

Wijzigingsplan:



Heulenslag 43a te Bleskensgraaf



Onderwerp

Wijzigingsplan:

Heulenslag 43a te Bleskensgraaf

Door

ARA Adviesburo b.v.

Postbus 106

3257 ZJ Ooltgensplaat

Geldende voorwaarden RVOI

Auteur(s)

Drs. R.L. den Haan MMI

(milieutechnoloog)

Drs. P.N.C Bakelaar

(Ecoloog)

Ing. P. Kamminga

(Bodemonderzoeker)

Projectnummer

Ara101001

In opdracht van

Fam A. van de Graaf

Oosteind 110

3356 AD Papendrecht

Bestemd voor

Fam A. van de Graaf

Oosteind 110

3356 AD Papendrecht

Status

Wijzigingsplan

Datum

06-09-2011

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Beleidskader	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Rijksbeleid	4
2.3 Provinciaal en regionaal beleid	5
2.4 Gemeentelijk beleid	7
Vigerend bestemmingsplan	8
2.5 Conclusie	8
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse	9
3.1 Plangebied en omgeving als bestaande situatie	9
3.2 Ontsluiting en verkeer(s aantrekkende werking)	10
3.3 Het aannemingsbedrijf	10
3.4 Ontwikkeling	10
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Water	12
4.2.1 Huidige situatie	14
4.2.2 Toekomstige situatie	15
4.3 Ecologie	16
4.3.1 Gebiedsbescherming	17
4.4 Lucht	18
4.5 Bedrijven en milieuhinder	20
4.6 Externe veiligheid	21
4.7 Kabels en leidingen	22
4.8 Bodem	22
4.9 Archeologie	23
4.10 Molenbiotoop	24
4.11 Conclusie	24
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	26
5.1 Verantwoording planvorm	26
5.2 Opbouw regels	26
5.3 Bestemmingen	26
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	28

Bijlage(n):

- Informatie over bodemkwaliteit ara101001 d.d. 9-11-2010, mede gebaseerd op de rapportage van de milieudienst ZHZ bij rapportage kenmerk 2010028601 / CHK.
- Waterhuishouding: elementen uit de Legger van het waterschap.
- Afstanden tot andere objecten.
- Tekeningen en bedrijfsplan.

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bedrijf met woonhuis van de De fam. Van de Graaf gevestigd in een dijkboerderij Oosteind 110 3356 AD Papendrecht, heeft meer ruimte nodig dan nu voor handen. Als gevolg daarvan staan een aantal bedrijfsmiddelen buiten op het erf. Uitbreiden ter plaatse is niet mogelijk, daarom dient het bedrijf te worden verplaatst. Aan de Heulenslag 43a te Bleskensgraaf in de gemeente Graafstroom in de Alblasserwaard werd een passende locatie gevonden in de vorm van een voormalige boerderij met woonhuis. De boer is inmiddels gestopt en het woonhuis met bedrijfsgebouwen staat al geruime leeg.

Op hun verzoek kreeg de fam. Van de Graaf, bij brief kenmerk GRM - 1004736/UIT198S0 het bericht van de gemeente, dat zij onder voorwaarden bereid is medewerking te verlenen aan het opstarten van een procedure tot het nemen van een wijzigingsbesluit.

In het bestemmingsplan "Buitengebied" is een wijzigingsbevoegdheden opgenomen om onder voorwaarden de bestemming te kunnen wijzigen naar een niet agrarische bedrijfsbestemming in categorie 1 of 2 zoals opgenomen op de bedrijvenlijst. Een aannemersbedrijf is aangemerkt als een categorie 2 bedrijf en is opgenomen op de bedrijvenlijst welke onderdeel uitmaakt van het genoemde bestemmingsplan.

Aan voornoemde aspecten wordt in het wijzigingsplan aandacht besteed.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied "De Heulenslag" is gelegen in het buitengebied en maakt onderdeel uit van de lintbebouwing. Het adres Heulenslag 43a ligt c.a. 1,5 km buiten het dorp Bleskensgraaf.



Figuur 1 ligging Heulenslag 43a te Bleskensgraaf (binnen rood kader)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van het voor het plangebied relevante actuele beleidskader. Hierbij wordt ingegaan op het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de ruimtelijke analyse van het gebied aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten en de overige onderzoeken beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

HOOFDSTUK 2 BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

BELEIDSKADER EN NIEUWE WRO

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Streekplannen en planologische kernbeslissingen zijn vanaf 1 juli 2008 gelijkgesteld aan structuurvisies. Het overgangsrecht van de Wro regelt dat concrete beleidsbeslissingen van Rijk en provincie overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. De Nota Ruimte bevat geen concrete beleidsbeslissingen. De inhoud van het bestemmingsplan moet echter nog steeds in overeenstemming zijn met de Nota Ruimte en het provinciale ruimtelijke beleid. In dit hoofdstuk wordt voor dit bestemmingsplan hierop nader ingegaan. Het Rijk werkt momenteel aan een vertaling van het rijksbeleid in algemene regels: de AMvB Ruimte (Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte). Wanneer deze AMvB in werking is getreden moeten die regels worden doorvertaald in bestemmingsplannen. Op het moment van het maken van het voorliggende bestemmingsplan is dit laatste nog niet aan de orde. Daarom is volstaan met het toetsen van dit bestemmingsplan aan datgene wat in de Nota Ruimte is opgenomen. De provincie heeft de provinciale structuurvisie en verordening vastgesteld.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante beleidskader. Paragraaf 2.2 besteedt aandacht aan het rijksbeleid. Het provinciaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 2.3, het regionale beleid in paragraaf 2.4 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 2.5. Paragraaf 2.6 omvat de conclusies ten aanzien van het beleidskader voor het plangebied.

2.2 Rijksbeleid

NOTA RUIMTE

Het Rijk streeft naar versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Het kabinet streeft naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de zogenaamde bundelingsstrategie. In deze strategie wordt het draagvlak voor voorzieningen in steden en dorpen ondersteund. Het uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Daarnaast dient er bij ruimtelijke plannen optimaal aangesloten te worden op het watersysteem. Nadelige effecten op het grond- en het oppervlaktewater moet worden voorkomen.

ONTWERP AMvB RUIMTE (29 MEI 2009)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte.

De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Op het plangebied zijn geen artikelen uit de AMvB Ruimte van toepassing.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

PROVINCIALE STRUCTUURVISIE (2010)

De provincie heeft op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda voor de ruimtelijke ordening in Zuid-Holland vastgesteld. In de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De structuurvisie geeft de visie weer voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategieën en een doorkijk naar 2040. De nieuwe Structuurvisie komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van de 'Visie op Zuid-Holland' is het versterken van de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit wil Zuid-Holland bereiken door realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten.

Visie op Zuid-Holland is opgebouwd uit vijf integrale hoofdopgaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;

- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

VERORDENING RUIMTE (2010)

De provincie heeft de Verordening Ruimte vastgesteld (Vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 en in werking getreden op 26 juli 2010). De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor dit bestemmingsplan is het volgende artikel relevant:

Artikel 2 Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren.

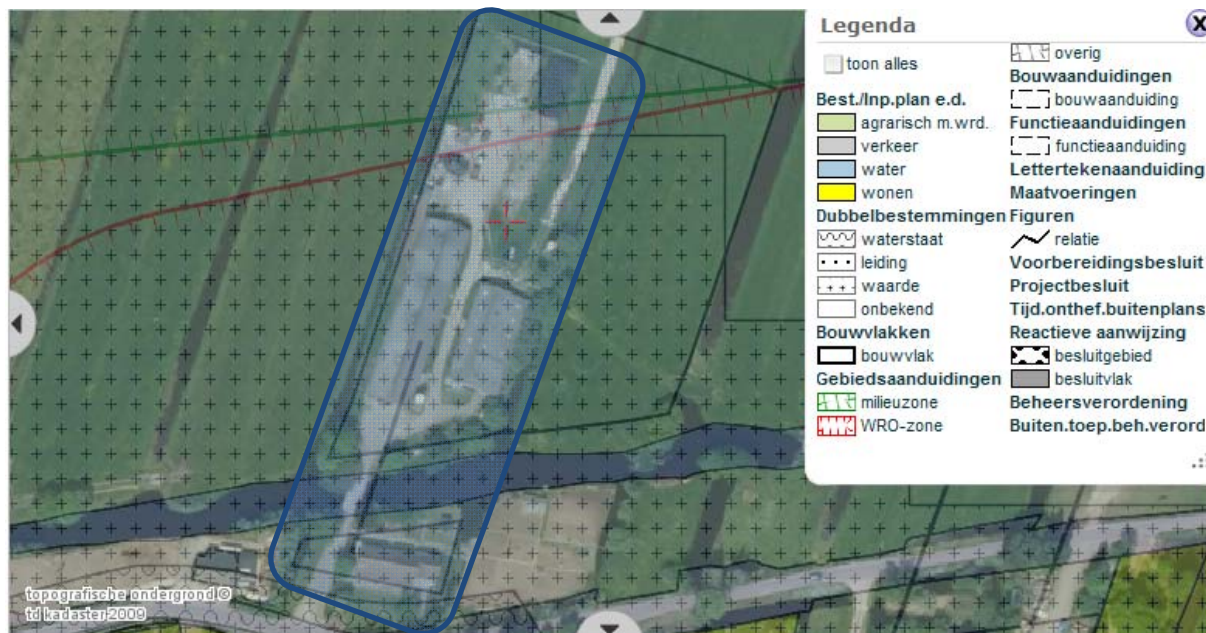
c. vrijkomende agrarische bebouwing

Niet-agrarische functies (waaronder woningen) in vrijkomende agrarische bebouwing, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- i. de nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
- ii. de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking;
- iii. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen);
- iv. indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan én
- v. bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

Hergebruik is mogelijk voor functies die geen belemmeringen met zich meebrengen voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven en die weinig verkeer aantrekken. Daarbij kan gedacht worden aan een woonfunctie, een zorgfunctie of een lichte bedrijfsfunctie. De nieuwe functie moet gehuisvest worden binnen de bestaande bebouwing.

De vestiging van het bedrijf van en de het gebruik van de woning voor de fam. Van de Graaf staat niet op gespannen voet met het vigerend bestemmingsplan en beleid.



Figuur 2 Bedoeld plangebied is gelegen binnen het gearceerde kader. [bron bestemmingsplan "Buitengebied"]

2.4 Gemeentelijk beleid

STRUCTUURPLAN GRAAFSTROOM OKTOBER 2010

In het structuurplan is aangegeven hoe de gemeente zich de komende jaren kan ontwikkelen.

De relevante ruimtelijke doelen zijn hierna weergegeven:

- Evenwichtige verdeling bouwmogelijkheden over de kernen;
- Voorzien in de huisvestingsbehoefte van alle doelgroepen;
- Instandhouden en versterken van het cultuurhistorische karakter van de lintbebouwing en kernen;
- Instandhouden en verbeteren van het weidse groene en waterrijke karakter van de gemeente;
- Vergroten van de gebruikswaarde van het landschap door het bieden van een mogelijkheid tot kleinschalige recreatie als nevenactiviteit van de agrarische bedrijfsvoering.

De Heulenslag valt onder de categorie "lint bebouwing". Als agrarische bedrijven in het lint hun bedrijfsactiviteiten stoppen is een transformatie naar een woonfunctie overweegbaar, mogelijk in combinatie met zorg of kleinschalige bedrijvigheid. Het behouden van de mozaïek aan activiteiten in de kernen en linten is uitgangspunt.

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied”, biedt de ruimte voor uiteenlopende bestemmingen, variërend van wonen, agrarische bestemming tot en met de categorie 2 bedrijven.

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarop de gemeente onder voorwaarden de bestemming kan wijzigen naar een niet agrarische bedrijfsbestemming in categorie 1 of 2 zoals opgenomen op de bedrijvenlijst. In de wijzigingsbevoegdheid is onder andere opgenomen dat het bedrijf binnen het bestaande bouwvolume plaats dient te vinden, waarbij uitsluitend de gebouwen die noodzakelijk zijn voor het niet agrarische bedrijf met, afhankelijk van het bedrijfsplan, een maximum van 750 m2 mogen worden behouden. Daarnaast geldt dat niet agrarische bedrijven in het buitengebied dienen te voldoen aan strenge eisen voor wat betreft de omgevingskwaliteiten, de verkeersaantrekkende werking en de opslagmogelijkheden.

2.5 Conclusie

Het Rijksbeleid ruimtelijke ordening doet geen directe uitspraken over de ontwikkeling binnen het plangebied. Het plan past daarnaast binnen de door de provincie aangegeven bebouwingscontouren. Een aannemersbedrijf is aangemerkt als een categorie 2 bedrijf en is opgenomen op de bedrijvenlijst welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Op regionaal en gemeentelijk niveau conflicteert een gewijzigde bestemming niet.

HOOFDSTUK 3 RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 Plangebied en omgeving als bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit een vrijstaand woonhuis (1980) met bijgebouwen gelegen langs de Heulenslag, met aan de noordzijde van de voorwetering welke de kavel doorsnijdt enkele stallen, schuren, voersilo's en bijgebouwtjes als te doen gebruikelijk bij een agrarisch bedrijf. De stallen en schuren zijn allen vrij open qua karakter. Verder bestaat het erfperceel uit diverse typen verharding en vegetatie bestaande uit gras, struikvormers e.d.

Bijbehorende gronden

Totale perceelsopp. ca 1,1 hectare (11.100 m²)



Het plangebied gelegen aan de noordzijde van de voorwetering wordt aan de oost, west en noordzijde begrensd door weilanden. Het plangebied aan de zuidzijde van de voorwetering maakt deel uit van de lintbebouwing van de Heulenslag. Aan de Heulenslag komen naast woonbestemmingen, meerdere niet agrarische bedrijven voor, naar aard en omvang te vergelijken met het bedrijf van de fam. Van de Graaf.

3.2 Ontsluiting en verkeer(s aantrekkende werking)

De Heulenslag, met haar ligging aan de noordzijde van de Graafstroom, vormt een verbinding tussen Bleskensgraaf en Oud-Alblas. Voor deze openbare weg geldt een toegestane rijsnelheid van 60 km/hr.

3.3 Het aannemingsbedrijf

Het werk van dit aannemingsbedrijf, wordt voor >95% op de bouwlocatie van de klant uitgevoerd en voor het overige <5% voorbereidt in de werkplaats. Onder deze voorbereiding vallen geen werkzaamheden in de zin van kozijnen, trappen maken e.d. omdat dat goedkoper gedaan kan worden door daartoe gespecialiseerde bedrijven. De machinale is dan ook qua aantal machines en diversiteit van bescheiden schaal. Des ondanks is er rond de machines aanzienlijke manoeuvreerruimte gewenst, als gevolg waarvan deze machines ruimtelijk verdeeld worden opgesteld.

Het bedrijf kent geen baliefunctie, voor het kopen van materialen, gereedschappen e.d.

3.4 Ontwikkeling



Figuur 3 Plangebied (rood omkaderd)

Algemeen

De authenticiteit wordt zoveel mogelijk gerespecteerd en zo mogelijk nog versterkt. Voor zover er verbouwd wordt zullen de landelijke uitstraling van materiaal en kleurkeuzen leidend zijn.

Bedrijfswoning

De bedrijfswoning blijft gehandhaafd als bedrijfswoning, zij het dat deze esthetisch en functioneel wordt verbeterd.

Het bedrijf

Het bedrijf benut de gebouwen op het achter gelegen terrein. Het bedrijf zal worden gevestigd in de Tas en werktuigen ruimte en de Stal. Daarnaast wordt in de Tas en werktuigen ruimte een kantoor en kantine bestemd. Het kantoor wordt gevoerd door 1 persoon voor één of meer dagdelen per week.

Voor het uitoefenen van het bedrijf en het binnen kunnen opslaan van de bedrijfsgebonden (hulp)middelen, ter voorkoming van beschadiging van deze (hulp)middelen, maar ook ter voorkoming van verrommeling van het landschap, is berekend dat een vloeroppervlak van 750m² passend is. Daarom wordt een deel van de huidige stal gesloopt. In de bijlage is een vloerplan uitgewerkt, met per letter een toelichting.

