al zo'n 15 jaar niet meer in agrarisch gebruik. Het is voor de gemeente van belang te weten hoe en wanneer de bijbehorende gronden verkocht zijn. Het voormalige agrarische bedrijf van de heer Bouman was een pachtbedrijf. De heer Bouman heeft dit bedrijf omstreeks 1998/1999 beëindigd. Daarbij is eveneens de pacht van de landbouwgrond beëindigd en heeft hij de boerderij met 3.67.40 ha aangekocht².



Afbeelding 4 - vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, geraadpleegd 30 03 2015).

Het plangebied heeft de enkelbestemming "Agrarisch" en de dubbelbestemming (Waarde-archeologie 3). De bestaande bebouwing is opgenomen binnen de gebiedsaanduiding bouwvlak.

huidige ruimtelijke situatie

Op de locatie Sluisjesdijk 50 te Piershil is een woonhuis met voormalige agrarische gebouwen aanwezig. Deze voormalige agrarische gebouwen bestaan uit een aanpandige schuur (bouwjaar 1959, oppervlakte circa 459 m²), twee vrijstaande schuren (bouwjaren 1954 en 1978, oppervlaktes respectievelijk circa 144 en 189 m²), een dubbele romneyloods (bouwjaar 1993, oppervlakte circa 599 m²) en nog diverse kleine gebouwen.

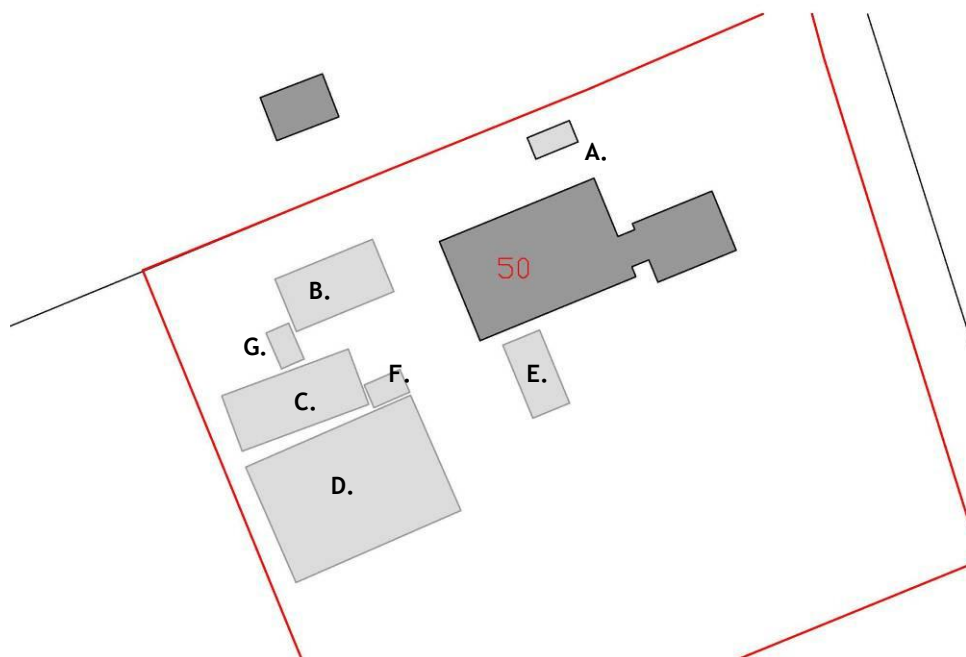
² Zie pachtontbindingsovereenkomst - bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing



Afbeelding 5 - luchtfoto van de locatie - vooraan het woonhuis met aangebouwde landbouwschuur, daarachter de diverse verouderde voormalige bedrijfsgebouwen.



Afbeelding 6 - aanzicht van de historische woonboerderij met daarachter de voormalige landbouwschuur - het complex wordt al zo'n 15 jaar niet meer agrarisch gebruikt.



Afbeelding 7 - de huidige situatie: het plangebied is rood omrand; donkergrijs zijn de te handhaven gebouwen (voormalige bedrijfswoning en voormalige landbouwschuur) aangegeven; lichtgrijs zijn de af te breken gebouwen - zie ook tabel 1.

af te breken gebouwen

De aanpandige landbouwschuur, die een ruimtelijke en architectonische eenheid vormt met het woonhuis, wordt gehandhaafd. De overige agrarische bedrijfsgebouwen, circa 1.000 m², zijn overbodig en niet functioneel. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dienen te worden gesaneerd en het erf dient opnieuw te worden ingericht.

Tabel 1 - Af te breken gebouwen		
Aanduiding op afb. 7	Gebouw	Oppervlakte
A.	Garage	25,45 m ²
B.	Wagenloods	143,39 m ²
C.	Paardenstal	192,45 m ²
D.	Romney-loods	546,24 m ²
E.	Kantine	75,46 m ²
F.	Container 1 met afhang	23,17 m ²
G.	Container 2 met afhang	23,17 m ²
	totaal	1029,33 m ²

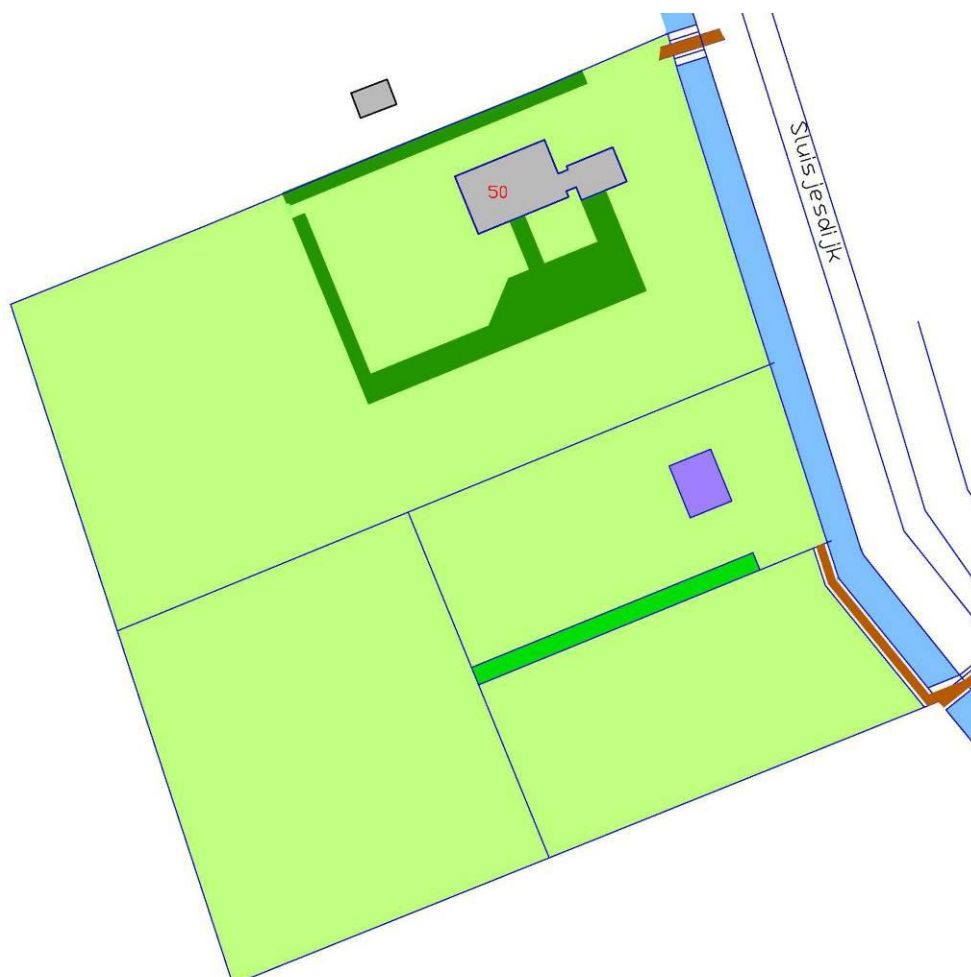
2.2 De toekomstige planologische situatie

nieuwe ruimtelijke situatie

In ruimtelijk opzicht vinden er in de beoogde situatie diverse veranderingen plaats, die de ruimtelijke kwaliteit in grote mate verbeteren:

1. de karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (voormalige agrarische bedrijfswoning met aangebouwde landbouwschuur) blijft behouden.
2. de bestaande bebouwing met een negatieve belevingswaarde wordt afgebroken.

3. het terrein waar de af te breken bebouwing staat wordt nieuw ingericht op een landschappelijk verantwoorde wijze.
4. De bestaande opgaande beplanting wordt gehandhaafd en waar nodig verjongd.
5. Ten zuiden van de te handhaven bebouwing wordt een nieuwe ruimte voor ruimtewoning gerealiseerd, die qua uitstraling en kwaliteit aansluit bij de bestaande woning.
6. Een nieuwe burgerwoning ten zuiden van de bestaande voormalige boerderij past goed in de stedenbouwkundige situatie, waarbij enkele individuele woningen aan de dijk zijn gelegen en plukjes agrarische bebouwing aan de voet van de dijk. Beide woningen samen zouden in stedenbouwkundig opzicht één geheel vormen.
7. Het terrein van de nieuwe woning wordt op landschappelijk verantwoorde wijze ingericht, zodat ter plaatse een aantrekkelijk ensemble ontstaat van landschappelijk waardevolle beplanting en waardevolle bebouwing.
8. De voorzijde van beide terreinen blijft vrij van aaneengesloten beplanting, zodat vanaf de dijk geen visueel afgesloten muur ontstaat, maar juist openheid en doorzichtigheid, passend bij het historisch polderlandschap ter plaatse.



Afbeelding 8 - geprojecteerde situatie

Nieuwe planologische situatie

De gewenste ruimtelijke veranderingen zullen vertaald worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied. De agrarische bestemming zal worden

geschraapt voor het plangebied. In plaats daarvan krijgt het gehele plangebied een bestemming 'wonen'. Binnen dit bestemmingsvlak worden twee bouwblokken aangegeven, zodat er één nieuwe woning gebouwd kan worden. Het andere bouwblok betreft de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning, die een burgerwoning wordt.

