

Toelichting Buitendijk-Land van Esseweg

Gemeente Hoeksche Waard



Colofon

Plannaam	Buitendijk-Land van Esseweg
Datum	Mei 2020 / Juli 2020 (ontwerp) / Juli 2021
Status	Vastgesteld
IMRO-code	NL.IMRO.1963.BPB60LvE9STR20-VG01
Opgesteld door	Van Dun Advies BV Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@vandunadvies.nl I. www.vandunadvies.nl
Auteur	JV
Projectleider	RvH
Projectnummer	17191-008

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Geldend planologisch regime.....	5
1.3 Procedure	7
1.4 Leeswijzer.....	7
2. PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Beoogde situatie.....	10
2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf Land van Esseweg	11
3. BELEIDSKADER.....	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	17
3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2 Provinciaal beleid.....	17
3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland.....	18
3.2.2 Bijlage ruimtelijke kwaliteit / Werkboek ruimtelijke kwaliteit	20
3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland.....	22
3.3 Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard	23
3.3.2 Bestemmingsplan	24
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	28
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	28
4.2 Waterhuishouding	29
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	29
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	30
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	31
4.3 Natuur	32
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	32
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	34
4.4 Ammoniak.....	39
4.5 Bodemkwaliteit.....	39
4.6 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	40
4.6.1 Cultuurhistorie en aardkunde	40
4.6.2 Archeologie	40
4.7 Landschappelijke inpassing	41
4.8 Bedrijven en milieuzonering	42
4.9 Geur	45
4.9.1 Activiteitenbesluit	45
4.10 Verkeer en parkeren	46
4.11 Luchtkwaliteit	47
4.11.1 Niet in betekende mate	48
4.12 Geluid	50
4.13 Externe veiligheid	50
4.13.1 Regelgeving	51
4.13.2 Toetsing aan beleid	52
4.14 Technische infrastructuur	55
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	56
5.1 Juridische achtergrond	56
5.2 Toelichting verbeelding	56
5.3 Toelichting regels	56

6. UITVOERBAARHEID.....	58
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	58
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.2.1 Vooroverleg	58
6.2.2 Omgevingsdialoog	58
6.2.3 Zienswijzen en beroep	58
7. BIJLAGEN.....	59

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van het plangebied, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Buitendijk 60 is een opfokstation voor Friese paarden gevestigd en de Land van Esseweg 9 biedt plaats aan een akkerbouwbedrijf. Beide locaties worden door dezelfde eigenaar geëxploiteerd. Het is voor een optimale bedrijfsvoering wenselijk om de beide bedrijfstypen te concentreren op één locatie. Het plan is om de agrarische activiteiten te concentreren op de locatie Land van Esseweg 9, waarbij tevens een nieuwe bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Dit geeft betere ontwikkelingsmogelijkheden dan de locatie aan de Buitendijk 60, daar deze locatie geen kansen biedt om een optimale bedrijfsopzet te realiseren. Het bouwvlak aan de Buitendijk 60 is namelijk lang gerekte en van onvoldoende omvang om de bedrijfsactiviteiten van de andere locatie hierbij te betrekken. Daarnaast biedt de concentratie van de activiteiten de mogelijkheid om controle en toezicht te houden op het bedrijf. De locatie Land van Esseweg 9 biedt meer mogelijkheden om de ideale bedrijfsindeling te realiseren en ligt voor de paardenhouderij gezien aanmerkelijk gunstiger.



Afbeelding 1: Ligging van de drie locaties in Strijen en Strijensas

In het verleden is er verzocht om medewerking te verlenen voor het bouwen van een woning bij de bestaande locatie Land van Esseweg 9. Medewerking werd toen verleend met als voorwaarden dat er een andere woning werd gesaneerd. Deze woning was destijds niet beschikbaar. Echter wordt nu beschikt over een woning die gesaneerd kan worden, zijnde aan de locatie Land van Esseweg 10.

Voorliggend plan maakt de verplaatsing mogelijk van de bedrijfsactiviteiten van de locatie Buitendijk 60 naar de Land van Esseweg 9. Aldaar wordt een gemengde bedrijfsvoering gerealiseerd zijnde een paardenhouderij voor de opfok van Friese paarden en het exploiteren van een akkerbouwtak. Daarnaast wordt planologisch gezien een woning geamoveerd aan de Land van Esseweg 10 waardoor een nieuwe bedrijfswoning aan de Land van Esseweg 9 mogelijk wordt gemaakt.

1.2 Geldend planologisch regime

De drie locaties liggen allen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' welke is vastgesteld op 25 mei 2010 en het 'Paraplubestemmingsplan Strijen', welke is vastgesteld op 25 september 2018. Bij dit laatste plan zijn er wijzigingen aangebracht aan de regels van onderliggende bestemmingsplan, waaronder het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor elke locatie wordt hieronder een

overzicht gegeven van de huidige bestemmingen welke zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Buitendijk 60



Afbeelding 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitendijk 60 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemmingsomschrijving 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', artikel 3, is de paardenhouderij en akkerbouwtak toegestaan. In artikel 3.7.5 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van vervolgfuncties bij algehele bedrijfsbeëindiging. De agrarische bestemming kan gewijzigd worden naar een van de genoemde vervolgfuncties in de in dit artikel opgenomen tabel 3.3. Deze wordt nader toegelicht in paragraaf 3.2.2.