Uit het vloerplan kan worden opgemaakt dat, doordat zelfs de afvalcontainers inpandig worden opgesteld er aan de buitenzijde en zeker aan de staartkant, van het bedrijf nagenoeg niets te merken zal zijn.

Stal

Afmeting: ca. 12 x 50 m = 600 m². Van dit bouwwerk wordt zoals aangegeven c.a. 190m² gesloopt. De fundatie bestaande uit een betonnenvloer blijft aanwezig en wordt opgenomen in de bestaande terreinverharding. Op deze wijze vormt het gesloopte deel een geheel met het erf.

Tas en werktuigen ruimte

Afmeting: ca. 12.90 x 26.40 m = 340 m². Dit bouwwerk wordt in gelijkblijvende stijl gerenoveerd. De asbestcement gevelbekleding wordt door potdekselplanken vervangen zodat er een betere landelijke uitstraling ontstaat. De pvc dakgoten worden vervangen voor zinken goten. Kapotte en verroeste deuren worden door nieuwe vervangen.

Erf

Op het erf komen momenteel betonnen voersilo's, kunststof- voer en kunstmestsilo's ijzeren en houten landhekken, oude wagens, duivenhokken, kippen-, geiten-, konijnenhokken voor. Verder ook nog kippenrennen, autobanden, plastic zeilen, badkuipen en pvc pijpen e.t.c. voor. Het gehele erf wordt opgeruimd en opnieuw, met landelijke uitstraling ingericht.

Aankleding met groen

Er zullen wat struiken en bomen (o.a. knotwilgen), als gebiedseigen groen worden aangeplant.

HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN**4.1 Inleiding**

Op grond van de wet en jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit wijzigingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van deze onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Water**WATERBEHEER EN WATERTOETS**

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Rivierenland, verantwoordelijk voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitbeheer. Bij het tot stand komen van dit wijzigingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

BELEID DUURZAAM STEDELIJK WATERBEHEER

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van de gemeente en het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Regionaal:

Waterbeheerplan Waterschap Rivierenland 2010-2015 / Waterplan Liesveld en Graafstroom

WATERSCHAPSBELEID

Het Waterbeheerplan 2010-2015 (2009) heeft een integraal en strategisch karakter. De koers voor de komende zes jaren wordt hierin vastgelegd. In de planperiode staan de volgende aspecten centraal:

- het bieden van veiligheid tegen overstromingen;
- het realiseren van de kwantitatieve wateropgave (NBW1);
- het realiseren van de waterkwaliteits- en ecologische doelstellingen (KRW2);
- het samen met de gemeenten realiseren van de kwantitatieve wateropgave in het stedelijk gebied en het verbeteren van de waterkwaliteit in stedelijke wateren;
- het invulling geven aan de samenwerking in de afvalwaterketen.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 borduurt voort op de verschillende beleidsplannen die in de afgelopen jaren zijn vastgesteld. Er is dus geen sprake van een breuk in het waterbeleid maar wel van een verdere intensivering. Het is het eerste volledig integrale waterbeheerplan van het waterschap. Alle beleidsaspecten van waterkeringen, watersysteem en afvalwaterketen zijn in dit plan verwoord. Ook zijn voor het eerst de nationale, de provinciale en waterschapsplannen tegelijkertijd opgesteld. Omdat deze verschillende plannen elkaar beïnvloeden is er veel geïnvesteerd in een goede afstemming tussen de verschillende overheden.

GEMEENTELIJK BELEID

Het geactualiseerde Waterplan Liesveld en Graafstroom is door het gemeentelijke en waterschapsbestuur vastgesteld in 2009. De maatregelen zijn budgettair en planmatig uitgelegd tot 2015. Met deze maatregelen is voorzien dat de waterhuishouding tot 2025 veilig, robuust en duurzaam is ingericht. Per gemeentekern zijn op basis van de inventarisatie en analyse maatregelen voorgesteld. Deze variëren van het creëren van extra waterberging en afkoppelen, tot het plaatsen van een terugslagklep in een overstort. Het gemeentelijk beleid stelt geen bijzondere voorwaarden aan het waterbeheer voor het adres Heulenslag 43a te Bleskensgraaf.

4.2.1 Huidige situatie

ALGEMEEN

Het plangebied omvat het agrarisch bedrijf Heulenslag 43a te Bleskensgraaf, met deels verhard terrein. De oppervlakte van de verharding zal niet toenemen. Er is daarvoor dus geen compenserende waterberging nodig. De watergangen blijven ongewijzigd en de brug over de voorwetering blijft gehandhaafd.

BODEM EN GRONDWATER

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit klei / veen. Er is sprake van grondwatertrap II ($II = H < 40 \text{ L } 50-80$). Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 0,40 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,50 m en de 0,80 m beneden maaiveld. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa NAP -1,0 m. De bodemkwaliteit is op theoretisch niveau onderzocht. (zie bijlage)

WATERKWANTITEIT

Het plangebied wordt omringd door watergangen. Aan de zuid-zijde ligt een A-watergang, een bijbehorende beschermingszone van 5 meter en een brug. Aan de oost- en westzijde liggen C-watergangen.

WATERSYSTEEMKWALITEIT EN ECOLOGIE

De watergangen in de directe omgeving van het plangebied maken geen deel uit van een KRW-waterlichaam.

VEILIGHEID EN WATERKERINGEN

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

AFVALWATERKETEN EN RIOLERING

Afvalwater wordt geloosd op een drukrioleringsstelsel.

HEMELWATER

Het hemelwater wordt zoals nu gebruikelijk direct op oppervlakte water gebracht.

4.2.2 Toekomstige situatie

WATERKWANTITEIT

De nieuwe bestemming heeft geen invloed op de verandering van het verhard oppervlak. Er wordt c.a. 190m² gebouw gesloopt, waarvan de verharding blijft liggen. Voor een dergelijke bestemmingswijziging is geen compensatie vereist.

WATERSYSTEEMKWALITEIT EN ECOLOGIE

Het wijzigen van de bestemming zal, door het binnen opslaan van hout en bouwmaterialen en het bewerken, geen veranderend effect hebben op de waterkwaliteit. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf (veehouderij) zal de hoeveelheid afspoelende eutrofierende stoffen afnemen.

VEILIGHEID EN WATERKERINGEN

De vestiging heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

AFVALWATERKETEN EN RIOLERING

De afvalwatersituatie blijft ongewijzigd.

WATER IN HET WIJZIGINGSPLAN

Er zal geen water worden opgenomen in het wijzigingsplan.

CONCLUSIE

De vestiging heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.3 Ecologie

HUDIGE SITUATIE

Ruimtelijke wijzigingsplannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

BEOOGDE ONTWIKKELINGEN

Het wijzigingsplan heeft geen nadelige invloed op de bestaande situatie. In het plangebied wordt alleen de wijziging naar vestiging van een aannemingsbedrijf mogelijk gemaakt.

Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- eventueel onderhouden van bestaande beplanting en bomen;
- bijplaatsen van (knot)wilgen en ander gebiedseigen groen.
- slopen deel van de stal;
- renovatiewerkzaamheden.

Deze vestiging heeft hooguit een verwaarloosbare invloed op de bestaande ecologische situatie, aangezien de functionaliteit van het gebied voor mogelijk aanwezige flora en fauna niet zal worden aangetast door de beoogde ontwikkelingen. Er zijn geen indicaties dat in de omgeving van de bebouwing vaste rust- en/of verblijfplaatsen van flora en fauna aanwezig zijn die worden bedreigd in hun voortbestaan of waarvan de functionaliteit in het geding komt, waardoor overtredingen van de gebodsbepalingen uit de Flora- en Faunawet (voornamelijk artikel 8 t/m 13) door de beoogde ontwikkelingen niet zullen optreden. Tijdens het ontwikkelen van het terrein dient wel rekening gehouden te worden met eventueel (tijdelijk) aanwezige flora en fauna in het kader van de Zorgplicht (artikel 2) uit de Flora en Faunawet.

4.3.1 Gebiedsbescherming

BESCHERMDE NATUURGEBIEDEN

Op 1,5 km ten zuiden van het plangebied ligt een houtwal/boschage die deel uitmaakt van de Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot de EHS, zal er naar alle waarschijnlijkheid geen sprake zijn van een significant negatief effect.

EEN ONTHEFFING FLORA- EN FAUNAWET IS NIET NOODZAKELIJK.

In onderstaande tabel zijn de strikter beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Soortgroep/soort	Effecten	Nader onderzoek
Vleermuizen	Geen	Nee
Vogels van categorie 1-4 en categorie 5	Geen	Nee

Hoewel tot op heden op aan en in de gebouwen geen aanwezigheid van vleermuizen is vastgesteld, kunnen vleermuizen het gebied mogelijk aandoen tijdens het vliegen van en naar foerageergebieden en vaste verblijfplaatsen. Vleermuizen zijn echter nachtactieve dieren en foerageren voornamelijk van enige uren na zonsondergang tot net voor zonsopgang. Wanneer werkzaamheden overdag plaatsvinden zullen effecten op vleermuizen niet optreden door het afwezig zijn van de soort.

Jaarrond beschermde vogelnesten zijn op de locatie niet aanwezig. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot en met halverwege augustus) als is aangetoond dat er broedgevallen aanwezig zijn.

4.4 Lucht

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet Milieubeheer Luchtkwaliteitseisen (Wk). Deze wet bevat eisen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Grenswaarden maatgevende stoffen Wk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2010
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	2005

- 1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007)

Op grond van artikel 5.16 van de Wk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien;

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d). In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst.

In het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) is exact bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening te worden gehouden met de luchtkwaliteit. Het wijzigen van het agrarischbedrijf in gewoon bedrijf zal naar verwachting leiden tot een mogelijke verbetering van de luchtkwaliteit, in het bijzonder de afname van concentraties van PM10 (fijn stof).

ONDERZOEK EN CONCLUSIE

Het wijzigingsplan maakt de bestemmingswijziging mogelijk van agrarisch bedrijf naar de vestiging van een kleinschalig aannemingsbedrijf. De luchtkwaliteit zal door de vestiging van dit aannemingsbedrijf minder worden belast dan voortvloeide uit het agrarisch bedrijf. Stofemissie wordt zoveel mogelijk afgevangen door de centrale afzuiging. Er wordt vanuit het aannemingsbedrijf geen geurbelasting verwacht. Door het herbestemmen voor het aannemingsbedrijf wordt de, voor een agrarische- bedrijfsvoering kenmerkende geuremissie gesaneerd. Het aannemersbedrijf is NIBM.

4.5 BEDRIJVEN EN MILIEUHINDER

NORMSTELLING EN BELEID

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

ONDERZOEK

In de directe omgeving van het plangebied liggen behoudens agrarische en aanverwante bedrijven, geen bijzondere (industriële)bedrijven. Ter plaatse van het plangebied zal daarom geen sprake zijn van milieuhinder als gevolg van dit type bedrijven.

De lintbebouwing aan het Heulenslag biedt ruimte voor bedrijven categorie 2. Op grond van de VNG-publicatie (2009) valt een aannemingsbedrijf van deze omvang in categorie 2. Voor functies uit deze categorie geldt een richtafstand van 30 m ten opzichte van andere woonbestemmingen. De bedrijfsgebouwen waarin het aannemingsbedrijf gevestigd wordt staan op minimaal 55m¹ afstand van de gevel van het dichtstbijzijnde woonhuis van derden. (zie bijlage "Afstanden tot andere objecten")

CONCLUSIE

Aangezien ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan (>55m¹ afstand van de gevel van het dichtstbijzijnde woonhuis van derden), zal de vestiging van het bedrijf niet tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van bestaande woningen leiden.

De nieuwe bedrijvigheid veroorzaakt zelf, zeker in het licht van de achtergrondwaarden voor dit gebied, geen betekenende bijdrage aan hinderlijke milieueffecten op de omgeving.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies de vaststelling van dit wijzigingsplan niet in de weg staat.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID

NORMSTELLING EN BELEID

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

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het groepsrisico is gedefinieerd als de: Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor bedrijven geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Voor wegen, spoorwegen en vaarwegen geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

ONDERZOEK

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Ook worden hier geen gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor of door buisleidingen vervoerd binnen een straal van 4 km. Dergelijke stoffen worden wel over de Betuwelijn en RW A15 Vervoerd. De Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen, het toetsingskader voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, in dit geval de A15, nader bepaald; afrit 23 (Papendrecht/N3) en afrit 27 (Gorinchem) geldt 46 m^1 . Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

CONCLUSIE

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour en evenmin binnen een contour van risicobronnen, zomin over de weg als over water. Op grond van deze bevindingen is geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de vestiging van het bedrijf. Gezien de bedrijvigheid op het bedrijf zelf is er geen aanleiding te veronderstellen dat er sprake is van bijzonder risico voor de omgeving.

4.7 KABELS EN LEIDINGEN

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook liggen er geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de directe omgeving van het plangebied. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de vestiging van dit bedrijf.

4.8 BODEM**NORMSTELLING EN BELEID**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. 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 door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

ONDERZOEK EN CONCLUSIE

Voor het vaststellen van de bestaande bodemkwaliteit is een NEN 5725 onderzoek uitgevoerd en gerapporteerd onder ara101001 d.d. 9-11-2010, mede gebaseerd op de rapportage van de milieudienst ZHZ bij rapportage kenmerk 2010028601 / CHK. (Zie bijlage Historischonderzoek NEN 5725). Er is geen sprake van een functiewijziging, waardoor een bodemonderzoek op voorhand niet noodzakelijk is. Op basis van het historisch onderzoek, kan geconcludeerd worden dat gezien de bodemkwaliteit, er geen beletsel is voor de vestiging van het bedrijf.

4.9 ARCHEOLOGIE

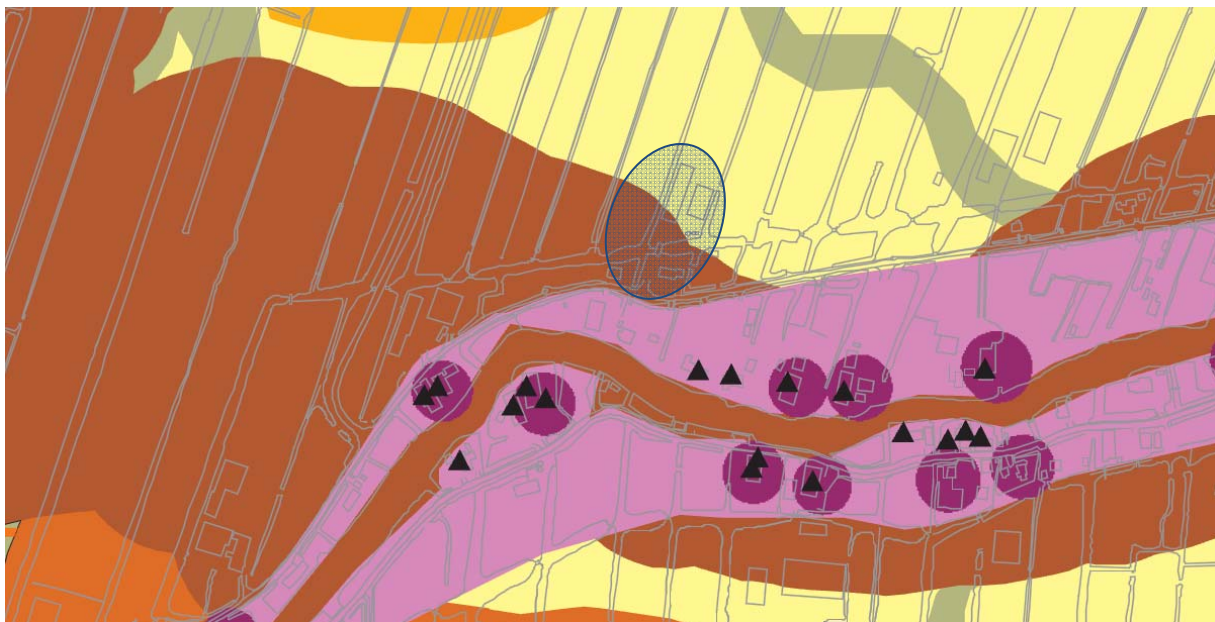
REGELGEVING EN BELEID VERDRAG VAN MALTA

Het Verdrag van Malta is in 1992 ondertekend en in 1995 in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

ONDERZOEK EN CONCLUSIE

Op basis van de gemeentelijke archeologiekartaal is het plangebied deels aangemerkt als een gebied met een redelijk tot grote kans op aanwezigheid van archeologische sporen. Aangezien voor de vestiging van het bedrijf in geen van beide archeologische kaartdelen grondwerk verricht wordt over een oppervlak $>250\text{m}^2$ en dieper dan $1,5\text{ m}^1$ is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden is in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Hierdoor staat het aspect archeologie de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg.