2.3 Motivatie van de activiteit

Als agrarische bedrijfslocatie is de locatie weinig toekomstbestendig. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet meer functioneel. Daarnaast is het erf/agrarisch bouwblok erg beperkt (circa 5.000 m²). Om voldoende omvang te kunnen realiseren zou de bestaande volwassen bomenhaag verwijderd moeten worden. Om een volwaardig modern agrarisch bedrijf te kunnen vestigen zou er onevenredig veel geïnvesteerd moeten worden, terwijl er altijd ruimtelijke en mogelijk ook milieukundige beperkingen zouden blijven. In paragraaf 1.1 en 1.2 wordt een en ander nader uiteen gezet. Hieruit blijkt dat hergebruik als agrarisch bedrijf niet voor de hand ligt en redelijkerwijs niet te verwachten is. De afgelopen jaren hebben dat ook aangetoond. Ook de verkoop als burgerwoning is niet te verwachten (zie 1.1 en 1.2).

De keuze voor een ruimtelijke upgradering van de situatie ligt dan ook voor de hand: door gebruik te maken van de ruimte voor ruimteregeling (zie ook hoofdstuk 3) zou de omgeving zowel in landschappelijk, als in cultuurhistorisch opzicht worden verbeterd:

1. de laagwaardige bebouwing op het achtererf zou worden afgebroken;
2. in de plaats daarvan zou het erf landschappelijk worden ingericht;
3. de bestaande cultuurhistorisch waardevolle boerderij met schuur zal gehandhaafd blijven;
4. de nieuwe woning zou qua architectuur moeten passen bij de bestaande woning en ook landschappelijk moeten worden ingepast.

Op deze wijze wordt een oplossing verkregen die zowel in ruimtelijk opzicht (zie de hiervóór genoemde 4 punten), als in financieel opzicht (door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimteregeling) haalbaar is.

2.4 Beeldkwaliteitsaspecten

De beeldkwaliteit van zowel de bestaande, als de nieuwe bebouwing in het plangebied moet aansluiten bij de beeldkwaliteit van de omgeving. Deze is vastgelegd in de nota "Beeldkwaliteitsparagraaf Buitengebied gemeente Korendijk"³.

2.4.1. Beeldkwaliteitsparagraaf Buitengebied Korendijk.

Ten behoeve van het bestemmingsplan buitengebied is een beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Dat document vormt een toetsingskader bij het toestaan van bepaalde ontwikkelingen in het plangebied, aanvullend op de Welstandsnota Korendijk. De tekst van paragraaf 2.4.2 t/m 2.4.4 is (vrijwel letterlijk) ontleend aan de beeldkwaliteitsparagraaf Buitengebied Korendijk. Alleen de bijbehorende foto's zijn vervangen door foto's van het plangebied.

2.4.2 AAN de dijk

In het buitengebied van Korendijk zijn volgens de beeldkwaliteitsparagraaf diverse deelgebieden te onderscheiden. Het plangebied valt onder het

³ Gemeente Korendijk, 2012.

deelgebied "AAN de dijk". Onder "AAN de dijk" wordt verstaan de bebouwing die zich in de polder bevindt maar tegen de dijk aan is gesitueerd en die wordt ontsloten via de dijk (veer, brugje). Kenmerkend aan deze zone zijn de grote percelen, het agrarische gebruik (woonhuis met schuren), het cultuurhistorische karakter en de groene uitstraling van het erf. De kavels zijn gericht op de kavelstructuur van de polder, veelal is dit haaks op de dijk.

De percelen hebben meestal een zelfstandige ligging, op enkele plaatsen vormen ze een aangesloten lint. Een deel van de bebouwing heeft een historisch karakter, het andere deel is 'villa' nieuwbouw.

De bebouwing op het perceel vormt een ensemble: naast de monumentale boerderij (steen, pannen, details) zijn er de monumentale hoofdschuur (hout, riet of pannen), de andere bijgebouwen en soms een moderne schuur.

De bebouwing heeft grote kappen, door de situering onderaan de dijk zijn de kappen prominent in beeld. De meeste nokken liggen parallel aan de kavelstructuur.

2.4.3 Aandachtspunten bebouwing AAN de dijk



Afbeelding 9 - gedekte kleuren zorgen voor een goede landschappelijke inpassing

Aandachtspunten landschapsniveau

'De dijklinten in het polderlandschap hebben middels doorzichten tussen bebouwingselementen een duidelijke relatie met het landschap. De dijkwoningen kennen een grote mate van diversiteit die behouden dient te blijven.'

De uiterlijke verschijningsvorm van de veelal traditionele bebouwing onder aan de dijk dient behouden te blijven. De in het zicht zijnde dakvlakken spelen een beeldbepalende rol in de beeldvorming vanaf de dijk.

Schuren die zichtbaar zijn vanaf de weg dienen ingepast te worden en aansluiting te vinden bij het lint door gebruik van erfbeplanting.



Afbeelding 10 - Bebouwing aan de dijk: woonhuis met schuur, erf, erfbeplanting.

Beeldkwaliteit kavelniveau

Afstand erven onderling

De intensiteit van bebouwing aan de dijk is lager dan de intensiteit van bebouwing op de dijk. De afstand tussen bebouwde erven onderling bedraagt minimaal 100 meter



Afbeelding 11 - erven aan de dijk worden ontsloten op de dijk.

Randen van de kavel

Aandachtspunt is de overgang van de achterzijde van de percelen naar het open landschap. Dit geldt niet alleen voor de erfafscheiding maar ook voor aan- en uitbouwen aan de achterzijde die zichtbaar zijn vanuit het open landschap.



Afbeelding 12 - dakvlakken zijn bepalend in het beeld.

Kavelvorm en ontwikkelingsrichting kavel

De kavelvorm is overwegend langgerekt of blokvormig, zoals in de polder. De richting is overwegend haaks op de dijk.

Bouwrichting

Overwegend haaks op de dijk. Voor de bedrijfswoningen is situering met de lange gevel naar de dijk ook mogelijk. Dichtzetten met bebouwing is ongewenst. Behoud van doorzicht naar buiten is van belang.



Afbeelding 13- erfbeplanting en het zicht vanaf het buitengebied zijn belangrijk in de beeldkwaliteit.

Erfbeplanting

Erfbeplanting langs de perceelsgrenzen. Geen strakke beplanting, zoals hagen of lijnbeplanting, maar een gevarieerd beeld van struiken en (hoge) bomen. Aan de wegzijde geen hagen die het zicht vanaf de dijk belemmeren. Waar dakvlakken het beeld bepalen is afschermende beplanting niet per se nodig.

Beplantingssoorten

Bomen: Inlandse eik, es, schietwilg, esdoorn, linde, beuk, haagbeuk, populier, wilde kers, paardenkastanje, iep, noot, plataan, fruitbomen.

Struiken: Zwarte els, meidoorn, hazelaar, veldesdoorn, vlier, sleedoorn, diverse wilgen, vogelkers, Gelderse roos, haagbeuk, kardinaalsmuts, kornoelje, hondsroos, taxus.



Afbeelding 14 - de erfbeplanting moet passen in de landschappelijk gevoelige omgeving

Ontsluiting en parkeren

De percelen worden ontsloten op de dijk. Parkeren op eigen terrein.

Beeldkwaliteit bebouwingsniveau

Positionering

De bebouwing ligt onder aan de dijk in ensembles van hoofd- en bijgebouwen.

Hoofdvorm

In principe enkelvoudige hoofdvorm hanteren voor de bebouwing. De hoofdvorm bestaat uit een rechthoekige grondvorm afgedekt met zadeldak.

Dakvlakken dienen beeldbepalend te zijn, zowel vanaf de dijk, als vanaf het landschap onderaan de dijk. Een dak-gevelverhouding van 2:1 heeft de voorkeur. Het dakvlak dient een rustige vormgeving te hebben zonder teveel detaillering.

Bouwhoogte

Bebouwingshoogte aan de dijk is in principe 1 bouwlaag met kap. 2 bouwlagen met kap komt incidenteel voor, maar is voor nieuwbouw niet gewenst.

Oriëntatie

De bebouwing oriënteert zich op de dijkzone.

Architectuur/bouwstijl

De bebouwing aan de dijk is divers qua leeftijd, bouwstijl en functie.

Uitgangspunt is een traditionele architectuur van metselwerk met gaten voor de hoofdgebouwen en een gesloten bebouwing voor de aan- en bijgebouwen. De bebouwing is afgedekt met kap. De kap bestaat uit een kloek zadeldak, eventueel met klein wolfseind.

Kleur

Gedekte tinten voor gevels en daken. Waar baksteen wordt gebruikt worden rood- of bruintinten toegepast. Waar hout wordt gebruikt is dit naturel of

zwart. De dakafdekking bestaat uit keramische pannen, blauw gesmoord of rood (terracotta, geen felrood) of riet. Bij bijgebouwen kan de dakafdekking ook uit antraciet of terracotta vezelcement bestaan met duidelijke profilering om schittering in het landschap te voorkomen.

Materiaalgebruik en detaillering

Er wordt gebruik gemaakt van traditionele materialen. Voor de gevels van de hoofdgebouwen baksteen. Voor de gevels van de bijgebouwen baksteen of hout (gepotdekseld zwart). Ook andere materialen die horizontale belijning in de gevel van een bijgebouw brengen (bijv. damwandplaten, maar dan met lijnen horizontaal, die refereren aan zwart gepotdekseld hout, zijn mogelijk. De detaillering van de bebouwing aan de dijk is zorgvuldig.

2.4.4 Conclusie

De bouwhoogte voor de nieuwe woning dient anders te zijn dan de standaard hoogte in het bestemmingsplan buitengebied. Deze maakt in theorie twee bouwlagen mogelijk, maar bij de nieuwbouw is volgens de beeldkwaliteitsparagraaf één laag met kap wenselijk.

Verder wordt geconstateerd dat de nieuwe woning zodanig wordt geplaatst dat deze een ensemble vormt met de reeds aanwezige bebouwing. Dat betekent dat zowel stedenbouwkundig, als uit oogpunt van beeldkwaliteit de totale bebouwing in het plangebied als één ensemble moet worden gezien en dus op elkaar moet worden afgestemd.

2.5 Landschappelijke inpassing

Belangrijk voor de landschappelijke inpassing is het behoud van de bestaande opgaande erfbeplanting rondom de voormalige boerderij. Deze beplanting is op afbeelding 5 en 6 goed zichtbaar, waarbij tevens opvalt hoe beeldbepalend deze beplanting is voor het totaal.

