

BESTEMMINGSPLAN

"Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied"
locatie Molendijk 168 Klaaswaal

GEMEENTE CROMSTRIJEN
NL.IMRO.0611.BPmolendijk168-vs01

TOELICHTING

SEPTEMBER 2010

Bestemmingsplan

Toelichting bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan
Landelijk Gebied" locatie Molendijk 168 Klaaswaal, gemeente
Cromstrijen

Rapportnummer F 19195-5 d.d. 28 september 2010

Lid ONRI
ISO-9001: 2000 gecertificeerd

Opdrachtgever: Fam. Van der Wulp
Rapportnummer: F 19195-5
Datum: 28 september 2010
Ref.: RJ/KvdN/F 19195-5-RA

Peutz bv
Paletsingel 2, Postbus 696
2700 AR **Zoetermeer**
Tel. (079) 347 03 47
Fax (079) 361 49 85
info@zoetermeer.peutz.nl
www.peutz.nl

Peutz bv
Lindenlaan 41, Molenhoek
Postbus 66, 6585 ZH **Mook**
Tel. (024) 357 07 07
Fax (024) 358 51 50
info@mook.peutz.nl
www.peutz.nl

Peutz bv
L. Springerlaan 37, Groningen
Postbus 7, 9700 AA **Groningen**
Tel. (050) 520 44 88
Fax (050) 526 31 78
info@groningen.peutz.nl
www.peutz.nl

Peutz GmbH
Düsseldorf, Bonn
info@peutz.de
www.peutz.de

Peutz SARL
Paris, Lyon
Info@peutz.fr
www.peutz.fr

Peutz bv
London
info@peutz.co.uk
www.peutz.co.uk

Daidalos Peutz bvba
Leuven
Info@daidalospeutz.be
www.daidalospeutz.be

Köhler Peutz Geveltechniek bv
Zoetermeer
Info@gevel.com
www.gevel.com

Alle opdrachten aan ons
bureau worden aanvaard, uitgevoerd
en berekend
volgens 'De Nieuwe Regeling 2005';
Rechtsverhouding opdrachtgever-
architect,
ingenieur en adviseur' (DNR 2005).
Ingeschreven KvK onder
nummer 12028033. BTW
identificatienummer
NL004933837B01

Inhoud

pagina

1.INLEIDING	3
1.1.Aanleiding en doel	3
1.2.Het plangebied	3
1.3.Vigerend bestemmingsplan	4
1.4.Leeswijzer	5
2.HET PLAN	6
3.RELEVANT BELEIDSKADER	8
3.1.Rijksbeleid	8
3.2.Provinciaal beleid	9
3.3.Gemeentelijk beleid	10
4.MOGELIJK RELEVANTE OMGEVINGSASPECTEN	11
4.1.Milieu	11
4.1.1.Bodem	11
4.1.2.Geluid	12
4.1.3.Luchtkwaliteit	13
4.1.4.Externe veiligheid	13
4.1.5.Milieuzonering	15
4.2.Cultuurhistorie en archeologie	16
4.3.Ecologie	16
4.4.Waterhuishouding	17
4.5.Verkeer en parkeren	17
5.UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	18
6.JURIDISCHE TOELICHTING	19
6.1.Leeswijzer juridische regeling	19
6.2.Leeswijzer regels	19
7.INSPRAAK EN OVERLEG	22
Bijlage I	Bodemonderzoek
Bijlage II	Akoestisch onderzoek
Bijlage III	Correspondentie Waterschap inzake waterparagraaf
Bijlage IV	Rapportage zienswijzen

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Molendijk 168 en een deel van het daarachter gelegen agrarische gebied. Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling voor een woning met siertuin, een aantal schuren en een paardenbak met paardenstal ten behoeve van de eigenaar van het perceel, de familie van der Wulp.

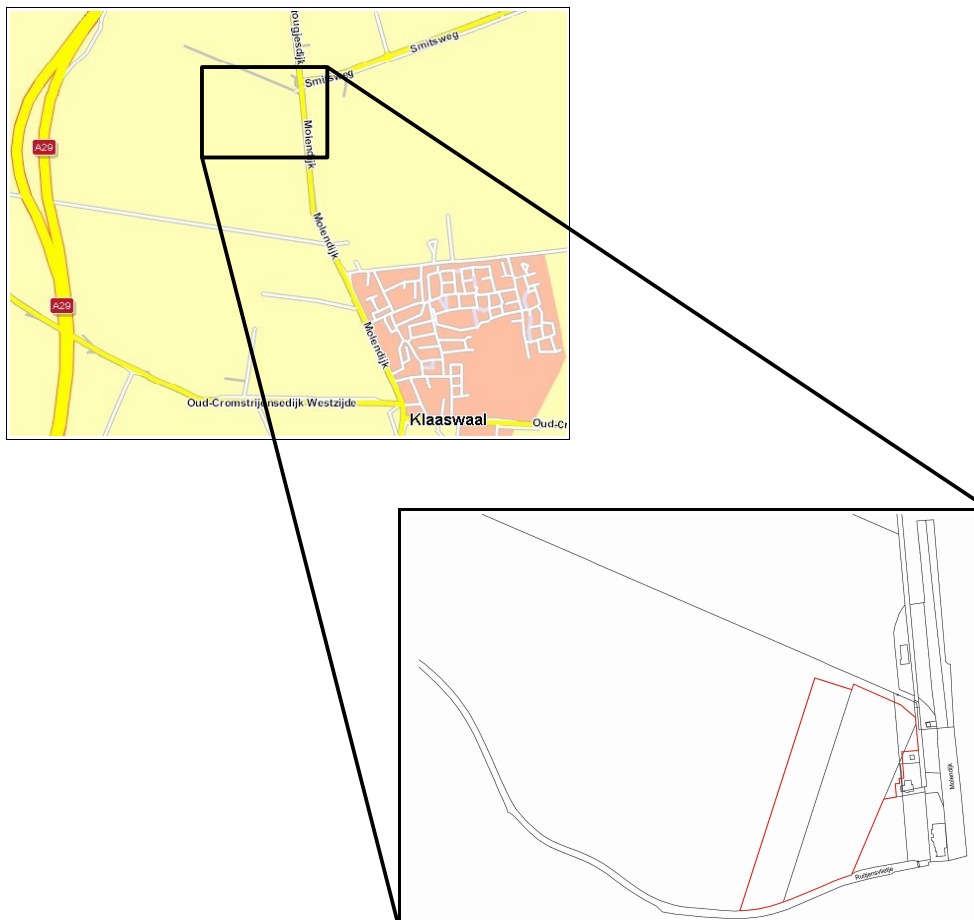
Het bestaande bestemmingsplan laat deze bouwwerken/activiteiten niet toe. De systematiek van het bestemmingsplan bestaat eruit dat middels een planherziening een aparte afweging wordt gemaakt. De gemeente Cromstrijen is in principe bereid medewerking te verlenen aan de geprojecteerde plannen door middel van het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan "Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied" locatie Molendijk 168 Klaaswaal.

