

Toelichting

3^e wijzigingsplan Buitengebied, Locatie Kijfhoek 11



NL.IMRO.0642.BP15wpKijfhoek11.3001
Vastgesteld 22 mei 2018

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. Omgevingsaspecten	12
3.1 Bodem	12
3.2 Bedrijven en milieuzonering	12
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Water	13
3.5 Flora en Fauna	13
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	13
3.7 Verkeer	14
3.8 Geluid	14
3.9 Externe veiligheid	15
4. Juridische vormgeving	18
5. Uitvoerbaarheid	19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
5.3 Vooroverleg	19

1. Inleiding

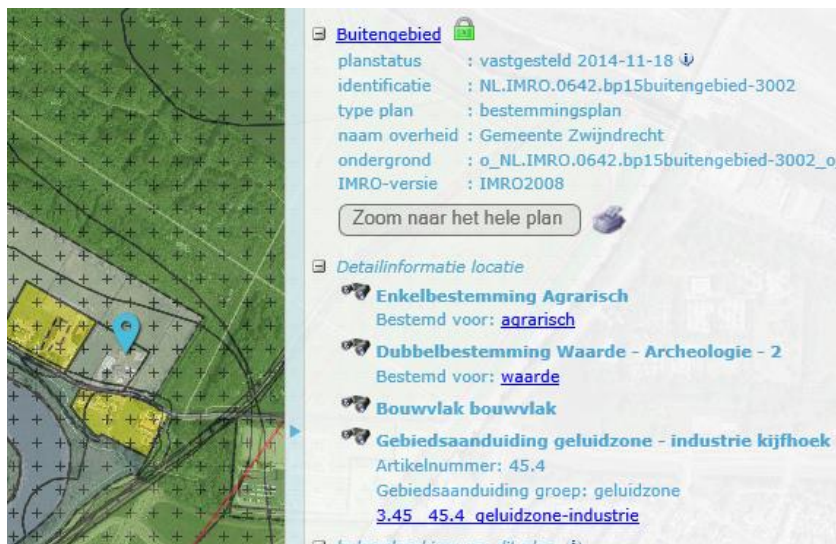
1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan betreft het perceel Kijfhoek 11 te Zwijndrecht. Op het perceel is een voormalige agrarische bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing aanwezig. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Zwijndrecht, sectie F nr. 706 en 919 (ged.).



Figuur 1.1: kadastrale tekening Kijfhoek 11

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Zwijndrecht de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Initiatiefnemer wil een deel van de agrarische bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1'.



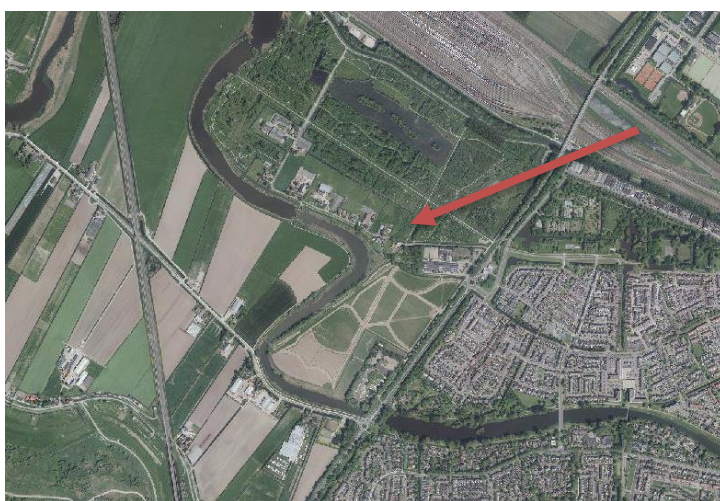
Figuur 1.2: deel verbeelding bestemmingsplan met perceel Kijfhoek 11

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 woondoeleinden. 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 een deel van de bestemming ‘Agrarisch’ die op het perceel ligt te wijzigen in een woonbestemming. Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het verzoek, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6.2 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 Kijfhoek 11. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.3: luchtfoto plangebied en omgeving

Op het perceel is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing met -woning aanwezig. De woning met garage en aanbouw heeft een oppervlakte van circa 165 m², het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw heeft een oppervlakte van circa 150 m² en de aanbouw ervan circa 50 m².