Het landschappelijk inpassingsplan omvat daarnaast het aanbrengen van een houtsingel aan de zuidzijde van het nieuwe bouwperceel. Op den duur moet deze houtsingel een gelijke betekenis en uitstraling krijgen als de bestaande erfbeplanting bij de voormalige boerderij. Het betreft een houtsingel met een breedte van 5 m en een lengte van ongeveer 81 m. De houtsingel wordt beplant met inheemse soorten, waarbij de populier (*Populus canescens*) als wijker en de eik (*Quercus robur*) als blijver overheerst. De houtsingel dient eens in de paar jaar gesnoeid te worden, waarbij de genoemde boomvormers blijven staan.

Omzoming van het perceel aan de noordoostzijde.

Locatie : (zie afbeelding 8)

Lengte : 81 meter

Breedte : 5 meter

Oppervlakte : 405 m²

Aantallen en soorten : 180 stuks

Houtsingel		D=	aantal
Zomereik	<i>Quercus robur</i>	80-100	10
Populier	<i>Populus canescens</i>	80-100	10
Hazelaar	<i>Corylus avellana</i>	80-100	40
Eenstijlige meidoorn	<i>Crataegus monogyna</i>	80-100	40
Vuilboom	<i>Rhamnus frangula</i>	60-80	40
Lijsterbes	<i>Sorbus aucuparia</i>	60-80	40
Maat :80-100 cm			
Plantwijze :3-hoek d=1,50 meter			

2.6 Conclusie

Het plan omvat het omzetten van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Sluisjesdijk 50 te Piershil in een burgerwoning, alsmede het bouwen van een ruimte-voor-ruimte woning. Hergebruik van de bestaande locatie voor agrarische bedrijvigheid ligt niet voor de hand en is vrijwel uitgesloten. Door gebruik te maken van de ruimte voor ruimteregeling vindt er een landschappelijke verbetering plaats die bovendien goed past bij de karakteristiek ter plaatse.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en ruimte, die op 13 maart 2012 is vastgesteld, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om die nieuwe aanpak vorm te geven. Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Er is nu te vaak sprake van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik. Daarom brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven) en laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'). Dit betekent minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

Ontwikkelingen en ambities 2040

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Concurrentiekracht

De ambitie is dat Nederland in 2040 behoort tot de top 10 concurrerende landen van de wereld door een goede ruimtelijk-economische structuur voor een excellent vestigingsklimaat voor bedrijven en kenniswerkers. Dit betekent onder andere een optimale internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's in 2040 en uitstekende (logistieke) verbindingen van de mainports Rotterdam en Schiphol, de brainport Zuidoost Nederland en de greenports met Europa en de rest van de wereld.

Bereikbaarheid

De ambitie is dat gebruikers in 2040 beschikken over optimale ketenmobiliteit door een goede verbinding van de verschillende mobiliteitsnetwerken via multimodale knooppunten (voor personen en goederen) en door een goede afstemming van infrastructuur en ruimtelijke ontwikkeling.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen 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, in stand houden 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.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de "ladder voor duurzame verstedelijking" geïntroduceerd. Deze ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten, waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De

ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Gelet op het feit dat het plan slechts 1 nieuwe woning omvat kan niet gesteld worden dat het plan voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke voorziening als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. (zie hiervoor uitspraak RvSt 11 juni 2014, 201306888/1/R2). De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom strikt genomen niet van toepassing. Ook volgens de handreiking van het ministerie van I&M geldt de ladder duurzame verstedelijking niet voor de ruimte-voor-ruimteregeling.

Wat nut en noodzaak van de onderhavige ontwikkeling betreft, kan gesteld worden dat uit de inleiding duidelijk blijkt dat voortzetting van het agrarisch gebruik op deze locatie niet te verwachten valt. Door toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling wordt de overbodige en landschappelijk storende voormalige agrarische bebouwing verwijderd. De daaraan gekoppelde nieuwbouw van een burgerwoning wordt landschappelijk ingepast met een nieuwe houtsingel. In zijn totaliteit kan gesteld worden dat de landschappelijke situatie erop vooruit gaat.

Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdrogingsvoorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd. De consequenties van dit beleid worden verder behandeld in de waterparagraaf.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar ruimtelijke doelstellingen en provinciale belangen (structuurvisie), stelt zij regels aan ruimtelijke ontwikkelingen (verordening) en geeft zij aan wat nodig is om dit te realiseren (uitvoeringsagenda). De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) - inclusief verordening en programma is door provinciale staten vastgesteld op 9 juli 2014 en is later nog meerder malen partieel herzien. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De VRM bestaat uit meerdere onderdelen: de visie, het Programma ruimte, het Programma mobiliteit, de Verordening ruimte en de Agenda ruimte. Het beleid voor ruimte en mobiliteit bevat geen eindbeeld, maar wel ambities en doelen die de provincie samen met anderen wil realiseren.

Verordening ruimte 2014 (in werking per 1 december 2016)

Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- (...)

Regels voor landschap, groen en cultuurhistorie

Een bestemmingsplan voor gronden buiten het bestaand stads- en dorpsgebied kan onder de volgende voorwaarden ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder voormalige agrarische bebouwing:

- de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen, als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, en
- gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie.

De kwaliteitskaart

Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart vooral op het 'waar en hoe'.

De kwaliteitskaart helpt verbindingen te leggen tussen bestaande kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. Met de kwaliteitskaart wordt beoogd dat alle ontwikkelingen positief bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van de leefomgeving. De globale ambities van de kwaliteitskaart werkt de provincie samen met partners uit de regio uit in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit



Afbeelding 15 - structuurvisie Zuid-Holland - het plangebied ligt in het rode cirkeltje - de locatie ligt in een gebied dat is aangeduid als 'agrarisch landschap'.

Het plangebied is op de kwaliteitskaart aangegeven als onderdeel van een 'herkenbare open zeeleipolder'.

Uit de navolgende toelichting blijkt dat aan deze voorwaarden is voldaan.

De regels zullen in paragraaf 3.4 nader worden omschreven en daarin wordt ook gemotiveerd hoe aan deze regels wordt voldaan.

3.3 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Op 7 juli 2009 is de Structuurvisie Hoeksche Waard vastgesteld. De structuurvisie geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Het doel is de gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationale Landschap Hoeksche Waard. Een agendapunt voor het plangebied is de verdere uitbouw van het krekensysteem tot een robuuste landschappelijke en samenhangende structuur voor natuur, waterberging en recreatie.

De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de structuurvisie.

Regionale woonvisie

In de Regionale Woonvisie Hoeksche Waard hebben de vijf samenwerkende gemeenten gezamenlijk gekozen voor kwaliteit in de regio én vitaliteit van de kernen waar mensen zich gebonden voelen. De visie is in 2010 door de gemeenteraden vastgesteld en in 2013 geactualiseerd. Aan de vaststelling ging een inspraak- en overlegprocedure vooraf.

In de woonvisie is ten aanzien van Piershil opgenomen:

- De aandacht gaat uit naar de versterking van de bestaande structuur en het voorzieningenniveau in het centrum van het dorp. De recreatieve functie is hierbij van belang. Er is mogelijkheid om in de vorm van inbreiding en/of herstructurering enkele tientallen woningen te bouwen. Daarnaast zijn er uitbreidingsplannen voor de oostzijde.
- Aansluiten bij regionale differentiatie, geen sterker accent op bepaalde doelgroepen.
- Verdere ontwikkeling van zorgwoningen en seniorenwoningen, mits het van toegevoegde waarde is in vergelijking met de huidige aanwezige voorzieningen.
- Onderdeel is een nadere uitwerking van het opplusprogramma voor de corporatie.
- Richtsnoer: 15 woningen per ha bij uitbreiding en daarnaast ook nadruk op wonen in een groene setting.

Op basis van het woningbehoefteonderzoek wordt verwacht dat er een overschot zal ontstaan aan goedkope eengezinswoningen en een tekort aan geschikte seniorenwoningen en dat de behoefte aan huurwoningen zal toenemen. Ten aanzien van middeldure en dure woningen is er nu nauwelijks of geen aanbod op de woningmarkt, terwijl er hier wel markt voor is. Dat betekent dat het plan in beginsel past binnen de woonvisie.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Korendijk 2020

Het gemeentelijk beleid komt hoofdzakelijk tot uiting in de 'Structuurvisie Korendijk'. In de structuurvisie zijn drie thema's leidend:

1. duurzame omgeving;
2. leefbaarheid;
3. vitaliteit.

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied dat in de structuurvisie wordt gekenmerkt als waardevol open gebied en als extensieve recreatie. Korendijk zet voor het landelijk gebied in op een economisch sterke en tevens landschappelijk

aantrekkelijke landbouw. Hierbij wordt in de toekomst voldoende ontwikkelingsruimte voor agrariërs geboden, passend binnen een duurzaam kader. Dit gebeurt door in te zetten op het verder uitbouwen van de sterke punten van de Hoeksche Waard:

- een kwalitatief hoogwaardige productie op zeer goede landbouwgrond;
- met een hoge graad van mechanisering;
- een eigen kennisinfrastructuur;
- en relatief veel aan landbouw gerelateerde industrie in de Hoeksche Waard.

Aan de ontwikkelingen in het landelijk gebied worden voorwaarden verbonden, zoals het behoud van de openheid, de schaal van het landschap, dijkstructuur met beplanting, bebouwingslinten, krekensysteem, erfbeplantingen en monumentale gebouwen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt beoogd de landschappelijke kwaliteit van het plangebied te behouden.

Voormalige provinciale ruimte voor ruimteregeling

Volgens de voormalige provinciale Ruimte voor Ruimte regeling was de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van één compensatiewoning ter plekke of in de directe omgeving van de gesloopte bebouwing mogelijk indien werd voldaan aan de volgende voorwaarden:

- De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
- Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld;
- Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1000 m² gebouwen of iedere 5.000 m² kassen, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
- Het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
- De nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- De te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2007;
- De te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden zoals aangeduid op de kaart behorende bij de verordening);
- De te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op de kaart behorende bij de verordening;
- De nieuw te bouwen woningen mogen een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ hebben.

De planologische vertaling van de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen zal plaats moeten vinden via een partiële herziening van het bestemmingsplan. Aan al deze voorwaarden werd voldaan en in 2012 zijn de besprekingen met de gemeente gestart om ter plaatse een ruimte voor ruimtewoning te realiseren.