Land van Esseweg 9

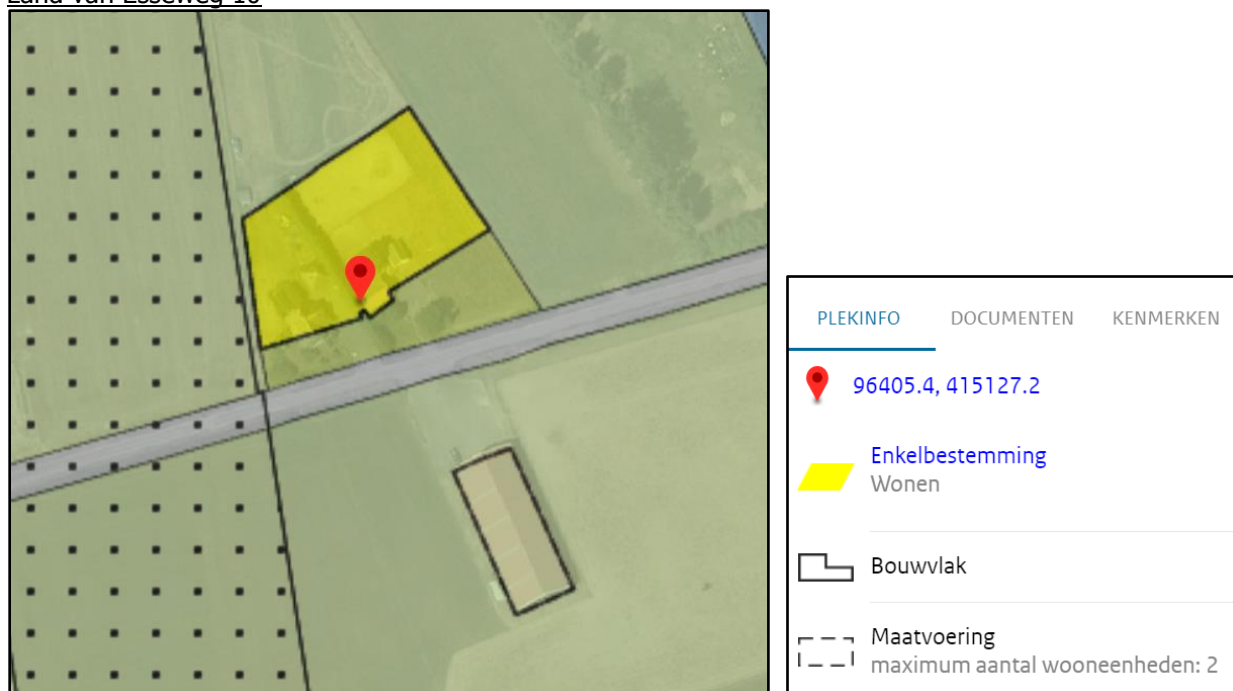


Afbeelding 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Land van Esseweg 9 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de bestemmingsomschrijving 'Agrarisch met waarden', artikel 3, is de paardenhouderij en akkerbouwtak toegestaan. De beoogde activiteiten zijn derhalve planologisch rechtstreeks toegestaan.

In artikel 3.7.2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak. Echter is er voor beoogde woning geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Land van Esseweg 10



Afbeelding 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Land van Esseweg 10 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het voornemen om deze woning te amoveren en als bedrijfswoning aan de Land van Esseweg 9 te herbouwen is planologisch niet rechtstreeks mogelijk. Binnen artikel 26 zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen welke het maximum aantal wooneenheden kan veranderen alsmede de bestemming te wijzigen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp en belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Op de locatie aan de Buitendijk 60 runt momenteel de derde generatie een opfokstation voor Friese paarden en een akkerbouwbedrijf. Het bedrijf heeft een omvang van 50 paarden en 55 hectare grond. In de nabije toekomst is groei naar de 80 á 100 paarden het voornemen, dit omdat er wereldwijd een groeiende markt is naar Friese paarden. Naast deze vestiging hebben initiatiefnemers nog twee vestigingen in eigendom aan de Land van Esseweg, nummer 9 en 10. De Buitendijk 60 en Land van Esseweg 9 en 10 liggen op ongeveer 1,6 km van elkaar vandaan. In Afbeelding 1 op pagina 5 is de ligging van deze drie locaties ten opzichte van elkaar weergegeven. Onderhavige locaties zijn gelegen ten zuidenwesten van de kern van Strijen en ten westen van de kern van Strijensas. 1 km ten zuiden van Buitendijk 60 ligt de rivier Hollands Diep. Binnen die kilometer is het natuurgebied Oeverlanden Hollands Diep gelegen.

Buitendijk 60

De hoofdvesting is gevestigd aan Buitendijk 60, waar de boerderij "Albert-Hoeve" is gebouwd in 1940 door de grootouders van de huidige eigenaren. De locatie is vanuit oudsher de hoofdlocatie. Deze gebouwen zijn in eigendom, echter zijn de gronden in erfpacht. Locatie Buitendijk 60 is dichtbij het Natura 2000 gebied Hollands Diep gelegen. Op de locatie Buitendijk 60 worden voornamelijk in de winter de paarden gehouden, met name op stal. Paarden kunnen op deze locatie niet worden beweide, omdat er maar kleine sloten grenzen aan de percelen. Kleine sloten bieden te beperkte mogelijkheden tot het aanvoer van vers drinkwater. Daarnaast is onder de naast gelegen percelen een leidingstraat gelegen, dit brengt verschillende risico's en onzekerheden met zich mee, zoals het plots repareren van een leiding en of voor langere tijd gebruik nemen voor agrarisch gebruik. Dit laatste bijvoorbeeld voor de aanleg van of groot onderhoud van de leidingen.

Daarnaast zijn de locaties gelegen in de Hoeksche Waard. In de omgevingsvisie van de Hoeksche Waard zijn werken en waarden opgenomen waaraan toekomstige plannen invulling moeten geven op welke wijze zij bijdragen aan de werken en waarden van de Hoeksche Waard. Voor de Buitendijk 60 geldt dat hier meer de nadruk komt te liggen op een divers palet aan recreatieve (verblijfs-)functies en functies die zorgen voor een verbeterde relatie met de natuurlijkgelieden en -waarden van de Delta. Voor de toekomst wordt gekeken naar een invulling die past binnen de Hoeksche Waarden en Hoeksche Werken.

Land van Esseweg 9

Op de locatie aan de Land van Esseweg 9 is een loods aanwezig. Deze loods wordt gebruikt ten behoeve van het akkerbouwtaak. Planologisch is voor deze locatie een bouwvlak toegekend voor deze loods. Het bouwvlak biedt geen ruimte voor verdere uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

Naast het stallen van de akkerbouwtaak en het uitoefenen van de akkerbouwtaak wordt op deze locatie in de zomer de paarden geweid. Dit omdat op deze locatie percelen met geschikte omvang bevinden, voldoende vers drinkwater aanvoer is en er geen last is van de leidingstraat.

Land van Esseweg 10

Op de locatie aan de Land van Esseweg 10 is een woonhuis gevestigd. Het betreft een verouderd huis.

2.2 Beoogde situatie

Zoals eerder is aangegeven, hebben initiatiefnemers het voornemen om het agrarische bedrijf te concentreren op één locatie aan de Land van Esseweg 9 te Strijen, dit omdat Buitendijk 60 niet geschikt is en Land van Esseweg 9 meer mogelijkheden biedt. Hieronder is er per locatie omschreven wat er in de beoogde situatie veranderd.

