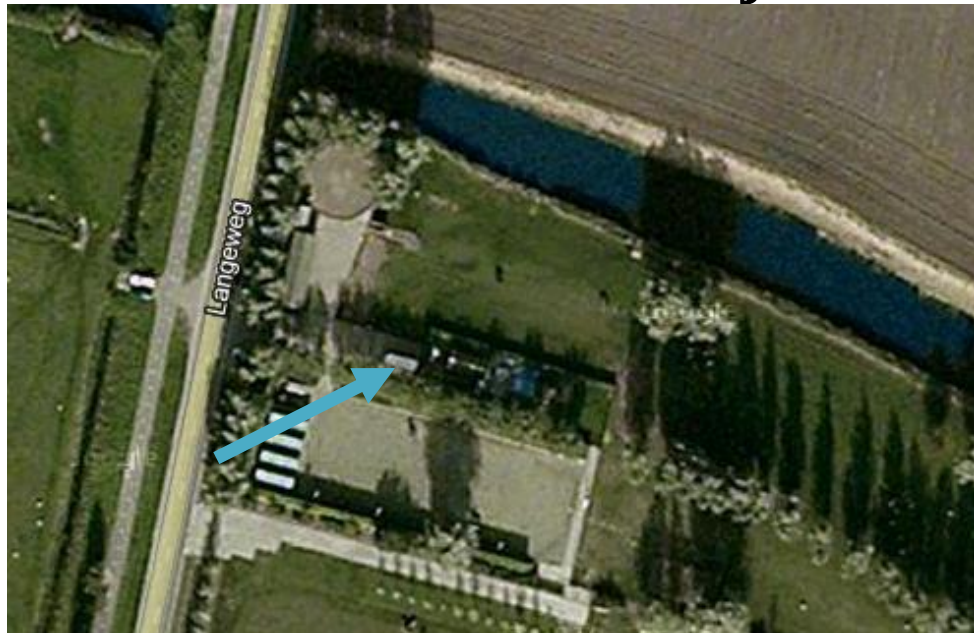


Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan woning met bijgebouw Oud-Beijerlandse Langeweg 87 Nieuw-Beijerland Gemeente Korendijk



21 maart 2013 (gew. 12.11.2013)

INHOUDSOPGAVE PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Projectomschrijving	3
1.3 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Bouwplan	9
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgeving (ruimtelijke-, functionele en milieuaspecten)	15
4.1 Bodem	15
4.2 Geluid	15
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Bedrijven en milieuzonering	17
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Waterhuishouding	18
4.7 Flora en fauna	20
4.8 Geur	21
4.9 Verkeer	21
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	21
4.11 Ruimtelijke aanvaardbaarheid bouwplan	22
5. Uitvoering	25
5.1 Economische uitvoerbaarheid	25
5.2 Planschade	25
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
6. Samenvatting en conclusies	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Stal Midler is een agrarisch bedrijf in de vorm van een paardenhouderij en is gevestigd aan de Oud-Beijerlandse Langeweg 87 in Nieuw-Beijerland. Het geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk om binnen het agrarisch bouwperceel bebouwing op te richten, waarbij het onder andere mogelijk is om een agrarische bedrijfswoning te realiseren.

Op dit moment wordt een deel van de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing benut voor het hebben van nachtverblijf, om verschillende redenen bestaat de wens om een separate bedrijfswoning te realiseren. Hiervoor is een bouwplan opgesteld, waarbij de situering van de bedrijfswoning niet overeenstemt met het geldende bestemmingsplan Buitengebied, aangezien de woning buiten het agrarisch bouwperceel zou worden gebouwd. De ruimte die nu in het bedrijfscomplex voor woondoeleinden wordt gebruikt, zal na realisering van de nieuwe woning gebruikt gaan worden als groom-ruimte (ruimte voor verblijf paardenverzorger).

Bij de gemeente Korendijk is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Vanwege de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan dient te worden beoordeeld, of er aanleiding bestaat om toch medewerking te verlenen.

Voorliggende onderbouwing heeft tot doel om aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het bouwplan tot het oprichten van de nieuwe agrarische bedrijfswoning met bijgebouw niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

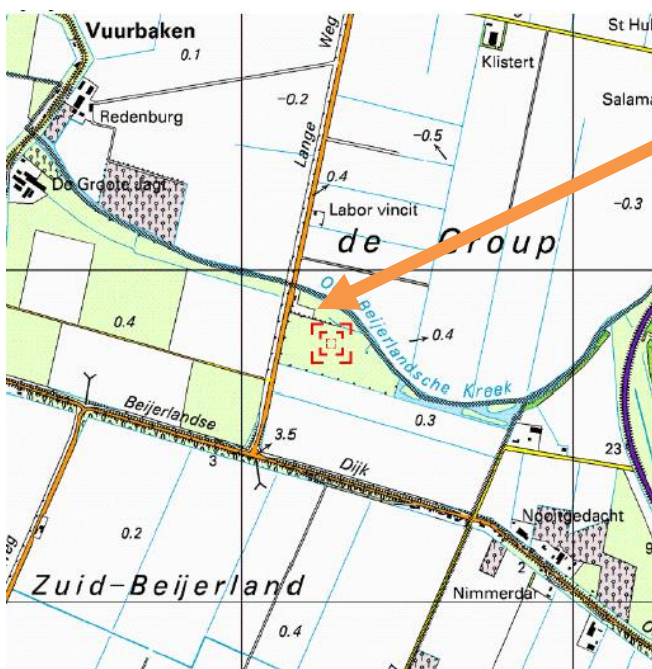
1.2 Projectomschrijving

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontouren, in het oostelijk deel van het landelijk gebied van de gemeente Korendijk.