Gemeentelijke Ruimte voor ruimteregeling

De voormalige provinciale Ruimte voor Ruimte regeling was opgenomen in de voormalige “Notitie vrijkomende (agrarische) bebouwing” en de “Structuurvisie Korendijk 2020”. Verder is de regeling opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De volgende punten zijn daarbij aan de orde:

De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd

Zoals reeds vermeld verkeren de voormalige agrarische gebouwen in een matige staat van onderhoud. De locatie wordt sinds circa 15 jaar niet meer agrarisch geëxploiteerd. De bestaande agrarische bedrijfswoning met aanpandige schuur hebben cultuurhistorische waarden (MIP). Zij vertegenwoordigen de typische agrarische boerderijcomplexen uit de Hoeksche Waard. Door de sloop van de overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.000 m² komt het cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplex, zijnde de boerderijwoning met aanpandige landbouwschuur, weer tot zijn volle recht.

Landschappelijke inpassing

De nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning ten zuiden van het huidige bouwvlak zal landschappelijk worden ingepast, zodat een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering ontstaat passend bij de aanwezige dijkstructuur.

Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld

In paragraaf 2.4 zijn de beeldkwaliteitsaspecten van de ruimtelijke onderbouwing aangegeven.

Voor de sloop of sanering op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen of iedere 5.000 m² kassen, mag één compensatiewoning worden gebouwd

Op de locatie wordt circa 1.000 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen gesloopt, zodat één compensatiewoning mag worden gebouwd.

Het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie

Er zal één compensatiewoning worden gebouwd.

De nieuwe woningen brengen uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven

In paragraaf 6.7 zijn de milieukundige implicaties van het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en van het realiseren van een nieuwe burgerwoning uiteen gezet. Het blijkt dat er geen milieukundige bezwaren zijn voor de betreffende acties. Het woonmilieu in beide woningen is verzekerd en door de beide planologische veranderingen worden omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt..

De te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007

De te slopen gebouwen zijn opgericht in 1954, 1978 en 1993 en dus voor de peildatum van 1 januari 2007.

De te slopen kassen zijn gelegen buiten de concentratiegebieden voor de glastuinbouw (met uitzondering van de transformatiegebieden) zoals aangeduid op de kaart behorende bij de verordening

Er worden geen kassen gesloopt.

De te saneren sierteeltpercelen zijn gelegen buiten de boom- en sierteeltgebieden, zoals aangeduid op de kaart behorende bij de verordening

Er worden geen sierteeltpercelen gesaneerd.

De nieuw te bouwen woningen mogen een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³ hebben

In het nieuw op te stellen bestemmingsplan ten behoeve van de bestemmingswijziging van het bestaande woonhuis met aanpandige schuur tot

woondoeleinden en ten behoeve van de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte woning zal een maximale inhoudsmaat opgenomen worden.

Overigens is in de nieuwe Verordening Ruimte “Visie op Zuid-Holland” van de provincie geen maximale inhoudsmaat opgenomen en dient de te slopen bebouwing of kassen opgericht te zijn voor de peildatum van 1 januari 2007.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied past binnen het gemeentelijk, provinciaal, regionaal en rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkeling past echter niet (geheel) binnen het geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders zijn bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling door middel van de wettelijke afwijkingsprocedure, waartoe deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context

De locatie is gelegen aan de Sluisjesdijk, een oude waterkering die in het verleden is aangelegd om de betreffende gronden in te polderen (zie paragraaf 4.2). De bebouwing aan deze dijk is tweërlei:

- er zijn enkele woningen die op het dijktaalud zijn gebouwd, oorspronkelijk als landarbeiderswoningen en/of als keuterboerderijtjes; in later tijd zijn deze woningen veelal verbouwd tot ruime burgerwoningen;
- de boerderijen in het gebied zijn volgens de oorspronkelijke polderindeling gebouwd: solitair te midden van de bij de boerderij behorende gronden. Deze bebouwing vormde een bebouwingscomplex met de agrarische bedrijfswoning als kern en diverse andere bedrijfsgebouwen daaromheen.

De dijk is uitgegroeid tot interlokale wegverbinding en is voorzien van laanbeplanting. Daardoor is het dijklichaam een majeur element in het landschap geworden. Het vrij in het landschap liggende karakter van de dijk is een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling. Daarom wordt de nieuwe woning op ruime afstand van de dijk gebouwd en wordt de tussenruimte vrij gehouden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

archeologie

De Commissie Hoeksche Waard heeft in 2009 een archeologische verwachtingen- en beleidsadvieskaart laten opstellen. Ook de gemeente Korendijk is daarin opgenomen. Volgens deze kaart heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachting. Voor plangebieden met een Middelhoge archeologische verwachting, waarvan de bodemverstoring een oppervlak van minder dan 500 m² beslaat, hoeft geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.



Afbeelding 16 - Archeologische verwachtingen- en beleidskaart van de Hoeksche Waard (detail) - het plangebied (binnen de cirkel) heeft een middelhoge verwachting.

De bodemverstoring in het plangebied omvat mogelijk meer dan 500 m². Het betreft de bouw van een woning (maximaal 250 m²) en een bijgebouw (maximaal 100 m²), sloopwerk van de bestaande, ondiep gefundeerde, bebouwing en terreininrichtingswerkzaamheden. De tuinaanleg zal ondiep plaatsvinden, terwijl de afkomende grond uit de bouwputten ter plaatse zal worden verwerkt en er dus een geringe ophoging zal plaatsvinden.

Bij de sloop van de bedrijfsgebouwen, de bouw van de woning en bij eventuele andere graafwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de aanwezige middelhoge archeologische verwachting. Het is niet toegestaan om dieper te graven dan 0,5 m onder maaiveld, tenzij daar een archeologisch onderzoek aan vooraf gegaan is.

In het bestemmingsplan zijn de regels van de dubbelbestemming "Waarde archeologie 3" uit het moederplan overgenomen. Die bevatten onder meer de regeling dat bij graafwerkzaamheden (bijvoorbeeld ten behoeve van de bouw van een gebouw) van 500 m² en meer en/of een diepte van 50 cm en meer (of heiwerkzaamheden) een nader archeologisch onderzoek moet worden ingesteld. Omdat de omvang van de nieuwe ruimte voor ruimtewoning nog niet exact bekend is, kan op dit moment nog niet bepaald worden of de werkzaamheden hieronder vallen of niet. In ieder geval beschermen de gestelde regels eventueel aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie

De Sluisjesdijk is een deel van de omringdijk van de Oud Piershilse Polder (aangelegd in 1525), een van de kerngebieden van de Hoeksche Waard. Rondom deze kerngebieden werden langzamerhand steeds meer gebieden ingepolderd, zoals de Eendrachtspolder (1653), waarin het plangebied gelegen is.



Afbeelding 17 - situatie omstreeks 1900 (bron: Topografische kaart uitgave 1904, verkend in 1889, gedeeltelijk herzien 1903).

Het voor de polder kenmerkende nederzettingspatroon, bestaande uit losse boerderijcomplexen te midden van het eigen akkerland, is nog steeds herkenbaar en dient als zodanig uitgangspunt te zijn voor de ruimtelijke inrichting van het plangebied. Daarom wordt de nieuwe woning vlakbij het bestaande complex geplaatst, waarbij de omringende opgaande beplanting afgestemd wordt op de bestaande beplanting van de voormalige boerderij. Op die manier blijven de

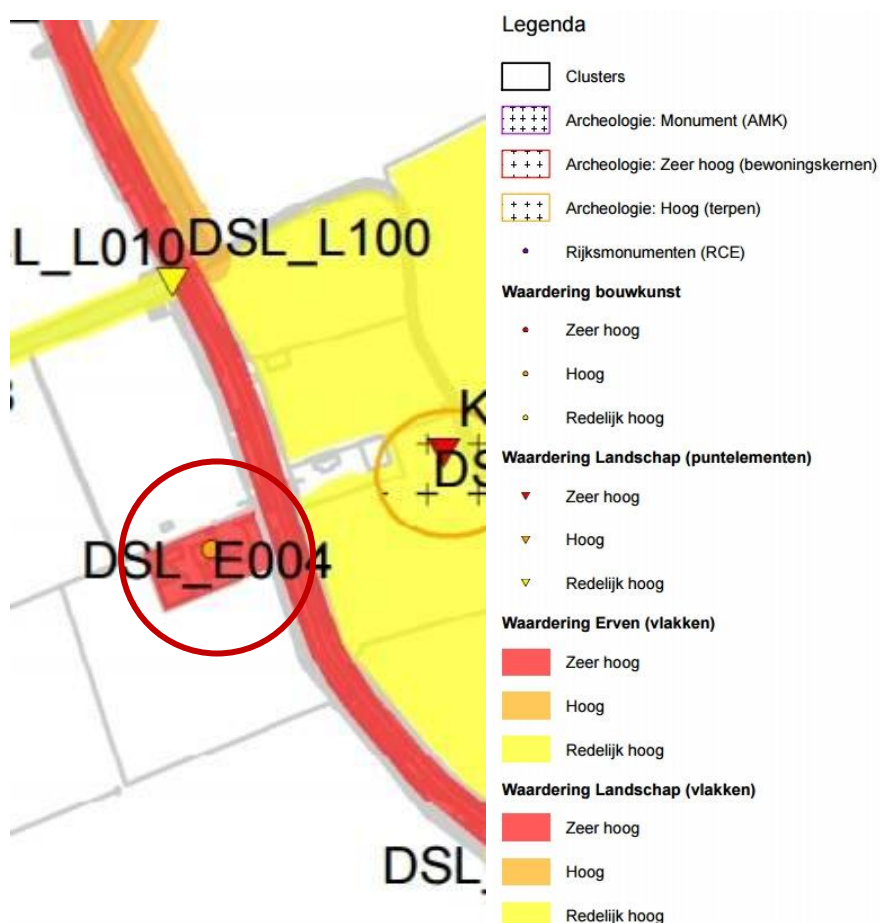
nieuwe woning en het bestaande complex één stedenbouwkundige eenheid vormen, passend in het bestaande nederzettingsspatroon.