Buitendijk 60

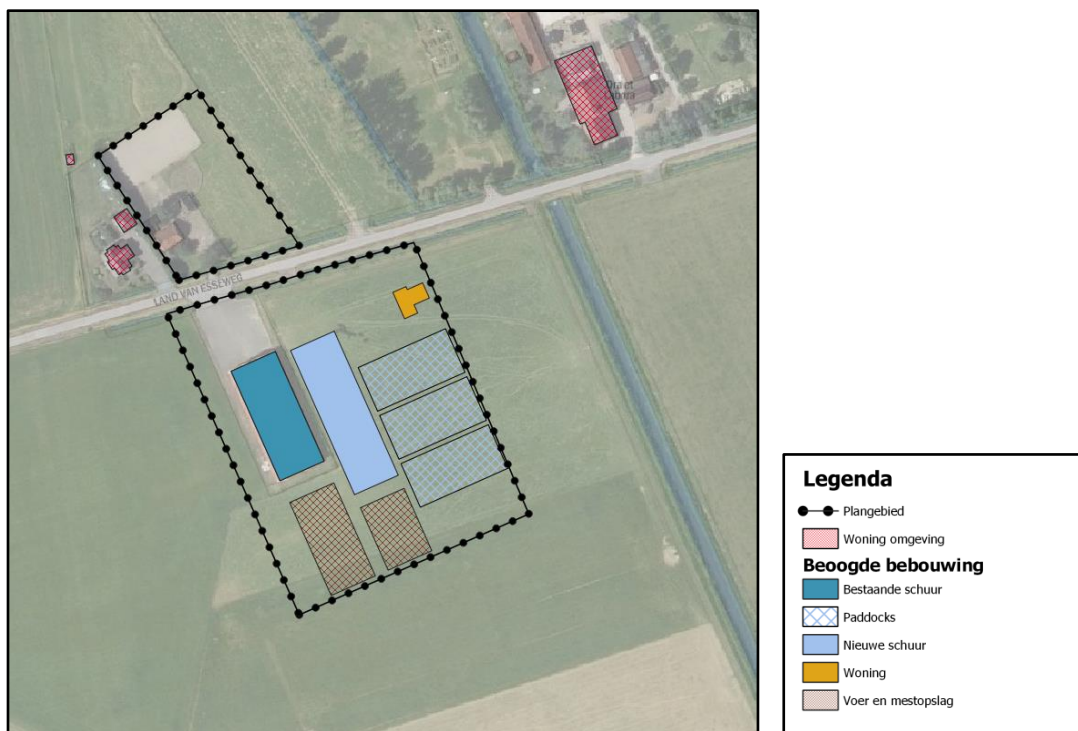
De locatie aan de Buitendijk 60 zal in de beoogde situatie verkocht worden. De agrarische activiteiten worden op locatie Buitendijk 60 beëindigd. Het agrarische bedrijf wordt verplaatst naar de Land van Esseweg 9. Daar de beoogde functie nog open ligt wordt de bestemming niet meteen gewijzigd maar wordt met de opgenomen (bestaande) wijzigingsbevoegdheden een zo breed mogelijk vervolgfunctie mogelijk gemaakt. Vervolgfuncties/eventuele bestemmingen als: horeca, recreatie, bedrijf milieucategorie 1 of 2 of naar de bestemming 'Wonen'. De aanwezig bebouwing is kenmerkend voor de Hoeksche Waard en kan op deze wijze behouden blijven. Tevens is het ook de wens van de verpachter dat de bebouwing gehandhaafd blijft. Afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling kan in overleg met de gemeente en verpachter beoordeeld worden wat een passende bestemming is.

Land van Esseweg 10

Het woonhuis aan de Land van Esseweg 10 wordt in de beoogde situatie gesloopt en herbouwd aan Land van Esseweg 9. De gronden worden in gebruik genomen voor de teelt van gewassen voor het akkerbouwbedrijf en/of het weiden van paarden. Dien overeenkomstig wordt de woonbestemming gewijzigd naar een agrarische bestemming.

Land van Esseweg 9

Op de locatie aan de Land van Esseweg 9 wordt het agrarische bedrijf, met zowel de akkerbouw als de paardenhouderij, gevestigd. Daarnaast wordt er een bijbehorend bedrijfswoning gerealiseerd. In Afbeelding 5 is een impressie van de beoogde situatie weergegeven. Hierop is de bestaande en beoogde bebouwing opgenomen. Daarnaast is er een inpassingsplan opgesteld welk op schaal toegevoegd in Bijlage 1.



Afbeelding 5: Beoogde situatie Land van Esseweg 9

Op de locatie aan de Land van Esseweg 9 wordt een modern opfokbedrijf voor Friese paarden gevestigd. In totaal worden 94 paarden jonger dan 3 jaar gehuisvest waar een aantal van deze paarden jonger

dan 3 jaar (5 paarden in opfok) behoren bij de eveneens te houden 10 volwassen paarden. Hiertoe wordt tevens paddocks aangelegd. Voor de opslag van voer (balen), hooi/stro en vast mest wordt tevens ruimte achter de stallen opgenomen. Hierdoor komen ze uit het zicht te liggen vanaf de openbare weg maar worden de zichtlijnen naar het achterliggende open landschap wel behouden. Daarnaast blijft de bestaande loods voor de akkerbouwvak van 1000 m² behouden. Het beoogde bouwvlak is circa 1,4 ha.

Onderhavig betekent dat het agrarische bedrijf geconcentreerd kan worden op de Land van Essegeweg 9 en dat Buitendijk 60 verkoopbaar wordt, door mogelijkheid tot meerdere bestemmingen. Onderhavig initiatief heeft een positieve bijdrage op het Natura 2000-gebied Oeverlanden, Hollands Diep want de paardenhouderij komt op grotere afstand van het gebied te liggen. De paardenhouderij is nu gelegen op circa 100 meter van het Hollands Diep en vanaf de nieuwe locatie is deze afstand 1,0 kilometer. Dit heeft voornamelijk effect op de uitstraling van het bedrijf naar het gebied voor wat betreft geluid, licht, optische effecten (nieuwe bebouwing kort bij het gebied). Daarnaast betekent onderhavig initiatief voor de gemeente dat de karakteristieke bebouwing op de Buitendijk 60 behouden blijven.

De ontwikkelingen zijn door het onafhankelijk bureau 'Land&Co' beoordeeld op noodzakelijkheid en doelmatigheid. Dit advies is bijgevoegd als Bijlage 3 bij dit advies. Hieruit blijkt dat het plan voorziet in een noodzakelijk en doelmatige ontwikkeling.

Voor de locatie aan de Land van Essegeweg 9 wordt daarentegen een modern akkerbouw en paarden opfokstation gerealiseerd. Deze ontwikkeling zorgt voor continuïteit voor het bedrijf welke nu over twee locaties is verspreid.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf Land van Essegeweg

In deze beeldkwaliteitsparagraaf worden randvoorwaarden gesteld die de na te streven beeldkwaliteit vastlegt. De beschreven aspecten bevatten de kenmerken en ontwerprichtlijnen waar de gebouwen aan moeten voldoen op de kavel van onderhavige locatie. Het betreft de bouw van een vrijstaande woning en een nieuw bedrijfsgebouw. Als toelichting bij de omschreven kenmerken zijn referentiebeelden opgenomen die een indruk geven van de gewenste sfeer en uitstraling. Deze beelden zijn slechts illustratief, bij eventuele strijdigheid met voorschriften kan hier geen beroep op worden gedaan. Deze beelden geven echter wel een impressie wat passend is bij de Hoeksche Waard.