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



Figuur 1.4: foto voormalige agrarische bedrijfswoning

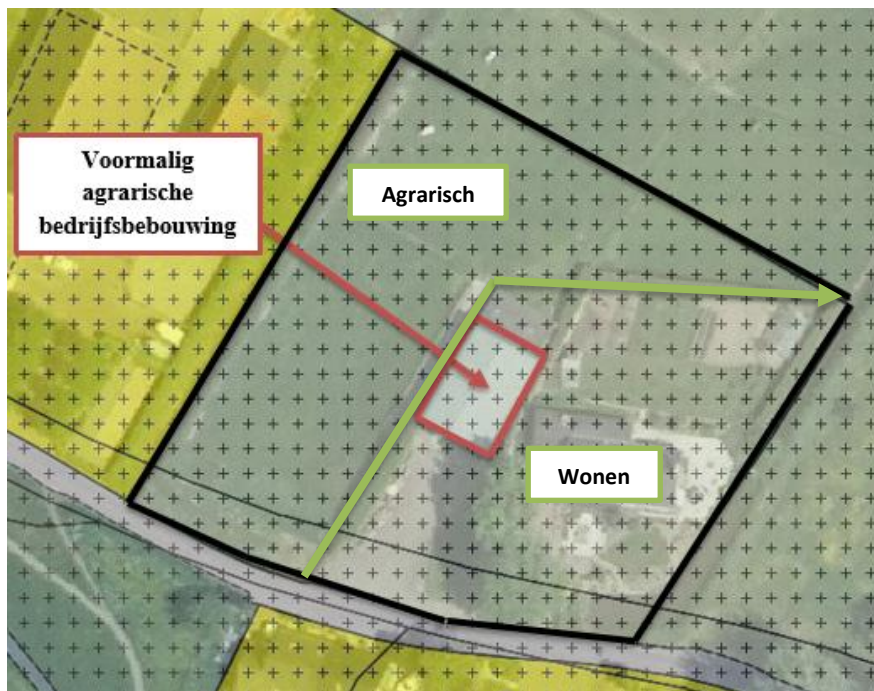


Figuur 1.5: foto voormalige agrarische bedrijfsbebouwing

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Zwijndrecht heeft het betrokken perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan is op 17 juni 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Zwijndrecht. In paragraaf 2.3 wordt nader op dit plan ingegaan.

De omvang van het plangebied van het wijzigingsplan is hierna weergegeven, alsmede de voorgestelde bestemming op de gronden.



Figuur 1.6: opzet verbeelding wijzigingsplan

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Beleidskader
- Hoofdstuk 3: Omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 4: Juridische vormgeving
- Hoofdstuk 5: Uitvoerbaarheid

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 Kijfhoek 11 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

3.2.1 Visie Ruimte en mobiliteit

Op 9 juli 2014 is de Visie ruimte en mobiliteit (VRM) vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland. 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. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Groene ruimte

Het plangebied is gelegen in de groene ruimte. Deze ruimte bestaat uit de overwegend onbebouwde ruimte buiten de steden, dorpen, linten en kassen en uit de stedelijke groen- en waterstructuur. Deze groene ruimte, en daarbinnen vooral de natuur en het cultureel erfgoed, heeft een intrinsieke waarde. De groene ruimte draagt in hoge mate bij aan de biodiversiteit in de provincie en kent kwaliteiten die onderscheidend en uniek zijn vanwege de typisch Zuid-Hollandse combinatie van deltalandschappen.

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.

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 kreken in deze polders (herkenbaar door micoreliëf 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 kreken 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 grootschalig, 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 middengebiet van de polders.

- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Overige bebouwing in de groene ruimte

Behalve agrarische bebouwing en de bebouwing in dorpen, buurtschappen en bebouwingslinten, herbergt de groene ruimte volgens de provincie een scala aan andersoortige bebouwing. De provincie geeft ruimte aan nieuwe functies in leegstaande of vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing, mits de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden en de verkeersdruk niet toeneemt.

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.

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden. In de voorliggende situatie is er sprake van een dijklint. De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend, betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.

- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het initiatief voor de locatie Kijfhoek 11 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 artikel 3.6.2 de bevoegdheid opgenomen om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen – 1'. Hierna is deze bepaling integraal opgenomen.

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 Kijfhoek 11 is al vele jaren niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. De voorheen bij het perceel behorende agrarische gronden zijn in de loop der tijd verkocht, onder andere vanwege de aanleg van een natuurgebied ten noorden van het perceel. 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;

De in de omgeving aanwezige woningen/bedrijven worden niet in de ontwikkelings- c.q. gebruiksmogelijkheden geschaad door het leggen van de woonbestemming op het perceel Kijfhoek 11. In de nabije omgeving zijn geen bedrijven (meer) aanwezig wiens milieuzone over het plangebied valt.

Ad c. bestemming Wonen op deel met bebouwing, overigens Agrarisch;

Zoals in paragraaf 1.3 aangegeven gaat de verbeelding van dit wijzigingsplan hiervan uit.

Ad d. aanduiding bestaande agrarische bedrijfsbebouwing;

Het bestaande agrarische bedrijfsgebouw is als zodanig aangeduid.

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

De bestemmingen ‘Agrarisch’ 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. Het agrarische bedrijfsgebouw wordt als bijbehorende bebouwing bij de woning gebruikt. 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. In paragraaf 2.3 van deze toelichting is bij de behandeling van voorwaarde 3.6.2 onder b. al hierop ingegaan. Korthedshalve wordt naar dat onderdeel verwezen.

