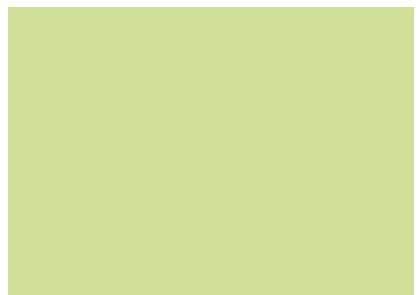


# Wijzigingsplan

## Langeweg 13, Nieuw Beijerland

Gemeente Korendijk





# Wijzigingsplan

## Langeweg 13, Nieuw Beijerland

Gemeente Korendijk

### **Toelichting**

### **Regels**

### **Verbeelding**

Schaal 1:1.000

### **Vastgesteld:**

9 juni 2015

### **Projectgegevens:**

TOE02-0252881-01A

REG02-0252881-01A

TEK02-0252881-01A

### **Identificatienummer:**

NL.IMRO.0588.BPBGA13wp0714-VG01



# Inhoud

|          |                                                                         |           |
|----------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                                        | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                                              | 1         |
| 1.2      | Opzet                                                                   | 1         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                                 | <b>3</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                                                        | 3         |
| 2.2      | Bestemmingsplan Buitengebied                                            | 4         |
| 2.3      | Het initiatief                                                          | 5         |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader en milieuhygiënische en planologisch verantwoording</b> | <b>7</b>  |
| 3.1      | Beleidskader                                                            | 7         |
| 3.2      | Milieuhygiënische en planologische verantwoording                       | 7         |
| <b>4</b> | <b>Haalbaarheid</b>                                                     | <b>13</b> |
| 4.1      | Economische haalbaarheid                                                | 13        |
| 4.2      | Maatschappelijk haalbaarheid                                            | 13        |

Bijlage:

- Archeologisch bureau onderzoek en Inventariserend booronderzoek, SOB Research, februari 2015.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Langeweg 13 in Nieuw Beijerland heeft het voornemen om een nieuw bedrijfsgebouw (loods) op het perceel op te richten. Het nieuwe bedrijfsgebouw past niet binnen het bouwvlak zoals opgenomen in geldende bestemmingsplan 'Buitengebied'. In de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vormverandering van het bouwvlak.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om op het perceel Langeweg 13 de vorm van het bouwvlak te wijzigen zodat het nieuwe bedrijfsgebouw gerealiseerd kan worden. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

## 1.2 Opzet

Het wijzigingsplan 'Langeweg 13, Nieuw Beijerland' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt hoofdzakelijk verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In deze toelichting is een beschrijving gegeven van de huidige en nieuwe situatie. Vervolgens is onderbouwd dat de vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de realisering van een nieuw bedrijfsgebouw past binnen de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.