Hoofdaspecten

Woningtypologie, massa en vorm

De polder Land van Esche, Uiterdijk en Nieuw Strijen wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van grootschalige landbouw en de hiermee gepaard gaande openheid van het landschap. Het bijzondere patroon van polders, dijken en kreken heeft ervoor gezorgd dat het gebied belangrijk is voor de gemeente om te behouden en waar mogelijk te versterken. Concreet houdt dit in dat er extra aandacht nodig is voor de landschappelijk inpassing van nieuwe initiatieven.

In de "Omgevingsvisie Hoeksche waard" wordt vormgegeven aan bovenstaande. In 'de Hoeksche Waarden' wordt nader ingegaan op de ontwikkeling van initiatieven langs kreken, dijken, boerderij-uitbreidingen aan de dijk en boerderij-uitbreidingen in de polder. Deze locatie is te plaatsen onder het kopje 'Natuurlijk! Verbonden'. Een belangrijk aspect hierbij is de verhouding tussen de bebouwing van het agrarische bedrijf met de woning en het omliggende landschap.

De laatste decennia is het gemiddelde agrarische bedrijf in omvang flink toegenomen. In de "Omgevingsvisie Hoeksche Waard" wordt binnen bepaalde kaders en voorwaarden ingezet op de mogelijkheid het agrarische bedrijf verder te ontwikkelen. Dit zal leiden tot schaalvergroting van het agrarische bedrijf en een daarmee gepaard gaande disproportie tussen bedrijfsgebouw en woning. De woning met daaromheen opslag-, parkeer- en diversen andere voorzieningen kan daardoor rommelig overkomen in verhouding tot de grootschalige agrarische gebouwen.

In principe wordt ernaar gestreefd om nieuwe bebouwing in te passen binnen het bestaande erf. Maar indien er sprake is van een schaalconflict zoals hierboven beschreven is, moet er een andere oplossing gevonden worden. In dat geval wordt aanbevolen de "Omgevingsvisie Hoeksche Waard" te volgen en grote schuren zoveel mogelijk los in de open ruimte te zetten. Deze bedrijfsgebouwen mogen best

gezien worden als uiting van het moderne agrarische bedrijf. Juist rond het woonhuis en de kleinere schuren wordt voorgesteld om een forse erfbeplanting aan te brengen.

In de Hoeksche Waard zijn een aantal (historische) locaties te vinden waar bedrijfsgebouw en woning op een fraaie wijze hand-in-hand gaan. Voorbeelden hiervan zijn de Wielweg 2, Wielweg 8 en Buitendijk 60. Een dergelijke samenhang is denkbaar, maar gezien de schaalvergroting van agrarische bedrijven lastig te realiseren. Eerder kan er gekozen worden voor het loskoppelen van bedrijfsgebouw(en) en woning zoals hierboven beschreven.

Van oudsher zijn de boerderijen in de Hoeksche Waard niet volgens een bepaald of afwijkend model gebouwd; "Er is vooral gebouwd naar de aard van het bedrijf en het karakter en gewoontes van de bewoners", aldus J. Verheul in zijn boek boerderijen in Zuid Holland (1984). Er is hierdoor geen reden om voort te bouwen op een bepaalde typologie of stijl; in principe is voor nieuw te bouwen woningen elke stijl en typologie denkbaar zolang deze maar aansluit bij het landelijke en agrarische karakter van de Hoeksche Waard en haar bestaande bebouwing. Uitgangspunten hierbij zijn eenvoudige, rechthoekige bouwmassa's van 1 tot 1 ½ bouwlaag met een maximum goothoogte van 5 meter, afgedekt met een schuine kap met een helling groter dan 30- en kleiner dan 60 graden en een maximale hoogte van 10 meter. Aanbouwen aan het hoofdvolume zijn voorstelbaar, mits op passende wijze aangepast.

Situering, nokrichting en dakvorm

- Woning

De hoofdgebouwen worden op de kavels gepositioneerd als vastgelegd in het stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan. De afstand tot de voorgevelrooilijn is hierin opgenomen. De kap is in verhouding tot het gehele bouwvolume fors. Voor eventuele vrijstaande bijgebouwen geldt dat zij terug liggend ten opzichte van de voorgevel rooilijn van het hoofdgebouw zijn gesitueerd.

- Bedrijfsgebouw(en)

Vanwege de omvang van de agrarisch bedrijfsgebouwen dienen deze haaks op de weg gesitueerd te worden en/of parallel aan het slotenpatroon. Dit om de openheid van het landschap te waarborgen en zichtlijnen naar de open polder te behouden.

Voor de voer- en mestopslag wordt ruimte achter de stallen gesitueerd. Hierdoor komen ze uit het zicht te liggen vanaf de openbare weg maar worden de zichtlijnen naar het achterliggende open landschap wel behouden.

De paddocks aan de oostelijke zijde worden voorzien van een omheining welke uit zwart of donkerbruin materiaal zal bestaan (veelal hout). Doordat er hier geen sprake is van een dichte/gesloten bebouwing, blijft het zicht naar het achterliggende open landschap behouden.

Gevelopbouw

- Woning

De gevelopzet van de nieuw te bouwen woning bestaat in hoofdlijnen uit een fors dakgedeelte en een relatief lage gevel. Voor de typologie van de woning geldt dat de opbouw van de gevel en de gevelindeling afgeleid moeten zijn van of refereren aan de landelijke, agrarische omgeving en de traditionele bijbehorende agrarische bebouwing.

- Bedrijfsgebouw(en)

De gevelopzet van bedrijfsgebouwen komt voort uit de aard en omvang van de activiteiten die binnen deze gebouwen plaatsvinden. De opzet is functioneel maar moet wel passen binnen het landelijke en agrarische karakter van de Hoeksche Waard.

Kleuren en materialen (hoofdvlakken)

- Woning

Hoewel de Hoeksche Waard van oudsher geen specifieke stijl kent, heeft door de jaren heen de baksteenbouw overheerst. Uitgangspunt is om bij nieuwbouw van een woning baksteen te gebruiken

eventueel in combinatie met hout. De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek in het landschap. Hierbij valt te denken aan rode, aarde, bruine of grijze tinten en geen harde kleuren of accenten. Natuurlijk materiaalgebruik staat hierbij voorop. Zoals eerder aangegeven valt hierbij te denken aan gevels van baksteen afgewisseld met hout en daken voorzien van gebakken pannen en of riet. Bij toepassing van een (gedeeltelijk) pannendak dient bij voorkeur een keramische dakpan toegepast te worden in een antraciete of traditioneel oranje kleurstelling. Uitgangspunt in detaillering, materiaal-en kleurgebruik is het landelijke en agrarische karakter van de omgeving.

