

Toelichting

**4^e wijzigingsplan Buitengebied,
locatie Dorpsstraat 185 Heerjansdam
(gemeente Zwijndrecht)**



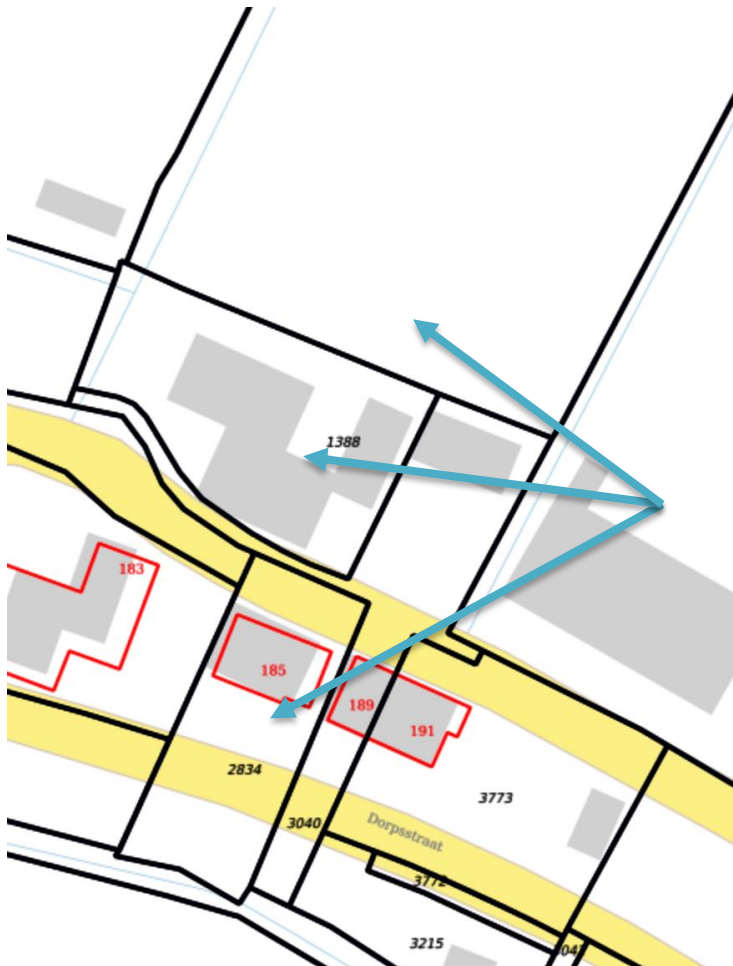
NL.IMRO.0642.BP15wpDorpsstr185.3001
Vastgesteld december 2019

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	5
1.3 Leeswijzer	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3. Omgevingsaspecten	11
3.1 Bodem	11
3.2 Bedrijven en milieuzonering	11
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Water	12
3.5 Flora en Fauna	13
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	13
3.7 Verkeer	13
3.8 Geluid	14
3.9 Externe veiligheid	14
4. Juridische vormgeving	18
5. Uitvoerbaarheid	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.3 Vooroverleg	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