Er zijn in en nabij het plangebied geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De bestaande boerenwoning met aangebouwde landbouwschuur worden in het Monumenten Inventarisatie Programma wel aangeduid als karakteristiek. Zij vertegenwoordigen de typische agrarische boerderijcomplexen uit de Hoeksche Waard. Door de sloop van de overige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.000 m² komt het cultuurhistorisch waardevolle boerderijcomplex, zijnde de boerderijwoning met aanpandige landbouwschuur, weer tot zijn volle recht.

Cultuurhistorie Korendijk

Het gemeentebestuur van Korendijk heeft de ruimtelijke cultuurhistorie van het gehele grondgebied van de gemeente laten inventariseren, waarderen en op de kaart laten aanduiden.

Korendijk is wegens haar ontstaansgeschiedenis en de cultuurhistorische kenmerken en ruimtelijke kwaliteit een bijzonder waardevol gebied in de Hoeksche Waard. De gemeente geeft erkenning aan deze waarden door cultuurhistorie in het bestemmingsplan te verankeren.



Afbeelding 18 - Gemeentelijke Cultuurhistoriekaart Korendijk; het bestaande erf is als 'zeer hoge waarde' aangemerkt en de boerderij zelf als 'hoge waarde'.

Dit sluit aan bij de visie die de gemeente voor de langere termijn heeft ontwikkeld als duurzame, aantrekkelijke en vitale omgeving voor bewoners en

bezoekers 'gericht op het behouden en versterken van waarden en kwaliteiten van de fysieke omgeving nu en in de toekomst'. Ook is het in overeenstemming met de recent gewijzigde regelgeving.

Het bestaande erf wordt op de kaart aangegeven als 'zeer hoge waarde' en de boerderij zelf als 'hoge waarde'. Het bestaande erf met de daarop voorkomende waardevolle beplanting en waardevolle bebouwing blijven in het geldende bestemmingsplan geheel behouden. Daardoor worden de aanwezige waarden niet aangetast.

4.3 Conclusie

Het ruimtelijk plan, zoals dat in hoofdstuk 2 beschreven is, past binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische context van de plek. Een nader archeologisch onderzoek is vooralsnog niet noodzakelijk.

5. Functionele aspecten

5.1 Verkeersveiligheid

De Sluisjesdijk is een doorgaande weg vanaf de kern Piershil. De verkeersintensiteit is er echter niet zodanig dat de bouw van een extra woning tot problemen zou leiden. Bovendien moet geconstateerd worden dat het geldende bestemmingsplan toestaat dat ter plaatse een agrarisch bedrijf wordt opgericht. Dat brengt meer (vracht)verkeersbewegingen met zich mee dan een burgerwoning.

De nieuwe woning zal gebruik maken van een bestaande dijkoprit naar de Sluisjesdijk. In bijlage 2 is een verklaring inzake erfdienstbaarheid opgenomen. Uit de verklaring blijkt dat de bestaande oprit nabij de weilanden behorende bij Sluisjesdijk 50 ten behoeve van de naastgelegen landbouwgronden (in eigendom van derden) gebruikt wordt. De nieuwe woning zal ook van deze bestaande oprit gebruik maken. De bestaande oprit zal zo nodig aangepast worden aan de vereiste toegankelijkheid door hulpdiensten.

Het aantal extra verkeersbewegingen dat woningen als deze (vrijstaand, koop, niet-stedelijke omgeving, buitengebied) produceren bedraagt 7,8 tot 8,6⁴ per etmaal. In totaal dus 15,6 tot 17,2 verkeersbewegingen per etmaal, verdeeld over 2 opritten. Dit aantal brengt geen wezenlijke wijziging in de verkeerssituatie op de Sluisjesdijk teweeg. Door het gebruik van de bestaande opritten ontstaan ook geen veranderingen voor de toegankelijkheid van hulpdiensten.

5.2 Bereikbaarheid

De extra woning heeft geen invloed op de bereikbaarheid. De nieuwe woning wordt ontsloten via een bestaande inrit. Dit is kortgesloten met de wegbeheerder, het waterschap.

5.3 Parkeren

Het parkeren dient geheel op eigen terrein plaats te vinden. Beide woningen hebben voldoende terreinoppervlakte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen bij woningen als deze (vrijstaand, koop, niet-stedelijke omgeving, buitengebied), bedraagt 2,0 tot 2,8 parkeerplaatsen per woning⁵.

Bij beide woningen moeten minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

5.4 Privacy

De afstand van het bouwperceel tot de dichtstbijzijnde woning is zodanig dat er geen aantasting van de privacy zal plaatsvinden.

⁴ C.R.O.W.: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012.

⁵ C.R.O.W.: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012.

5.5 Bezoning

De afstand van het bouwperceel tot de dichtstbijzijnde woning is zodanig dat er geen aantasting van de bezoning zal plaatsvinden.

5.6 Brandveiligheid

Het bouwperceel is rechtstreeks toegankelijk van de openbare weg. Er ligt een ruime sloot tussen de dijk en het perceel, zodat de beschikbaarheid van bluswater redelijkerwijs gegarandeerd is.

5.7 Sociale veiligheid

De bouw van de nieuwe woning heeft geen invloed op dit aspect.

6. Milieuaspecten

6.1 Milieueffectrapportage

De regelgeving ten aanzien van de milieu effect rapportage (m.e.r.) is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is echter de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.(beoordelings)plicht.

Mer-toetsing

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op:

- 1 Ten behoeve van de opstelling van deze bestemmingsplanherziening is een quickscan flora en fauna uitgevoerd⁶ (bijlage 3). Daarin wordt geconcludeerd: *"Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 3.9 kilometer ten zuidwesten van het plangebied liggen het Natura 2000-gebieden "Haringvliet". Het Natura 2000-gebied betreft een vogel- en habitatrictlijngebied. Van significant negatieve effecten door stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN bevindt zich aan de westzijde van het plangebied en betreft het Piershilse Gat. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake."*
Er kan dus redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat de toevoeging van deze ene woning geen wezenlijke effecten op de natuur in dat gebied zal hebben. Een passende beoordeling op basis van artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de realisering van het project is dan ook niet nodig. Er bestaat geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
- 2 Het voornemen heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit m.e.r.) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat.
Daarom is er geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.
- 3 Omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding/wijziging van een activiteit is op grond van het bepaalde in artikel 2, lid 5 aanhef en onder

⁶ Agel Adviseurs: Quickscan Flora- en faunawet, Sluisjesdijk 50 te Piershil, Oosterhout, 2016.

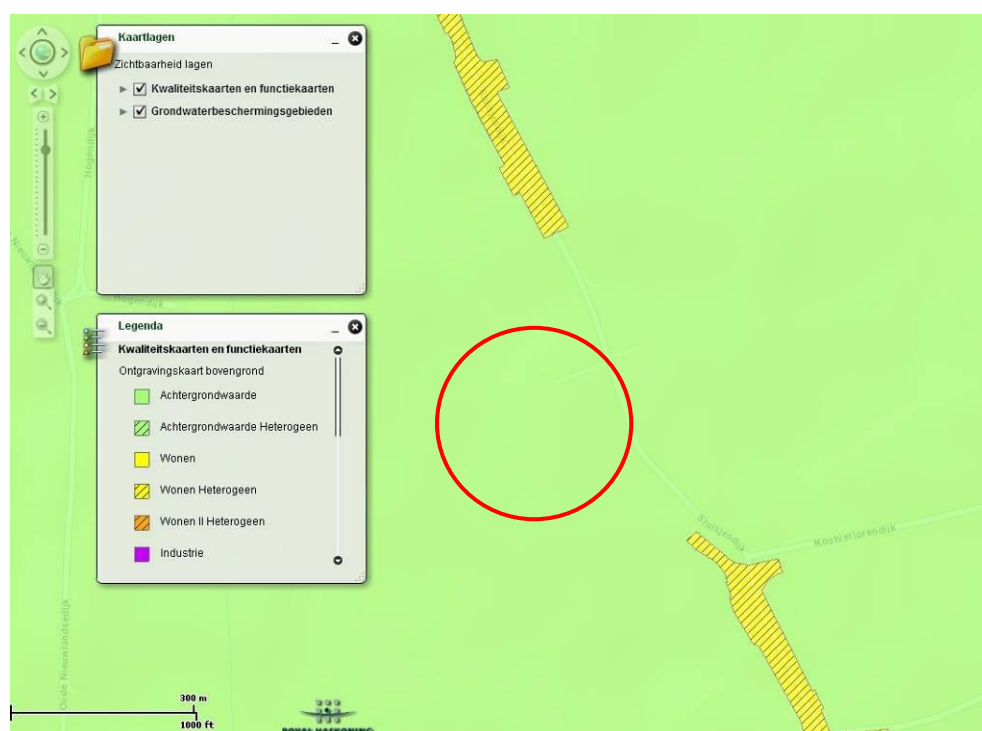
b van het Besluit milieueffectrapportage de noodzaak voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin aan de orde.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage. Er is evenmin sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

6.2 Bodemkwaliteit

De locatie is sinds de inpoldering in de zeventiende eeuw in gebruik geweest als landbouwgrond. Verder geeft de bodemkwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland ter plaatse uitsluitend de verwachting "achtergrondwaarde" aan (zie afbeelding 21). Op grond van deze feiten wordt op voorhand geen probleem verwacht op het gebied van milieuhygiënische bodemkwaliteit.



Afbeelding 19 - Milieuhygiënische bodemkwaliteit - bron: Bodemkwaliteitskaart Zuid-Holland, geraadpleegd 04 11 2013. De locatie van het plangebied is door middel van een rode cirkel aangegeven. De groene kleur betekent "achtergrondwaarde".

Bij de verkoop van de nieuwe bouwkaavel zal een milieukundig bodemonderzoek worden ingesteld. Dan zal ook onderzocht worden of en in hoeverre er nadere maatregelen nodig zijn met het oog op het behoud van een goed woon- en verblijfsmilieu.

6.3 Geluid

Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek ingesteld⁷. De resultaten van het onderzoek worden als volgt verwoord in het rapport:

⁷ Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Sluisjesdijk 50 te Piershil, Oosterhout, 2016.

"Samenvatting

In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï te worden uitgevoerd. Het plangebied is gelegen aan de Sluisjesdijk te Piershil, ongeveer 1.200 m ten zuiden van de bewoningskern en bestaat uit het wijzigen van de bestemming van het huidige woonhuis met aanpandige landbouwschuur naar woonbestemming en het realiseren van een nieuwe woning ten zuiden van de huidige woning.