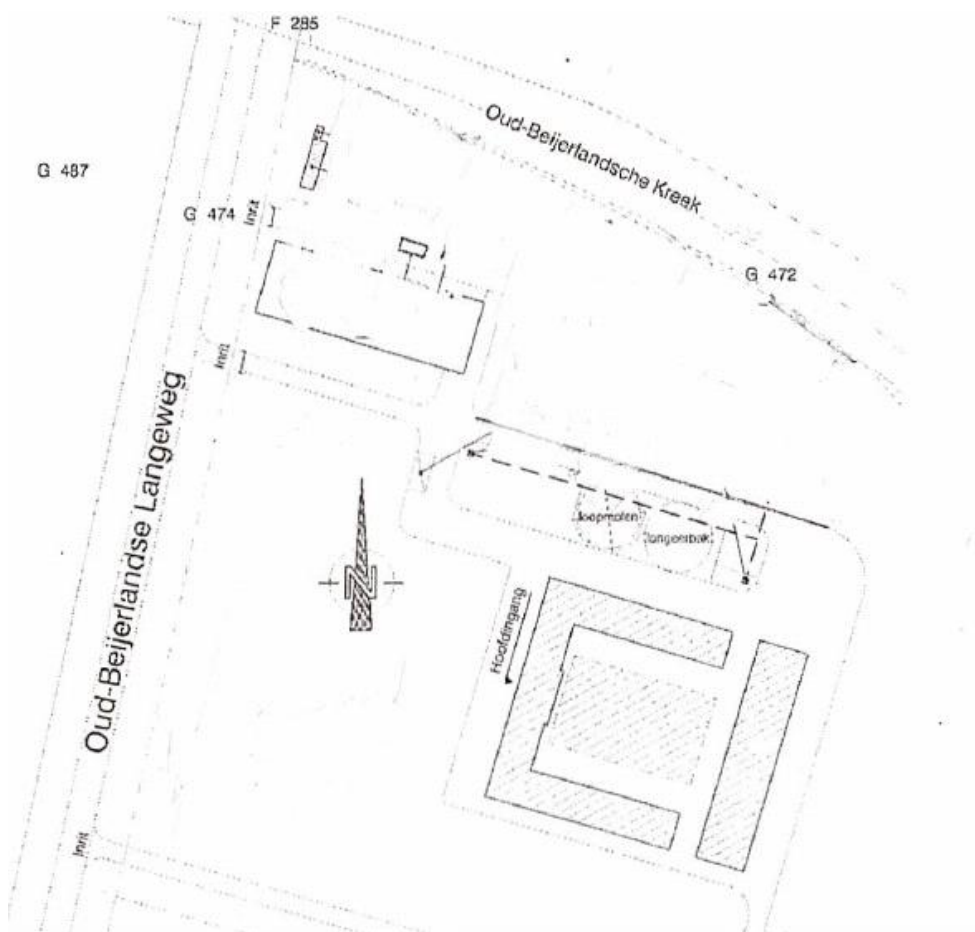


Figuur 1 satellietfoto deel grondgebied gemeente Korendijk met buitengebied

Oud-Beijerlandse
Langeweg 87



Figuur 2 kaart deel buitengebied Zuid-Beijerland



Figuur 3 bestaande situatie

Op dit moment is op de plaats waar de woning wordt gesitueerd een gebouw aanwezig, dat op dit moment geen functie heeft in relatie tot het gevestigde agrarisch bedrijf.



Figuur 4 foto bestaande gebouw

Dit verblijfsgebouw wordt afgebroken en daarvoor in de plaats wordt een woning met bijgebouw opgericht. Hierna is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat:

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving hoofdlijnen plangebied en plan

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Economische uitvoerbaarheid/planschade

Hoofdstuk 6: Samenvatting en conclusies.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