Figuur 4 Bron: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart Gemeente Graafstroom versie 4.0 - 18-11-2009

4.10 MOLENBIOTOOP

Er bevindt zich aan de Heulenslag nabij de dorpskern een molen. De afstand tussen Heulenslag 43a en de molen bedraagt meer dan 1 km. Omdat het bedrijf wordt gevestigd ruim buiten de contouren van een molenbiotoop (300m¹) staat deze de vaststelling van het bestemmingswijziging niet in de weg.

4.11 CONCLUSIE

Het Rijksbeleid ruimtelijke ordening doet geen directe uitspraken over de ontwikkeling binnen het plangebied. Het plan past daarnaast binnen de door de provincie aangegeven bebouwingscontouren. Een aannemersbedrijf is aangemerkt als een categorie 2 bedrijf en is opgenomen op de bedrijvenlijst welke onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Op regionaal en gemeentelijk niveau conflicteert een gewijzigde bestemming niet.

De vestiging heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

De vestiging van het bedrijf heeft geen nadelige gevolgen voor de aanwezige fauna en flora.

De luchtkwaliteit zal door de vestiging van dit aannemingsbedrijf minder worden belast dan voortvloeide uit het agrarisch bedrijf. Er wordt vanuit het aannemingsbedrijf geen geurbelasting verwacht. Door het herbestemmen voor het aannemingsbedrijf wordt de, voor een agrarische- bedrijfsvoering kenmerkende geuremissie gesaneerd. Het bedrijf levert daarmee niet in betekenende mate enige negatieve invloed op de lucht kwaliteit, maar veel eerder een positieve invloed.

De nieuwe bedrijvigheid veroorzaakt zelf, zeker in het licht van de achtergrondwaarden voor dit gebied, geen betekenende bijdrage aan hinderlijke milieueffecten op de omgeving.

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour en evenmin binnen een contour van risicobronnen, zomin over de weg als over water.

Op basis van het historisch onderzoek, kan geconcludeerd worden dat gezien de bodemkwaliteit, er geen beletsel is voor de vestiging van het bedrijf.

Aangezien voor de vestiging van het bedrijf in geen van beide archeologische kaartdelen grondwerk verricht wordt over een oppervlak $>250\text{m}^2$ en dieper dan $1,5\text{ m}^1$ is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Er bevindt zich aan de Heulenslag nabij de dorpskern een molen. De afstand tussen Heulenslag 43a en de molen bedraagt meer dan 1 km.

Op basis van de onderzochte aspecten worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de vaststelling van het wijzigingsplan ten aanzien van de milieu- en overige aspecten.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Verantwoording planvorm

Dit wijzigingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de wijziging kan worden gerealiseerd.

Het plan heeft de vorm van een gedetailleerd eindplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit bestemmingsplan zal de beoogde nieuwe vestiging zonder verdere uitwerking van de bestemming of andere juridisch-planologische procedures kunnen worden uitgevoerd.

Ingevolge de Wro, het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en gepresenteerd te worden en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. Er is een aantal standaarden door het Ministerie van VROM ontwikkeld, waaronder de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen (PRBP2008) en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2008). In dit bestemmingsplan wordt van deze standaarden voor zover van toepassing gebruikgemaakt. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend.

5.2 Opbouw regels

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 wordt op de bestemmingen en het gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van hoofdstuk 4.

5.3 Bestemmingen

In het wijzigingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. Hieronder wordt kort ingegaan op de inhoud van deze bestemmingen. In de regels zijn de exacte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden gereguleerd.

De voor "Agrarisch met waarden" aangewezen gronden ter plaatse, wijzigen in de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarisch bebouwing" en deels de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten".

Bestemmingsregels

Bedrijf

Het gehele perceel is bestemd als "Bedrijf". Binnen deze bestemming mag de bestaande bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en de bij het bedrijf behorende noodzakelijke bedrijfsgebouwen blijven staan. De aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarisch bebouwing" is opgenomen ter voorkoming dat in de toekomst het bedrijf verder wordt uitgebreid. De ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden die opgenomen zijn binnen de bestemming "Bedrijf" zijn namelijk niet van toepassing op percelen met de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - vrijkomende agrarisch bebouwing".

Regels ten aanzien van het bouwen zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied". Hierin staat onder andere opgenomen dat de maximale goothoogte van de woning en de bedrijfsgebouwen 6 meter bedraagt, de maximale bouwhoogte van de bedrijfswoning 9 meter en de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen 10 meter. Voor de inhoud van de bedrijfswoning geldt dat de bestaande inhoud mag worden gehandhaafd. Het maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen bedraagt hetgeen uit het bedrijfsplan noodzakelijk is gebleken, met een maximum van 750 m².

Water

De in het plangebied aanwezige watering is bestemd met de bestemming "Water". Regels ten aanzien van deze bestemming zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

Waarde - Archeologie (dubbelbestemming)

Ter bescherming van de archeologische waarden die mogelijk in het gebied voorkomen, heeft het perceel grotendeels de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie". Voor deze gronden geldt dat een aantal genoemde werken en werkzaamheden, waarbij archeologische waarden in het geding kunnen zijn, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd. Regels ten aanzien van deze dubbelbestemming zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

Algemene regels

Binnen het plangebied zijn tevens de aanduidingen "Milieuzone - stiltegebied", "Wro-zone - aanlegvergunning overgangsgebied", "Wro-zone - aanlegvergunning gevoelige bodem" en "Wro-zone - wijzigingsgebied dorpslint" opgenomen. Bij werken of werkzaamheden in gebieden die zijn aangegeven met deze aanduidingen dient voldaan te worden aan de specifieke regels die gelden voor deze gebieden, waaronder het aanvragen van omgevingsvergunningen. Regels ten aanzien van deze aanduidingen zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied".

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het verhalen van de door de gemeente gemaakte kosten bij de (her)ontwikkeling van een gebied of de locatie is met de inwerkingtreding van de Wro verplicht. Dit kan middels een anterieure overeenkomst met ontwikkelende partijen, publiekrechtelijk via een exploitatieplan of, bij volledig gemeentelijk grondeigendom, via gemeentelijke gronduitgifte. De kosten voor onderhavig plan worden via een anterieure overeenkomst op initiatiefnemer verhaald. De financieel economische haalbaarheid is daarmee gewaarborgd, zodat het plan kan worden gerealiseerd.



Adviesburo inzake milieubeheersing

Wijzigingsplan Heulenslag 43a te Bleskensgraaf

Bijlage:

Informatie over bodemkwaliteit ara101001 d.d. 9-11-2010, mede gebaseerd op de rapportage van de milieudienst ZHZ bij rapportage kenmerk 2010028601 / CHK.

Historisch onderzoek *NEN 5725*

Heulenslag 43 A te Bleskensgraaf

Projectnummer:	Ara101001
Datum definitieve rapportage:	dinsdag 9 november 2010
Opgesteld door:	Drs. P.N.C. Bakelaar
Controle door:	Drs. R.L. den Haan
Paraaf goedkeuring:	 09-11-2010

ARA ADVIESBURO B.V.
Postbus 106, 3257ZJ Ooltgensplaat
Tel 0187-632952 Fax 0187-632971
Email: info@ara-adviesburo.com Internet: [http:// www.ara-adviesburo.com](http://www.ara-adviesburo.com)

Kwaliteitssysteem gebaseerd op:
NEN-EN-ISO 9001
Veiligheidssysteem gebaseerd op:
VCA*

ALLE WERKZAAMHEDEN WORDEN TENZIJ ANDERS OVEREENGEKOMEN, AANVAARD EN UITGEVOERD VOLGENS DE REGELING VAN DE VERHOUDING TUSSEN OPDRACHTGEVER EN ADVISEREND INGENIEUR (RVOI) VASTGESTELD DOOR HET KONINKLIJK INSTITUUT VAN INGENIEURS, GEDEPONEERD TER GRIFFIE VAN DE ARRONDISSEMENT-RECHTBANK TE DEN HAAG, OP UW VERZOEK WORDT U KOSTELOOS, EEN EXEMPLAAR TOEGEZONDEN.

Historisch Onderzoek:

Heulenslag 43a
Te Bleskensgraaf



Onderwerp

Historisch onderzoek :

Heulenslag 43a te Bleskensgraaf

Door

ARA Adviesburo b.v.

Postbus 106

3257 ZJ Ooltgensplaat

Geldende voorwaarden RVOI

Auteur(s)

Drs. R.L. den Haan MMI

(milieutechnoloog)

Drs. P.N.C. Bakelaar

(Ecoloog)

Projectnummer

Ara101001

In opdracht van

Fam. v/d Graaf

Oosteind 110

3356 AP Papendrecht

Bestemd voor

Dhr. A. v/d Graaf

Oosteind 110

3356 AP Papendrecht

Status

Definitief rapport

Datum

9-11-2010

Inhoudsopgave

Conclusie(s) en aanbeveling(en)	1
Doelstelling	1
Werkwijze	2
Resultaten historisch onderzoek archief MZHZ	3
Resultaten historisch onderzoek overige bronnen	4
Resultaten onderzoek naar bodemgebruik	4
Resultaten onderzoek naar bodemopbouw	4
Resultaten onderzoek naar geohydrologische situatie	5

CONCLUSIE(S) EN AANBEVELING(EN)

Op grond van het verrichte historisch onderzoek en historisch onderzoek kan aangenomen worden dat er uitgegaan kan worden van een onverdachte locatie.

Er is er op grond van de uitkomst van het historisch onderzoek conform NEN 5725 geen reden aan te nemen dat een verkennend bodemonderzoek tot andere inzichten leidt.

Gezien de bevindingen in dit onderzoek is er geen aanleiding om de locatie als verdacht te typeren t.a.v. mogelijke verontreiniging(en).

DOELSTELLING

In het kader van de mogelijke aankoop van het perceel Heulenslag 43a te Bleskensgraaf door de fam. v/d Graaf dient beoordeeld te worden of er sprake is van een (verontreiniging) verdachte locatie, of dat op basis van historisch onderzoek conform NEN 5725 aan te nemen is dat de locatie onverdacht is.

Op basis van dit historisch onderzoek wordt een indicatie gegeven van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en zal worden aangegeven of de locatie als verdachte dan wel onverdachte verontreiniginglocatie gezien moet worden.

WERKWIJZE

Doelstelling van dit historisch onderzoek is het afwegen of de locatie Heulenslag 42a te Bleskensgraaf beschouwd moet worden als een onverdachte, dan wel verdachte locatie op basis van de beschikbare archiefinformatie betreffende de locatie en de omgeving. Naast historische informatie kan ook (geo)hydrologische informatie of informatie over de bodemopbouw en het bodemgebruik van belang zijn voor de te volgen procedure.

Het historisch onderzoek en historisch onderzoek conform NEN5725 omvatten het verzamelen van informatie over het vroegere en huidige gebruik van de locatie, de directe omgeving, de bodemgesteldheid en de geohydrologische situatie.

Er is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:

- Opdrachtgever
- Archiefgegevens Milieudienst Zuid-Holland Zuid
- Bodemloket Nederland (<http://www.bodemloket.nl>)
- Kadaster
- Bodemkaarten en grondwaterkaarten TNO
- TNO-REGIS II kartering (http://regisloket.nitg.tno.nl/rgs_map/index.html)
- Bodemkwaliteitskaart Goeree-Overflakkee
- KLIC-west atlas, provincie Zuid-Holland

Op basis van deze gegevens is geanalyseerd of de locatie als verdacht, dan wel onverdacht te bestempelen is met betrekking tot mogelijk voorkomende verontreiniging.

RESULTATEN HISTORISCH ONDERZOEK BIJ MZHZ

Adres	: Heulenslag 43a
Te	: Bleskensgraaf
Kadastrale gegevens (sectie en nr.)	: BLESKENS GRAAF D151
Oppervlakte onderzoeklocatie	: De onderzoeklocatie beslaat meerdere terreinindelingen en gebouwen, waaronder een vrijstaand woonhuis met dubbele garage (940 m ²), enkele loodsen met bijbehorend terrein (11.100 m ²) en een weiland (ca. 49.000 m ²)
Ligging locatie	: Rand bebouwde kom
Huidige bestemming	: Agrarisch/wonen
Voormalige bestemming	: Agrarisch/natuur/wonen
Bestemming omliggende percelen	: Agrarisch/natuur/wonen
Bebouwing	: Ja. Op het terrein is een woonhuis met dubbele garage aanwezig. Verder een voormalige Hollandse stal en een hooi- en werktuigenberging. Betonnen erf verharding over een deel van het perceel.
Bodembedreigende activiteiten onderzoeklocatie	: Er zijn, voor zover bekend bij MZHZ, geen historische bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.
Ondergrondse opslagtanks	: Er zijn, voor zover bekend bij MZHZ, geen ondergrondse opslagtanks op het terrein aanwezig, dan wel in het verleden verwijderd.
Milieuvergunning(en)	: Ja, momenteel nog actief, zie hieronder.

J. Korevaar (GF435)	
De inrichting is bekend onder de naam:	J. Korevaar (GF435)
De inrichting staat geregistreerd op het volgende adres:	Heulenslag 43 A te Bleskensgraaf
Omschrijving:	FOKKEN EN HOUDEN VAN DIEREN – FOKKEN EN HOUDEN VAN RUNDVEE
Status:	actief

Eerder uitgevoerd bodemonderzoek	: Geen, ook geen bodemonderzoeken in de omgeving bekend, op basis van de aangeleverde informatie van MZHZ.
----------------------------------	--

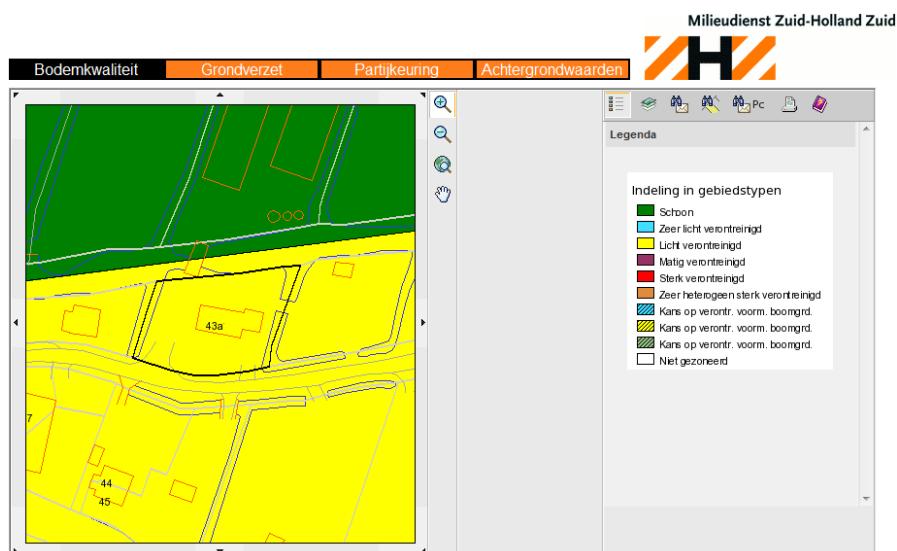
RESULTATEN HISTORISCH ONDERZOEK OVERIGE BRONNEN

RESULTATEN ONDERZOEK NAAR BODEMGEBRUIK

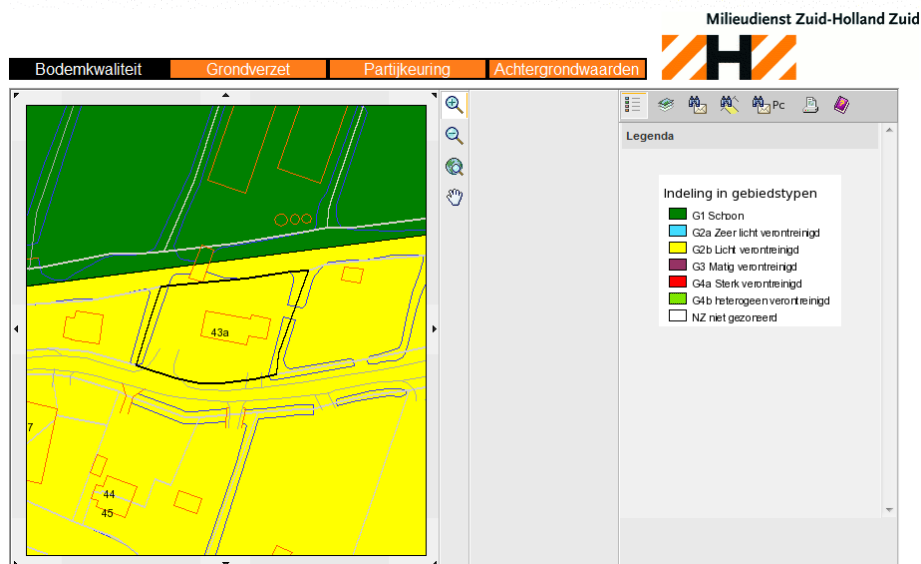
Op veel locaties in de regio Zuid-Holland Zuid waren in de periode 1950-1975 boomgaarden en kassen aanwezig (en zijn wellicht nog steeds aanwezig). Deze locaties zijn verdacht voor het voorkomen van verhoogde gehalten aan bestrijdingsmiddelen in de bodem. Indien op een perceel in de genoemde periode een boomgaard of een kas aanwezig is geweest, dient derhalve bij bodemonderzoek aanvullende aandacht te worden besteed aan het voorkomen van organochloor bestrijdingsmiddelen in de bovengrond.