1.2. Het plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Cromstrijen, ten noordwesten van de kern Klaaswaal. De gronden in de omgeving van het plangebied worden voornamelijk gebruikt voor agrarische doeleinden. Het plangebied omvat het perceel Molendijk 168 en een deel van het daarachter gelegen agrarische gebied. Het plangebied omvat de kadastrale percelen bekend onder Gemeente Klaaswaal, sectie C, nummer C 0784, C 1010, C 1011, C 1015, C 1069, C 1096 en C 1097 (gedeeltelijk), D 0082 en D 0083.

De omvang van het plangebied bedraagt ca. 2,8 hectare.

In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied

1.3. Vigerend bestemmingsplan

In het plangebied vigeert voortgaand aan de voorliggende planwijziging het bestemmingsplan Cromstrijen Landelijk gebied, 1e herziening, vastgesteld met het raadsbesluit van 25 september 2001, niet vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming agrarische doeleinden met bouwstede (A6) opgenomen, zie figuur 2. Volgens de voorschriften uit het bestemmingsplan mag hier slechts worden gebouwd voor agrarische bedrijfsvoering.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Cromstrijen Landelijk gebied, 1e herziening

1.4. Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de bestaande situatie en de met dit bestemmingsplan beoogde nieuwe situatie beschreven. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, voor zover die betrekking hebben op de voorliggende locatie. In hoofdstuk 4 worden de diverse mogelijk relevante omgevingsaspecten beschouwd, waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Hoofdstuk 6 vormt de juridische toelichting van het plan en gaat in op de wijze van bestemmen van de gronden in het plangebied en de daarbij behorende voorschriften. Hoofdstuk 7 is gereserveerd voor de resultaten van inspraak en vooroverleg en de wettelijke bestemmingsplanprocedure.