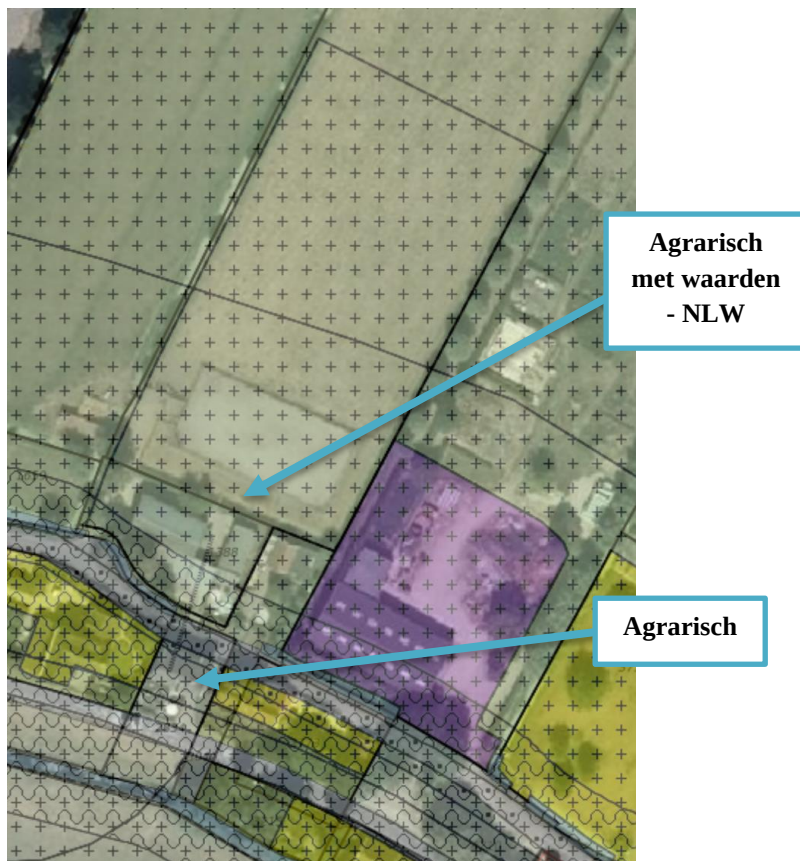
Dit wijzigingsplan betreft het perceel Dorpsstraat 185 te Heerjansdam, alsmede de bijbehorende achterliggende gronden langs de parallelweg. Op het perceel is een voormalige agrarische bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing aanwezig. De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Heerjansdam, sectie A nrs. 1388, 2834 en 4193 (ged.).



Figuur 1.1: kadastrale tekening

De gronden zijn opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Zwijndrecht.

Het perceel met de woning (A 2834) heeft de bestemming ‘Agrarisch’, de achterliggende gronden de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden’. Er is een agrarisch bouwvlak aanwezig, waarbij het perceel met de woning en de achterliggende gronden via een relatiestreep qua bouwvlak met elkaar verbonden zijn.



Figuur 1.2: deel verbeelding bestemmingsplan met perceel Dorpsstraat 185

De woning en de bijbehorende bebouwing zijn niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. De woning wordt bewoond door de voormalige agrariër, de bijbehorende bebouwing is in gebruik voor hobbydoeleinden, waaronder houden van enkele paarden en schapen. Deze vorm van hobbymatig gebruik is al tientallen jaren aan de orde, het betreft 2 á 3 paarden en wat schapen, ook om die reden gaat het niet om een bedrijfsmatig- maar om een hobbymatige activiteit.

Initiatiefnemer wil de bestemming van de gronden waarop de bebouwing staat wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1'.

De aanleiding hiervoor is dat in het verleden op het perceel een agrarisch bedrijf gevestigd was. Het agrarisch gebruik van het perceel is al enige tijd niet meer aan de orde. Op dit moment wordt het perceel feitelijk al gebruikt voor alleen woon- en hobbydoeleinden. Een gebruik als burgerwoning is strikt formeel gezien in strijd met de aanwezige agrarische bestemming.

Om deze redenen is de wens aanwezig om de gemeente te vragen om het agrarisch bouwvlak te verwijderen en de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het verzoek, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in de artikelen 3.6.2 en 4.7.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In deze toelichting wordt ingegaan op de realiseringsmogelijkheid van de voorgenomen gebruikswijziging.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Zwijndrecht aan de Dorpsstraat 185 te Heerjansdam, direct ten oosten van de bebouwde kern van Heerjansdam. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.3: topografische kaart plangebied en omgeving

Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met bebouwing.