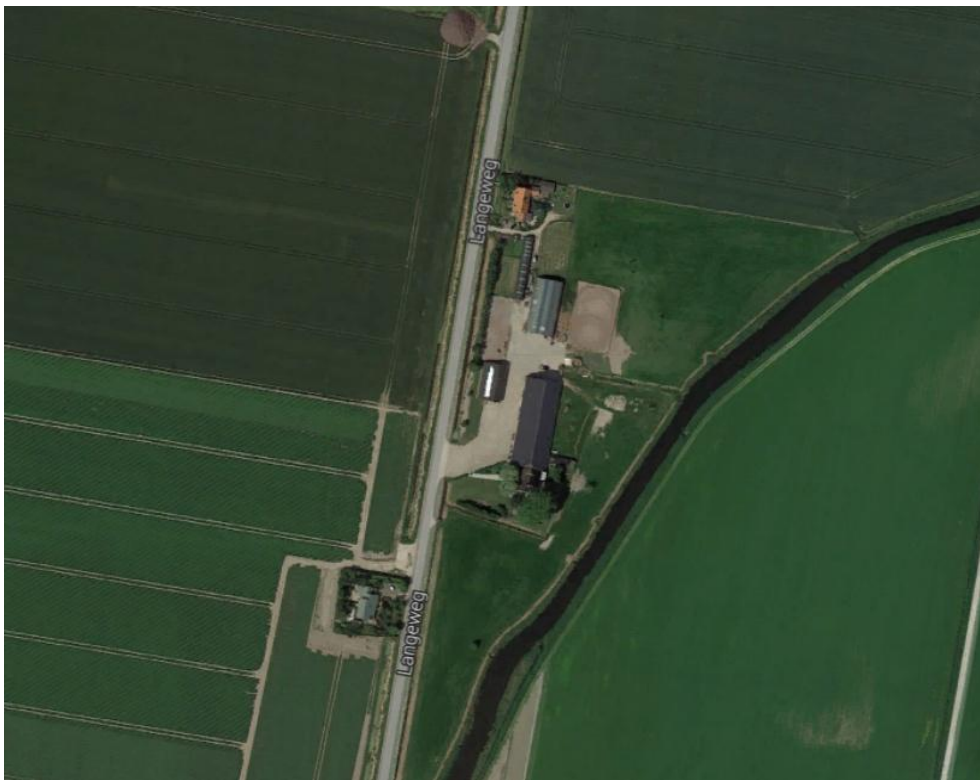


## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan betreft het agrarische perceel Langeweg 13 in Nieuw Beijerland. Het perceel ligt ten oosten van de Langeweg ten zuidoosten van de kern Nieuw Beijerland. Op het perceel zijn naast de bedrijfswoning, een landbouwschuur uit 1841 en twee kleinere schuren aanwezig.

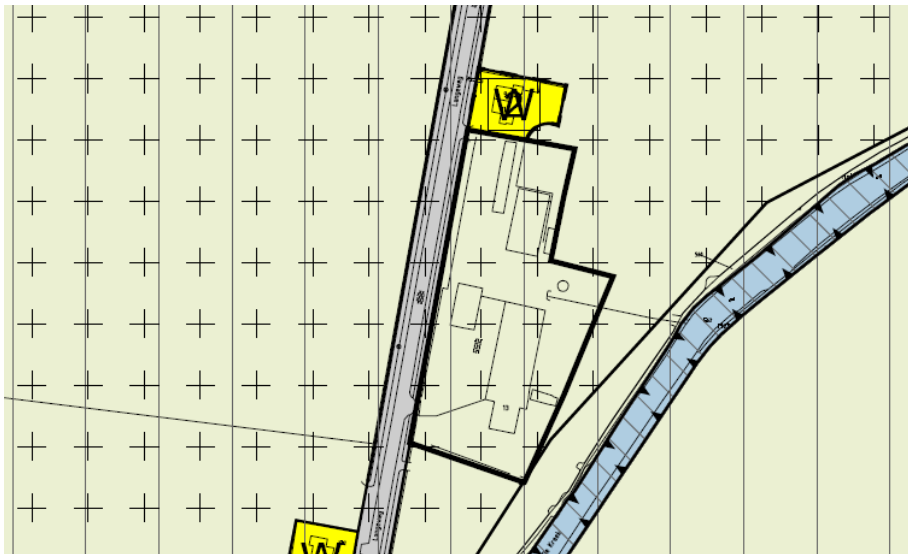
Op het agrarische bedrijf worden jaarlijks circa 17 hectare consumptieaardappelen geteeld, welke opgeslagen worden in de bestaande landbouwschuur. De cellen uit deze schuur, welke dateren uit de jaren 50 van de vorige eeuw, zijn te klein en kunnen niet meer voldoen aan de huidige capaciteit van de inschuur- c.q. uitschuurlijnen. De koeling voldoet niet, waardoor de aardappelen niet goed bewaard kunnen blijven. Daarnaast worden machines te groot om in de smalle doorgangen te kunnen manoeuvreren. De bouw van de nieuwe loods is noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf en om te kunnen voldoen aan de eisen van de huidige tijd.