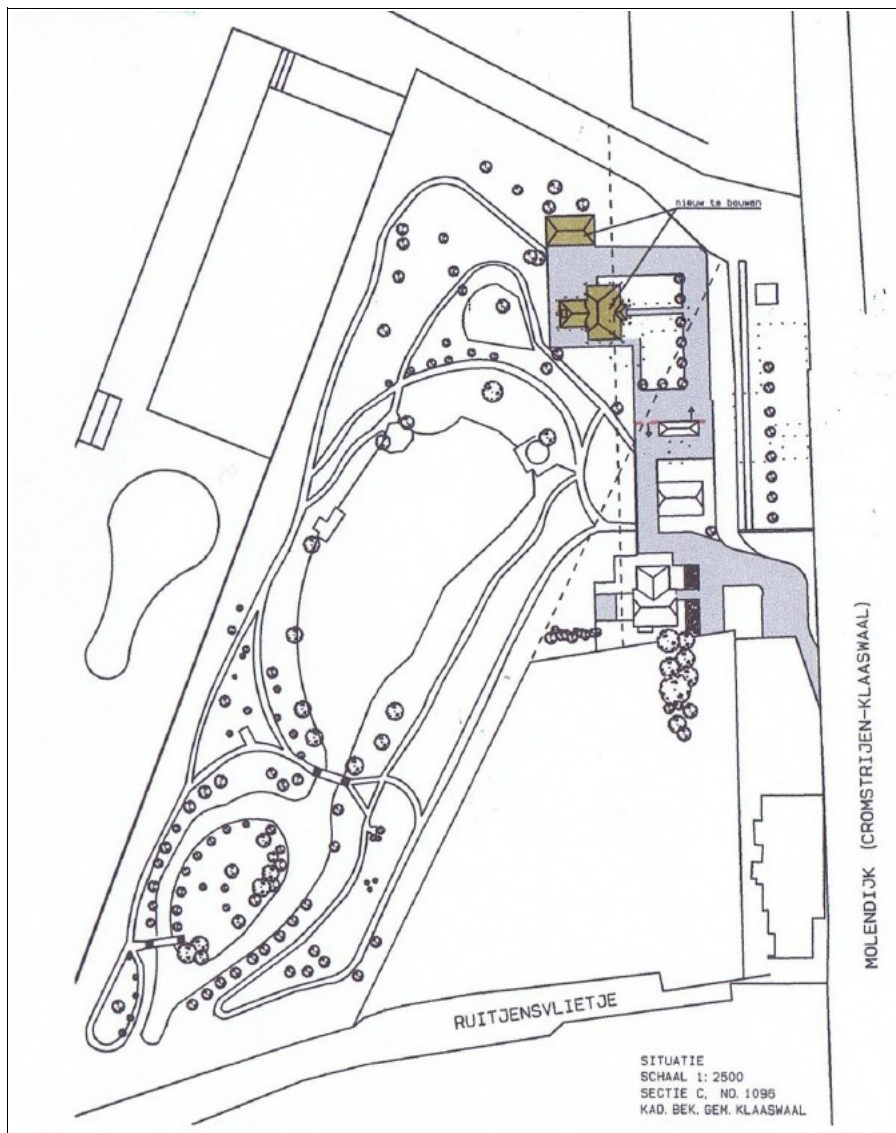
2. HET PLAN

Aan het adres Molendijk 168 stond tot medio 2008 een relatief oude dijkwoning. Voor deze dijkwoning - met bijbehorende opstallen- is een sloopvergunning aangevraagd, deze sloopvergunning is d.d. 15 mei 2008 afgegeven door de gemeente Cromstrijen. De oude woning betrof een agrarische dienstwoning.

De eigenaar van het perceel, de familie Van der Wulp, is voornemens om – op enige afstand van de gesloopte woning – een nieuwe burgerwoning te realiseren. De betreffende woning zal worden uitgevoerd met een voor de streek karakteristieke uitstraling (onder andere een rieten dak). Bij het huis behoort een deels reeds bestaande tuin met waterpartijen en prieel. Voorts worden enkele bijgebouwen voorzien, zoals een schuur en garage, en een paardenbak met paardenstal. De gronden waarop de tuin is gelegen waren voorheen agrarisch bestemd.

Zowel voor de woning als voor de schuur is reeds een positief advies afgegeven door de commissie Welstand.

In figuur 3 op de volgende pagina is een inrichtingsplan weergegeven.



Figuur 3: inrichtingsplan

3. RELEVANT BELEIDSKADER

In de volgende paragrafen wordt het relevante rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur omschreven. Gelet op het perceelsgebonden karakter van dit bestemmingsplan, wordt volstaan met een bescheiden weergave van het beleidskader.

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte, in werking getreden op 28 februari 2006, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tussen nu en 2020 en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Toelatingsplanologie maakt plaats voor ontwikkelingsplanologie, doordat men niet langer alleen beperkingen wil stellen, maar juist ontwikkelingen wil stimuleren.

Hierdoor komt de besluitvorming over de inrichting van de ruimte dichter bij de direct belanghebbenden te liggen. Dit mag tot grotere verschillen tussen regio's leiden, zolang maar aan een aantal basiskwaliteiten wordt voldaan. Deze basiskwaliteiten zijn vastgelegd in de Nota Ruimte.

De basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

De Nota Ruimte signaleert dat het economisch draagvlak en de vitaliteit van de meer landelijke gebieden onder druk staan. Om daar verlichting in te brengen wil het kabinet de mogelijkheden voor hergebruik en nieuwbouw in het buitengebied verruimen. Vrijkomende bebouwing kan worden omgezet in een woonbestemming of vestigingsruimte voor kleinschalige bedrijvigheid. In de onderhavige situatie is -in ruimere zin- sprake van het omzetten van vrijkomende (agrarische) bebouwing in een woonbestemming. Hiermee wordt -hoewel op zeer kleine schaal- invulling gegeven aan het rijksbeleid.

Volledige doorwerking van de Nota Ruimte in provinciaal beleid vindt plaats via het streekplan.

3.2. Provinciaal beleid

Algemeen

Het provinciaal ruimtelijk beleid dat in de onderhavige situatie nader beschouwd dient te worden, is opgenomen in het Streekplan Zuid-Holland Zuid en de Nota Regels voor Ruimte.

Streekplan Zuid-Holland Zuid

Provinciale Staten hebben op 17 mei 2000 het streekplan Zuid-Holland Zuid vastgesteld. In dit streekplan presenteert het provinciebestuur van Zuid-Holland een samenhangende visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland Zuid voor de periode tot 2010. In het streekplan is voor de Hoeksche Waard ingezet op het zo veel mogelijk beperken van het ruimtebeslag voor volkshuisvesting en woningbouw. Getalsmatig is dit geconcretiseerd in het "binnenlands migratiesaldo-nul". Ruimtelijk is dit geconcretiseerd in de wens tot concentratie. Tevens is de door de provinciale staten opgestelde herziening (Streekplan Zuid-Holland Zuid, Hoeksche Waard) d.d. 31 januari 2007 beschouwd.

Het onderhavige initiatief resulteert niet in een toename van het aantal woningen. Daarmee is het project verenigbaar met de uitgangspunten van het Streekplan (en de herziening hiervan).