Figuur 1.4: foto voormalige agrarische bedrijfswoning Dorpsstraat 185



Figuur 1.5: luchtfoto aanwezige bebouwing



Figuren 1.6 en 1.7 foto's bijbehorende bebouwing

De bijbehorende bebouwing op het ten noorden van de woning gelegen perceel heeft een oppervlakte van circa 385 m².

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het beleidskader, terwijl in hoofdstuk 3 de relevante omgevingsaspecten worden behandeld. In hoofdstuk 4 komt de juridische vormgeving van het wijzigingsplan aan de orde en in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan.

2. Beleidskader

2.1 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 voorliggende plan heeft tot doel om de agrarische functie van het perceel te wijzigen in een woonfunctie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel Dorpsstraat 185 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing met een agrarische bedrijfswoning. De functie wijzigt van agrarisch naar woongebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Op 9 juli 2014 zijn de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland, de visie en de verordening is sindsdien enkele keren gewijzigd. Deze visie geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving.

Sturen op ruimtelijke kwaliteit

Het sturen op ruimtelijke kwaliteit vormt een rode draad in het beleid van de provincie. Deze rode draad bepaalt in hoge mate de keuzes in de groene ruimte. Ruimtelijke ontwikkelingen die maatschappelijk en economisch gewenst zijn, moeten bijdragen aan de balans tussen de instandhouding, benutting en versterking van de bestaande gebiedskwaliteiten. Deze vinden hun grondslag in de drie onderscheiden deltalandschappen. De kwaliteitskaart en de bijbehorende richtpunten geven richting aan de wijze waarop ontwikkelingen kunnen inspelen op ruimtelijke gebiedskwaliteiten.

‘Laag van de ondergrond’: Rivierdeltacomplex

Op grond van de kwaliteitskaart van de visie ligt het plangebied in een Rivierdeltacomplex. Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Rivierklei en veen:

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunt:

Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

‘Laag van de cultuur- en natuurlandschappen’: Zeekleipolders

Op grond van de visie ligt het plangebied in een zeekleipolder. Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De kreek in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf. Verder zijn de contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreek kenmerkend voor het gebied. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

De provincie heeft de volgende richtpunten geformuleerd voor zeekleipolders:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen;
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren;
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalige, open polder;
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap;

- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders;
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

‘Laag van de beleving’: Groene buffers

De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap van relatief beperkte omvang tussen of grenzend aan de steden. De bufferende werking hiervan is van grote waarde. De kwaliteit “niet-verstedelijkt gebied” of luwte blijft behouden of wordt waar mogelijk versterkt.

Richtpunten:

- Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone;
- Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

Het initiatief voor de locatie Dorpsstraat 185 in Zwijndrecht heeft geen nadelige gevolgen ten aanzien van de provinciale belangen doordat er geen fysieke veranderingen plaatsvinden. In de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Zuid-Holland worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen, dit voor zover de provincie Zuid-Holland dit vanuit haar beleidsinvloed relevant vindt. Uit de verbeelding die bij de Verordening is gevoegd, blijkt dat het plangebied buiten het bestaande stads- en dorpsgebied valt.

In het gebied buiten de bestaand stads- en dorpsgebied zijn functies voor nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies in principe niet toegestaan. Niet-agrarische functies zijn toegestaan, mits de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven niet wordt belemmerd. Het voorliggende plan stemt overeen met dat beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied

In het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ is in de artikelen 3.6.2 (bestemming ‘Agrarisch’) en 4.7.2 (bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden’) de bevoegdheid opgenomen om de agrarische bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen – 1’. Hierna is artikel 3.6.2 integraal opgenomen, de inhoud van artikel 4.7.2 is identiek.