- **Bedrijfsgebouw(en)**

Het materiaalgebruik van bedrijfsgebouwen is functioneel, maar moet passen binnen het landelijke en agrarische karakter van de Hoeksche Waard. Gevel-, dakbedekking en kleur dienen afgestemd te worden op de omgeving.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen, gebouwen en andere bouwwerken ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Hierbij moet niet alleen gedacht worden aan energiebesparing door bijvoorbeeld gasloos bouwen (wettelijk verplicht) en verantwoord materiaalgebruik, maar ook aan flexibiliteit, toekomstwaarde, gebruikerskwaliteit en een gezond binnenmilieu.

Ook het gebruik van duurzame technieken wordt waar mogelijk aanbevolen. Toepassing van bijvoorbeeld een warmtepompsysteem is hiervan een mooi voorbeeld. Het toepassen van zonnepanelen of collectoren op het dakvlak betekent in de meeste gevallen een enorme verslechtering van de beeldkwaliteit. Om die reden zijn dergelijke beeldbepalende elementen alleen toegestaan indien deze op gepaste manier in het dakvlak verwerkt zijn. Hierbij kan gedacht worden aan in het dakvlak-, of dakpan geïntegreerde panelen. Echter geniet het de voorkeur om zonnepanelen aan te brengen op de bedrijfsgebouwen.

Deelaspecten

Compositie massa-onderdelen en gevelindeling

Aan-en uitbouwen aan het hoofdvolume van de woning zijn voorstelbaar. Zij dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdmassa en hier passend op aan te sluiten. Dergelijke aan-en uitbouwen dienen wel beperkt te worden tot de zijgevel en achtergevel.

Het dakvlak van agrarische en landelijke bebouwing is gesloten van karakter. Het is belangrijk de eenvoudige hoofdvorm van het dak te respecteren. Door bijvoorbeeld toepassing van dakkapellen wordt deze vorm doorbroken. Dergelijke elementen zijn voorstelbaar maar dienen zorgvuldig toegepast te worden. Het achterdakvlak verdient de voorkeur en eventuele dakkapellen aan de voorzijde dienen met zorg ingepast te worden in het dakvlak. Het gesloten karakter van het dakvlak dient zoveel mogelijk behouden te blijven.

De gevelindeling dient afgestemd te zijn op het landelijk agrarische karakter. Raampartijen met roedeverdeling eventueel in combinatie met houten luiken zijn voorstelbaar.

Detailspecten

Materiaal en kleurgebruik

Bij de woning dienen natuurlijke materialen in gedekte kleurstellingen toegepast te worden. Gevels uitvoeren in baksteen in rode-, bruine- of zandkleurige kleurstelling, passend in de omgeving. Het voegwerk is grijs, variërend van antraciet tot lichtgrijs. Een plint in het metselwerk al dan niet afgesmeerd is voorstelbaar. Houten gevelvlakken dienen naturel dan wel donker of zwart afgewerkt te worden. Hemelwaterafvoeren bij voorkeur niet in PVC maar in zink of vergelijkbare materialen uit te voeren. Toegangsdeuren, deuren en luiken uitvoeren in passende donkere kleurstelling. Kozijnen in lichtere kleurstelling. Draaiende delen zijn ook in donkerdere kleurstelling voorstelbaar. Als

dakbedekking zijn keramische dakpannen in antraciete of traditioneel oranje kleurstelling, riet of een combinatie van beiden voorstelbaar.

Dakkapellen, dakramen en zonnepanelen

Dakkapellen en dakramen horen van origine niet thuis in het dakvlak van agrarische en landelijke bebouwing. Bij toepassing van dakkapellen is het van belang dat deze een ondergeschikte toevoeging zijn aan het dakvlak. Plaatsing van een dakkapel mag dus niet ten koste gaan van de karakteristiek van de kapvorm. Plaatsing alleen op het hoofdgebouw, niet op een dakschild en niet op een aan-of uitbouw van de woning. Dakkapellen in de voor- en achtergevel zijn ondergeschikt aan het dakvlak en dienen zorgvuldig ingepast te worden. Deze dienen op een regelmatige manier in een horizontale lijn gerangschikt te zijn. Het plaatsen van dakkapellen boven elkaar is niet toegestaan. De dakkapel wordt plat afgedekt of schuin afgekapt. De materialisering en kleurstelling dienen afgestemd te worden op het hoofdgebouw.

Een andere mogelijkheid is het aanbrengen van dakramen. Doordat deze in het dakvlak geplaatst worden zijn ze veel minder dominant aanwezig dan dakkapellen. Bij toepassing van meerdere dakramen in één dakvlak; een uniforme afmeting toepassen en de ramen regelmatig rangschikken op één horizontale lijn.

Bij plaatsing in het dakvlak dient voldoende afstand tot de goot-en noklijn in acht genomen worden. Ook de onderlinge afstand van de dakramen moet voldoende groot zijn. De kleurstelling van het dakraam moet eenvoudig en bescheiden zijn; zo min mogelijk opvallend in het dakvlak.

Zonnepanelen of zonnecollectoren zijn alleen toegestaan als deze op een gepaste manier in het dakvlak verwerkt worden. Hierbij kan gedacht worden aan in het dakvlak-, of dakpan geïntegreerde panelen. Echter verdient het de voorkeur om eventuele zonnepanelen aan te brengen op de bedrijfsgebouwen.

Detailering

Naast oorspronkelijke elementen refererend aan traditionele landelijke/agrarische bebouwing wordt het wel mogelijk geacht moderne elementen in te brengen welke zich voegen naar de vorm(geving) van de betreffende woningtypologie. Indien hiervoor wordt gekozen is het de creatieve uitdaging om tussen deze twee schijnbaar tegengestelde uitgangspunten (agrarisch/landelijk en modern) een balans te vinden. Bij de referentiefoto's zijn hier ook voorbeelden van aangegeven. Uitgangspunt hierbij is dat recht gedaan wordt aan de vorm(geving) en typologie van deze landelijke bouwstijl zonder in te boeten aan de karakteristieke uitstraling.

Impact op de omgeving en landschap

De polder Land van Essche, Uiterdijk en Nieuw Strijen wordt gekenmerkt door het uitgestrekte landschap. Het verschil in de schaal van het landschap en de schaal van landschappelijke elementen zoals bomen, windmolens, woning en loods is dusdanig groot dat ingrepen op het niveau van het landschappelijke element niet of nauwelijks zichtbaar zijn in de vergezichten van de polder; het is de menselijke maat tegenover de uitgestrekte polder. Wanneer er binnen de in het bestemmingsplan voorgeschreven maten gebouwd wordt is de impact op deze schaal nihil en blijft de kwaliteit van het landschap gewaarborgd.