Langeweg 13 (Google Maps 2014)

## 2.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 25 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorziet in een actuele regeling voor het buitengebied van de gemeente Korendijk, dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd waarin wijzigingen van zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal als rijks- en Europees beleid zijn doorvertaald. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak. Bouwwerken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waardoor de realisering van een nieuwe loods op de beoogde locatie niet rechtstreeks mogelijk is.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

In artikel 3.6.1 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vormverandering van het bouwvlak. De wijzigingsbevoegdheid is als volgt geformuleerd:

### 3.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vormverandering bouwvlak

*Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen teneinde de vormverandering van een bouwvlak te wijzigen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- a De vormverandering is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en/of de continuïteit van het bedrijf.*
- b De oppervlakte van het bouwvlak mag niet worden vergroot.*
- c Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
- d Er dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.*
- e De verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied ecologische verbindingszone', wordt niet belemmerd of aangetast.*
- f De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.*

De vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de realisering van een nieuw bedrijfsgebouw past binnen deze voorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

## 2.3 Het initiatief

Het initiatief bestaat uit de realisatie van een nieuw agrarisch bedrijfsgebouw op het perceel Langeweg 13. Zoals in paragraaf 2.1 al is aangegeven, is de nieuwe loods noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf. De bestaande landbouwschuur uit 1841 voldoet niet meer aan de capaciteit voor opslag en stalling van machines (*wijzigingsvoorwaarde 3.6.1 onder a*). Deze zijn in de loop der jaren namelijk groter en complexer geworden. Machines en tractoren zijn anders van formaat dan in 1841 en aan de opslagloods worden dan ook andere eisen worden gesteld dan in 1841. Vanwege de grotere omvang is ook meer manoeuvreerruimte nodig, welke niet beschikbaar is in de bestaande landbouwschuur. De vrijkomende ruimtes in de bestaande landbouwschuur zullen worden benut voor opslag van machines (welke nu vaak buiten moeten staan wegens plaatsgebrek) en voor de opslag van stro- en hooi.

De nieuwe loods wordt ten noordoosten van de bestaande landbouwschuur gebouwd en heeft een afmeting van circa 40 m x 25 m. Een deel van de loods wordt buiten het bestaande bouwvlak gerealiseerd. Het bouwvlak wordt daarom van vorm veranderd zodat de loods er binnen past. Hierdoor wordt de totale oppervlakte van het bouwvlak niet vergroot (*wijzigingsvoorwaarde 3.6.1 onder b*). De situering op deze locatie concentreert de bebouwing, zorgt voor goede logistieke indeling van het bedrijf en voldoende manoeuvreerruimte en tevens is de afstand tot omliggende (burger)woningen met deze situering het grootst (i.v.m. de koeling).

### Landschappelijke inpassing

Het perceel is gelegen aan een weg en zoals kenmerkend voor het gebied omgeven door hoogopgaande bomen en beplanting. Het erfperceel vormt een van de 'groene' eilanden in het open polderlandschap. Aan de weg en korte zijden van het perceel is beplanting aanwezig. Door de gekozen situering van de nieuwe loods op het perceel, tussen de bestaande bebouwing en achter de erfbeplanting, wordt deze nagenoeg aan het oog onttrokken. Al het aanwezige groen zal worden gehandhaafd. (*wijzigingsvoorwaarde 3.6.1 onder d*).



Situering perceel met erfbeplanting in het open kleilandschap  
(Bron: eigen foto en Google Maps 2014)

Met de situering van de loods wordt voldoende afstand aangehouden ten aanzien van het zoekgebied voor de ecologische verbindingszone welke gelegen is rondom de kreek ten westen van het agrarisch bedrijf. *(wijzigingsvoorwaarde 3.6.1 onder e)*. Het bouwvlak en de loods blijven op ruimte afstand van de kreek en buiten de aanduiding van het zoekgebied. Hierdoor wordt de verwezenlijking, het behoud en het beheer van de ecologische verbindingszone niet belemmerd of aangetast.