Ilse vastgoed heeft aan AGEL adviseurs opdracht verstrekt om het akoestisch onderzoek uit te voeren. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de geluidgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de Sluisjesdijk. Daarnaast dient er een beoordeling plaats te vinden in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor de volledigheid is niet alleen de geluidbelasting bepaald op de gevel van de nieuw te bouwen woning, maar ook op de gevel van het bestaande woonhuis waarvoor de bestemming gewijzigd wordt. De verkeersgegevens zijn beschikbaar gesteld door het Waterschap Hollandse Delta. De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V4.01.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Sluisjesdijk niet wordt overschreden. Tevens wordt voldaan aan criteria uit het "Beleid hogere waarden wet geluidhinder en 30 km/uur-wegen Gemeente Korendijk" d.d 1 oktober 2012.

Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als redelijk tot goed. Deze classificatie past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder en het gemeentelijk geluidbeleid. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.

Conclusie

De geluidbelastingen als gevolg van het wegverkeerslawaaï van de Sluisjesdijk wordt de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van de Wet geluidhinder niet overschreden. Om deze reden is het niet noodzakelijk een hogere waarde aan te vragen. Daarnaast is er sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat."

6.4 Geur

In de omgeving van de woningbouwlocatie bevinden zich geen bedrijven (zoals intensieve veehouderijen) die geurhinder veroorzaken. De woningbouwlocatie ligt dan ook niet binnen de richtafstanden voor geur van bedrijven die zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden. Op deze locatie is derhalve geen geurknelpunt te verwachten. Knelpunten met betrekking tot geur zijn niet te verwachten. Het aspect geur levert geen beletsel of beperking op voor de

omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoningen en de oprichting van een ruimte voor ruimtewoning.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een mestopslag (mestzak) met een oppervlakte kleiner dan 350 m². Deze mestzak bevindt zich buiten het plangebied en is globaal ingetekend op afbeelding 21. Een nieuwe woning moet een afstand van 50 m tot een dergelijke mestopslag hebben. De 50 m-lijn is eveneens ingetekend in die afbeelding. Het blijkt dat de nieuwe woning ruim daarbuiten blijft.

Verder is er in het plangebied thans een tijdelijke opslag van champignonmest. Het betreft een activiteit van het bedrijf waaraan de betreffende gronden tijdelijk verhuurd zijn. Deze activiteit zal op korte termijn gestaakt worden.

Aan de andere kant van de Sluisjesdijk bevindt zich een boomgaard. In een boomgaard worden bestrijdingsmiddelen toegepast die schadelijke gevolgen kunnen hebben voor de volksgezondheid. Gevoelige objecten moeten worden beschermd en moeten daarom op gepaste afstand blijven. Tussen een boomgaard en een woning wordt daarom een buffer aangehouden, een zogenaamde spuitzone. Gewoonlijk wordt daarbij de vuistregel gehanteerd dat een spuitzone minimaal 50 meter diep moest zijn. Dit werd in de rechtspraak doorgaans geaccepteerd (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 4 april 2007, LJN BA2191). Mogelijk zou in dit geval een kleinere maat gehanteerd kunnen worden, omdat de dijk veel van het spuitmiddel zal tegenhouden. Anderzijds is de afstand tussen de nieuwe woning en de boomgaard ruim 60 m, zodat de maat van 50 m geen problemen oplevert.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 2 - milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype "rustige woonwijk"	Richtafstand tot omgevingstype "gemengd gebied" *)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1000	700
6	1500	1000
*) indien de omgeving is te typeren als 'gemengd gebied', gelden kleinere richtafstanden, namelijk één afstandstap kleiner (Zie de VNG-publicatie, paragraaf 2.3.).		

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.



Afbeelding 20 - Milieuzonering

Omgevingstype

Het plangebied is te kenschetsen als 'gemengd gebied'. In de directe omgeving van de geprojecteerde woning is een interlokale verbindingsweg aanwezig, alsmede een of meerdere agrarische bedrijven. Een gemengd gebied is volgens de VNG-publicatie een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied.

Bestaande en nieuwe bedrijven

Voor de invulling van het plangebied zijn alleen woningen voorzien en geen bedrijfsactiviteiten.

De bedrijfsactiviteiten die aanwezig zijn binnen een straal van 100 meter van de grens van het plangebied zijn geïnventariseerd. Direct ten oosten van de locatie Sluisjesdijk 50 is een fruitteeltbedrijf gevestigd. Het fruitteeltbedrijf (SBI-code 0112) Sluisjesdijk 37 heeft conform VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering” een milieucategorie 2 met een richtafstand ten opzichte van een rustige woonwijk van 30 meter. Met inachtneming van het omgevingstype zou de richtafstand 10 m bedragen. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen uitgegaan te worden van een minimale afstand van 50 m vanaf boomgaarden/fruitteelters tot gevoelige bestemmingen. Een gevoelige bestemming is in dit geval een voor bestrijdingsmiddelen gevoelige functie. Nieuwe woningen worden daartoe gerekend. De daadwerkelijke afstand tussen het woonhuis Sluisjesdijk 50 en het fruitteeltbedrijf bedraagt circa 80 meter. De nieuwe woning ligt ruim buiten de 50 m lijn rondom de boomgaard.

Ter plaatse van de locatie Sluisjesdijk 50 is daarom geen milieuhinder te verwachten en het bestemmen van de locatie Sluisjesdijk 50 tot woondoeleinden vormt geen extra belemmering voor het nabijgelegen agrarische bedrijf.

6.6 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’, hierna te noemen het Besluit nibm;
- de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’, hierna te noemen de Regeling nibm;
- de ‘Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007’;
- de ‘Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007’;
- het ‘Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen.

De vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Aangezien de beoogde ontwikkeling valt onder de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’ is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet noodzakelijk.

Het planvoornemen omvat de bouw van één woning op de locatie ten zuiden van Sluisjesdijk 50. In artikel 5.16 Wm is geregeld dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het ‘Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’, en de ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen

(luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. Het begrip 'niet in betekenende mate' wordt vaak afgekort tot 'nibm'.

Een woningbouwlocatie valt onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

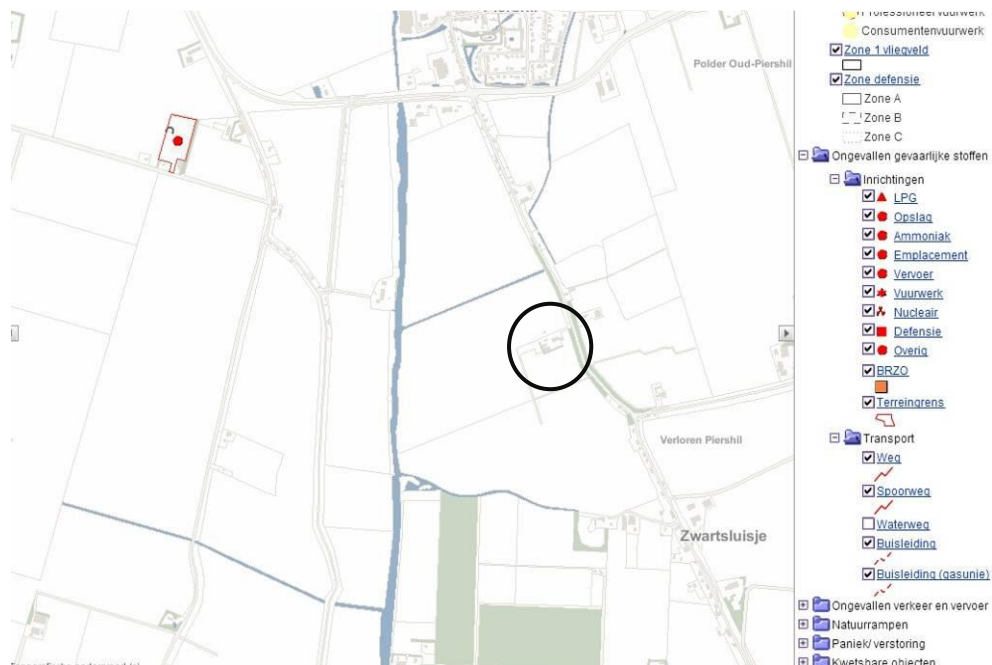
In dit geval gaat het om een planvoornemen, dat de mogelijkheid schept voor de bouw van één nieuwe woning.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentraties en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

6.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening en de regelgeving omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van de aanwezigheid van risicobronnen in of in de nabijheid van de locatie waarop het Wro-besluit betrekking heeft.



Afbeelding 21 - risicokaart Zuid-Holland; in en nabij het plangebied (binnen de zwarte cirkel) bevinden zich geen risicovolle bedrijven, activiteiten of transportassen.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een Bevi-inrichting. De dichtstbijzijnde inrichting met gevaarlijke stoffen is een bedrijf met een bovengrondse propaantank, gelegen op een afstand van ruim 900 m.