RESULTATEN ONDERZOEK NAAR BODEMOPBOUW

Uit de digitale bodemkwaliteitskaart beschikbaar bij het MZHZ kan opgemaakt worden dat de locatie in een licht verontreinigde boven- en ondergrond zone ligt en grenst aan een schone boven- en ondergrond zone.



Afbeelding 1. Bodemkwaliteit Bovengrond omgeving onderzoeklocatie.



Afbeelding 2. Bodemkwaliteit Ondergrond omgeving onderzoeklocatie.

Uit TNO-REGIS II kartering is op te maken dat de top laag van de bodem voornamelijk bestaat uit lichte klei en (duin)zand. De onderliggende dek laag heeft een geschatte dikte van 5-10 m¹. De dek laag bestaat uit zandige en kleiige afzettingen uit het Holoceen. Het 1^e watervoerend pakket heeft een dikte van ongeveer 10-15 m¹ en bestaat uit holocene en pleistocene afzettingen van de formaties van Peize, Waalre en Sterksel.

RESULTATEN ONDERZOEK NAAR GEOHYDROLOGISCHE SITUATIE

Gebaseerd op de KLIC atlas West Provincie Zuid-Holland kan aangenomen worden dat het grondwater zich op ongeveer -1,2 tot -1,6 m¹ NAP bevindt. De globale stroomrichting op de locatie lijkt noordwestelijk gericht te zijn, maar kan lokaal een andere richting stromen.

Milieuadvies

Bodemonderzoeken

Bodemsanering

Bodembeheer

Waterbodemonderzoeken

Bouwstoffenonderzoek

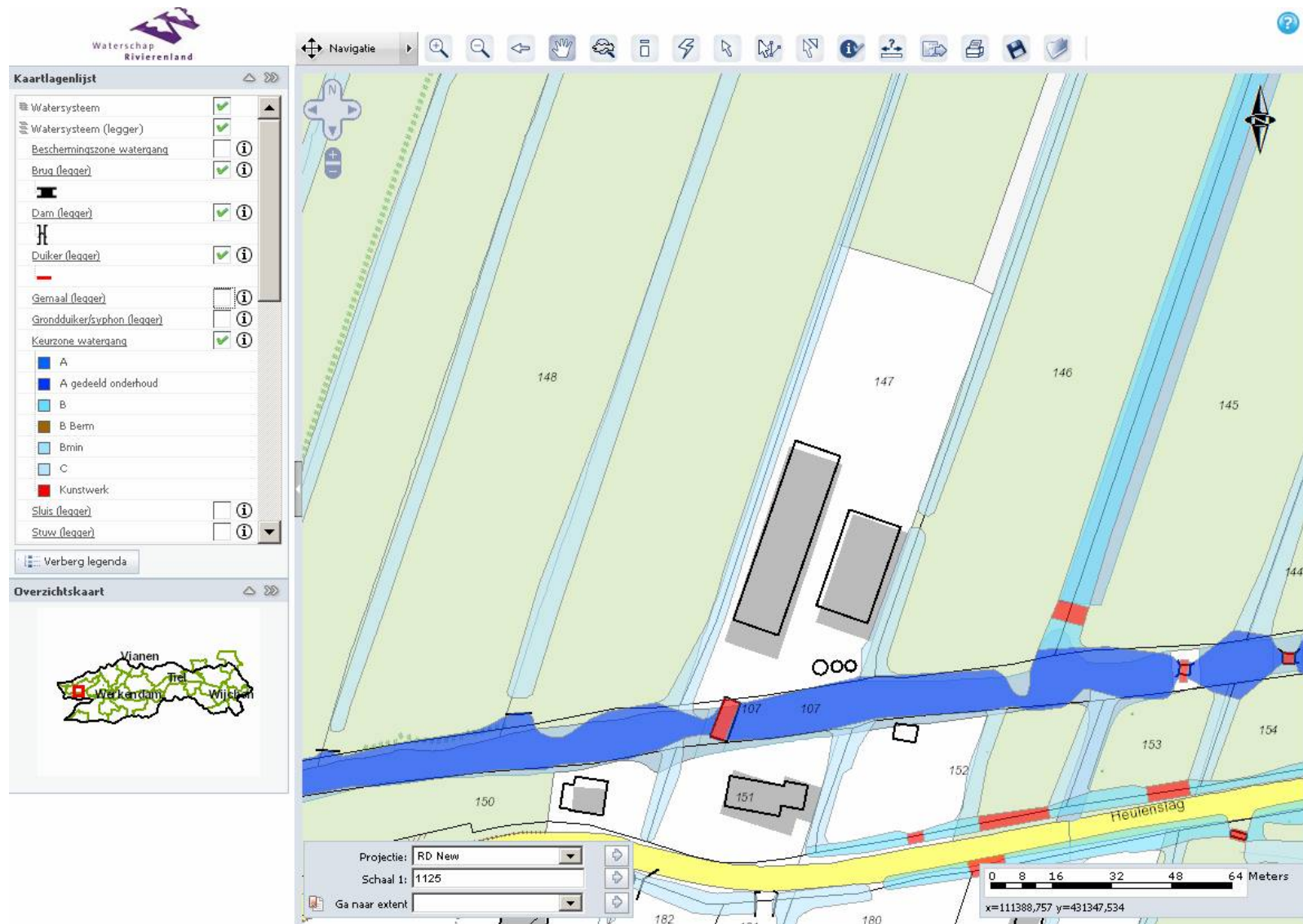
Inrichtingsvergunningen

Milieuzorgsystemen

Afvalstoffenmanagement

Wijzigingsplan Heulenslag 43a te Bleskensgraaf

Bijlage: Waterhuishouding: elementen uit de Legger van het waterschap



Bijlage Afstanden tot andere objecten (bron; www.ruimtelijkeplannen.nl)





Bijlage: Tekeningen en bedrijfsplan

Bestaande situatie(s) en nieuwe situatie(s)

Onderstaand een overzicht van de te maken indeling in de opstallen zie tekeningen.

Buitenterrein

- A. slopen en afvoeren 3 stuks voormalige betonnen mest of voersilo's
- B. verwijderen bulksilo

Opslagloods nieuwe situatie

- C. afvalcontainers
- D. Ruimte tbv aan en afvoer containers en opstelplaats aanhangwagens
- E. Algemene laad en losruimte en opstelplaats bedrijfsbus
- F. Opslagruimte steiger materiaal en bouwlift
- G. Opslag steenachtige materialen, metsel en voegzand, profielen, aluminium rolsteiger, pannenlift, betonmolen, funderingsbekisting, voorraad VBI combinatievloeren, bouwzeilen
- H. Kantoor
- I. Kantine

Werkplaats nieuwe situatie

- J. Te slopen deel.
- K. Werkruimte inclusief werkbank en opslag klein gereedschap, diverse stalen kasten tbv bevestigingsmateriaal.
- L. Opstelling afkortzaag met links en rechts 5 meter rollenbaan inclusief opslag/voorraad diverse bundels geschaafd vurenhout., diverse balken en vlonderdelen
- M. Vrije ruimte tbv laden en lossen en opstelling bestelbus
- N. Opstelling van de formaatzaag en afzuiginstallatie, incl. voorraad pakket underlaymentplaten en pakket OSB platen inclusief opstelling van het platenrek met daarin verschillende platen op voorraad, zoals MDF-platen en watervast multiplexplaten, tevens stelling van koplatten, vloer- en plafondplinten, glaslatten, kunststof en hardhouten rabatdelen en een apart platenrek voor trespa platen
- O. Zgn tegelhok en cementopslagruimte in voormalige melkkamer.
- P. Overige ruimten en mogelijk deels entresolvloer in voormalige hooiberging tbv opslag en voorraad spouwisolatie en andere isolatiematerialen.

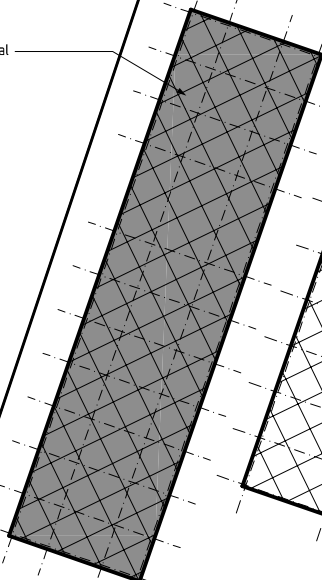
Gemeente BLESKENS GRAAF

Sectie : D

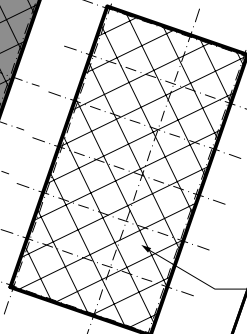
Nummer : 151

Schaal : 1:500

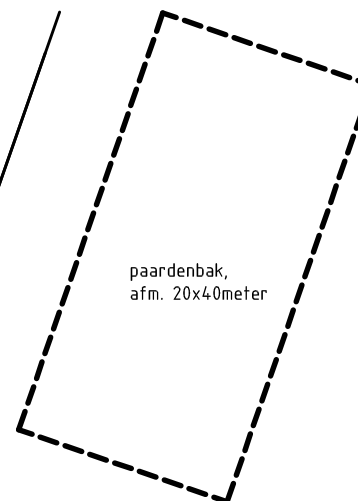
bestaande stal
inkorten
10102-B-04



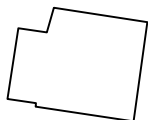
bestaande werktuigen-
berging
10102-B-03



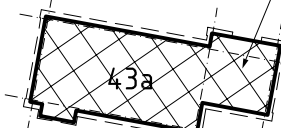
paardenbak,
afm. 20x40meter



Voorwetering

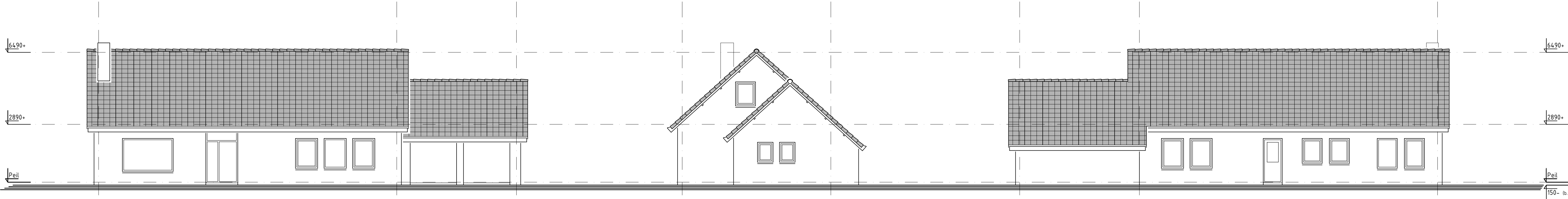


te verbouwen
woning nr. 43a
10102-B-01 (bestaand)
10102-B-02 (nieuw)