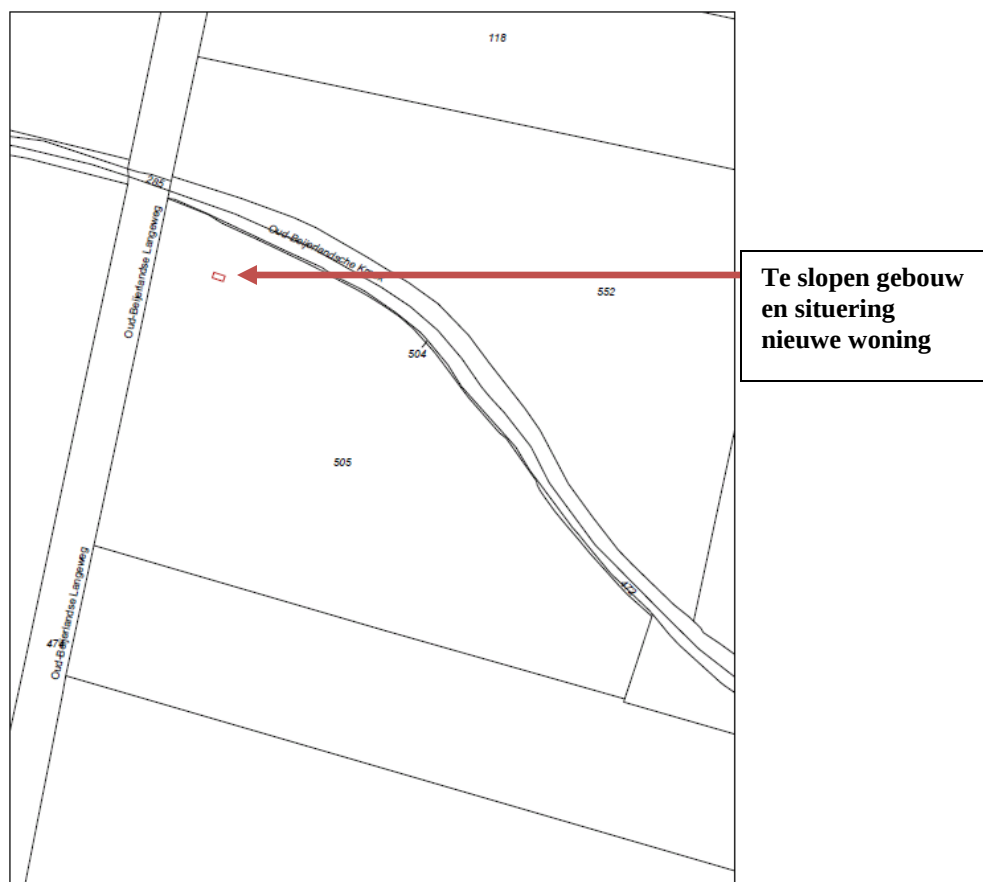
De gemeente Korendijk is gelegen op het eiland Hoeksche Waard in de provincie Zuid-Holland. De huidige gemeente Korendijk is op 1 januari 1984 ontstaan uit een samenvoeging van de voormalige gemeenten Goudswaard, Nieuw-Beijerland, Piershil en Zuid-Beijerland. Het eiland Tiengemeten hoort ook bij Korendijk. Aan de zuidkant liggen het Haringvliet en het Vuile Gat. Aan de westkant loopt het Spui, dat het Haringvliet verbindt met de Oude Maas. Het buitengebied kent, met uitzondering van het eiland Tiengemeten, hoofdzakelijk een agrarisch gebruik.

De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen. Het bebouwingsbeeld in het landelijk gebied bestaat voornamelijk uit historische en moderne agrarische gebouwen. Er zijn akkerbouw-, fruitteelt- en enkele glastuinbouwbedrijven gevestigd.

Stal Midler is een voorbeeld van een recent gevestigd modern agrarisch bedrijf gelegen tussen Oud-Beijerland en Zuid-Beijerland in.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Oud-Beijerlandse Langeweg 87. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Nieuw-Beijerland, G nr. 505. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 6.17.70 ha.



Figuur 5: kadastrale tekening

Op het perceel is bebouwing aanwezig dat op dit moment geen specifieke functie heeft in relatie tot het gevestigde agrarische bedrijf.



Figuur 6 bestaande gebouw

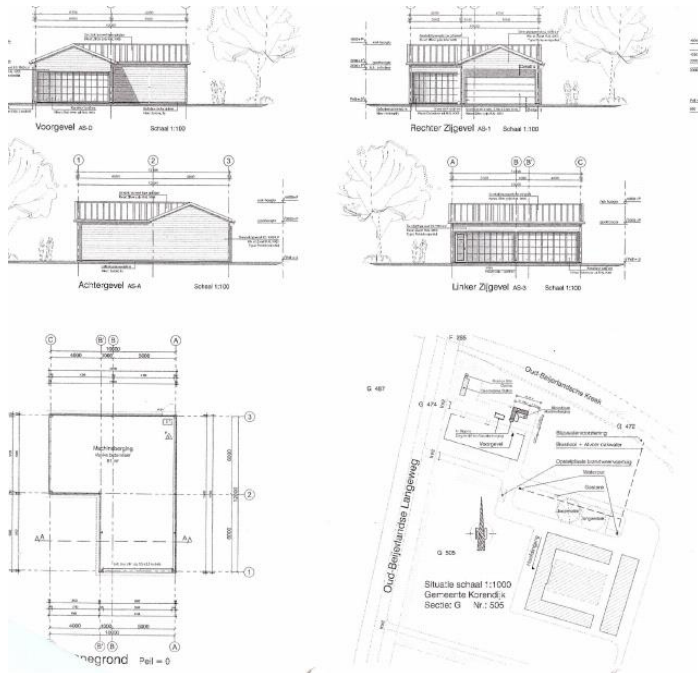
2.4 Bouwplan

Het hiervoor bedoelde gebouw wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een woning opgericht met bijgebouw. De oppervlakte van de woning en die van het bijgebouw bedragen elk circa 100 m². De goothoogte van de woning bedraagt 5,7 m, de bouwhoogte 8,1 m. De goothoogte van het bijgebouw bedraagt 3 m, de bouwhoogte 4,6 m.

Hieronder een impressie van het bouwplan, voor een meer gedetailleerde weergave van de bouwplannen wordt verwezen naar de bij de aanvraag om omgevingsvergunning gevoegde bouwtekeningen.



Figuur 7 bouwtekening woning



Figuur 8 bouwtekening bijgebouw

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan voor de realisering van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf in het buitengebied van Korendijk is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie, Verordening ruimte

Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte".

De provincie Zuid Holland heeft de structuurvisie op 2 juli 2010 (II gewijzigd op 30 januari 2013) vastgesteld. Zij vervangt de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het uitgangspunt van de Structuurvisie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet"; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Korendijk, buiten genoemde bebouwingscontour. Voor het bouwen buiten de bebouwingscontouren zijn afwijkende regels opgenomen.

Verordening ruimte.