Op een kleinere schaal hebben landschappelijke elementen, zoals in dit geval een woning en loods, weldegelijk impact op de omgeving. Aan de Land van Essegeweg 10 zal een oude vervallen woning gesloopt worden, en aan de Land van Essegeweg 9 zal een nieuwe woning en loods terug worden gebouwd. De nieuwe woning en loods worden samen met de al bestaande loods aan de Land van Essegeweg 9 landschappelijk ingepast. De nieuwe woning en bedrijfsgebouwen hebben samen met de landschappelijke inpassing een positieve impact op de omgeving.

Een nadelig gevolg van de nieuw te bouwen woning en bedrijfsgebouw is dat de doorkijk in het landschap plaatselijk zal verslechteren. Om deze nadelige gevolgen zoveel mogelijk te minimaliseren wordt bij de landschappelijke inpassing de doorkijk tussen de gebouwen naar het achtergelegen landschap gewaarborgd. Daarnaast wordt door de sloop van de woning aan de Land van Essegeweg 10 lokaal juist verbeterd.

REFERENTIEFOTO'S KLEUREN EN MATERIALEN



REFERENTIEBEELDEN UITSTRALING EN VORMGEVING



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het nationaal beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening is vastgesteld in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De Barro vormt de juridische basis van het nationaal beleid rondom de ruimtelijke ordening. Het besluit bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

In de Barro staan regels omschreven voor bijvoorbeeld grote rivieren en defensie. Met betrekking tot deze ontwikkeling staan er relevante regels omtrent het Natuurnetwerk in Nederland. In hoofdstuk 4.2 wordt verder aan de regels omtrent natuur getoetst binnen deze toelichting.

Toetsing

Het plangebied ligt buiten de bebouwde kom en is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is niet gelegen op een locatie die van invloed is op de nationale belangen die het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening beoogt te beschermen. Het Barro heeft geen directe doorwerking op deze ontwikkeling en belemmert deze verder niet.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

In het Bro wordt een stedelijke ontwikkeling als volgt gedefinieerd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'

Onderhavige initiatief betreft geen stedelijke ontwikkeling daar het voor de Buitendijk 60 geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, aan de Land van Essegeweg 10 een woning wordt gesloopt en de gronden als agrarisch worden aangemerkt en voor de Land van Essegeweg 9 een uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf betreft.

Daarnaast zijn op basis van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, uitspraak ECLI:NL:RVS:2017:1724 (Dongeradeel), ontwikkelingen waaraan een agrarische bestemming is toegekend in beginsel geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijk beleid van de provincie Zuid-Holland is geformuleerd in Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Zuid-Holland. Dit is de beleidsarme omzetting van de bestaande 'Visie ruimte en mobiliteit', het 'Programma ruimte' en de 'Verordening ruimte'.

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincie haar planologisch- en juridisch instrumentarium kan inzetten als sprake is van een provinciaal belang. De Omgevingsvisie Zuid-Holland is de samenvoeging van de bestaande *Visie ruimte en mobiliteit* en het *Programma ruimte* en worden beschouwd als het kader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het strategisch beleid van de provincie Zuid-Holland wordt beschreven in de Visie ruimte en mobiliteit. Al het ruimtelijk relevante operationele beleid is vervat in het Programma ruimte. In de *Verordening ruimte* (thans Omgevingsverordening Zuid-Holland) is het beleid uitgewerkt in ruimtelijke regelgeving. Hierin staat het doel voorop en niet de manier waarop het doel bereikt moet worden. Enkel waar dit noodzakelijk is worden kaders en randvoorwaarden gesteld aan ruimtelijke plannen.

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Voortdurende bewegingen in samenleving, economie en milieu verminderen de voorspelbaarheid van ontwikkelingen. De rol van de provincie is het belang van het op orde brengen, beter benutten en verder opwaarderen van de bovenlokale netwerken, landschapsstructuren en verstedelijkingspatronen behartigen. De behoefte van de gebruikers staat hierin centraal. Vanuit dit oogpunt wordt het ruimtelijke beleid niet afgestemd op een voorspelling van een 'eindsituatie 2030', maar op de ambities van de provincie. De bestaande situatie geldt als vertrekpunt en de maatschappelijke vraag vormt de leidraad voor het handelen.

Het Zuid-Hollandse deltalandschap wordt gekarakteriseerd door een stedelijk landschap bestaande uit een vooral door het water bepaald netwerk van moderne én historische stedelijke kernen, internationale economische complexen en prachtige open gebieden. Met dergelijke landschapskarakteristieken onderscheidt de provincie zich. Hier wil de provincie dan ook op door bouwen. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling van het landschap en het handelen van de provincie:

1. Ruimte en publiek investeringskapitaal zijn schaars, daarnaast dienen zich in bestaande investeringsprogramma's nieuwe opgaven aan. Het heeft dan ook de voorkeur om te benutten wat er al is, eventueel door opwaardering, en niet meteen over te gaan tot stedelijke uitbreidingen of nieuwe natuur- en recreatiegebieden.
2. In Zuid-Holland komt een groot aantal krachtige economische clusters en topsectoren voor. Om de concurrentiepositie te vergroten is het innoverend vermogen van mensen en bedrijven van belang. Zo staan er (agglomeratie)voordelen wanneer talent, bedrijven en banen dicht bij elkaar verkeren. De Zuidelijke Randstad en de grote economische complexen in Zuid-Holland hebben de potentie om één grote agglomeratie te vormen. Dit biedt vele schaal- en clustervoordelen. De ambitie is dan ook om de agglomeratiekracht van de provincie te vergroten.
3. Een evenwicht in samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde resulteert in ruimtelijke kwaliteit. Door in te spelen op aanwezige kwaliteiten in de omgeving en specifieke kwaliteiten toe te voegen die te maken hebben met de hedendaagse samenleving wordt met ruimtelijke ontwikkelingen de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.
4. De provincie Zuid-Holland wil maatschappelijke en economische kansen benutten om te transformeren naar een energie- en waterefficiënte samenleving.

De ruimtelijke impact van een ontwikkeling is van belang om te bepalen dat een ontwikkeling past in de omgeving. De volgende uitgangspunten worden hiervoor gehanteerd:

1. De aard en schaal van een gebied bepalen of een ontwikkeling passend is.
2. Een ontwikkeling die aansluit bij de aard en schaal van een gebied heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op de gebiedskwaliteiten.
3. Hoe meer een ontwikkeling afwijkt van de aard en schaal van een gebied, hoe groter de ruimtelijke impact en eerder ze provinciale ambities raken.
4. Dit geldt eveneens naarmate de kwaliteit van een gebied bijzonder of kwetsbaar is.