43a

Heulenslag



voorgevel

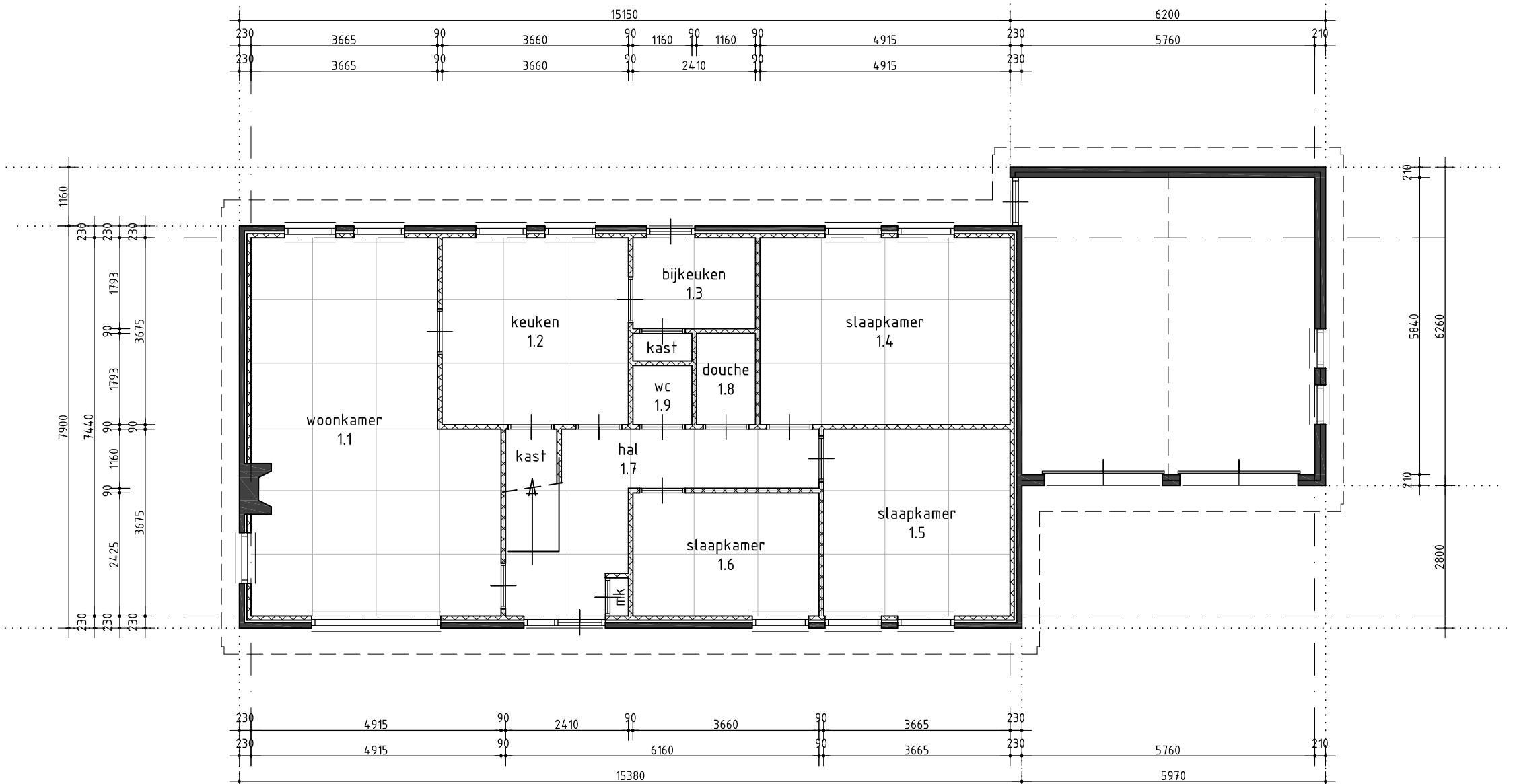
bestaande situatie

rechter zijgevel

bestaande situatie

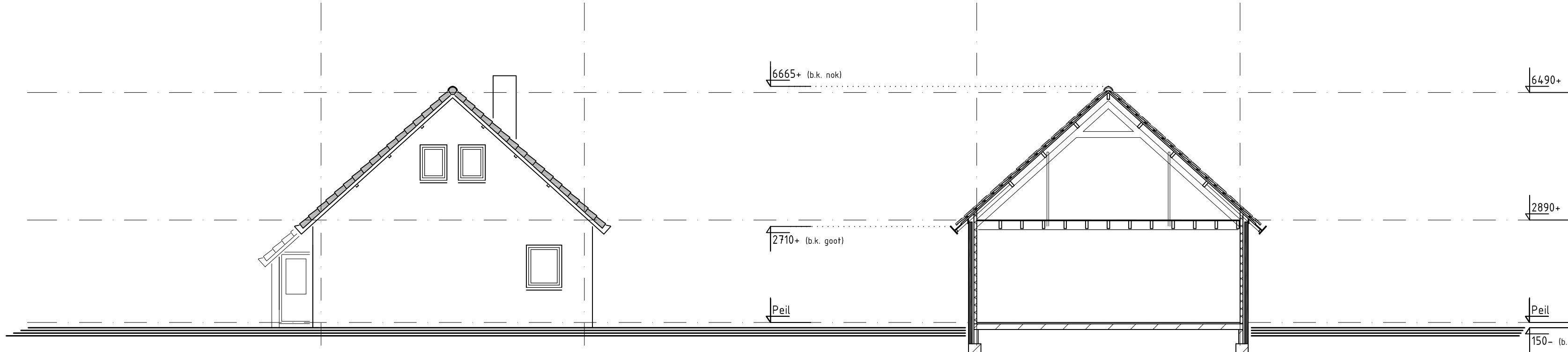
achtergevel

bestaande situatie



begane grond

bestaande situatie

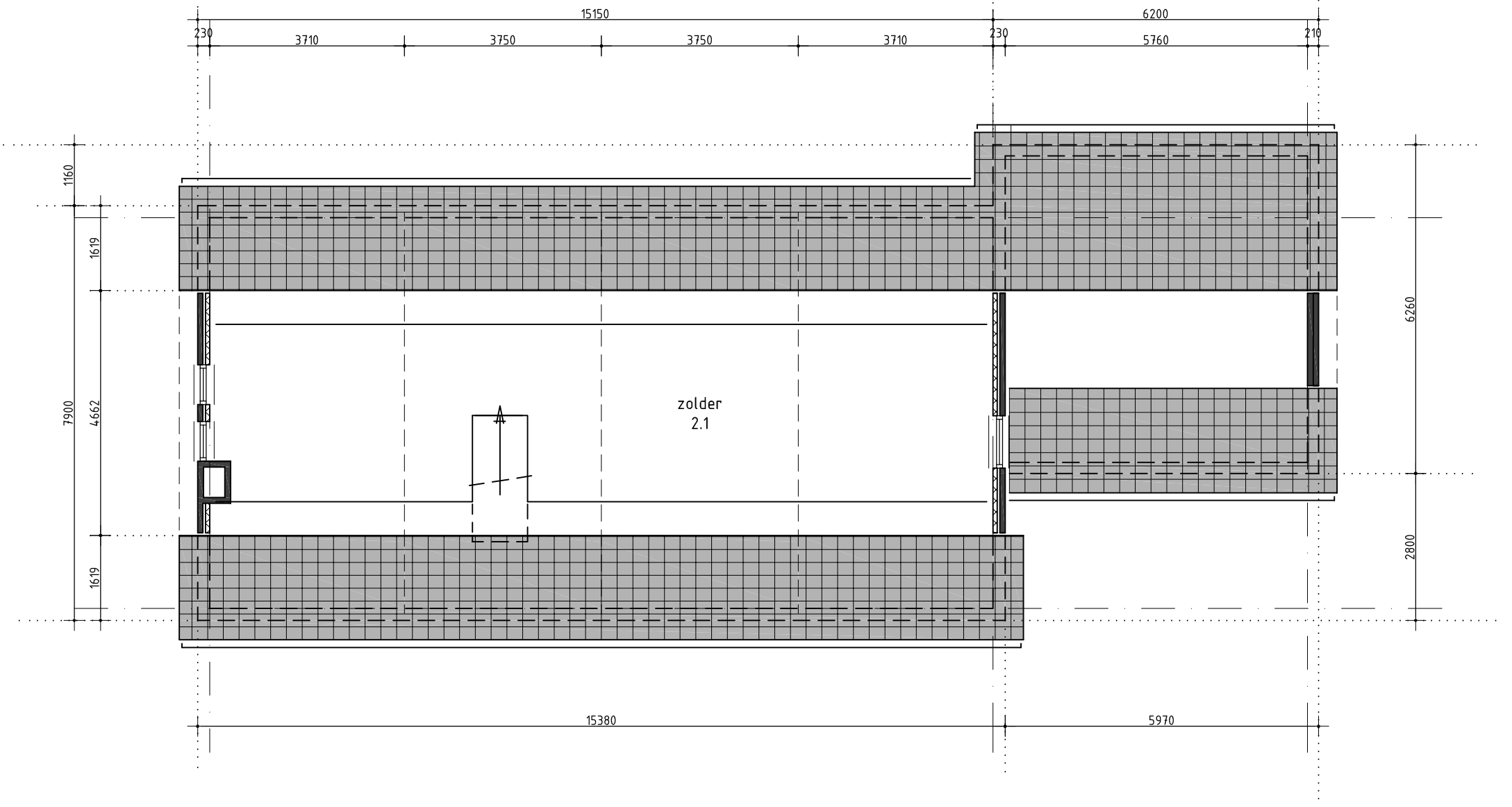


linker zijgevel

bestaande situatie

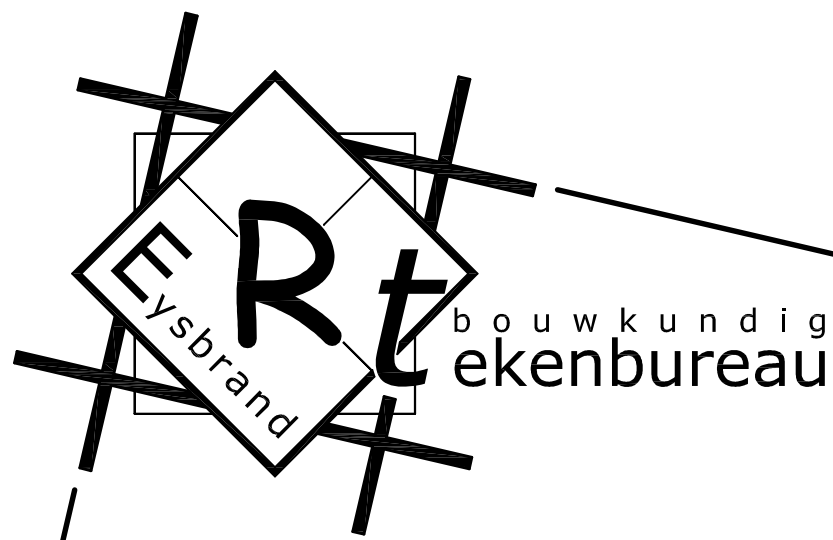
doorsnede

bestaande situatie



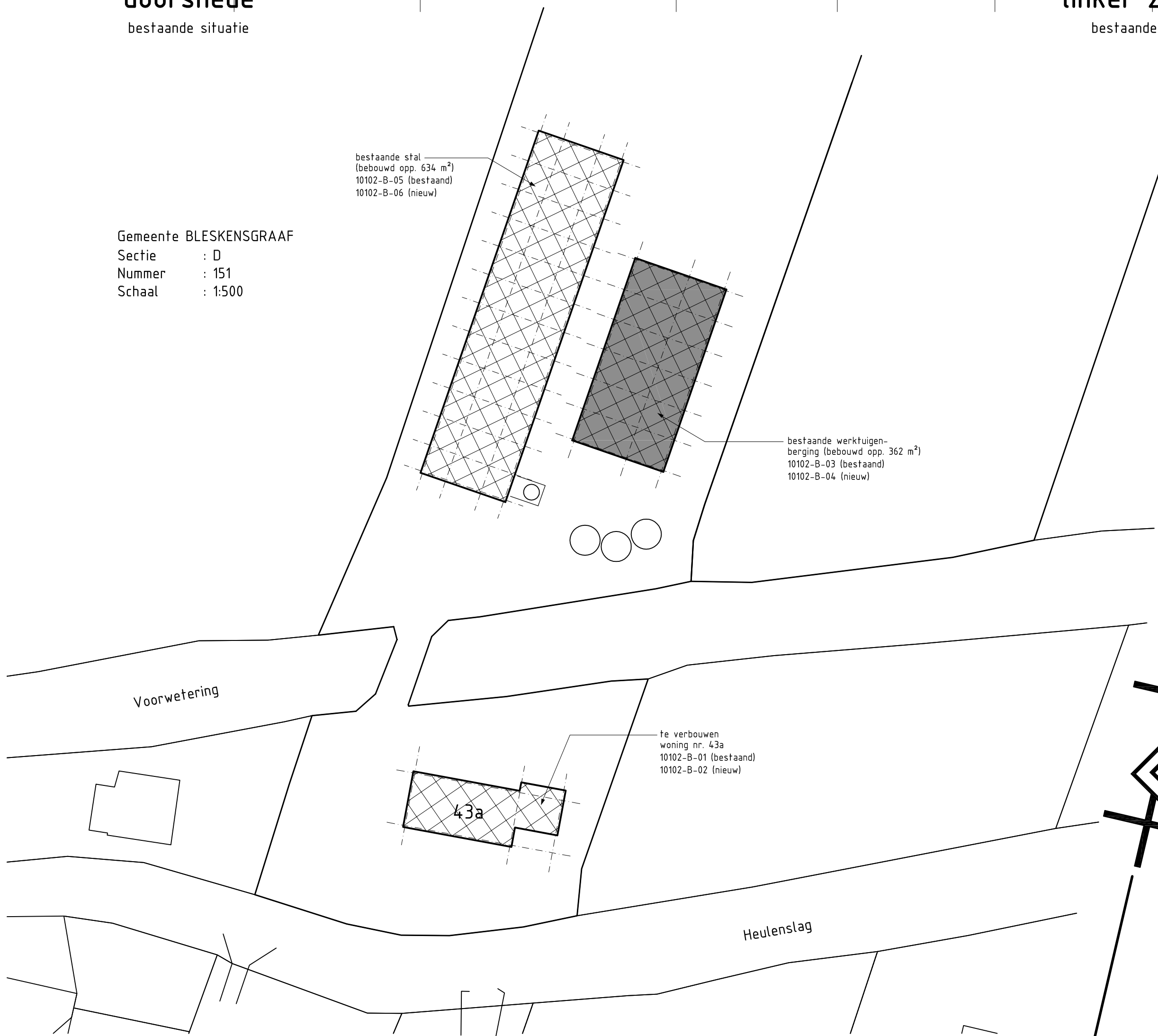
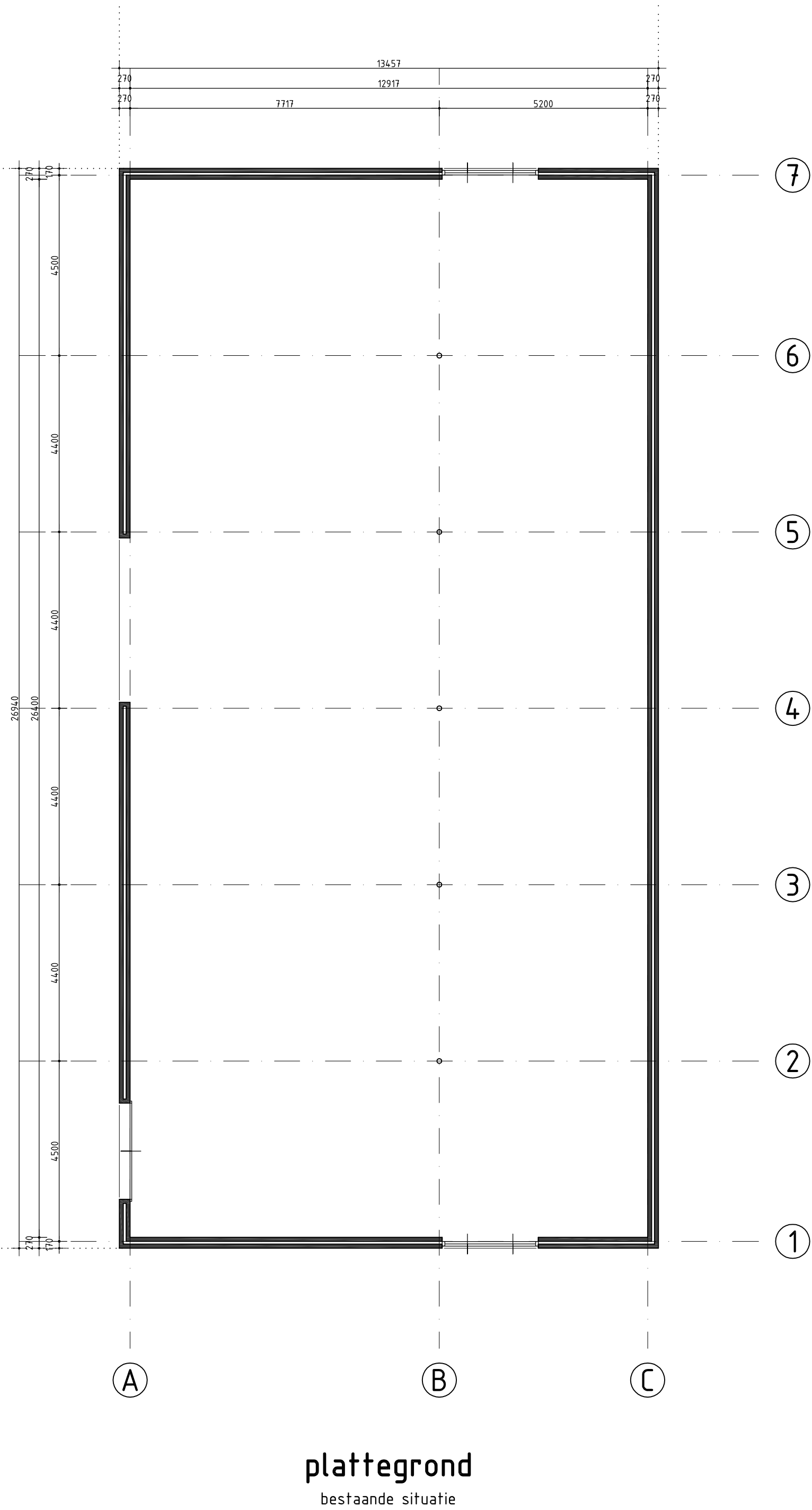
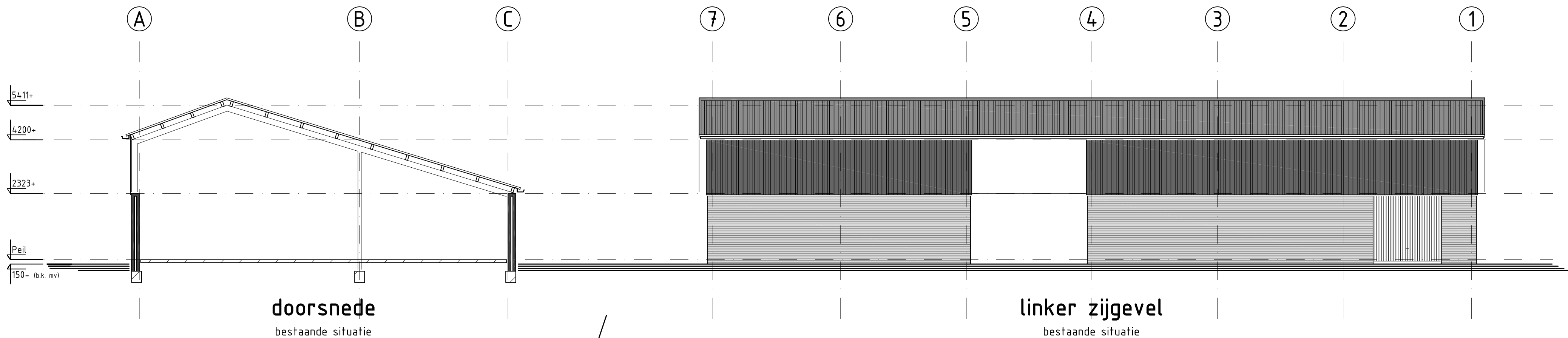
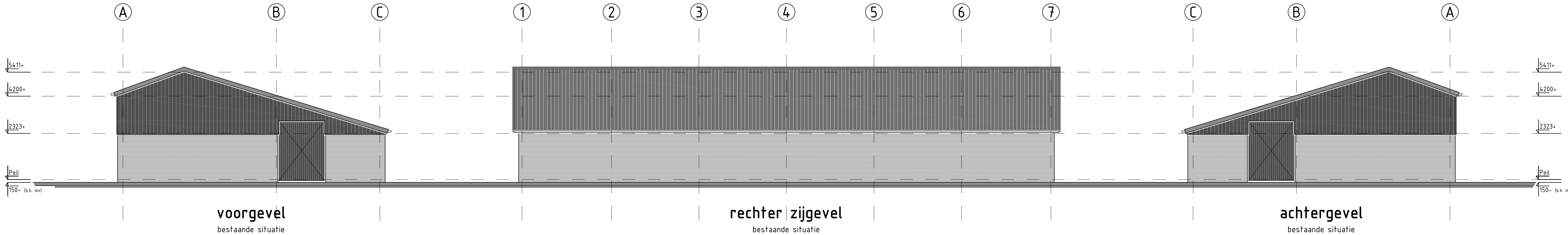
1e verdieping