Nota regels voor ruimte

De nota Regels voor Ruimte (van kracht met ingang van 1 januari 2007) vormt met de streekplannen het provinciale beoordelingskader voor gemeentelijke ruimtelijke plannen. Deze nota bevat tevens beleidsregels voor de goedkeuring van ruimtelijke plannen. In de nota Regels voor Ruimte wordt gesteld dat nieuwbouw ten behoeve van de vestiging van niet-agrarische functies, waaronder burgerwoningen, is uitgesloten in agrarisch gebied. Echter, in de onderhavige situatie is sprake van vervangende bouw (een geamoveerde agrarische bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe burgerwoning). In het kader van 'Ruimte voor Ruimte' mogen, ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen (verspreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw, met uitzondering van 'papieren glas'), onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd. In afwijking van de bepaling in paragraaf 3.2 van de nota Regels voor Ruimte dient niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied geweerd te worden. De bestaande bedrijfswoning mag worden omgezet naar een burgerwoning hetgeen in de onderhavige situatie aan de orde is.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

In de structuurvisie Hoeksche Waard, ontwerp ruimtelijk plan van 8 juli 2008, opgesteld door de Commissie Hoeksche Waard (CHW) wordt aangegeven op welke wijze om moet worden gegaan met de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Uitgangspunt hierbij is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Deze structuurvisie is opgesteld in nauw overleg met het maatschappelijk middenveld en met de provincie Zuid-Holland. Derhalve is geen sprake van een "officiële" structuurvisie in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Vanuit de structuurvisie volgen geen specifieke uitgangspunten voor de voorliggende situatie.

Ontwikkelingsvisie De Verdieping

In 1999 is door de gemeenteraad van Cromstrijen de 'Ontwikkelingsvisie gemeente Cromstrijen' vastgesteld. De planhorizon van deze visie was ongeveer 30 jaar, bij de vaststelling is afgesproken de visie na 5 jaar te evalueren. Dit is gebeurd en resulteerde in de Ontwikkelingsvisie "De Verdieping". In "De Verdieping" wordt het in 1999 geschetste ruimtelijk kader geëvalueerd, geactualiseerd en waar nodig aangescherpt. Vanuit het beleid op hoofdlijnen uit de ontwikkelingsvisie zijn geen specifieke uitgangspunten voor situaties als de voorliggende af te leiden.

Waterplan Cromstrijen

Met het Waterplan Cromstrijen van 30 september 2008 geeft de gemeente Cromstrijen invulling aan de wijze waarop de gemeentelijke waterhuishouding kan worden verbeterd. Voor toekomstige ontwikkelingen stelt de gemeente een waterfonds in. Dit is een voorziening waarbij de gemeente voor toekomstige ontwikkelingen de mogelijkheid biedt om de wateropgave in te vullen voor de projectontwikkelaar. De voorwaarden hierbij zijn dat het waterschap instemt met de locatie voor de watercompensatie en de uitvoeringstermijn. Daarbij geldt dat de projectontwikkelaar de vastgestelde vergoeding per vierkante meter heeft betaald aan de gemeente. Vanuit het waterplan volgen verder geen specifieke uitgangspunten voor de voorliggende situatie.

Gemeentelijk verkeer- en vervoersplan

In het gemeentelijke verkeer- en vervoersplan 2008-2017 van de gemeente Cromstrijen van 12 november 2008 wordt een overzicht van knelpunten en toekomstige ontwikkelingen gegeven op basis waarvan een uitvoeringsprogramma wordt vastgesteld. In het plan wordt gesproken over de aanleg van een nieuwe randweg ten oosten van Klaaswaal ter ontlasting van de verkeersdruk over de Molendijk. Dit heeft echter geen gevolgen voor het onderhavige plan.

4. MOGELIJK RELEVANTE OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Milieu

4.1.1. Bodem

Inleiding

De provincie Zuid-Holland heeft haar ambities ten aanzien van de bodem vastgelegd in de 'Bodemvisie, duurzaam bodembeheer in relatie tot ruimtelijke ontwikkeling' (2005). In de visie is verwoord dat de bodem geschikt gemaakt moet worden en gehouden voor het huidige of vastgelegde toekomstig gebruik. Bij een functiewijziging op een locatie zijn zowel de huidige kwaliteit als de gewenste kwaliteit van belang. De huidige kwaliteit van de bodem bepaalt welke functies mogelijk zijn of welke ingrepen noodzakelijk zijn om het gewenste gebruik mogelijk te maken.

Bij een herinrichting van het landelijk gebied is het vooral van belang dat op inrichtingsniveau onderzocht wordt of de bodem geschikt is voor het beoogde/gewenste gebruik. Indien dit niet het geval is, moet gestreefd worden naar een optimaal saneringsresultaat. Indien sprake is van historische verontreinigingen is de ambitie om de saneringen gelijktijdig te laten plaatsvinden met economische en ruimtelijke ontwikkelingen.

Op grond van deze ambities kan bij een wijziging van het gebruik in het landelijk gebied een verkennend bodemonderzoek (historisch bodemonderzoek) worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, kan een volledig verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek, kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Door middel van een verkennend bodemonderzoek is de bodemkwaliteit ter behoeve van de voorgenomen nieuwbouw in het plangebied in kaart gebracht. De rapportage van het bodemonderzoek is opgenomen in bijlage I.

Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van relevante verontreinigingen. Voor alle onderzochte stoffen in de boven- en ondergrond wordt de Achtergrondwaarde niet overschreden. Met betrekking tot het grondwater wordt voor Barium de streefwaarde licht overschreden; voor alle andere onderzochte stoffen wordt de streefwaarde niet overschreden. De concentratie Barium ligt ver beneden de relevante tussenwaarde

waardoor nader onderzoek niet noodzakelijk is. Saneringen of gebruiksbeperkingen zijn dan ook niet aan de orde.

4.1.2. Geluid

Industrielawaai

Het plangebied is gelegen in een agrarische omgeving. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is gelegen op circa 50-100 meter. Het betreft de groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen Van Iperen B.V. aan de Smidsweg 24. Betreffende groothandel heeft een (Standaard Bedrijfsindeling) SBI code van 5155.2: Grth in kunstmeststoffen. Op basis van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering editie 2009 geldt voor de betreffende inrichting een richtafstand voor het milieuaspect geluid van 30 meter. De geprojecteerde woning ligt buiten deze richtafstand.