Het provinciale ruimtelijke beleid is er op gericht om richting en ruimte te geven aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit.

Kwaliteitskaarten

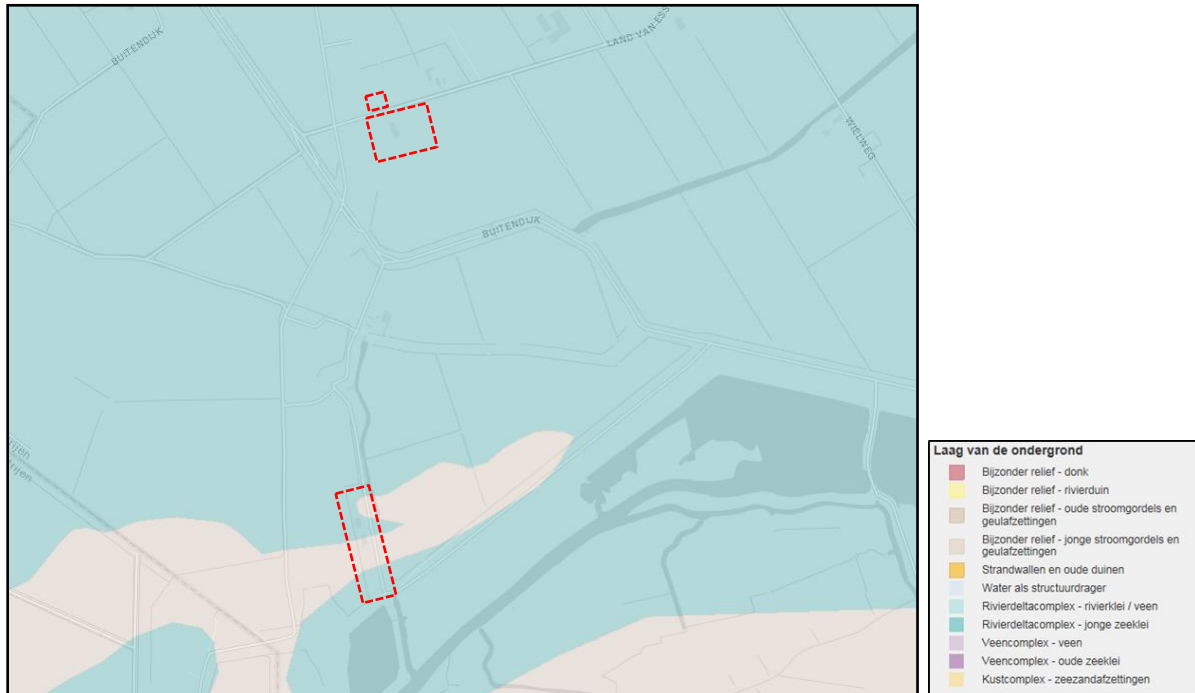
Om de gebiedskwaliteiten van de provincie inzichtelijk te maken zijn in samenwerking met decentrale overheden en andere partijen in de regio gebiedsprofielen opgesteld. Een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied is namelijk van gezamenlijk belang. De gebiedsprofielen bieden handvatten om te bepalen hoe groot de ruimtelijke impact in specifieke gevallen is. Ze hebben dan ook de status van een handreiking, nadrukkelijk niet van een toetsingskader.

De gebiedsprofielen zijn vervat in een viertal kwaliteitskaarten met bijbehorende richtpunten:

1. *Laag van de ondergrond*: bevat de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen.
2. *Laag van cultuur- en natuurlandschappen*: er worden drie deltalandschappen onderscheiden, het rivierdeltalandschap, het kustlandschap en het veenlandschap.
3. *Laag van de stedelijke occupatie*: gericht op het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads- en dorpsgebied.

4. *Laag van de beleving*: bij nieuwe ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor behoud of versterking van de beleevingswaarde van de betreffende plek.

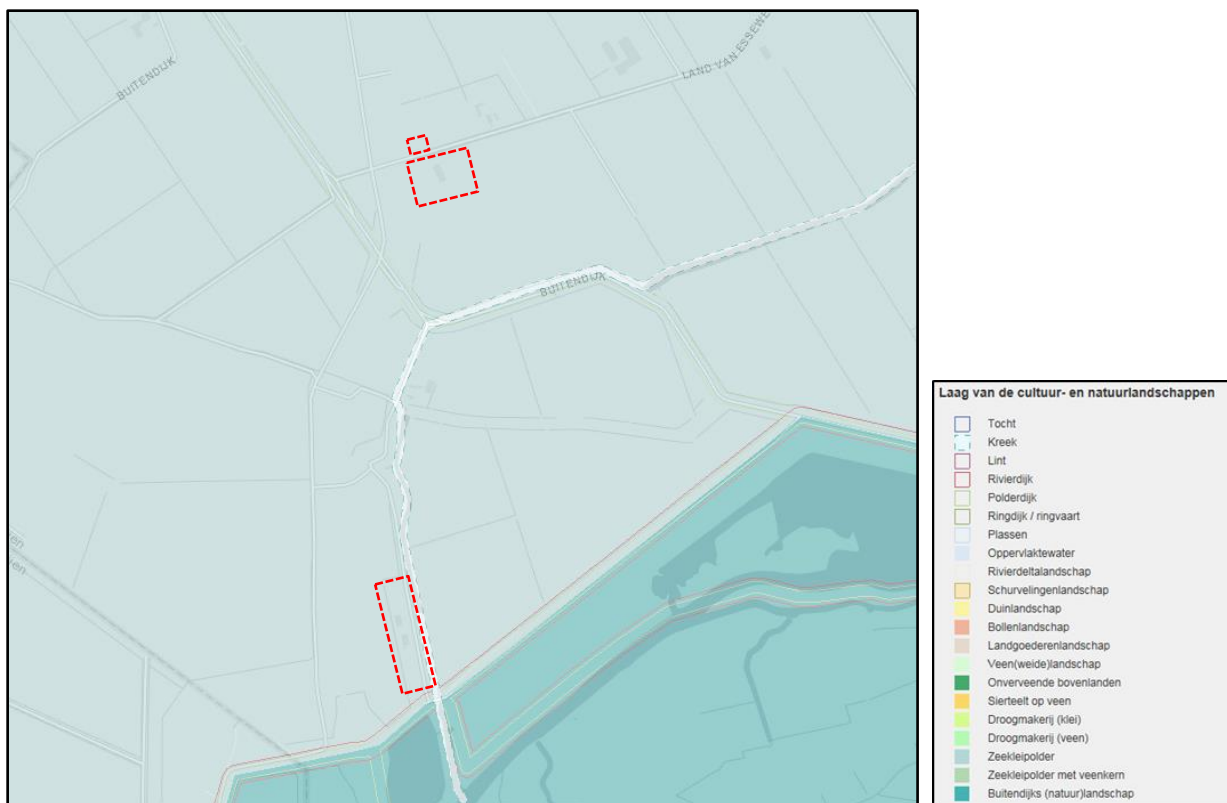
Voor de locaties binnen het plangebied zijn de kaartlagen 'Laag van ondergrond' en 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' van belang, zie respectievelijke Afbeelding 6 en Afbeelding 7. Op basis van deze kwaliteitskaarten worden de gebiedskwaliteiten van toepassing op de locatie besproken inclusief bijbehorende richtpunten.