De verordening is vastgesteld op 20 april 2010 (II gewijzigd 30 januari 2013). De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels aan de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

In artikel 2 van de provinciale verordening wordt ingegaan op de bebouwingscontouren. Hierin is bepaald dat primair en onder voorwaarden alleen agrarische bedrijfsbebouwing en –woningen zijn toegestaan in het gebied buiten de bebouwingscontouren. De locatie Oud-Beijerlandse Langeweg 87 is gelegen buiten deze bebouwingscontouren.

Er is hier sprake van een bedrijfswoning die nodig is bij het agrarisch bedrijf dat ter plaatse is gevestigd. Het toezicht en beheer, dat een aanwezigheid van 24 uur per etmaal vergt, maakt dat er een noodzaak is om een bedrijfswoning bij het bedrijf op te richten.

Het bouwplan voldoet aan de provinciale regels.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Korendijk

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is opgenomen in de 'Structuurvisie Korendijk'. Er zijn drie thema's bepaald die van belang zijn voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van Korendijk 2020:

- duurzame omgeving: gericht op het behouden en versterken van waarden en kwaliteiten van de fysieke omgeving, nu en in de toekomst.

- leefbaarheid: gericht op een aantrekkelijke leefomgeving, niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal-maatschappelijk. Bijzondere aandacht gaat uit naar beleving (woonmilieus en landschapstypen) en voorzieningen (sport, sociaal-maatschappelijke functies, etc.). De leefbaarheid van Korendijk hangt in grote mate samen met de geringe omvang van de dorpen en de daaruit voortvloeiende sociale samenhang binnen die dorpen. Er is gekozen voor een voortzetting van deze kwaliteit;

-vitaliteit: alle kansen voor een economisch gezonde gemeente. Bij de opgave voor woningbouw staat kwaliteit centraal. Er is in het kader van de structuurvisie gezocht naar in- en uitbreidingslocaties die passen bij de schaal en identiteit van de afzonderlijke kernen.

De uitvoering van het bouwplan is noodzakelijk voor het gevestigde agrarische bedrijf en draagt daardoor mede bij aan het behoud en versterking van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied van Korendijk. Uit oogpunt van het bestaande gebruik verandert er feitelijk ook niets, aangezien er nu ook al woonruimte aanwezig is in het bedrijfscomplex. Die woonruimte wordt nu alleen separaat van de bedrijfsbebouwing gerealiseerd. De ontwikkeling is niet in strijd met de Structuurvisie.

Bestemmingsplan Buitengebied -geldend

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Korendijk is aan het perceel Oud-Beijerlandse Langeweg 87 een agrarische bestemming gegeven. In dit bestemmingsplan, vastgesteld door de gemeenteraad van Korendijk op 11 mei 1999, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 4 januari 2000, is voor het agrarisch gebied als systematiek aangehouden, dat ter plaatse van de aanduiding 'bouwstede' bebouwing voor een agrarisch bedrijf is toegestaan. Op de plankaart van het bestemmingsplan is voor het onderhavige perceel geen bouwstede-aanduiding opgenomen.



Figuur 9 plankaart bestemmingsplan Buitengebied

Op 26 juni 2007 heeft het college van burgemeester en wethouders een wijzigingsplan vastgesteld waarbij alsnog een dergelijke bouwstede-aanduiding op het perceel is weergegeven.

* bouwstede

Figuur 10 aanduiding bouwstede

In artikel 15 zijn de voorschriften opgenomen die verband houden met de bestemming Agrarische doeleinden. In lid 3 is bepaald, dat gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen een op de kaart aangegeven bouwstede. De oppervlakte van een bouwstede bedraagt ten hoogste 1 ha. De bebouwing moet worden opgericht binnen een afstand van 150 m.

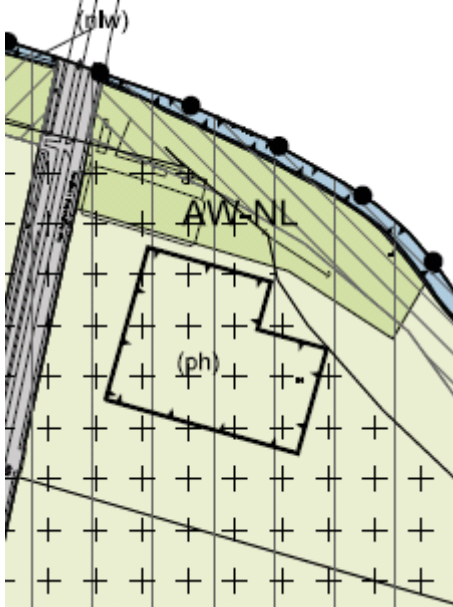
De afstand tussen de nieuw te bouwen woning en de uiterste zuidoostelijke gevel van de bedrijfsbebouwing bedraagt circa 195 m en is daarmee groter dan 150 m. Daarmee is het bouwplan niet geheel in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

-in procedure zijnde bestemmingsplan

Ten tijde van het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning in december 2012 lag er een voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Korendijk. Daarmee is dit in voorbereiding zijnde bestemmingsplan geen direct toetsingskader voor de aanvraag om omgevingsvergunning, maar het kan wel richtinggevend worden gebruikt door de gemeente bij de beoordeling of van het geldende bestemmingsplan kan worden afgeweken.

In het voorontwerpbestemmingsplan is het agrarisch bedrijf opgenomen in het gebied met de bestemming 'Agrarisch'. Voor de bestaande bebouwing en voor een zone ten westen van die bestaande bebouwing is een bouwvlak opgenomen met daarin de vermelding 'paardenhouderij'.