Derhalve speelt het aspect Industrielawaai geen verdere rol in de ruimtelijke afweging.

Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) voorziet in bescherming van geluidgevoelige objecten zoals woningen ten opzichte van (potentiële) geluidproducenten. Tevens verplicht de Wgh om bepaalde afstanden (zones) en de daarbij geldende geluidnormen in acht te nemen.

Voor wegverkeerslawaai geldt de geprojecteerde woning als geluidgevoelige bestemming. De afstand van de geprojecteerde woning tot aan respectievelijk de Molendijk en de Smitsweg bedraagt circa 45 m en 90 m. De woning is daarmee binnen de zones van deze wegen geprojecteerd. Op grond van de Wet geluidhinder worden eisen gesteld aan de geluidbelasting vanwege ieder van deze wegen op de geprojecteerde woning alsmede aan de gecumuleerde geluidbelasting. De geluidbelasting is nader onderzocht en gerapporteerd in een akoestisch onderzoek dat als bijlage II bij deze toelichting is gevoegd. De afstand van de geprojecteerde woning tot de snelweg A29 bedraagt circa 950 meter. De geprojecteerde woning ligt daarmee buiten de zone van de snelweg, en op dusdanig grote afstand van die snelweg dat op voorhand duidelijk is dat geluid vanwege de snelweg een goed woon- en leefklimaat niet in de weg staat.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek is het volgende af te leiden (peiljaar 2020):

- Ten gevolge van wegverkeer op de Molendijk bedraagt de geluidbelasting (L_{den}) ter hoogte van de beoogde nieuwbouw ten hoogste 52 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde met 4 dB overschreden. Wel wordt aan de maximale grenswaarde van 53 dB voldaan;

- Ten gevolge van wegverkeer op de Smitsweg bedraagt de geluidbelasting (L_{den}) ter hoogte van de noordgevel ten hoogste 49 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde marginaal (1 dB(A)) overschreden. Aan de maximale grenswaarde van 53 dB wordt ruimschoots voldaan;
- Vanwege de geluidbelasting door het wegverkeer op de Molendijk en Smitsweg (geëxtrapoleerd naar het peiljaar 2020, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) is een hogere grenswaarde van respectievelijk 52 en 49 dB(A) voor de nieuwbouwwoning noodzakelijk;
- Zonder aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting (L_{den}) ten hoogste 56 dB ter hoogte van de voorgevel (oostzijde). De noodzakelijke karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$, om een binnenniveau van 33 dB te bewerkstelligen (eis uit Bouwbesluit), is minimaal 23 dB;
- Daar de gecumuleerde geluidbelasting op het oostelijk gelegen dakvlak 58 dB bedraagt dient de geluidwering van het dak minstens 25 dB te zijn om een binnenniveau van 33 dB op de eerste verdieping te waarborgen.

4.1.3. Luchtkwaliteit

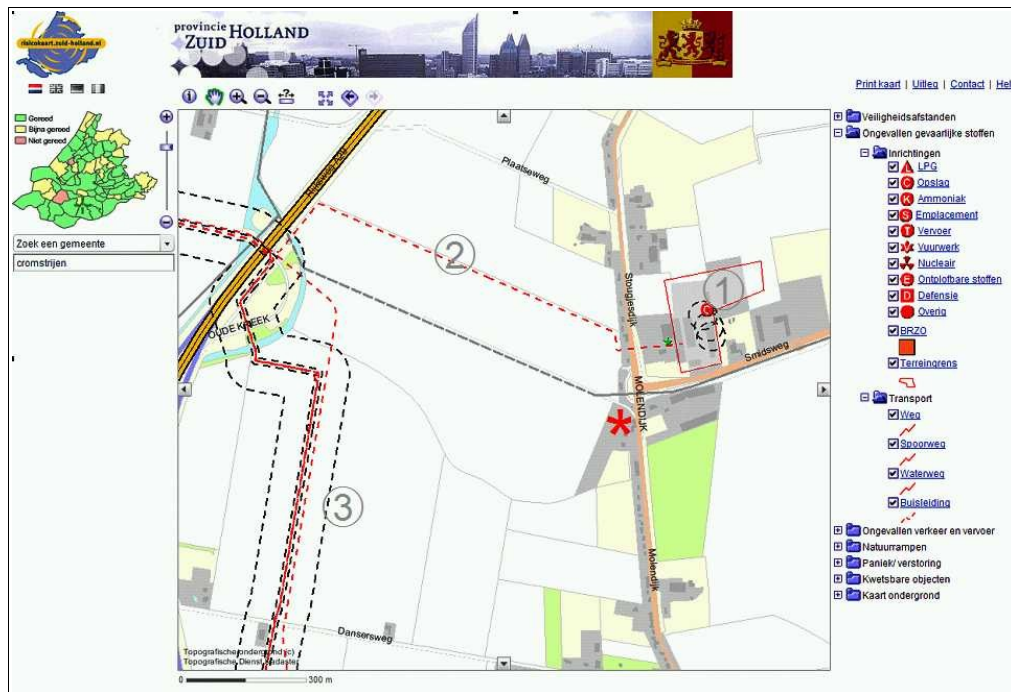
Wetgeving inzake luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer. Titel 5.2 van de Wet milieubeheer maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Kleine projecten waarvan vooraf duidelijk is dat ze de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechteren, hoeven niet meer op luchtkwaliteit te worden getoetst. Dit is opgenomen in het Besluit niet in betekenende mate bijdrage luchtkwaliteitseisen. Het gaat daarbij om projecten die leiden tot een maximale bijdrage van 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} . In de bijbehorende Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt onder voorschrift 3.A.2 gesteld dat woningbouwlocaties met netto minder dan 1500 nieuwe woningen in geval van één ontsluitingsweg in niet betekende mate bijdragen aan de heersende achtergrondconcentraties van de stoffen NO_2 en PM_{10} . Toetsing aan de grenswaarde kan in onderhavige situatie derhalve achterwege blijven.