bestaande situatie

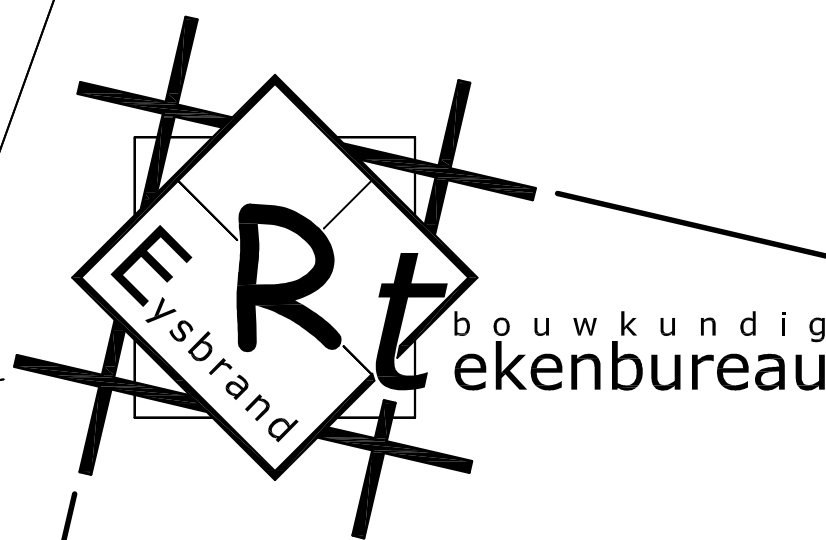


Eysbrand Rozendaal Tekembureau
Jaap de Jongstraat 17
2957 KD Nw-Lekkerland
T (0184) 68 67 97
F (0184) 68 69 52
M (06) 134 128 14
E ert@solcon.nl

project	Verbouwing woning a/d Heulenslag 43a te Bleskensgraaf		
opdrachtgever	Fam. A. v/d Graaf, Oosteind 110, 3356 AD Papendrecht		
onderdeel	bouwaanvraag-tekening, (bestaande situatie)		
datum	: 01-02-2011	schaal	1:100
wijziging	:	get.	E. Rozendaal jr.
wijziging	:	werknr.	10102
wijziging	:	tek.nr.	B-01



Gemeente BLESKENS GRAAF
Sectie : D
Nummer : 151
Schaal : 1:500



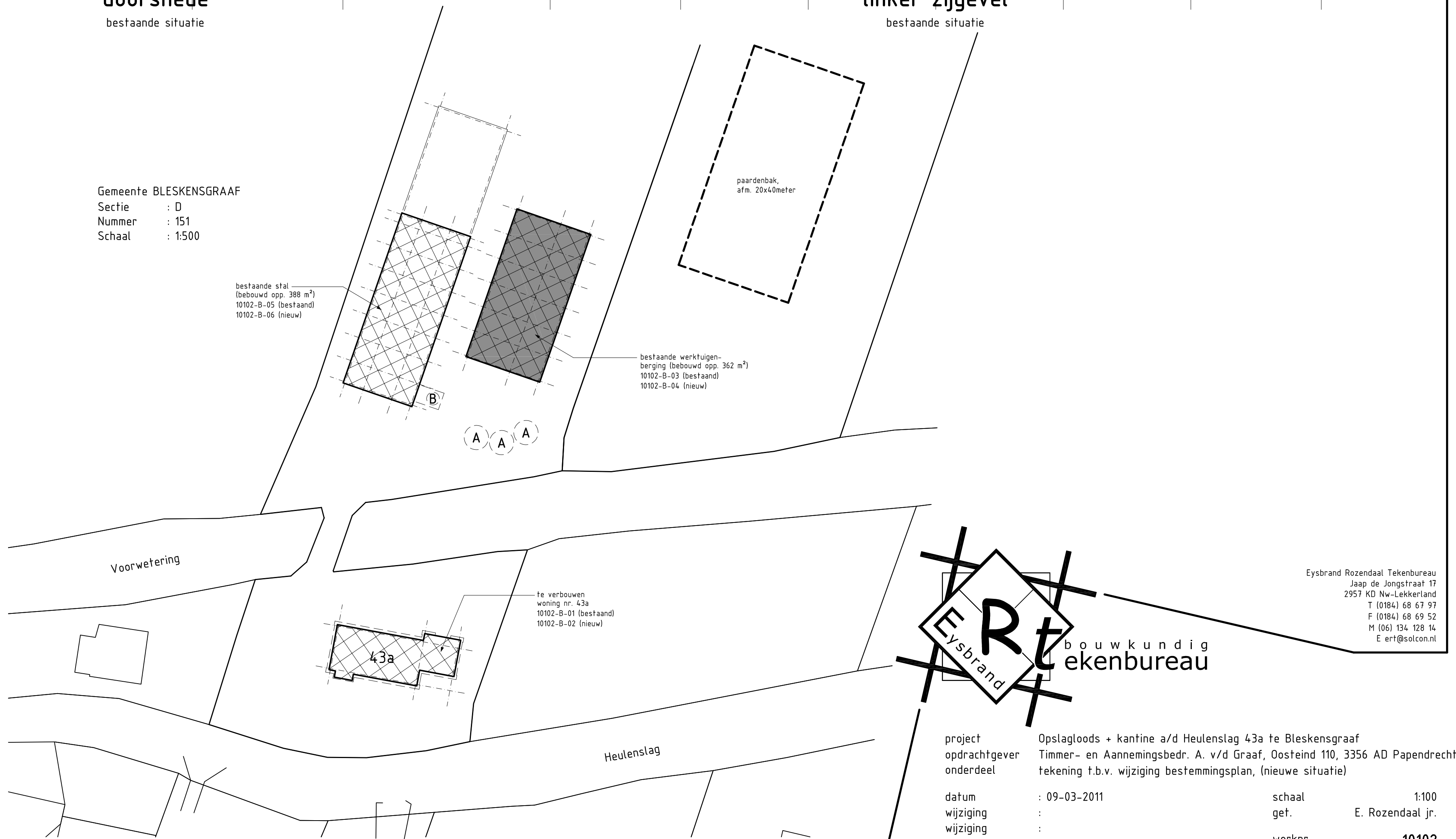
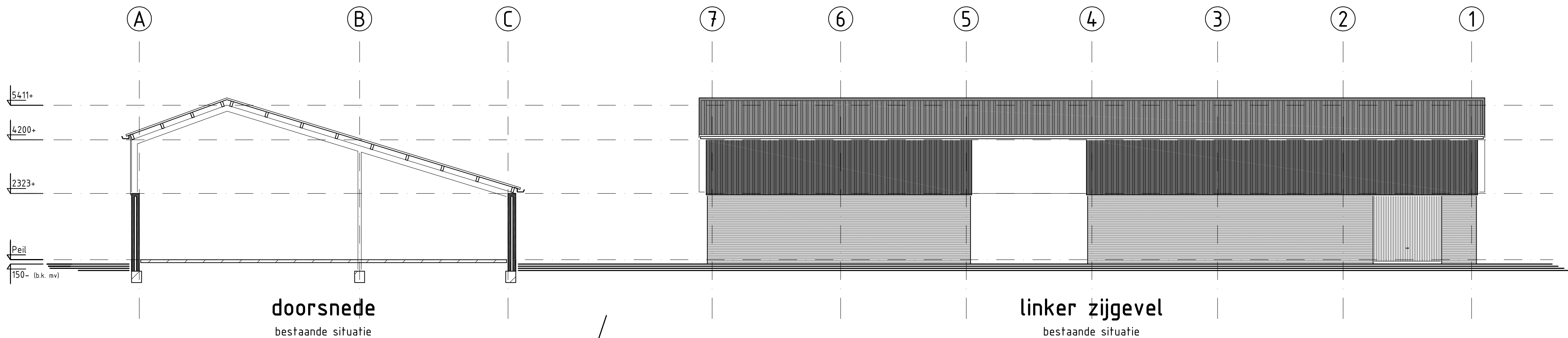
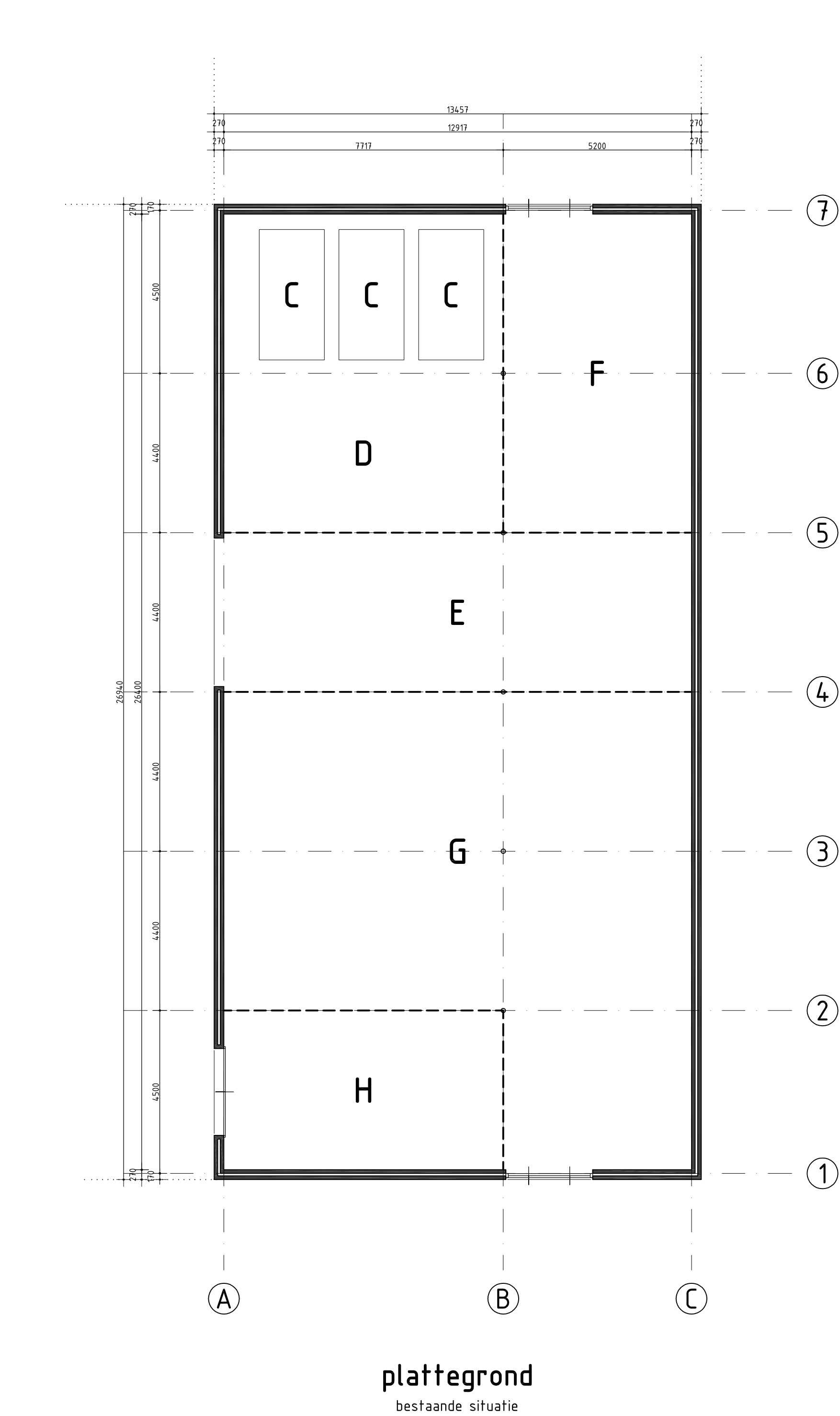
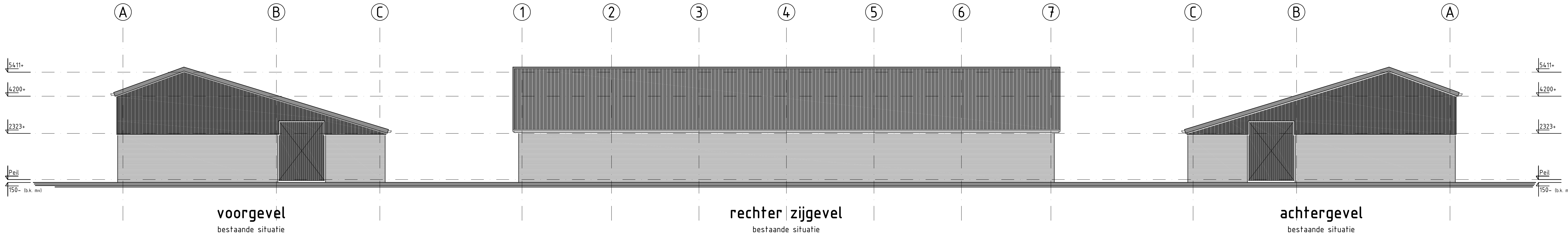
project
opdrachtgever
onderdeel