3.6.2 Ten behoeve van de wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen (op grond van art. 3.6 Wro), indien is komen vast te staan dat in een bouwvlak op gronden aangewezen als 'Agrarisch' geen agrarisch bedrijf meer kan worden gevestigd, de bestemming van de gronden wijzigen in 'Wonen - 1', met inachtneming van het volgende:

- a. de bedrijfsfunctie ter plaatse is beëindigd en het desbetreffende bouwvlak behorende bij de bestemming 'Agrarisch' wordt verwijderd;
- b. de bestemming Wonen - 1 dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn; er mogen geen beperkingen voor omliggende, bestaande burgerwoningen, andere gevoelige objecten en (agrarische) bedrijven optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden);

- c. het deel van het perceel waarop de bedrijfsgebouwen en woonruimten aanwezig zijn, wordt aangewezen als 'Wonen - 1' en de overige gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch';
- d. de bestaande bebouwing wordt aangemerkt als vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing;
- e. het bepaalde in artikel 3 en artikel 24 is van overeenkomstige toepassing.

De hiervoor genoemde voorwaarden, waaraan moet worden voldaan om de bestemming te kunnen wijzigen worden hierna uiteengezet met daaropvolgend de motivering waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

ad a. de agrarische bedrijfsfunctie moet zijn beëindigd, het agrarisch bouwvlak moet worden verwijderd;

Het perceel Dorpsstraat 185 is al diverse jaren niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. De voorheen bij het perceel behorende agrarische gronden zijn in de loop der tijd grotendeels verkocht, de resterende oppervlakte van circa 8,5 ha is niet groot genoeg om een volwaardig agrarisch bedrijf op te kunnen uitoefenen. Het agrarische deel van de gronden wordt verhuurd. Mede gezien de voortschrijdende schaalvergroting in de agrarische sector, in relatie tot de beperkte oppervlakte van het perceel, is het niet reëel om te veronderstellen dat voorzetting van het agrarisch bedrijfsmatig gebruik aan de orde kan zijn. Het agrarisch bouwvlak wordt bij dit wijzigingsplan verwijderd.

Ad b. woonbestemming moet inpasbaar zijn;

In hoofdstuk 3 wordt op alle relevante omgevingsaspecten ingegaan. De conclusie daarbij is dat de woonbestemming inpasbaar is.

Ad c. bestemming Wonen op deel met bebouwing, overigens Agrarisch c.q Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden;

Het wijzigingsplan legt de bestemming Wonen 1 op de bestaande woning aan de Dorpsstraat 185 en de achterliggende gronden, daar waar de bijbehorende bebouwing aanwezig is. De gronden ten noorden van die bijbehorende bebouwing behouden de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden', maar het bouwvlak is niet meer aanwezig.

Ad d. aanduiding bestaande agrarische bedrijfsbebouwing;

De bestaande agrarische bedrijfsgebouw is als zodanig aangeduid. Deze bebouwing wordt alleen nog voor hobbymatige doeleinden gebruikt in relatie tot de woning Dorpsstraat 185.

Ad e. het bepaalde in artikel 3 en artikel 24 is van overeenkomstige toepassing;

De bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden' en 'Wonen – 1' zijn in de regels van het wijzigingsplan van toepassing verklaard.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op mogelijk relevante omgevingsaspecten.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie.

De bestaande bebouwing blijft aanwezig, de woonfunctie wijzigt alleen in planologische zin en niet in feitelijke zin. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt als bijbehorende bebouwing bij de woning gebruikt voor hobbymatige doeleinden. Er vinden geen grondroerende werkzaamheden plaats.

Uit oogpunt van het aspect ‘bodem’ zijn er geen belemmeringen ter uitvoering van het wijzigingsplan.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Daarnaast krijgen bedrijven zo ‘milieuruimte’ opdat de bedrijfsvoering kan worden uitgevoerd zonder anderen tot hinder te zijn.

De wijziging van het agrarisch gebruik naar een gebruik voor woondoeleinden is geen nadelige ontwikkeling voor de omgeving. Bedrijfsmatig gebruik van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, dat op grond van het geldende bestemmingsplan nu nog mogelijk is, is na vaststelling van het wijzigingsplan niet meer mogelijk.