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

3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer in werking getreden. In deze Wet is vastgelegd welke bestemmingen de normwaarden kunnen overschrijden. Hierbij zijn tevens op 15 november 2007 het *Besluit niet in betekende mate bijdragen* en de *Regeling niet in betekende mate bijdragen* in werking getreden. Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt.

Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor beperkte ontwikkelingen. Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Er zullen door de bestemmingswijziging geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het woonperceel. 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 17-10-2017
dossiercode 20171017-39-16222

Waterparagraaf geen waterschapsbelang wijzigingsplan Kijfhoek 11 Zwijndrecht {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.

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 Europees 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 is 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 Kijfhoek. De geplande functieverandering zal niet leiden tot een toename van verkeer. Er zal met name sprake zijn van woongerelateerd verkeer en niet van agrarisch bedrijfsverkeer. Een woning genereert 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. De Kijfhoek 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 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 niet 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.

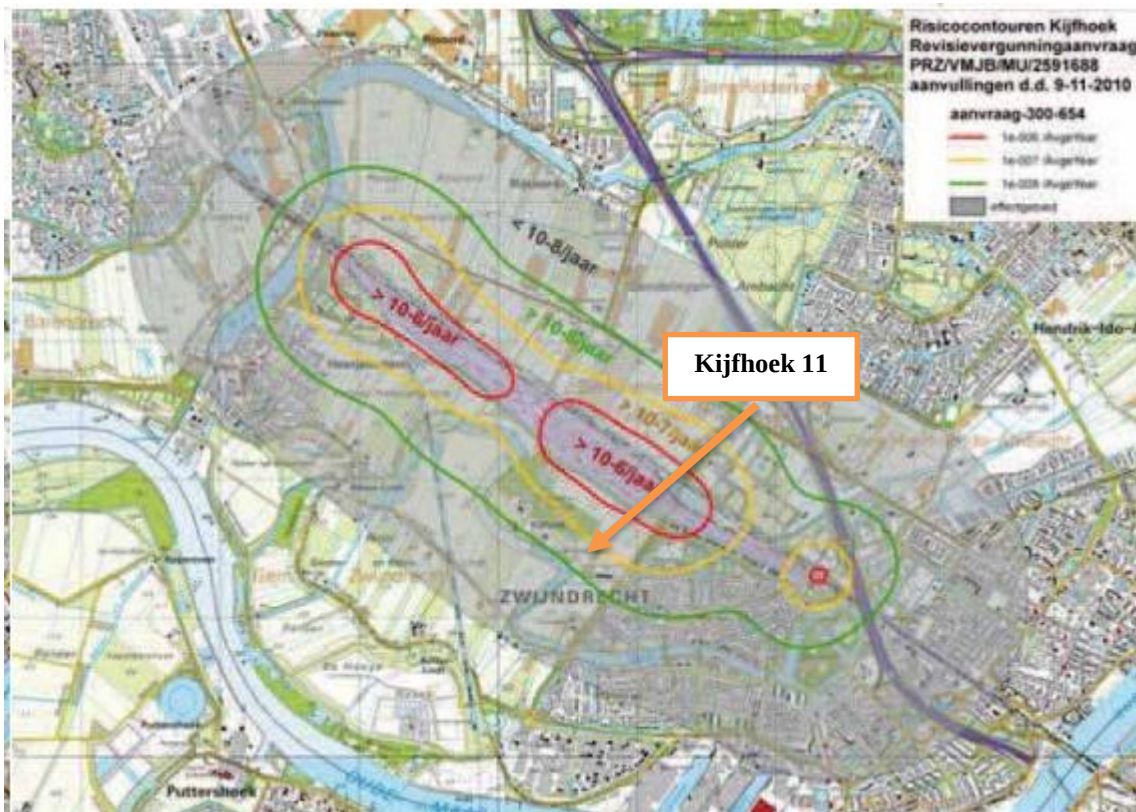
Onderzoek en conclusie

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 spooreplacement 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 Spooreplacement Kijfhoek ten opzichte van Kijfhoek 11

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 ruim 1900 m 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 circa 560 m afstand ten noorden van het plangebied. 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 Kijfhoek waardoor het gebied tijdens een calamiteit goed is te ontvluchten.

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 bestemming ‘Agrarisch’ met agrarisch bouwvlak op het perceel Kijfhoek 11 wijzigt in deels in de bestemming ‘Woning - 1’ en deels in ‘Agrarisch’ zonder agrarisch 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 wijzigingsplan 'Kijfhoek 11, Zwijndrecht' 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 Kijfhoek 11 te Zwijndrecht. 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 8 maart 2018 gedurende zes 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 is het ontwerpwijzigingsplan toegezonden aan diverse vooroverlegpartners. Er is alleen een reactie ontvangen van Waterschap Hollandse Delta, met als inhoud dat er geen op- of aanmerkingen zijn op het ontwerpwijzigingsplan.