Het plangebied ligt op grote afstand van een Basisnetroute (autoweg, vaarweg of spoorweg) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied ver buiten het invloedsgebied ligt van een hogedruk aardgasleiding. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

6.8 Natuur, ecologie, flora en fauna

Er zal ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan is ecologisch onderzoek uitgevoerd⁸ (bijlage 3). In de bedoelde rapportage wordt het volgende geconcludeerd:

"Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Op een afstand 3.9 kilometer ten zuidwesten van het plangebied liggen het Natura 2000-gebieden "Haringvliet". Het Natura 2000-gebied betreft een vogel- en habitatrichtlijngebied. Van significant negatieve effecten door stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN bevindt zich aan de westzijde van het plangebied en betreft het Piershilse Gat. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

⁸ Agel Adviseurs: Quickscan Flora- en faunawet, Sluisjesdijk 50 te Piershil, Oosterhout, 2016.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen, zoals bijvoorbeeld de conform de quickscanhulp waargenomen noordse woelmuis. Door het ontbreken van hoge vegetaties met vooral grasachtige planten in het plangebied is niet te verwachten dat de noordse woelmuis gebruik maakt van het plangebied. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, egel, konijn en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

*Met de voorgenomen planontwikkeling zal de boerderij met aanpandige schuur behouden blijven. De gebouwen bestaan uit steensmuren, waarbij de woning aan de onderzijde een spouw van circa 50 cm hoog heeft. Deze spouw is niet toegankelijk voor vleermuizen door de aanwezigheid van stenen spouwroosters. Zowel de woning als de schuur zijn bedekt met dakpannen. Het dak van de woning is toegankelijk voor vleermuizen, maar het dak van de schuur is minder toegankelijk doordat de dakgoten vol zitten met blad van de populieren. De overige bijgebouwen zullen worden gesloopt en bestaan uit steensmuren met golfplatendaken, twee halfronde stalen loodsen, enkele vervallen containerunits (kantine) en een garage met vellingdelen muren en een bitumen dakbekking. De te slopen bijgebouwen bieden geen toegang voor vleermuizen. Het is niet te verwachten dat vleermuizen de te slopen gebouwen gebruikt worden als vaste rust-, verblijf-, kraam- of paarplaats. **Bij werkzaamheden aan het dak van de woning of aanpandige schuur (dak en intern) zal middels nader onderzoek naar vleermuizen conform het landelijk vleermuizen protocol bepaald dienen te worden of vleermuizen gebruik maken van de woning of aanpandige schuur.***

*De Canadese populieren in de erfbeplanting kunnen geschikt zijn voor vleermuizen. Echter blijft de groene mantel rondom het erf waar de populieren in staan behouden. Bij het behouden van de populieren is er geen sprake van het aantasten van vaste rust-, verblijf-, kraam- of paarplaatsen van boombewonende vleermuizen, vliegroute of foerageergebied. **Bij het kappen van de Canadese populieren dient er nader onderzoek vleermuizen conform het landelijk vleermuizen protocol naar verblijfplaatsen in holtebomen en de eventuele functie van het groene lijnelement als vliegroute en foerageergebied plaats te vinden.***

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door sloop- en kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels en gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen en hun roestplaatsen) zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen.

De mogelijkheid bestaat dat (roof)vogels op een andere manier gebruik maken van het plangebied, bijvoorbeeld als foerageergebied en/of groene elementen binnen het plangebied gebruiken als vaste aanvliegroute tussen verblijfplaats en

foerageergebied. Direct buiten het plangebied zijn meerdere groene elementen (Sluisjesdijk) aanwezig welke met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd blijven. Het aantasten van het foerageergebied en/of groene elementen zal gezien de aard van de voorgenomen ontwikkeling geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het plangebied.

Gedurende het veldbezoek zijn er enkele boerenzwaluwen en hun nesten, waarvan één met jong waargenomen in te slopen bijgebouwen. De boerenzwaluw is een categorie 5 vogelsoort, waarbij in uitzonderlijke gevallen de nestlocatie ook buiten het broedseizoen is beschermd. Het broedseizoen van de boerenzwaluw loopt van begin mei tot juli met soms nog een tweede leg in september. Doormiddel van een omgevingscheck is beoordeeld dat er in de directe omgeving voldoende alternatieven (agrarische bedrijven) voorhanden zijn. De aanpandige schuur is eveneens geschikt voor de boerenzwaluw gezien het feit dat deze toegankelijk is (gat in topgevel) en er binnen al enkele nesten aanwezig zijn. Deze schuur blijft met de bestemmingsplanwijziging ongewijzigd. Voor de boerenzwaluwen geldt in dit geval voor de te slopen bijgebouwen dat er in dit geval geen ecologische omstandigheden zijn die jaarrond bescherming rechtvaardigen.

Eveneens zijn gedurende het veldbezoek drie huismussen waargenomen. De vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus genieten jaarrond bescherming. De dakpannen daken van de woning en aanpandige schuur zijn geschikt als nestlocatie voor de huismus of gierzwaluw. Deze blijven met de voorgenomen planontwikkeling ongewijzigd. De erfbeplanting (houtsingel) blijft eveneens behouden, waardoor nestgelegenheid, voedsel en dekking voor de huismus gewaarborgd zijn. De te slopen bijgebouwen hebben geen functie als nestlocatie voor de huismus. Bij het slopen of werkzaamheden aan het dak van de woning en aanpandige schuur zal er nader onderzoek conform de soortenstandaard plaats dienen te vinden naar de huismus en gierzwaluw.

In het plangebied is het mogelijk dat algemene vogelsoorten tot broeden komen. Broedende vogels in en direct rond het plangebied mogen niet verstoord worden met de voorgenomen planontwikkeling. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen daarom gestart te worden buiten de broedperiode. Als deze vogels bij het zoeken van een nestlocatie merken dat het plangebied en/of de directe omgeving te verstorend is door activiteiten, zullen ze elders een geschikte nestlocatie zoeken. Indien binnen de broedperiode gestart dient te worden met de voorgenoemde werkzaamheden, is dit mogelijk als aantoonbaar is vastgesteld dat er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde. Geschikte leef biotopen ontbreken. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde."

De conclusies van het onderzoek bevatten nog enkele aandachtspunten (vet gedrukt). Het gaat hier om nader onderzoek dat verricht moet worden als het dak van de bestaande (voormalige bedrijfs-)woning en van de aanpandige schuur gesloopt of veranderd zouden worden en als de populieren op het erf gekapt zouden worden. Beide werkzaamheden zijn niet gepland en zullen vooralsnog dan ook niet worden uitgevoerd. Bij alle werkzaamheden bestaat een zorgplicht. Wanneer er tijdens werkzaamheden rekening wordt gehouden met de zorgplicht, vormt dit onderdeel geen belemmering voor het project.

6.9 Waterparagraaf

Het plangebied is gelegen in het gebied van het Waterschap Hollandse Delta. Dit waterschap is aangesloten bij de digitale watertoets. Op de site zijn de benodigde gegevens ingevuld.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

Uitgangspuntennotitie Sluisjesdijk 50 Piershil

Deze uitgangspuntennotitie bevat de waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden van waterschap Hollandse Delta.

De relevante randvoorwaarden voor het plan Sluisjesdijk 50 Piershil zijn gerangschikt onder acht streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's *Veiligheid*, *Voldoende Water en Schoon Water* en het thema *wegen*. De strategie, die erop gericht is het streefbeeld te verwezenlijken, staat beschreven in Van streefbeeld naar randvoorwaarde. Dat vormt een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn. Deze dienen als uitgangspunt. De strategie en randvoorwaarden worden alleen vermeld als dit voor het plan relevant is.

Veiligheid

Hoog water vanuit zee en de rivier vormt een reële bedreiging voor de veiligheid op de Hollandse eilanden. Waterkeringen beschermen tegen deze bedreiging. Het waterstap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

Voldoende water - wateroverlast

Een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Zo'n systeem kan het water, conform de daarvoor vastgestelde normen en zonder overlast te veroorzaken, verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Voldoende water - Goed functionerend watersysteem

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) mogelijk. Hollandse Delta streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Strategie

Het waterschap beheert het watersysteem en tracht daarbij de aan- en afvoer van water soepel te laten verlopen en ervoor te zorgen dat het water fysisch-chemisch en ecologisch goed van kwaliteit is en er geen problemen ontstaan van wateroverlast of wateronderlast.

Een van de taken is het beheer van het oppervlaktewaterpeil. Een goed peilbeheer is een middel om de bovenstaande situatie te faciliteren. De keuze van het oppervlaktewaterpeil en het peilregime wordt in eerste instantie ingegeven door de gebruiksfunctie van het gebied. Daarnaast wordt er rekening gehouden met andere belangen in het betreffende gebied.

Alvorens tot een peilbesluit te komen worden belanghebbende in de gelegenheid gesteld om hun wensen kenbaar te maken. Indien hieraan tegemoet kan worden gekomen zonder het algemeen belang te schaden zal het waterschap de wensen proberen te honoreren. In de afweging spelen een aantal uitgangspunten een rol: In zetting gevoelige gebieden streeft het waterschap naar vertragen van de maaiveldaling door het zo hoog mogelijk instellen van het peil. Het waterschap probeert zoveel mogelijk om onnodige versnippering van peilgebieden te voorkomen. Waar mogelijk en wenselijk streeft het waterschap naar het zoveel mogelijk vasthouden van het gebiedseigen water. Waar mogelijk wordt hiertoe een zo natuurlijk mogelijk flexibel peilregime gehanteerd.

Het systeem moet robuust genoeg zijn om hevige neerslag binnen het peilgebied te kunnen opvangen alvorens af te ventelen op naburig gebied.

Voor de oevers langs open water wordt gestreefd naar een onderhoudsvriendelijke inrichting (inclusief bereikbaarheid).

Randvoorwaarden

Bij het ontwikkelen van een nieuw peilbesluit voor nieuw aan te leggen stedelijk gebied gelden enkele randvoorwaarden. Dit zal nog verder worden uitgewerkt.

Bij de peilstelling wordt rekening gehouden met het risico op te hoge of te lage grondwaterstanden. Het in te stellen peil mag geen reden zijn voor problemen met de grondwaterstand.

Er vindt altijd vooraf overleg plaats tussen projectontwikkelaar en waterschap.

Gebieden die al een hoge grondwaterstand hebben moeten voor de nieuwbouw worden opgehoogd en/of gedraineerd worden. In gebieden waar op langere termijn sprake kan zijn van aanzienlijke bodemdaling moeten vooraf maatregelen worden genomen om problemen in de toekomstige situatie te voorkomen.

Een inlaat- en uitwateringsgeul, hoofdwatgang en boezemwater dienen voorzien te zijn van een obstakelvrije werkstrook (maakt onderdeel uit van de beschermingszone) van minimaal 5 meter breed. Voor de regio IJsselmonde geldt voor de hoofdwatgang en boezemwater respectievelijk minimaal 3,5 en 3 meter. Een dijksloot en wegsloot heeft een zone van minimaal 4 meter. Voor regio IJsselmonde is dat 1 voor Voorne Putten is dat 5.

Voor watgangen breder dan 12 meter is varend onderhoud nodig. Indien een watgang smaller is, dan zal in principe rijdend onderhoud mogelijk worden gemaakt.

Er kan onderbouwd gekozen worden voor varend onderhoud. De minimaal benodigde doorvaarthoogte is 1,5 meter en de minimum doorvaart breedte is 2,50 tot 3,00 meter.

Voldoende water - anticiperen op watertekort

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

Schoon water - goede inrichting/structuurdiversiteit van het watersysteem

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

Schoon water - goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Schoon water - goed omgaan met afvalwater

Menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

De bestaande woning in het plangebied is niet aangesloten op het riool, maar lost via een septictank.