4.1.4. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid Inrichtingen van kracht geworden. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeluk met gevaarlijke stoffen centraal. Het plaatsgebonden risico (PR) van een bepaalde activiteit is de kans per jaar, op een bepaalde plaats, dat een continu daar aanwezig gedacht (fictief) persoon, komt te overlijden ten gevolge van een mogelijk ongeluk tijdens c.q. ten gevolge van die activiteit. Daarnaast wordt het begrip 'groepsrisico' onderscheiden: de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Op grond van het besluit moeten gemeenten in hun ruimtelijk en milieubeleid rekening houden met de veiligheidsnormen.

Over de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen geeft de Risicokaart Zuid-Holland informatie, zie figuur 4 (Risicokaart Zuid Holland (http://geo.zuid-holland.nl/_publiek/) geraadpleegd d.d. 4 maart 2009).



Figuur 4: uitsnede risicokaart Zuid-Holland

Uit deze risicokaart volgt:

- Op relatief korte afstand van de het bouwplan is de groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen Van Iperen B.V. aan de Smidsweg 24 gelegen;
- In de richting van de inrichting van Van Iperen B.V. vindt transport van aardgas plaats via een buisleiding;
- Op 650 meter van het bouwplan bevinden zich diverse buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

Over de nabijgelegen Rijksweg A29, alsmede de provinciale wegen N488 en N489 vindt geen relevant transport van gevaarlijke stoffen plaats. In de tabel op de volgende pagina worden de ten opzichte van de bovenstaande risicobronnen aan te houden veiligheidsafstanden weergegeven.

Nr. (zie figuur 4)	Omschrijving	PR (10 ⁻⁶ /jaar)	Invloedsgebied
1.	Opslag bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen	35 meter (ligt binnen de terreingrens)	Niet bekend
2.	Aardgasbuisleiding (W-507-12) Diameter: 4", bedrijfsdruk: 40 bar	40 meter ¹ 0 meter ²	– 45 meter ³
3.	Chemicaliëtransport: Dow propylene Sabic Pipelines	75 meter 8 meter	Niet bekend Niet bekend

1. Conform de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgas-transportleidingen van 1984 geldt voor deze buisleiding een toetsingsafstand van 20 meter. Aangezien het plangebied buiten deze toetsingsafstand ligt zal de buisleiding (met naar verwachting een (veel) kleinere toetsingsafstand) geen belemmering voor het bouwplan opleveren.
2. Volgens opgave
3. Inventarisatie-afstand conform concept-AmvB buisleidingen

Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren zoals weergegeven op de risicokaart. Aangezien sprake is van het enerzijds amoveren van een agrarische bedrijfswoning en het anderzijds oprichten van een burgerwoning is geen sprake van een toename van de populatie binnen het plangebied. Ongeacht of het plangebied binnen het invloedsgebied van één van de in weergegeven risicobronnen ligt zal geen sprake zijn van een toename van het groepsrisico.

Het aspect externe veiligheid levert derhalve geen belemmering op voor de bestemmingswijziging.

Advies regionale brandweer

Het advies van de regionale brandweer zal te zijner tijd na overleg in deze toelichting worden opgenomen.

4.1.5. Milieuzonering

Wat betreft milieuzonering vanwege het houden van paarden is met name geur bepalend. Qua geurhinder dienen de dierenverblijven gesitueerd te zijn op ten minste 25 m van geurgevoelige objecten van derden buiten de bebouwde kom en ten minste 50 m van objecten binnen de bebouwde kom. Aan beide afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Dieren die louter om hobbymatige redenen worden gehouden, zoals de paarden in voorliggend plangebied, vallen niet onder de meststoffenwet. Voor de houders van deze dieren gelden dan ook niet de administratieve verplichtingen van de wet. De aspecten mest en ammoniak zijn daarmee niet relevant.

4.2. Cultuurhistorie en archeologie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het beschermde dorpsgezicht en ligt op basis van informatie afkomstig uit de digitale kaarten van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland (CHS) niet op een terrein met beschermde of hoge archeologische waarden. De trefkans op archeologische sporen in het gebied is 'klein'.

4.3. Ecologie

Algemeen

Conform de Flora- en faunawet, welke per 1 april 2002 van kracht is, is het verboden inheemse plant- en diersoorten te verstoren. De soorten die door de Flora- en faunawet als beschermd beschouwd worden zijn per soortengroep opgenomen in een lijst. De bescherming van soorten en hun leefgebieden is geregeld in de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Op nationaal niveau is dit verankerd in de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet.

Voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen verplicht de Flora- en Faunawet de bestaande natuurwaarden in kaart te brengen. Indien nodig moeten passende maatregelen getroffen worden voor het beschermen en instandhouden van bij wet beschermde soorten. Onderstaand wordt dit onderzoek beschreven.

Beleidskader

Het doel van het onderzoek betreft:

- in kaart brengen van huidige natuurwaarden in het plangebied;
- vaststellen van aanwezigheid van beschermde soorten volgens de Flora- en Faunawet;
- toetsen van het plan aan de Flora- en Faunawet;

Voor de beoordeling van de mogelijke effecten op de natuurwaarden in het plangebied van het initiatief zijn de volgende aspecten van belang:

- de ligging van het plangebied ten opzichte van de speciale beschermingszones (gebiedsbescherming) die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen;
- de aanwezigheid van dier- en plantensoorten (soortbescherming) die in het kader van de Flora- en Faunawet beschermd zijn.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen binnen een in de Vogel- en Habitatrichtlijn aangewezen beschermingszone (bron: www.natuurloket.nl).