De locatie waar de woning met bijgebouw is gedacht valt buiten dit bouwvlak, waarbij het tevens zo is dat ter plaatse een andere bestemming is opgenomen, te weten 'Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden'. Die bestemming staat de bouw van de woning niet toe.

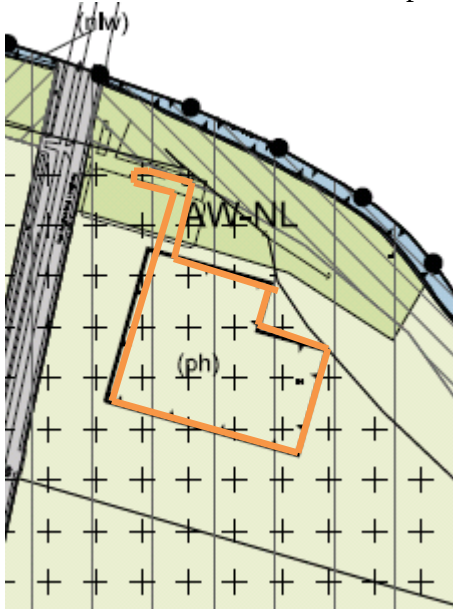


Figuur 11 Relevant deel verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied

Het perceel heeft overigens tevens de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3, terwijl het perceel ook onderdeel vormt van de vrijwaringszone Openheid.

Onduidelijk is waarom de bestemming ‘Agrarisch met waarden – natuur- en landschapswaarden’ zich zo ver zou moeten uitstrekken buiten de aanwezige watergang, de verwachting is dat de breedte van de bestemmingsstrook teruggebracht zal worden tot de erfscheiding van het perceel van de heer Boomgaards met de gronden van het Waterschap, inclusief uitbreiding van het agrarisch bouwvlak. Hierdoor zou de woning binnen het agrarisch bouwvlak komen te vallen.

In de Gebiedsvisie die is gemaakt ter voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied is bepaald dat er voor paardenhouderijen een bouwvlak van 1 ha is toegestaan, waarbinnen alle bebouwing geconcentreerd dient te worden. Door realisering van de woning wijzigt feitelijk de vorm van het bouwvlak, maar de totale oppervlakte van het bouwvlak kan door aanpassing binnen genoemde 1 ha blijven.



Figuur 12 aangepast agrarisch bouwvlak

Vanwege het belang van een spoedige realisering van de agrarische bedrijfswoning is er aanleiding om de ingediende aanvraag om omgevingsvergunning te honoreren, onder afwijking van het geldende bestemmingsplan.

In paragraaf 4.11 wordt ingegaan op de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het bouwplan.

4. Omgeving (ruimtelijke-, functionele en milieuaspecten)

4.1. Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra 25.04.2013, rapportnr. 13-2074-R01AvH). Uit het rapport blijkt dat de grond vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de huidige en de toekomstige bestemming.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

4.2.1 Industrielawaai/spoorweglawaaï

Het perceel aan de Oud-Beijerlandse Langeweg ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Op grond van artikel 82 bedraagt de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een weg 48 dB. In afwijking hierop kan op grond van de artikelen 83 tot en met 85 een hogere waarde worden vastgesteld, met dien verstande dat deze waarde voor woningen in buitenstedelijk gebied de 53 dB niet te boven mag gaan. Voor woningen die ter plaatse noodzakelijk vanwege de uitoefening van het agrarisch bedrijf mag de geluidbelasting niet hoger zijn dan 58 dB.

Er is akoestisch onderzoek verricht door Kraaij Akoestisch Adviesbureau (rapport 16 oktober 2013, kenmerk VL.1326.RO1). Uit het onderzoek blijkt, dat de hoogst berekende geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouwwoning vanwege de Oud-Beijerlandse Langeweg 53 dB bedraagt. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding bedraagt maximaal 5 dB en vindt plaats op de voorgevel (2 - 3 dB) en op de westelijke zijgevel (3-5 dB). De overschrijding vindt op zowel de begane grond als de 1e verdieping plaats. De geluidbelasting op de achtergevel bedraagt ten hoogste 48 dB, waarmee op deze gevel geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt. De oostelijke zijgevel, met een geluidbelasting van ten hoogste 42 dB, kan als geluidluwe gevel worden beschouwd.

Aangezien het toepassen van geluidbeperkende maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied op problemen van doelmatige, praktische, ecologische/ landschappelijke of financiële aard, dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld door het bevoegde gezag van de gemeente Korendijk. Om een hogere waarde vast te stellen mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting niet hoger zijn dan 58 dB vanwege wegen in buitenstedelijk gebied. Daarnaast stelt het beleid van de gemeente Korendijk als voorwaarde dat bij een cumulatieve geluidbelasting onder de 64 dB er een geluidluwe gevel en/of buitenruimte aanwezig moet zijn om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Aangezien de hoogst berekende geluidbelasting 53 dB bedraagt en de oostelijke zij- en de noordelijke achtergevel geluidsluw zijn vanwege de aanwezige weg, wordt aan beide voorwaarden voldaan.

Voor de nieuwbouwwoning dient een hogere waarde van 53 dB te worden vastgesteld vanwege de Oud-Beijerlandse Langeweg.