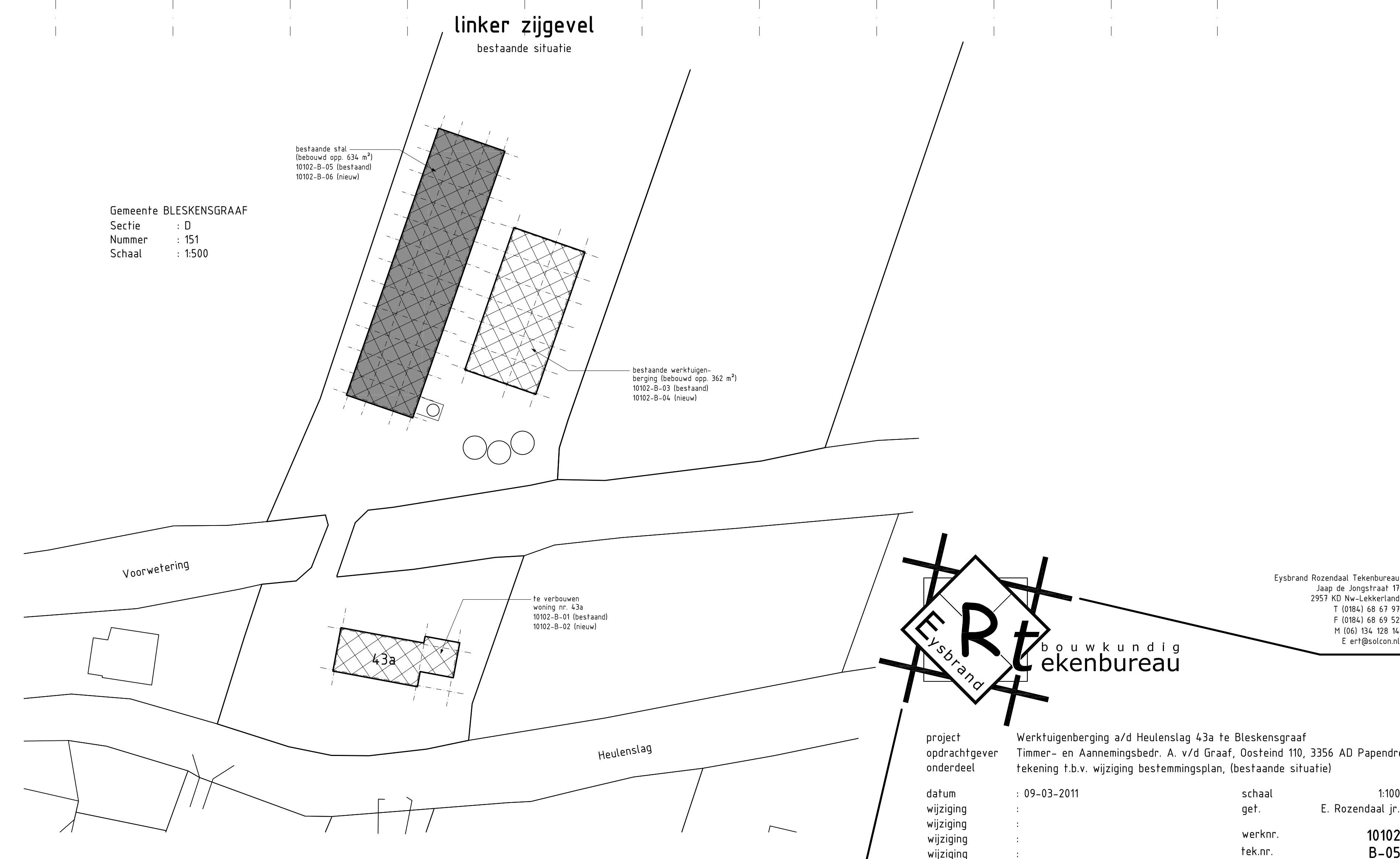
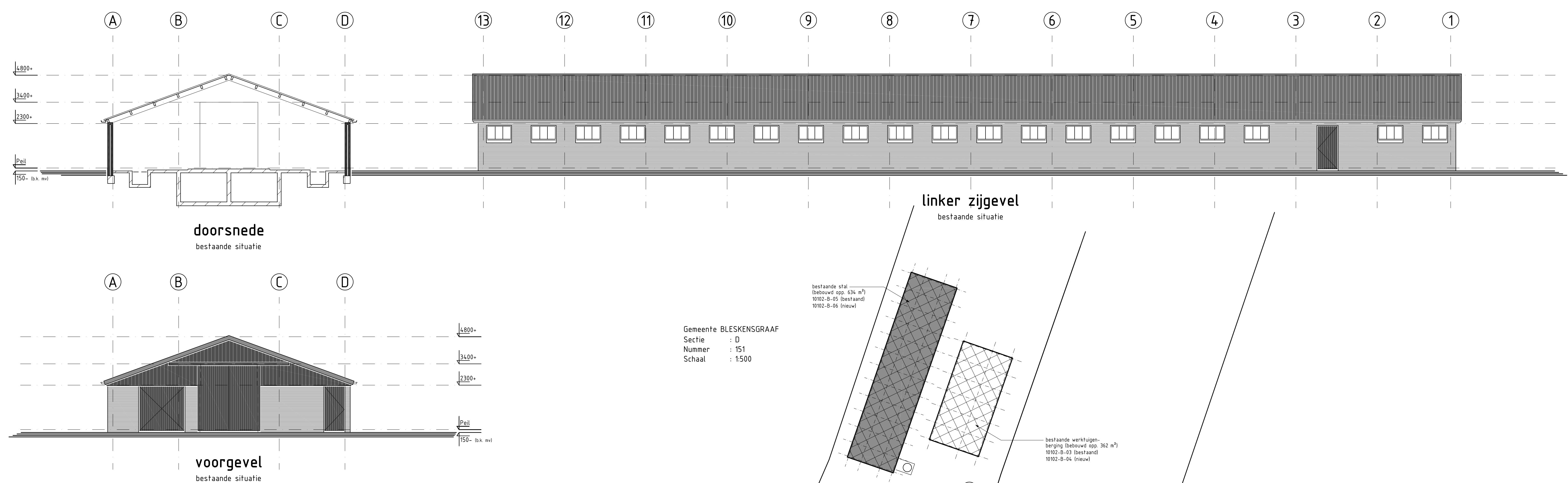
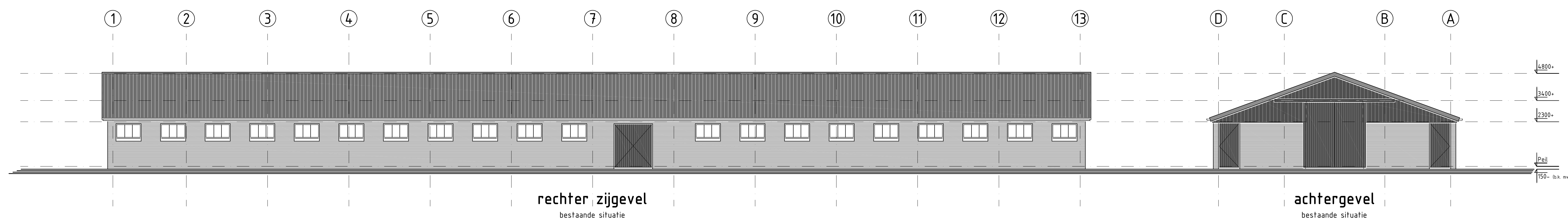
Werktuigenberging a/d Heulenslag 43a te Bleskensgraaf
Timmer- en Aannemingsbedr. A. v/d Graaf, Oosteind 110, 3356 AD Papendrecht
tekening t.b.v. wijziging bestemmingsplan, (bestaande situatie)

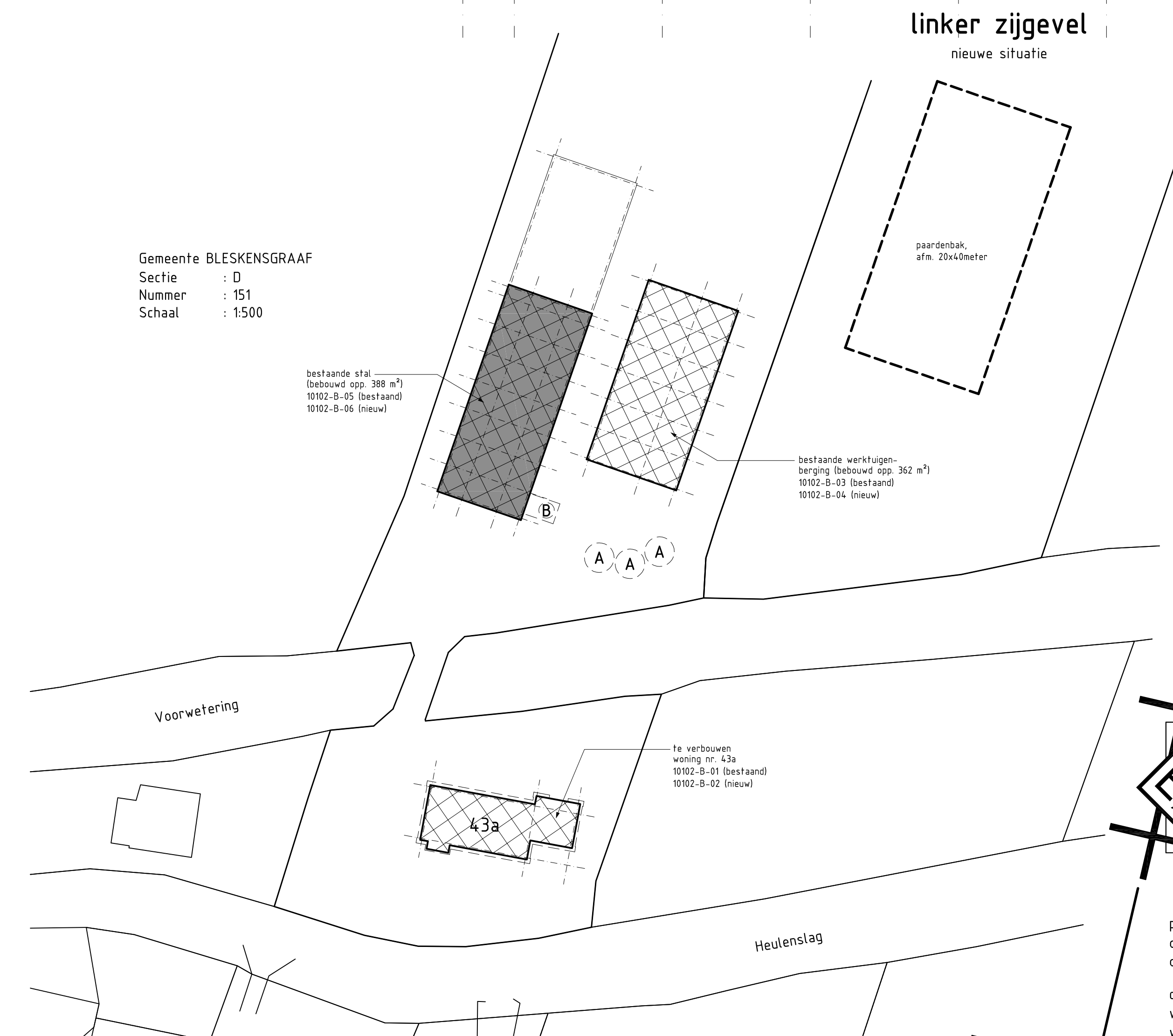
datum : 09-03-2011
wijziging :
wijziging :
wijziging :
wijziging :

schaal : 1:100
get. : E. Rozendaal jr.
werknr. : 10102
tek.nr. : B-03

Eysbrand Rozendaal Tekenbureau
Jaap de Jongstraat 17
2957 KD Nw-Lekkerland
T (0184) 68 67 97
F (0184) 68 69 52
M (06) 134 128 14
E ert@solcon.nl







10102-8-01 (bestaand)
10102-8-02 (nieuw)

Eysbrand Rozendaal Tekenbureau
Jaap de Jongstraat 17
2957 KD Nw-Lekkerland
T (0184) 68 67 97
F (0184) 68 69 52
M (06) 134 128 14
E ert@solcon.nl

project	Werkplaats a/vd Heulenslaan 43a te Bleskensgraaf		
opdrachtgever	Timmer- en Aannemingsbedrijf A. v/d Graaf, Oostdinde 110, 3356 AD Papendrecht		
onderdeel	tekening t.b.v. wijziging bestemmingsplan, (nieuwe situatie)		
datum	: 09-03-2011	schaal	1:100
wijziging	:	get.	E. Rozendaal jr.
wijziging	:	werknr.	10102
wijziging	:	tek.nr.	B-06

Bedrijfsplan bij Wijzigingsplan



Heulenslag 43a te Bleskensgraaf



Bedrijfsplan bij Wijzigingsplan Heulenslag 43a te Bleskensgraaf pag.1

Onderwerp

Bedrijfsplan bij Wijzigingsplan:

Heulenslag 43a te Bleskensgraaf

Door

ARA Adviesburo b.v.

Postbus 106

3257 ZJ Ooltgensplaat

Geldende voorwaarden RVOI

Auteur(s)

Drs. R.L. den Haan MMI

(milieutechnoloog)

Projectnummer

Ara101001

In opdracht van

Fam A. van de Graaf

Oosteind 110

3356 AD Papendrecht

Bestemd voor

Fam A. van de Graaf

Oosteind 110

3356 AD Papendrecht

Status

Definitief

Datum

15-06-2011

INLEIDING.

Dit beknopte bedrijfsplan is opgesteld ter onderbouwing van benodigde ruimte en benutting bij het wijzigingsplan, bedoeld voor de vestiging van het Timmer- en Aannemingsbedrijf Albert van de Graaf bv aan de Heulenslag 43a te Bleskensgraaf.

SAMENVATTING.

Het Timmer- en Aannemingsbedrijf Albert van de Graaf bv is een kleinschalig bouw en aannemingsbedrijf. Het werk van dit aannemingsbedrijf, wordt voor >95% op de bouwlocatie van de klant uitgevoerd en voor het overige <5% voorbereidt in de werkplaats. Onder deze voorbereiding vallen geen werkzaamheden in de zin van kozijnen, trappen maken e.d. omdat dat goedkoper gedaan kan worden door daartoe gespecialiseerde bedrijven. De machinale is dan ook qua aantal machines en diversiteit van bescheiden schaal. Des ondanks is er rond de machines aanzienlijke manoeuvreerruimte gewenst, als gevolg waarvan deze machines ruimtelijk verdeeld worden opgesteld. Het bedrijf kent geen baliefunctie, voor het verkopen van materialen, gereedschappen e.d. Het bedrijf harmonieert in de plattelandsomgeving en het object wordt in landschapsstijl gerenoveerd. Het totale bedrijfsvloeroppervlak wordt van ruim 1000m² teruggebracht naar 750m². Alle materialen en machines worden inpandig opgeslagen waardoor het landelijk karakter niet verrommeld.

TECHNISCHE PUNTEN.

Zowel particulieren als bedrijven kunnen bij dit bedrijf terecht voor vrijwel alles wat onder de noemer 'timmer- en aannemingswerkzaamheden' valt. Van het vervangen van een slecht raamkozijn tot het bouwen van een compleet droomhuis of representatieve bedrijfshuisvesting. Het bedrijf verzorgt deze bouw en verbouw van kleine tot middelgrote projecten, uiteraard in hoofdzaak op locatie. Slechts een gering deel <5% van de werkzaamheden zijn voorbereidend te verrichten op de werkplaats.

Voor actuele informatie wordt verwezen naar de website

<http://www.albertvandegraaf.nl/>

LOCATIEKEUZE

Het bedrijf vestigt zich op de Heulenslag omdat daar ruimte voorhanden is om wonen aan de werkplaats te combineren. De omgeving past bij de aard van het bedrijf. Doordat het bedrijf zelf in staat is het onroerend goed op te knappen in harmonie met de omgeving en in staat is de kwaliteit van het object hoogstaand te houden, draagt dit bij aan het imago van het bedrijf.

Omdat er geen baliefunctie is en er geen aan- en afrijden van klanten is, is de vestiging in het buitengebied geen bezwaar voor het bedrijf en zal het bedrijf geen overlast opleveren voor de omgeving.

BEDRIJFSOMVANG EN RUIMTE BENUTTING

De ruimte welke nu beschikbaar is zal worden teruggebracht naar een voor de adequate bedrijfshuisvesting benodigde proportie. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de eisen voor het wijzigen van de bestemming. Tevens blijft er in deze setting wel enige ruimte voor autonome groei.