De situering op deze locatie concentreert de bebouwing, zorgt voor goede logistieke indeling van het bedrijf en voldoende manoeuvreerruimte en tevens is de afstand tot omliggende (burger)woningen met deze situering het grootst (i.v.m. de koeling).

#### Woon- en leefklimaat

Het bedrijf en daarmee de realisatie van de loods valt onder het Activiteitenbesluit en past daarbinnen *(wijzigingsvoorwaarde 3.6.1 onder c)*. Met de keuze van de situering van de loods is rekening gehouden met omliggende (bedrijfs)woningen. De afstand hiertoe en de te realiseren koelinstallatie voldoen aan de eisen die in het Activiteitenbesluit worden gesteld. Er is daardoor geen sprake van onevenredige toename van nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden *(wijzigingsvoorwaarde 3.6.1 onder f)*. Zie ook hoofdstuk 3.

## 3 Beleidskader en milieuhygiënische en planologisch verantwoording

### 3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de vormverandering van het bouwvlak ten behoeve van de realisering van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Langeweg 13 in Nieuw Beijerland. Het voornemen past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt.

### 3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan maakt de vormverandering van een bouwvlak ten behoeve van de realisering van een nieuw bedrijfsgebouw mogelijk. In het kader van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn de milieuaspecten van het plangebied onderzocht. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Hiermee wordt tevens voldaan aan de voorwaarden dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen en dat de wijziging geen onevenredige toename van nadelige gevolgen oplevert voor het woon- en leefklimaat van omwonenden (*wijzigingsvoorwaarde 3.6.1 onder c en f*).

#### 3.2.1 Bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk.

##### Activiteitenbesluit

Het Activiteitenbesluit (voorheen Besluit landbouw milieubeheer) is van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, spoelbassins en opslagen van vaste mest. Het Besluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het houden van dieren, wijze van telen van gewassen, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, is het bedrijf vergunningplichtig in het kader van de Wet milieubeheer.

Het bedrijf betreft een regulier akkerbouwbedrijf dat valt onder het Activiteitenbesluit en waarvoor verder geen bijzondere bepalingen van toepassing zijn. Hierdoor wordt aan het Besluit voldaan. De ontwikkeling past binnen de bestaande vergunde agrarische bedrijfsvoering. De oprichting van de landbouwloods levert geen toename van nadelige gevolgen op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

### Bedrijven en milieuzonering

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Een akkerbouwbedrijf valt volgens de bedrijvenlijst in milieucategorie 2. Maatgevend is het aspect geluid: hiervoor geldt een indicatieve afstand van 30 meter. Voor geur, stof en gevaar geldt een indicatieve afstand van 10 meter.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn dan ook de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied'.

De afstand van de nieuwe loods tot de grens van het bestemmingsvlak van omliggende burgerwoningen bedraagt meer dan de genoemde grootste afstand van 30 m.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan op luchtfoto met daarop aangegeven 30m vanaf de rand van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

### 3.2.2 Bodem

Bij een ontwikkeling waarbij de functie niet veranderd of niet gevoeliger wordt, is in eerste instantie geen bodemonderzoek nodig, tenzij de locatie als 'verdacht' is aanmerkt. Voorliggend plan maakt een nieuw agrarisch bedrijfsgebouw mogelijk, de functie wijzigt niet. De locatie is niet als 'verdacht' aangemerkt. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is in het kader van het wijzigingsplan niet aan de orde.

### 3.2.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder). Er wordt geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt, een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde. De ontwikkeling past binnen de bestaande vergunde agrarische bedrijfsvoering. De situering van de loods is zodanig gekozen dat eventuele geluidsproductie van de koelinstallatie richting de omgeving (woonhuizen) het meest minimaal is. Een bedrijfswoning die volgens zijn geldende planologische status (op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of de omgevingsvergunning) bij een agrarische inrichting hoort is onderdeel van de inrichting en is daarmee geen gevoelig gebouw voor die inrichting. De afstand van de nieuwe loods ten opzichte van de woning ten noorden van de locatie bedraagt meer dan 50 m. Op basis hiervan worden geen akoestische belemmeringen verwacht.