4.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit vormt een integraal onderdeel van de Wet milieubeheer. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb 'besluit niet in betekende mate bijdragen) en ministeriële regelingen (mr 'Regeling niet in betekende mate bijdragen) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit in werking getreden. Met dat NSL is de aanvankelijke norm van het toegestaan zijn van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van stikstofdioxide en fijn stof vervallen en is de nieuwe norm dat er geen sprake mag zijn van een verslechtering van 3 %. De uitbreiding met 1 woning levert hoogstens een beperkte toename op van het aantal verkeersbewegingen. De nieuwe woning draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 16,8 (2015: gegevens GCN 2012) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 20,5 (2015: gegevens GCN 2012) microgram per kubieke meter.

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieugevoelige bestemmingen zoals woningen te realiseren in de nabijheid van milieubelastende bestemmingen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Het bouwplan voorziet in het realiseren van een agrarische bedrijfswoning. Daarmee is er geen frictie met het eigen agrarisch bedrijf vanwege de verwantschap van de woning met dat bedrijf. In de directe omgeving zijn er geen bedrijven van derden aanwezig.

De nieuwe ontwikkeling levert daarom geen beperkingen op voor de omgeving.

4.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

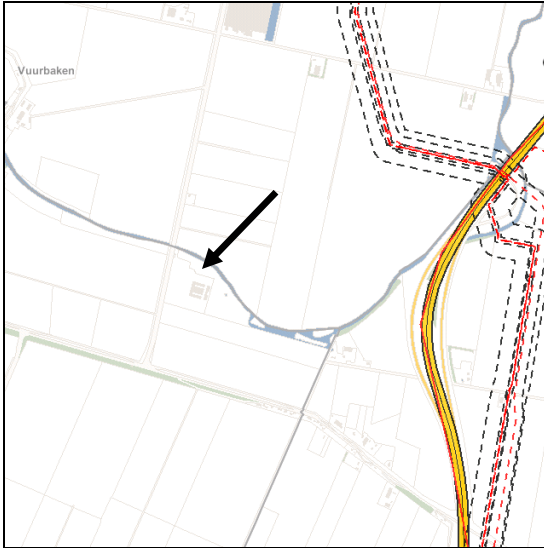
Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen;
- Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in diverse risicoatlassen.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Inrichtingen

In de nabijheid van dit plangebied bevinden zich geen inrichtingen die uit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de gewenste ontwikkeling zoals af te lezen van het relevante gedeelte van de Risicokaart Nederland.



Figuur 13 Risicokaart Nederland

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

4.6 Waterhuishouding

Watertoets

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling heeft ten doel het verkrijgen van inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Voor het bouwplan is een digitale watertoetsprocedure doorlopen via de website van het Waterschap Hollandse Delta.

De reactie die naar aanleiding van de digitale watertoetsprocedure van het Waterschap Hollandse Delta op 20 maart 2013 is ontvangen, is verwerkt in deze paragraaf. Uit het toets resultaat blijkt dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

datum 20-3-2013
dossiercode 20130320-39-6677

Waterparagraaf verkorte procedure Oud-Beijerlandse Langeweg 87 Oud-Beijerlandseweg 87 Nieuw-Beijerland

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

Figuur 14 Kernpunt uit formulier watertoets

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkerende dijk.

Waterkwaliteit

De lozing van vuilwater geschiedt via een aanwezige scheidertank van voldoende capaciteit. De nieuwe woonbebouwing wordt op die tank aangesloten. Het uitgangspunt is dat het hemelwater van de nieuwe woning wordt afgekoppeld en wordt afgevoerd naar open water. Dit mede gezien de voorkeur van lozing in het milieu ten opzichte van lozing via de riolering.

In dit kader schrijft de gemeente voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) gescheiden worden ingezameld en gescheiden worden aangeboden aan de gemeente. Voor het HWA wordt vervolgens een redelijke en doelmatige afvoermogelijkheid gezocht.

Met het oog op de waterkwaliteit van het te lozen hemelwater geldt dat het de bedoeling is dat het dak en de regenwatervoorzieningen worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen.

Waterkwantiteit

Ten aanzien van de aanwezige en toekomstige omvang van de verharding kan het volgende worden vermeld. Er wordt circa 20 m² bebouwing gesloopt. De nieuwe woning met bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 200 m². Er wordt weinig tot geen nieuwe terreinverharding aangebracht.

Uit de beleidsregel 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem', vastgesteld op 9 april 2013 van het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. Er geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen in het buitengebied kleiner dan 1.500 m². De oppervlakte aan verharding die toeneemt is niet groter dan 1.500 m² waardoor er geen compenserende eis aan de orde is.

Grondwater

In de huidige waterhuishouding wordt geen verandering aangebracht. Er worden in het bouwplan geen ondergrondse voorzieningen aangebracht, hoogstens een kelder van beperkte oppervlakte. Er wordt wel grond uitgegraven ten behoeve van de fundering van de bebouwing, het grondwaterpeil zal hier echter niet door worden beïnvloed.

Conclusie

Uit oogpunt van wateraspecten zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoer te brengen.

4.7 Flora en fauna

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

Op de plaats waar de nieuwe woning wordt opgericht is op dit moment al bebouwing in de vorm van het beschreven gebouw aanwezig. Rondom is sprake van aanwezig gras. Om deze reden is het de verwachting dat geen natuurwaarden worden geschaad bij de uitvoering van het Ruimte voor Ruimteplan.