Het bedrijf vestigt zich in de voormalige stal en werktuigenberging. De huidige bedrijfswoning blijft gehandhaafd.

De voormalige stal c.a. 634m² zal worden ingekort tot c.a. 388m². De bestaande werktuigenberging c.a. 362m² zal gehandhaafd blijven.

In de werktuigenberging worden onder andere de volgende zaken ondergebracht:

- Kantoor, met kantine
- Opstelling voor bouwafvalcontainers
- Stalling aanhangers
- Opslag steiger materiaal en bouwlift
- Metsel materialen
- Isolatie materiaal
- Vloer en funderingsmateriaal
- Bekistingmateriaal en profielen

In de ingekorte stal (Werkplaats) worden onder andere de volgende machines opgesteld:

Bedrijfsplan bij Wijzigingsplan Heulenslag 43a te Bleskensgraaf pag.4

- Stofafzuiginstallatie
- Formaatzaag
- Afkortzaag
- Werkbank

Verder worden onder andere de volgende werkvoorraden bewaard:

- Underlayment
- Multyplex
- tresaplaten
- Overige platen

In het voormalige melkhok worden onder andere de volgende goederen bewaard:

- Tegels
- Tegellijm
- Cement
- Stuksspullen

Op de tekeningen is de ruimtelijke indeling weergegeven. Om de machines goed te kunnen gebruiken, is er voldoende bewegingsvrijheid rondom de machine benodigd.

Er is rekening mee gehouden dat alle bedrijfsmiddelen inpandig op worden opgeslagen.

GESCHIKT MAKEN VOOR BEDRIJFSVESTIGING

Om het object geschikt te maken voor de vestiging van het bedrijf worden een aantal zaken gesloopt en / of verwijderd.

- Slopen en afvoeren 3 stuks voormalige betonnen mest of voersilo's
- Verwijderen bulksilo
- 3 stuks afvalcontainers 6 m3/stuk
- Te slopen deel, ivm reduceren naar totaal 750 m2 bebouwd

De buitenzijde wordt opgeknapt en zoveel mogelijk in landschapstijl gebracht.

BEDRIJFSVOERING

Werkzaamheden vinden in hoofdzaak plaats op de locatie bij de klant. Het kantoor wordt gevoerd door 1 persoon voor één of meer dagdelen per week. Aan- en afvoerbewegingen vinden voornamelijk in begin van de morgen en einde van de middag plaats.

TOEKOMSTPERSPECTIEF

Hoewel het bedrijf niet de intentie heeft te groeien, is er wel rekening gehouden met enige autonome groei. Door verbeterde marktpositie kan het voorkomen dat geïnvesteerd wordt in werktuigen voor op de bouwplaats en of aanhangers welke weer gestald moeten kunnen worden op de locatie. Ook kan het zijn dat de voorraad op het onderhanden werk moet worden afgestemd, hetgeen kan leiden tot een grotere materialenvoorraad.

BIJLAGEN

- Overzicht Bestaande situatie werktuigenberging en stal
- Overzicht nieuwe situatie werktuigenberging en stal
- Detail indeling werktuigenberging
- Detail indeling werkplaats (voormalige stal)

Gemeente BLESKENS GRAAF
Sectie : D
Nummer : 151
Schaal : 1:500

BESTAANDE SITUATIE

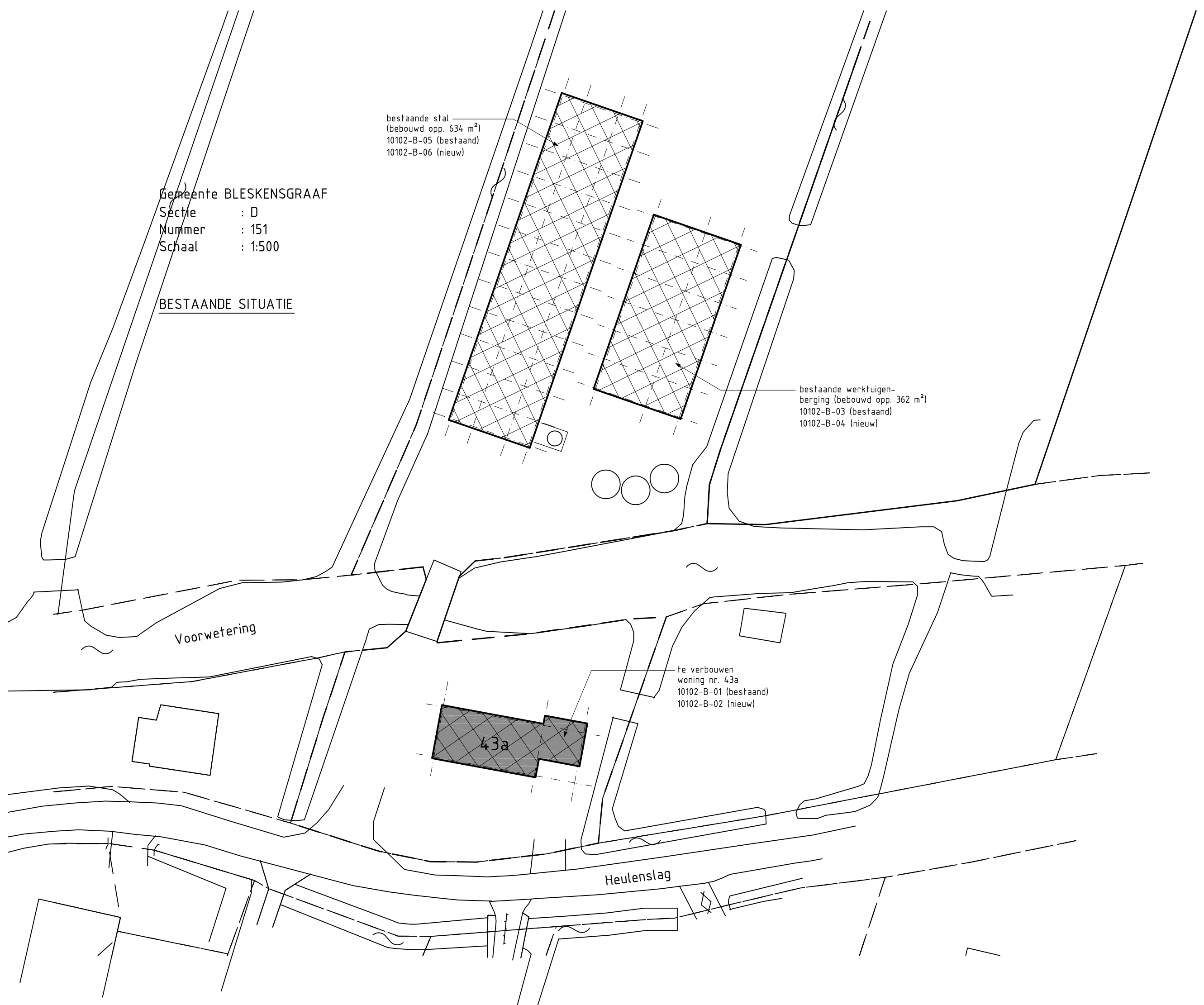
bestaande stal
(bebouwd opp. 634 m²)
10102-B-05 (bestaand)
10102-B-06 (nieuw)

bestaande werktuigen-
berging (bebouwd opp. 362 m²)
10102-B-03 (bestaand)
10102-B-04 (nieuw)

te verbouwen
woning nr. 43a
10102-B-01 (bestaand)
10102-B-02 (nieuw)

Voorwetering

Heulenslag



Gemeente BLESKENS GRAAF
Sectie : D
Nummer : 151
Schaal : 1:500

NIEUWE SITUATIE

bestaande stal
(bebouwd opp. 388 m²)
10102-B-05 (bestaand)
10102-B-06 (nieuw)

bestaande werktuigen-
berging (bebouwd opp. 362 m²)
10102-B-03 (bestaand)
10102-B-04 (nieuw)

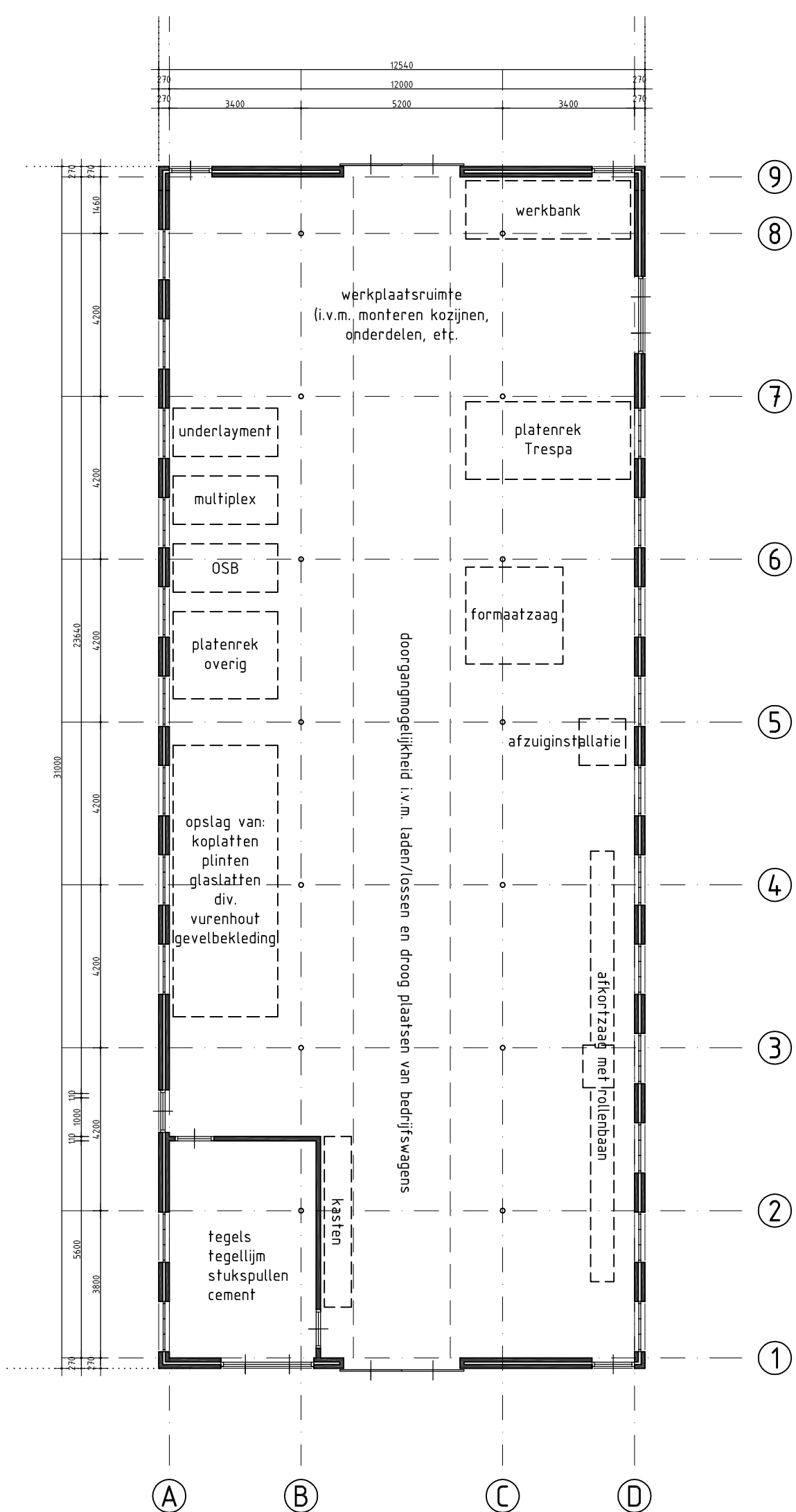
paardenbak,
afm. 20x40meter

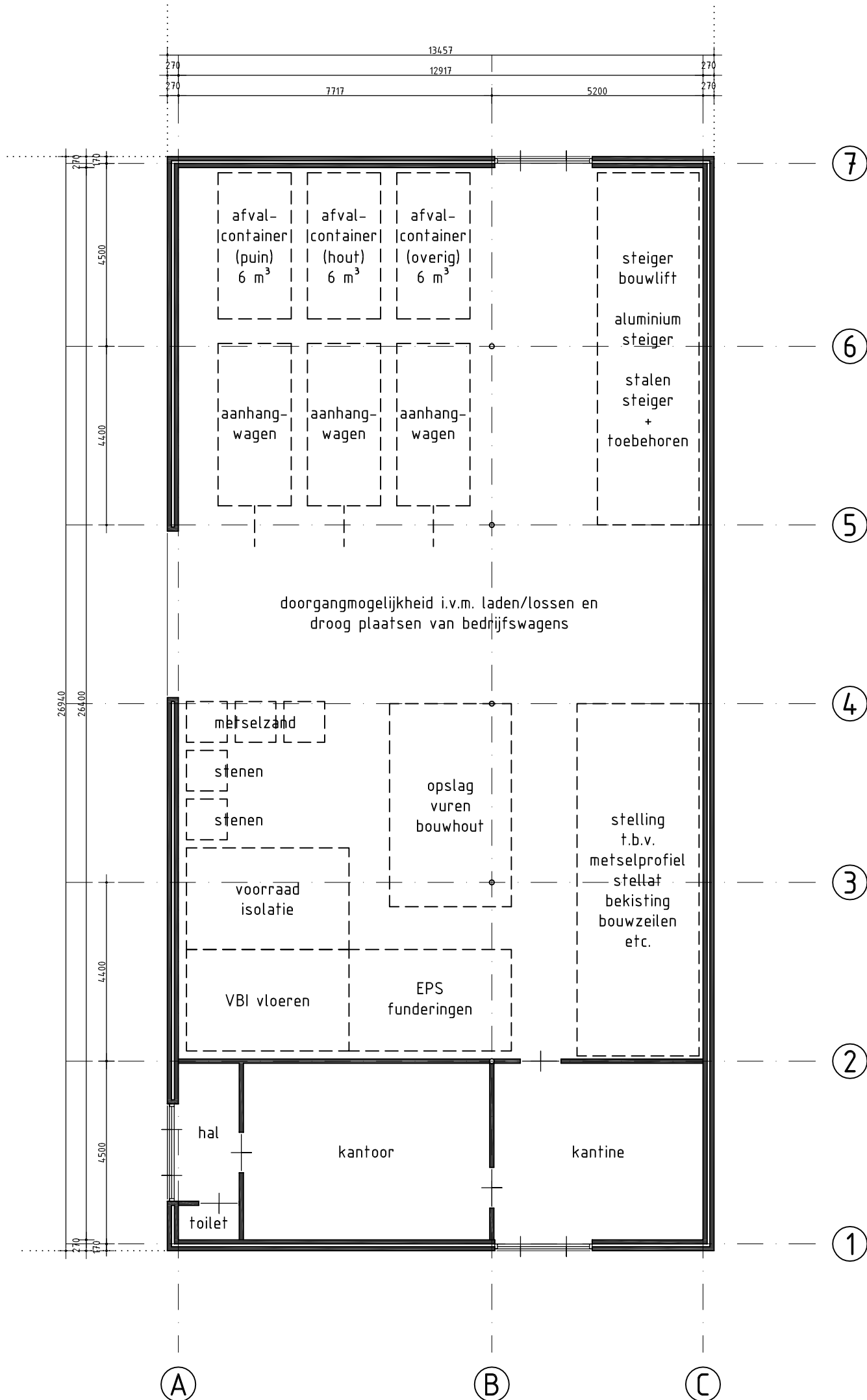
Voorwetering

te verbouwen
woning nr. 43a
10102-B-01 (bestaand)
10102-B-02 (nieuw)

43a

Heulenslag







Adviesburo inzake milieubeheersing

Wijzigingsplan Heulenslag 43a te Bleskensgraaf

Milieuadvies

Bodemonderzoeken

Bodemsanering

Bodembeheer

Waterbodemonderzoeken

Bouwstoffenonderzoek

Inrichtingsvergunningen