Het voorliggende plan is kleinschalig van aard en omvang. Hierdoor, alsmede vanwege de afstand tot de meest nabij gelegen beschermingszone is geen sprake van nadelige effecten op de natuurwaarde van deze beschermingszone.

De grond waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, is in gebruik als agrarisch gebied. Het perceel is momenteel braakliggend, de aanwezigheid van beschermde dieren en plantensoorten is niet aan de orde.

4.4. Waterhuishouding

Met betrekking tot het voorliggende bestemmingsplan heeft reeds overleg plaatsgevonden met de waterbeheerder, zijnde Waterschap Hollandse Delta. Netto maakt het bestemmingsplan een toename van de verharding ter hoogte van het perceel van circa 580 m² mogelijk. Door het Waterschap is aangegeven dat de toegenomen verharding gecompenseerd dient te worden door het afvoeren van hemelwater naar de nabijgelegen sloot of naar een eigen waterpartij. 10% van de toegenomen verharding dient hierbij gecompenseerd te worden, hetgeen neerkomt op maximaal circa 58 m² extra open water. Met de reeds aangelegde vijver in de tuin en het verbreden van de watergang die afwatert op het Ruitjensvlietje wordt dit oppervlak ruimschoots gerealiseerd. Het Waterschap heeft aangegeven dat indien al het hemelwater van de verharding naar oppervlaktewater wordt afgevoerd en de vijvers een verbinding hebben met het Ruitjensvlietje, zij instemmen met de waterparagraaf. Het bericht waarin dit bevestigd wordt is opgenomen in bijlage III.

4.5. Verkeer en parkeren

Het voorgenomen plan heeft betrekking op de bouw van een woning ter vervanging van een reeds bestaande woning. Het totaal aantal woningen in het gebied blijft derhalve gelijk. Daarmee is geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Derhalve heeft het plan geen invloed op het verkeer in het gebied of op de belasting op de ontsluitingswegen.

Aangezien er met het plan geen extra woningen worden gerealiseerd zal er geen extra behoefte aan parkeergelegenheid ontstaan als gevolg van het plan. Toetsing aan parkeernormen die bij nieuwbouwontwikkelingen gehanteerd worden kan daarmee achterwege blijven.

5. UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN

Voorliggend bestemmingsplan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de opstelling van dit bestemmingsplan alsmede de uitvoering hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zal daartoe een anterieure exploitatieovereenkomst worden gesloten, waarin het kostenverhaal volledig is verzekerd en op grond waarvan het vaststellen van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en uitvoering van onderhavig plan dan ook geen financiële consequenties verbonden.

Alle benodigde gronden zijn reeds eigendom van de initiatiefnemer. Er behoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden.

Er is bodemonderzoek uitgevoerd om te toetsen of de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling en om na te gaan of eventueel aanwezige bodemverontreiniging (en een eventuele bodemsanering) de financiële haalbaarheid van het plan niet in de weg staat. Uit het bodemonderzoek zijn geen relevante verontreinigingen gebleken.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

6.1. Leeswijzer juridische regeling

In deze paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de juridische regeling van het bestemmingsplan. De juridische regeling bestaat uit een verbeelding (de “plankaart”) en een set regels. Deze onderdelen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en dienen dan ook altijd in samenhang geraadpleegd en gelezen te worden.

De toelichting van het bestemmingsplan heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting beschrijft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen van gebouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Voor wat betreft de juridische vertaling van voorliggende ontwikkelingen is gekozen voor een plan dat globaal is daar waar mogelijk en gedetailleerd daar waar nodig, waarbij enige mate van flexibiliteit wordt nagestreefd.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is geconformeerd aan de systematiek van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening, welke van kracht zijn per 1 juli 2008. Voor de bestemmingen en regels is gebruik gemaakt van de RO Standaarden 2008, welke vanaf 1 januari 2010 van kracht zijn. De RO Standaarden 2008 zijn onder andere verankerd in de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). De SVBP2008 regelt de standaardisering en uniformering van bestemmingen en regels.

6.2. Leeswijzer regels

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken:

Hoofdstuk I: Inleidende regels

Hoofdstuk I bevat inleidende regels zoals begripsbepalingen (artikel 1) en regels voor de wijze van meten (artikel 2). Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

Hoofdstuk II: Bestemmingsregels

In hoofdstuk II zijn de afzonderlijke bestemmingen opgenomen die voor het plangebied van toepassing zijn. Dit is in feite de kern van de juridische regeling. Welke bestemming aan een bepaald stuk grond is toegekend blijkt uit de verbeelding (plankaart).

De bestemmingen worden onderstaand nader toegelicht.

Agrarisch

Binnen de bestemming Agrarisch worden activiteiten en gebouwen toegestaan die nodig zijn voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf inclusief ondergeschikte nevenactiviteiten. Ten aanzien van gebouwen is een maximale bouwhoogte opgenomen die per gebouw in de verbeelding is aangegeven. Gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Binnen de bestemming Agrarisch zijn tevens waterhuishoudkundige doeleinden en ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen en tuinen toegestaan.

Tuin

Aan de gronden die in gebruik zijn of worden genomen als tuin is de bestemming 'tuin' toegekend. Ook de grond die gebruikt zal worden om de paarden van de familie te stallen is bestemd als tuin.