Daarnaast moet worden gezien of de wijziging van de bestemming van de woning gevolgen heeft/kan hebben voor omliggende bedrijven.

Nabij de planlocatie is een hoveniersbedrijf (ten noordoosten van woning Dorpsstraat 185) aanwezig. Ten aanzien van een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak met meer dan 500 m², is als grootste richtafstand voor geluid een afstand van 50 meter opgenomen. De planlocatie is (gemeten van bedrijfsmatig bouwvlak tot gevel van de woning Dorpsstraat 185) op een afstand van ongeveer 22 meter van dit hoveniersbedrijf gelegen. In het kader van de aanvraag voor een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is voor het hoveniersbedrijf een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat kan worden gesteld dat op woningen op de omgeving van het bedrijf voldaan kon worden aan de wettelijke geluidsnormen. Er zijn nu al woningen aanwezig op kortere afstand tot het hoveniersbedrijf dan de woning Dorpsstraat 185. De maximale gevelbelasting op de woning door activiteiten van het hoveniersbedrijf werd en wordt daarom niet overschreden. De wijziging van de agrarische bestemming in een woonbestemming beperkt het hoveniersbedrijf om die reden niet in zijn gebruiksmogelijkheden.

Daarnaast is het rangeerterrein Kijfhoek aanwezig op ruim 900 meter van de woning Dorpsstraat 185 aanwezig. In de paragrafen 3.8 en 3.9 wordt ingegaan op de relevante aspecten ‘geluid’ en ‘externe veiligheid’. De conclusie is dat de wijziging van de bestemming agrarisch naar wonen van de woning Dorpsstraat 185 geen beperkingen oplevert voor rangeerterrein Kijfhoek.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming derhalve mogelijk.

3.3 Luchtkwaliteit

Op grond van de *Wet milieubeheer* en het *Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekende mate bijdragen* moet worden beoordeeld, of een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide.

Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Het woongebruik van Dorpsstraat 185 wordt gehandhaafd. Op de bijbehorende gronden wordt geen agrarisch bedrijf meer gevoerd, de voormalige bedrijfsbebouwing wordt alleen nog voor hobbymatige doeleinden gebruikt. De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

3.4 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Voor het plangebied zijn geen bijzondere aspecten aan de orde. De bestaande bebouwing en terreinverharding wordt gehandhaafd. In de afvoer van afvalwater treedt geen wijziging op.

Het plan is aangemeld bij het Waterschap via de zogenaamde digitale watertoets. Hierna is het toetsresultaat opgenomen.

datum 1-4-2019
dossiercode 20190401-39-20231

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Dorpsstraat 185 Heerjansdam {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

Figuur 3.1: uitkomst digitale watertoets

Het wijzigingsplan tast geen waterbelangen aan. De dubbelbestemming ‘Waterstaat-Waterkering’ die op en naast de Dorpsstraat ligt, wordt in het wijzigingsplan gehandhaafd.

Het wijzigingsplan tast geen waterbelangen aan.

3.5 Flora en Fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Er is geen sprake van aanwezigheid van een gebied dat onderdeel vormt van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d.

Het onderhavig wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van de huidige bebouwing. Hierdoor worden geen beschermde soorten aangetast.

Het initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelen.

3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht.

De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het geldende bestemmingplan 'Buitengebied' blijkt dat het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' heeft. Bij bodemingrepen waarbij er over een grotere oppervlakte dan 100 m² grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

Het gaat hier om de herbestemming van bestaande bebouwing zonder dat er grondroerende werkzaamheden verricht worden. Om die reden worden er geen archeologische waarden geschaad door dit plan. De archeologische dubbelbestemming wordt gehandhaafd op het perceel.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt ook niet binnen een molenbiotoop.