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'Natuurloket'. Uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet

De gronden liggen nabij de Oud-Beijerlandse kreek, die onderdeel vormt van een ecologische verbindingszone. Binnen het kilometerhok 87-421 komen een aantal vaatplanten, mossen, zoogdieren, vogels, dagvlinders, vissen en libellen voor. Daar het plangebied al lange tijd is ingericht om te worden gebruikt om aldaar te verblijven, terwijl er ook al enige bebouwing aanwezig is, ligt het niet voor de hand dat deze zich op het bouwperceel bevinden.



Figuur 15 Gegevens Natuurloket kilometerhok 87.421

4.8 Geur

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

4.9 Verkeer

Ontsluiting.

Het bouwperceel ligt langs de Oud-Beijerlandse Langeweg. De ontsluiting van de woning zal via de ter plaatse reeds aanwezige uitrit geschieden. De Oud-Beijerlandse Langeweg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen van en naar de woning af te wikkelen.

Parkeren

De gemeentelijke bouwverordening schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op eigen grond behoort te voorzien en wanneer dat niet het geval is dat het college van burgemeester en wethouders een ontheffing kunnen verlenen.

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte maakt de gemeente gebruik van het door het CROW opgestelde normen die zijn verwerkt in de ASVV 2012. Voor de woning kan worden uitgegaan van de norm van 2 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen grond is meer dan voldoende ruimte beschikbaar voor deze parkeerplaatsen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie.

Beleidskader

De gemeente Korendijk voorziet bestemmingsplannen van een archeologieparagraaf. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese Verdrag van Malta is ontwikkeld en dat aansluit bij de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007). Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

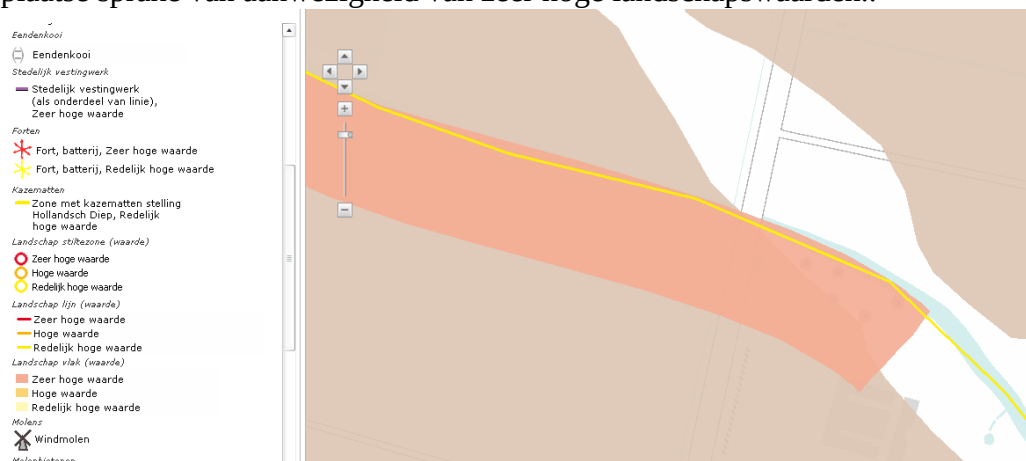
Archeologische verwachting

Het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied heeft voor het gebied waar het perceel Oud-Beijerlandse Langeweg 87 onderdeel van vormt de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3 gegeven. In de regels staat dat er bij bouwplannen die een oppervlakte beslaan groter dan 10 ha en een diepte hebben van meer dan 50 cm een archeologische onderzoekspllicht aanwezig is.

De oppervlakte van de nieuwe woning met bijgebouw wordt niet groter dan circa 200 m², derhalve kleiner dan daar waar onderzoek nodig is. De conclusie is dat geen archeologisch onderzoek is vereist.

Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat er ter plaatse sprake van aanwezigheid van zeer hoge landschapswaarden..



Figuur 16 Cultuurhistorische waardenkaart provincie Zuid-Holland

Nu er ter plaatse al sprake is van aanwezige bebouwing en erfinrichting, is op de plaats waar de woning wordt gebouwd zelf geen zeer hoge waarde (meer) aanwezig. De nieuwe woning verstoort daarom geen landschapswaarden.

4.11 Ruimtelijke aanvaardbaarheid bouwplan

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied staat, nadat in 2007 het wijzigingsplan voor het onderhavige perceel is vastgesteld, bebouwing toe op het agrarische perceel Oud-Beijerlandse Langeweg 87. Ook een agrarische bedrijfswoning behoort tot de bouw mogelijkheden.

De eis dat de bebouwing binnen een afstand van 150 m moet worden gerealiseerd is in het bestemmingsplan opgenomen om te bewerkstelligen dat de agrarische (bedrijfs)bebouwing compact wordt gerealiseerd en niet verspreid wordt over het agrarische buitengebied. Het bouwplan voor de agrarische bedrijfswoning wijkt af van de ze '150 m-eis' en de vraag is of er zich een situatie zou gaan voordoen die in strijd komt met de ruimtelijke uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied.

In de huidige situatie zijn de agrarische bedrijfsgebouwen geconcentreerd aanwezig op het bouwperceel, terwijl los daarvan, op het noordwestelijke deel van het perceel een quarantainestal en het al eerder gememoreerde gebouw aanwezig is. Deze bebouwing wordt overigens grotendeels aan het zicht vanaf de openbare weg onttrokken doordat er langs het perceel bomen en struiken aanwezig zijn.