Voor de nieuwe woning zal worden onderzocht of de kosten voor het aanleggen van riolering boven het door de provincie Zuid-Holland vastgestelde omslagbedrag (per Woning) ligt. Als dit het geval is, is er ontheffing mogelijk om ook de nieuwe woning op een septictank te lozen. Is dit niet het geval dan dient er een aansluiting op de gemeentelijke riolering gerealiseerd te worden.

Wegen

Het waterschap streeft naar een afdoende bereikbaarheid van alle bestemmingen binnen het beheersgebied. Een optimale verkeersveiligheid en een goede doorstroming op de wegen die bij het waterschap in beheer en onderhoud zijn daar bij essentieel.

Zonder vergunning van het waterschap is het niet toegestaan in een strook van 4,5 meter uit de kant van de voor het verkeer bestemde banen werkzaamheden te verrichten, werken aan te brengen, obstakels te plaatsen e.d.

Veranderingen in het plangebied

Het ruimtelijk plan omvat een functiewijziging van bestaande bebouwing van agrarisch naar burgerwoning, alsmede de nieuwbouw van een ruimte voor ruimtewoning.

Er is in of rondom het plangebied geen sprake van wateroverlast of grondwateroverlast. Er vinden geen (bedrijfsmatige) activiteiten plaats waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken.

Afname verharding

In het plan neemt het verharde oppervlak af. In het plangebied wordt een oppervlakte van 1029 m² overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing afgebroken. De betreffende gronden en de erfverharding ter plaatse zullen worden ingericht als tuin. Als compensatie wordt een ruimte voor ruimtewoning opgericht. Het hoofdgebouw zal een oppervlakte van maximaal 250 m² hebben en het bijbehorende bijgebouw een oppervlakte van maximaal 100 m². Per saldo zal de verharde oppervlakte afnemen met 1029-350=679 m².

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Grenzend aan het plangebied wel: tussen het plangebied en de teen van de Sluisjesdijk bevindt zich een watergang met een breedte van ongeveer 8,50 m. Er wordt geen oppervlaktewater gedempt of nieuw oppervlaktewater aangelegd.

Grondwerk

Ter ontsluiting van de nieuwe woning wordt gebruik gemaakt van een bestaande dijkoprit. Daartoe is geen grondwerk noodzakelijk.

Verontreiniging oppervlaktewater

Geëist wordt dat schoon hemelwater van het dak mag worden afgekoppeld mits de goten niet van uitlogbare metalen zijn en er geloosd wordt op de voor de kavel beschikbare sloot. Er worden geen (bouw)materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken, zoals zink, koper e.d.

Omdat er op een afstand van 40 meter vanaf betreffende percelen geen gemeentelijke riolering aanwezig is, is er geen aansluitplicht. Een eigen zuiveringvoorziening (IBA) is dan aan de orde. Deze is toegestaan mits vergund door middel van een watervergunning. Deze vergunning is aan te vragen bij het Waterschap. In de vergunning staan de eisen waaraan de IBA dient te voldoen.

Nieuwe ontsluiting

Ten behoeve van de nieuwe woning hoeft geen nieuwe ontsluiting te worden gerealiseerd op de Sluisjesdijk, een weg buiten de bebouwde kom. er wordt gebruik gemaakt van een bestaande ontsluiting.

Watertoets

De digitale watertoets is uitgevoerd. Hierin kwamen de volgende punten naar voren die enige toelichting behoeven:

- er is een beperkingsgebied aanwezig in de nabijheid van het plangebied; het betreft de waterloop aan de voet van de Sluisjesdijk. De nieuwe woning bevindt zich op een afstand van 21 m van deze waterloop en vormt dus geen belemmering; de inrichting van de voortuin zal ook geen belemmering vormen voor het onderhoud van de waterloop.
- Het ruimtelijk plan omvat niet uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing (deze wijzigt van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning), maar ook de realisering van een nieuwe woning.
- Doordat ruim 1000 m² bebouwing in het plangebied verdwijnt en slechts 350 m² wordt teruggebouwd (burgerwoning+bijgebouwen), neemt de verharde oppervlakte in het gebied af met 650 m².
- Er worden geen (bouw)materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken.
- Er wordt geen nieuwe ontsluiting gerealiseerd op een weg buiten de bebouwde kom (er wordt gebruik gemaakt van bestaande opritten).
- Er is een watervergunning nodig voor de afvoer van (vuil) water.

6.10 Kabels en leidingen

Er zijn in en nabij het plangebied geen kabels en leidingen, hoogspanningsleidingen, ondergrondse transportleidingen, invliegfunnels of straalpaden aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het planvoornemen.

6.11 Conclusies

Op basis van het hiervoor beschreven onderzoek kan vooralsnog gesteld worden dat het planvoornemen geen bezwaren oproept van milieuhygiënische of planologische aard.

Diverse aspecten dienen nog onderzocht te worden, alvorens een definitief oordeel te vellen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan kenbaar gemaakt aan de provincie en het waterschap. Bij de provincie is dit gebeurd door invulling van het e-formulier. Hieruit is gebleken dat er geen provinciale belangen met het plan gemoeid zijn en het plan niet toegestuurd hoeft te worden. Het waterschap heeft per e-mail laten weten dat er geen ruimtelijke belemmeringen en dat er geen waterstaatkundige bestemmingen gelegen zijn binnen het plangebied. Het vooroverleg heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Inspiraak

Door de initiatiefnemer zijn de burens geregeld op de hoogte gehouden van de intenties en de stand van zaken met betrekking tot het plangebied. Gezien de kleinschalige aard van het plan wordt het voeren van inspraak niet nodig geacht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze planherziening omvat een juridische regeling voor het omzetten van een agrarische bestemming naar de bestemming “wonen”, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgt en er een nieuwe ruimte voor ruimtewoning wordt gerealiseerd. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten, alsmede het bouwrijp maken van het bouwperceel. De meerwaarde van de bestemming als burgerwoning zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van de Grondexploitatiewet (GREX) is het mogelijk dat in het kader van het vervaardigen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. De centrale doelstelling van de GREX zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de GREX is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Korendijk heeft in een anterieure exploitatieovereenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken gemaakt over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

7.4 Conclusies

Het planvoornemen moet in maatschappelijk en financieel-economisch opzicht haalbaar worden geacht.

8. Juridische planbeschrijving

8.1 Planstukken

Het bestemmingsplan 'Buitengebied - Sluisjesdijk 50 Piershil van de gemeente Korendijk' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige bestemmingsplantoelichting (met bijlagen).

8.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. De bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' zijn aangegeven, evenals de plangrens en 'bouwvlak'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3' weergegeven.

8.3 Toelichting op de regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk. Voor de systematiek van de regels is aangesloten bij het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Korendijk.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen. Voor de begrippen is aangesloten bij de SVBP2012 en het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Korendijk.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2012.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een

onderscheid gemaakt in woningen (hoofdgebouwen), bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3), 'Groen - Landschappelijke inpassing' (artikel 4), 'Tuin' (artikel 5), 'Wonen' (artikel 6) en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie-3' (artikel 7).

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is een verbod voor het bouwen in strijd met de bestemming opgenomen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel is opgenomen voor welke onderwerpen de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten is.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een verbod voor het gebruik van de gronden in strijd met de bestemming opgenomen.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene afwijkingsregels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn regels gegeven wijziging van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 14 Overgangsrecht

In artikel 14 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 15 Slotregel

In dit artikel wordt de naam van de regels vastgesteld als 'naam 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied - Sluisjesdijk 50 Piershil' van de gemeente Korendijk'.

8.4 Toelichting op de bestemmingen

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik. Gebouwen zijn niet toegestaan. Bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan voor zover het erfafscheidingen betreft.

Groen - Landschappelijke inpassing

De gronden met de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van opgaande beplanting ter behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van de omgeving.

Tuin

De strook ten zuiden van de op te richten ruimte voor ruimtewoning zal hoogstwaarschijnlijk niet in gebruik worden genomen voor agrarische doeleinden. De toegangsweg naar de ruimte voor ruimtewoning voert over dit terrein. Hier is een tuin-bestemming op zijn plaats, waarop gebruikt ten behoeve van de naastgelegen woning is toegestaan, maar geen bouwwerken.

Wonen

De bestaande bedrijfswoning krijgt de bestemming 'Wonen', waarbij de bestaande schuur als bijgebouw bij de woning wordt aangemerkt. Deze schuur vormt een stedenbouwkundig geheel met de bestaande voormalige bedrijfswoning en samen hebben ze een zekere ruimtelijke karakteristiek. Het behoud van deze schuur is daarom uit ruimtelijk oogpunt gewenst. Ten behoeve van het behoud, speelt de bruikbaarheid van de schuur een belangrijke rol. De toekomstige bewoner wil een deel van de schuur (maximaal ongeveer 200 m² - de schuur heeft een oppervlakte van ongeveer 430 m²) gebruiken voor kleinschalig, ambachtelijk bedrijfsmatig gebruik (maximaal categorie 2). Dit gebruik past niet in de gebruikelijke regeling voor aan huis verbonden beroepen of bedrijvigheid, waarbij slechts 40 m² gebruikt mag worden. Gezien de bijzondere situatie is het hier verantwoord om een deel van de schuur te gebruiken voor ambachtelijke bedrijvigheid, mits dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie (het wordt dus geen bedrijf met bedrijfswoning, maar een woning met een klein bedrijfje in een deel van de schuur). Dit is in de regels vastgelegd.

Op het achterterrein liggen momenteel twee paardenbakken. Eén daarvan wordt verwijderd, de andere mag blijven bestaan, maar niet worden uitgebreid, verlegd, van lichtmasten voorzien en dergelijke. Daarom is deze onder het overgangsrecht geplaatst (overeenkomstig artikel 14 van de regels).

Een nieuwe ruimte voor ruimtewoning mag naast de bestaande voormalige bedrijfswoning worden gebouwd en een maximale inhoud van 1000 m³ hebben.

Bijlagen bij deze toelichting:

- bijlage 1* *Pachtontbindingsovereenkomst per 1 december 1998.*
- bijlage 2* *Verklaring inzake erfdienstbaarheid.*
- Bijlage 3* *Agel Adviseurs: Quickscan Flora- en faunawet, Sluisjesdijk 50 te Piershil, Oosterhout, 2016.*
- Bijlage 4* *Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Sluisjesdijk 50 te Piershil, Oosterhout, 2016.*