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt langs de Dorpsstraat. De geplande functieverandering zal niet leiden tot een toename van verkeer. Er zal met name sprake zijn van woon gerelateerd verkeer en niet van agrarisch bedrijfsverkeer. Een woning genereert 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. De Dorpsstraat is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente Zwijndrecht de parkeernormen uit de CROW publicatie 317. Voor woningen in het geldt een norm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan de genoemde parkeernorm te voldoen.

3.8 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaai dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied zoals hier aan de orde is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is ook van toepassing als de wijziging van de bestemming via een wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro geschiedt.

Het plangebied valt binnen de geluidzone van rangeerterrein Kijfhoek. Ook daarvoor geldt dat er nu al sprake is van de aanwezigheid van een woning, die situatie wijzigt niet, derhalve ook niet de akoestische situatie.

3.9 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10⁻⁶ per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden.

Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

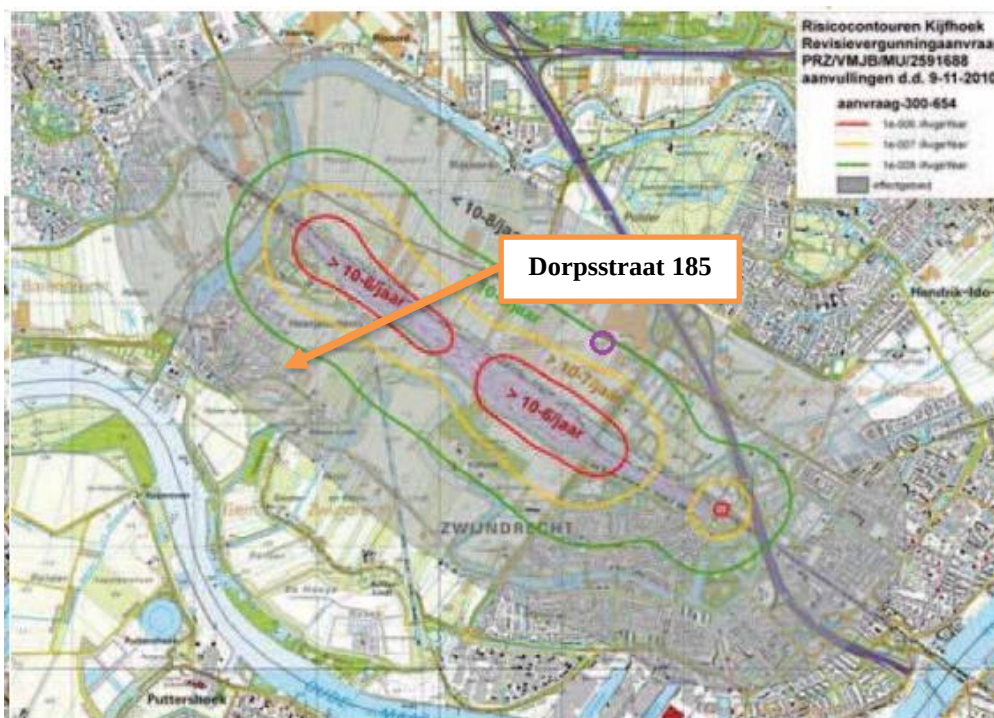
Onderzoek en conclusie

Uit de provinciale risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied diverse risicovolle bronnen aanwezig zijn. Deze worden hieronder nader toegelicht.

Risicovolle inrichtingen

Ten noorden van het plangebied ligt het spooremlacement Kijfhoek. In onderstaande afbeelding zijn de risicocontouren verbeeld waarin te zien is dat het plangebied buiten de PR 10-6 contour ligt en binnen de PR 10-8 contour. Uit het 'beheerplan Groepsrisico Kijfhoek' blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden.

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling zorgt niet voor een toename in het aantal personen. Hierdoor zal de hoogte van het groepsrisico ten gevolge van de ontwikkeling dan ook niet toenemen.