### 3.2.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot meer vervoersbewegingen en heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit.

### 3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het plan bevat geen (nieuwe) risicovolle bedrijven en is niet in de nabijheid gelegen van risicovolle bedrijven, punten of routes. Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het plan.

### 3.2.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

#### Beleid en regelgeving

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta, deze is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerders over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

### **Waterschapsbeleid**

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2008) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

### **Gemeentelijk beleid**

De gemeente heeft, in samenwerking met het waterschap, het Waterplan Korendijk opgesteld. In dit plan worden de knelpunten in het watersysteem geanalyseerd. Aan de hand hiervan wordt een visie geformuleerd, het betreft een wensbeeld van de wijze waarop het watersysteem en de ruimtelijke inrichting nabij het water zich de komende 25 jaar bij voorkeur ontwikkelen. De visie wordt vervolgens vertaald naar concrete maatregelen.

### **Huidige situatie**

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied ten zuiden van de kern Nieuw - Beijerland. De locatie bestaat momenteel uit deels uit verhard erfperceel en deels uit een paardenwei. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt op circa NAP 0 meter en de bodem bestaat uit zavel. In het plangebied is er sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,40 en 0,80 meter beneden maaiveld en de gemiddelde laagste grondwatertrap op meer dan 1,20 meter beneden maaiveld ligt.

De watergang ten oosten van het plangebied is aangemerkt als hoofdwatgang van het waterschap. De Zuidzijdsedijk, ten zuiden van het plangebied, is aangewezen als regionale waterkering. Het plangebied bevindt zich niet binnen de beschermingszone van de waterkering.

In het plangebied wordt een nieuwe loods bij een bestaand akkerbouwbedrijf mogelijk gemaakt. Feitelijk wordt hiertoe 1.000 m<sup>2</sup> mogelijk gemaakt. Dit leidt deels tot een extra toename van het verhard oppervlak met circa 500 m<sup>2</sup> omdat het terrein al deels is verhard. Na goedkeuring van dit wijzigingsplan zijn de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan onverkort van toepassing.

Voor de nieuwe bebouwing wordt gebruikgemaakt van duurzame, niet-uitlogbare bouwmaterialen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

Indien desondanks gebruik wordt gemaakt van uitlogbare materialen, dienen deze te worden voorzien van een coating om uitloging tegen te gaan.

Het afvalwater dat de nieuwe functie met zich meebrengt, zal worden afgevoerd via het bestaande drukriool dat zich reeds in de omgeving van het plangebied bevindt. Schoon



hemelwater wordt afgekoppeld en afgevoerd naar het oppervlaktewater grenzend aan het plangebied.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die door het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

### **3.2.7 Flora en fauna**

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

#### **Gebiedsbescherming**

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied.

#### **Soortbescherming**

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

De nieuwe loods wordt deels op het erfperceel en deels in het intensief gebruikte weiland gebouwd. De bestaande beplanting wijzigt niet. Geconcludeerd wordt dat op basis van de beperkte ecologische kwaliteit van de locatie en de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep, geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet zijn te verwachten. In het algemeen dient bij de uitvoering rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedende vogels op of nabij de locatie.

### **3.2.8 Archeologie en cultuurhistorie**

#### **Archeologie**

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden.

Door SOB Research is een Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd in februari 2015. Op basis van dit onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe bewaarloods voor aardappelen met een omvang van circa 25 x 30

meter ter plaatse van de Langeweg 13 te Nieuw-Beijerland (Gemeente Korendijk). De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 750 m<sup>2</sup>.