In de herziene handreiking voor de praktijk "Paardenhouderij en Ruimtelijke Ordening" van februari 2009 wordt onderscheid gemaakt tussen gebruiksgerichte en productiegerichte paardenhouderij. De familie Van der Wulp houdt haar paarden op hobbymatige basis. Voor zover er met de paarden gereden wordt is dit gericht op de ruiter/amazone. Er is geen sprake van handelingen aan of met paarden gericht op het voortbrengen, africhten, trainen en/of verhandelen van paarden. Daarmee valt de paardenhouderij van de familie Van der Wulp onder de gebruiksgerichte paardenhouderijen.

Voorts wordt in de handreiking onderscheidt gemaakt tussen bedrijfsmatige, semi-bedrijfsmatige of hobbymatige paardenhouderij en rijvereniging. De familie Van der Wulp houdt haar paarden op kleinschalige basis als privé-bezit. Met het houden van de paarden wordt geen omzet gegenereerd. Dit past binnen de categorie 'hobbymatige paardenhouderij'.

Het hobbymatig houden van dieren past niet binnen een agrarische bestemming. De agrarische bestemming is immers bedoeld voor bedrijfsmatige activiteiten. Het is gebruikelijk het hobbymatig houden van dieren onder te brengen bij een woon- of tuinbestemming. Omdat in voorliggend bestemmingsplan de gronden voor Wonen en voor Tuin apart zijn bestemd, is gekozen om de paardenhouderij op te nemen in de bestemming Tuin.

De paardenhouderij mag op grond van artikel 4.1 in samenhang met de verbeelding alleen worden opgericht tussen de bestaande siertuin en de agrarische gronden. De oppervlakte van de paardenbak is op grond van artikel 4.2 (bouwregels) gemaximeerd tot 800 m². De hoogte van eventuele gebouwen zoals een paardenstal is eveneens

gemaximeerd tot een op de verbeelding aangegeven hoogte. Voor respectievelijk erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken en geldt een maximale hoogte van 1,5 en 5 meter.

Water

De watergang die op het Ruitjensvlietje afwatert en daarmee een waterbergingsfunctie heeft is opgenomen binnen de bestemming water. Naast waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen met bijbehorende taluds zijn binnen de bestemming ook groenvoorzieningen en kunstwerken toegestaan.

Wonen

Deze bestemming is toegekend aan de gronden waarop de woning en bijgebouwen zijn geprojecteerd, inclusief gronden voor bijbehorende voorzieningen als groenvoorzieningen, water, parkeergelegenheid en ontsluitingswegen. Op grond van artikel 6.2 (bouwregels) is slechts één woning toegestaan waarvan de hoogte en goothoogte zijn gemaximeerd. De oppervlakte van de woning is gemaximeerd middels een bebouwingspercentage.

Voor het gebruik van een bijgebouw ten behoeve van aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten is in artikel 6.3 (gebruiksregels) een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Hoofdstuk III: Algemene regels

Hoofdstuk III bevat algemene bepalingen die op het gehele plangebied van toepassing zijn:

- antidubbeltelbepaling (artikel 7);
- algemene bouwregels (artikel 8);
- algemene ontheffingsregels (artikel 9);
- algemene procedureregels (artikel 10).

Deze algemene bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsbepalingen.

Hoofdstuk IV: Overgangsregels

In hoofdstuk IV zijn de overgangs- en slotbepalingen ondergebracht (artikel 11 en 12). In de overgangsbepalingen wordt onder andere vastgelegd hoe om te gaan met het gebruik en bouwen voor zover dit in strijd is met de bepalingen van het bestemmingsplan.

In de slotbepaling is de benaming van het bestemmingsplan vastgelegd.

7. INSPRAAK EN OVERLEG

7.1. Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld via onder andere de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht. Het voorliggend wijzigingsplan volgt de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het plan zal voor een ieder ter inzage worden gelegd. Eventuele opmerkingen worden beantwoord en indien mogelijk verwerkt in het plan. Daarna wordt het plan vastgesteld.

7.2. Vooroverleg

Overleg is nodig om te komen tot goede bestemmingsplannen en om een goede afstemming tussen het beleid van de verschillende overheden te bewerkstelligen. De overheden zijn vrij in de vormgeving van dit overleg. Overheden kunnen hierover onderling afspraken maken. Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het overleg. Doelstelling van de wetgever is om het overleg zo soepel en vlot mogelijk te laten verlopen. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om dit overleg te voeren. Het overleg wordt gevoerd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn (artikel 3.1.1 Bro).

Met het project zijn geen rijks- of provinciale belangen gemoeid. Het voorontwerpbestemmingsplan is om die reden niet voor vooroverleg naar de Provincie Zuid-Holland of VROM toegestuurd. Het waterschap heeft ingestemd met de waterparagraaf en heeft een wateradvies verstrekt (zie paragraaf 4.4).

7.3. Inspraak

Het bestemmingsplan is niet aan inspraak onderworpen. Door het volgen van de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht wordt een ieder actief betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan. Gezien de beperkte ruimtelijke ontwikkelingen die met het plan mogelijk gemaakt worden is ervoor gekozen om geen aparte inspraakprocedure te volgen.

7.4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 12 april 2010 tot en met 24 mei 2010 (6 weken) voor een ieder ter inzage gelegen. Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening artikel 3.8.1. kan een ieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen gedurende de termijn van ter inzage legging. De ontvankelijke zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een separate Rapportage zienswijzen 'Herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied' locatie Molendijk 168 Klaaswaal. Indien er aanleiding toe was is het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd als gevolg van de zienswijzen.