Figuur 3.2 PR-risicocontouren Spooremlacement Kijfhoek ten opzichte van Dorpsstraat 185

Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

In de directe omgeving zijn enkele hogedruk aardgasleidingen aanwezig. Het invloedsgebied van deze leidingen reikt niet over het plangebied. De aanwezige leidingen vormen dan ook geen belemmering.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg

Op circa 3 km ten noordoosten van het plangebied is de A16 gelegen. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR10-6 risicocontour bedraagt 26 m en het plasbrandaandachtsgebied 30 m. Beide reiken niet over het plangebied. Vanwege het vervoer van brandbare gassen bedraagt het maatgevende invloedsgebied voor het groepsrisico 355 m. Ook deze reikt niet over het plangebied. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A16 vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Vervoer van gevaarlijke transporten over het spoor

Het spoortraject Kijfhoek – Barendrecht ligt op ruim 900 m afstand ten noorden van de woning Dorpsstraat 185. Over dit spoortraject vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De PR10-6 risicocontour bedraagt 38 m. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 m. Beide reiken niet tot aan het plangebied. Door het vervoer van giftige gassen en vloeistoffen is het invloedsgebied > 4 km. Het plangebied ligt hier binnen. Omdat het plangebied in zijn geheel buiten de buitenrand van de transportroute ligt, kunnen hierdoor geen ruimtelijke verplichtingen gesteld worden aan de ontwikkeling en is een berekening van het groepsrisico niet noodzakelijk. Daarnaast is er geen sprake van toename in het aantal personen en heeft de ontwikkeling geen invloed op de hoogte van het groepsrisico.

Vanwege de ligging van het plangebied binnen het invloedsgebied van het rangeerterrein Kijfhoek en het spoortraject, is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Omdat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet wordt overschreden en het groepsrisico in de toekomstige situatie niet toeneemt kan worden volstaan met een beperkte verantwoording. Deze beperkte verantwoording is aan het eind van deze paragraaf opgenomen.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

De beoogde ontwikkeling voorziet in de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning. Door de aanwezigheid van het rangeerterrein Kijfhoek en het spoortraject is een beperkte verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk.

Bij de wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning blijft het aantal personen gelijk. Door de beoogde ontwikkeling is er dus geen sprake van een toename van het groepsrisico. Daarnaast ligt het plangebied direct aan de Dorpsstraat waardoor het gebied tijdens een calamiteit goed is te ontluchten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4. Juridische vormgeving

De bestemmingen ‘Agrarisch’ en ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’ met agrarisch bouwvlak op het perceel Dorpsstraat 185 wijzigt deels in de bestemming ‘Woning - 1’ en overigens in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden’, zonder bouwvlak. De daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan worden daardoor op het plangebied van toepassing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zwijndrecht’.

Het ‘4^e wijzigingsplan Buitengebied, locatie Dorpsstraat 185, Heerjansdam' van de gemeente Zwijndrecht bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn inleidende-, bestemmings-, algemene- en overgangs- en slotregels opgenomen.

Op de wijziging zijn daarmee de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zwijndrecht’ onverkort van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de regels van het perceel Dorpsstraat 185 te Heerjansdam. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om een gebruikswijziging van een bestaande woning van agrarisch woongebruik- naar burgerwoongebruik. Derhalve niet om de bouw van een of meer (planologisch) nieuwe woningen of verbouw voor ten minste 10 woningen. Voor onderhavig plan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk. De kosten die voor het wijzigingsplan gemaakt worden zullen middels een anterieure overeenkomst en planschadevergoedingsovereenkomst op de initiatiefnemer verhaald worden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 15 augustus 2019, gedurende 6 weken, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpwijzigingsplan.

5.3 Vooroverleg

In art. 1.1.1 lid 3 Bro wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan ook een uitwerkings- of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 Wro wordt begrepen. Om die reden wordt het ontwerpwijzigingsplan toegezonden aan diverse vooroverlegpartners. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.