De belangrijkste te voorziene bodemverstoringen betreffen de graafwerkzaamheden ten behoeve van de aanleg van de bouwput voor de nieuwe loods, tot op een diepte van maximaal circa 1.0 meter beneden het maaiveld. De randbalken zullen tot op een diepte van maximaal circa 1.0 meter beneden het maaiveld worden aangelegd. De loods zal worden onderheid. Gedetailleerde plantekeningen zijn nog niet voorhanden.

Op de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard, Kaartbijlage 2, Deelgebied I, wordt ter plaatse van het plangebied een zone weergegeven met een middelhoge verwachting voor wat betreft de aanwezigheid van archeologische waarden.<sup>12</sup> Voor een dergelijke zone geldt op basis van de 'Erfgoedverordening 2010 Gemeente Korendijk' een onderzoeksverplichting wanneer daar ruimtelijk ingrepen worden voorzien met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en met een diepte van meer dan 0.5 meter beneden het maaiveld.

De Gemeente Korendijk heeft dan ook besloten dat in het kader van de vergunningverlening eerst een Archeologisch Bureauonderzoek en een verkennend archeologisch booronderzoek (IVO-Overig) moest worden uitgevoerd, als eerste stap in de Archeologische Monumentenzorgcyclus.

Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureauonderzoek en booronderzoek (IVO-Overig) kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie hoogstwaarschijnlijk niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Het gaat hierbij om beperkte ingrepen binnen zones waar de bodem deels al is verstoord. Alleen bij de heiwerkzaamheden zullen de hier aanwezige oudere geologische horizonten, waarin mogelijk archeologische resten aanwezig zouden kunnen zijn, worden verstoord. Dit betreft echter een zeer beperkte, niet significante verstoring. De heipalen vormen ook geen belemmering voor eventueel archeologisch onderzoek bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Daarom wordt de uitvoering van aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Indien bij de graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen, geldt hiervoor krachtens de Monumentenwet 1988, Artikel 53, een wettelijke meldingsplicht en dient contact te worden opgenomen met de bevoegde overheid inzake archeologie, de Gemeente Korendijk.

### **Cultuurhistorie**

In het rapport Cultuurhistorie Korendijk wordt een waardering gegeven aan de gebouwen op het perceel Langeweg 13. In dit rapport hebben de gebouwen een hoge waarde. Als gevolg van het initiatief worden er echter geen bestaande gebouwen gesloopt of verbouwd. Daarnaast is met de situering van de loods rekening gehouden dat deze niet het zicht op de oorspronkelijke kenmerkende bebouwing belemmeren.

## 4 Haalbaarheid

### 4.1 Economische haalbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de vormverandering van het agrarisch bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een landbouwloods. Het wijzigingsplan maakt geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Het bouwplan is tevens kleiner dan 1.000 m<sup>2</sup>. Er is dan geen verplicht kostenverhaal. De gemeentelijke legesverordening is van toepassing.

### 4.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan 'Langeweg 13, Nieuw Beijerland' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de volgende overheidsdiensten en instanties:

- Waterschap Hollandse Delta;
- Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid;
- Tennet;
- Kamer van Koophandel;
- Hoeksche Waards Landschap;
- Rijkswaterstaat;
- Gasunie;
- Provincie Zuid-Holland;
- Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Rijkswaterstaat en de Gasunie hebben aangegeven dat het plan geen aanleiding vormt voor een reactie. Waterschap Hollandse Delta heeft verzocht de initiatiefnemer er op te wijzen dat nog een toetsing moet plaatsvinden door de afdeling Vergunningen van het Waterschap met betrekking tot verhard oppervlak en watercompensatie. In het kader van het vooroverleg is een e-formulier ingediend bij de Provincie Zuid-Holland. De conclusie uit dit e-formulier is dat er geen provinciaal belang is.

Daarnaast heeft het wijzigingsplan de procedure van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 13 april 2015 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij eenieder zienswijzen kon indienen. Er zijn tijdens de ter inzage legging geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester en wethouders hebben het wijzigingsplan 'Langeweg 13, Nieuw Beijerland' op 9 juni 2015 ongewijzigd vastgesteld.