De quarantainestal wordt vernieuwd, recent is hier omgevingsvergunning voor verleend door burgemeester en wethouders van Korendijk. De nieuwe woning wordt achter die quarantainestal gerealiseerd, op de plaats waar nu al een gebouw aanwezig is. Hierdoor verstoort het nieuwbouwplan niet de bestaande situatie van al aanwezige perifere bebouwing ten opzichte van het bedrijfscomplex. Gezien de wijze van inrichting van het gebied, is de woning doelbewust gesitueerd op de plaats waar vergunning voor wordt gevraagd. Enerzijds is er zo voldoende afstand tot het bedrijfscomplex om een goede en rustige woonsituatie te hebben, anderzijds wordt de bestaande logistiek op het bedrijfscomplex niet verstoord.

De vormgeving en de afmetingen van de woning is ook zodanig dat er geen sprake is van een inbreuk op de agrarische omgeving. Als hoofdvorm is gekozen voor een woning in de vorm van een hooiberg, de goothoogte van 5,7 en de bouwhoogte van 8,1 zijn niet bovenmatig, terwijl de materialisatie voornamelijk gestalte krijgt met een toepassing van hout.

De gekozen situering verstoort daarom geen bestaande zichtlijnen, door de aanwezigheid van bomen en struiken langs de perceelsgrens in combinatie met de toe te passen bouwmaterialen, is sprake van een natuurlijke inpassing van het bouwplan in de agrarische omgeving.

De woning wordt gesitueerd op meer dan 20 m uit de Oud-Beijerlandse Kreek. Hierdoor worden de natuurlijke waarden van die Kreek en de oevers ervan niet aangetast. De Kreek kan haar functie als ecologische verbindingszone behouden. In het bestemmingsplan is aan het gebied waar de woning wordt gesitueerd een bijzondere landschappelijke en natuurwaarde toegekend. Voor de strook van 20 m langs de Kreek is dat begrijpelijk. Voor het gebied buiten die zone niet. Het gaat hier om door de eigenaar van het perceel zelf ingerichte grond met bebouwing en groen. Deze grond heeft nimmer een bijzondere natuurwaarde gehad en er is om die reden ook geen aanleiding er een bijzondere waarde aan toe te kennen.

Ten aanzien van het aspect beeldkwaliteit kan het volgende worden opgemerkt. In de Welstandsnota is voor poldergebieden in het buitengebied beschreven, dat het belangrijk is dat nieuwbouw in het polderlandschap beperkt dient te blijven en er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt die de huidige open verschijningsvorm niet negatief beïnvloedt (Welstandsnota Korendijk 126-128).

Er is ten tijde van de voorbereiding van het plan voor de realisering van Stal Midler een erfbeplantingsplan opgesteld om de bebouwing op goede wijze landschappelijk in te passen.

Daarnaast is bij ten aanzien van de hoofdvorm van de woning gekozen voor een ontwerp dat aansluit bij een traditionele agrarisch bouwwerk, te weten een hooimijt. Door te kiezen voor een specifiek ontwerp dat aansluit bij historische agrarische bouwelementen zal sprake zijn van een nieuw maar kenmerkend gebouw in het buitengebied.

Samengevat is hier sprake van een bouwplan:

- voor een noodzakelijke agrarische bedrijfswoning bij een volwaardig agrarische bedrijf;
- gesitueerd op de uit woon- en bedrijfsmatig oogpunt gezien meest adequate plaats;
- dat uit landschappelijk oogpunt goed inpasbaar is;
- en dat geen bijzondere natuurwaarden aantast.

Er bestaat aanleiding om uit ruimtelijk oogpunt in te stemmen met het bouwplan.

5. Uitvoering.

5.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de afbraak van kleiner bestaand gebouw en de bouw van een woning met bijgebouw. Het perceel is eigendom van initiatiefnemer de heer G.A. Boomgaards.

De kosten van de grondexploitatie aan de zijde van de gemeente bestaan uit de plan- en apparaatskosten en (mogelijke) planschade. Het verhaal van deze kosten wordt verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar. Daarmee kan er, gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, afgeweken worden van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro worden afgesloten.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Korendijk zal het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen te zijner tijd ter visie leggen. Een ieder heeft dan de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld. Als na beoordeling van eventuele zienswijzen, blijkt dat er nog steeds aanleiding bestaat om de medewerking te verlenen, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Rechtbank en in een later stadium hoger beroep bij de Raad van State.

6. Samenvatting en conclusies

De gemeente Korendijk kan, met verwijzing naar hetgeen hiervoor in deze ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt, meewerken aan het bouwplan tot het oprichten van een agrarische bedrijfswoning met bijgebouw. Er is ter plaatse een volwaardig agrarisch bedrijf aanwezig in de vorm van een paardenhouderij (Stal Midler). Het wonen bij het bedrijf is noodzakelijk voor een adequate bedrijfsvoering.

De bouw van de agrarische bedrijfswoning is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' thans niet mogelijk aangezien de afstand tussen de uiterste onderlinge bebouwingsgrenzen de 150 m overschrijdt, nu de afstand circa 195 m bedraagt.

Uit oogpunt van een goede indeling van het bedrijfsperceel met bebouwing is de gekozen situering van de woning het meest efficiënt. De situering van de nieuwe woning levert geen grotere inbreuk op de bestaande omgeving op, dan wanneer de woning binnen de genoemde afstandsmaat van 150 m wordt gebouwd. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en daarmee ook de omgeving worden niet nadelig beïnvloed door het bouwplan. Tevens blijft de woning op een grotere afstand van de Oud-Beijerlandse Kreek dan 20 m, waardoor de ecologische waarde van die kreek en haar oevers niet wordt aangetast.

Het plan is niet in strijd met de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, provincie en gemeente.