Afbeelding 6: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond'

Conform de kwaliteitskaart 'Laag van de ondergrond' is het plangebied gelegen in rivierdeltacomplex van jonge zeeklei. Water en het menselijk handelen hierin heeft een grote invloed gehad op de geomorfologie van het rivierdeltacomplex. Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen.

Een deel van de locatie Buitendijk 60 is gelegen binnen het 'bijzonder relief – jonge stroomgordels en geulafzettingen'. Dit zijn, relatief gezien, hoger gelegen gronden waar vanuit historisch punt de eerste bewoning plaats vond. Deze hogere gronden dienen behouden te blijven waarbij mogelijk archeologische waarden behouden moeten blijven.



Afbeelding 7: Uitsnede kwaliteitskaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen'

Op basis van de kwaliteitskaart 'Laag van cultuur- en natuurlandschappen' is het plangebied gelegen in zeekleipolderlandschap. Kenmerkend zijn het kleinschalig dijkenpatroon en de relatief onregelmatige verkaveling. Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken. Dit houdt in dat het contrast van de dijken en de open akkerbouwpolder herkenbaar moet blijven en met gepaste beplanting moet worden ingepast.

Concluderend is het van belang dat het initiatief geen negatief effect heeft op dynamisch natuurlijke processen die het rivierdeltacomplex doen typeren en dat het initiatief in ieder geval het karakteristiek contrast tussen dijken en open akkerbouwlandschap behoudt. Met de inpassing van het plangebied wordt hier rekening mee gehouden. Zo wordt bebouwing gesloopt (Land van Essegweg 10) en wordt aan de Land van Essegweg de bebouwing zo geplaatst dat er zichtlijnen ontstaan naar het open gebied, zie hiervoor Afbeelding 5 en het landschappelijk inpassingsplan in Bijlage 1. Hierdoor worden de karakteristieken versterkt. De paddocks zijn geen constructies of gebouw wat het open karakter van het landschap sterk beïnvloed. Het betreft een ingreep van weinig (bovengronds) volume en heeft dus relatief weinig ruimtelijke impact.

Ten zuiden van het plangebied, nabij de Buitendijk 60, is het Natura 2000-gebied Hollands Diep gelegen, welke ook onderdeel uit maakt van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt naast NNN is het wenselijk dat hier natuurvriendelijke oevers worden aangelegd. In dit geval worden op de locatie aan de Buitendijk 60 geen ingrijpende wijzigingen doorgevoerd welke invloed hebben op het naastgelegen gebied. Daarnaast zijn er gronden gelegen tussen het plangebied en het NNN welke echter in eigendom van derden zijn. Het is dus praktisch gezien niet mogelijk om deze gronden bij het plangebied te betrekken.

3.2.2 Bijlage ruimtelijke kwaliteit / Werkboek ruimtelijke kwaliteit

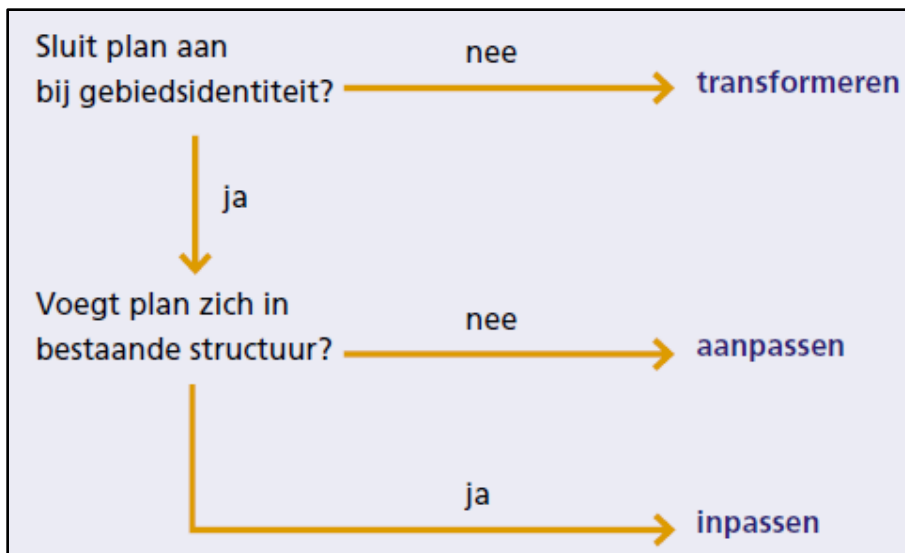
In heel Zuid-Holland, zowel in stedelijk als in landelijk gebied, zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk, onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit behouden of versterkt wordt. Met de 'Bijlage ruimtelijke kwaliteit' bij de omgevingsvisie is het 'Werkboek ruimtelijke kwaliteit' voortgezet en wil de provincie duidelijk maken op welke manier dit kan.

Goede ruimtelijke plannen houden rekening met de geschiedenis van een plek, de huidige betekenis en de gewenste toekomst. Dit kan door enerzijds in te spelen op de aanwezige kwaliteiten van de omgeving en anderzijds bijzondere kwaliteiten toe te voegen die te maken hebben met de samenleving van vandaag en morgen. In dit verband kan het begrip ruimtelijke kwaliteit ontleed worden aan de hand van drie kenmerken:

- **Vorm:** het voorstel moet er goed uitzien, want dit draagt bij aan de belevingswaarde van een initiatief;
- **Functie:** het voorstel moet efficiënt en doelmatig zijn, want deze aspecten zorgen voor de gebruikswaarde van een initiatief;
- **Tijd:** het voorstel moet een lange tijd mee kunnen, want dit is de toekomstwaarde van het initiatief.

Om de mate van vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering te kunnen bepalen worden initiatieven onderverdeeld in een drietal type ontwikkelingen (transformeren, aanpassen en inpassen) aan de hand van de begrippen, zie Afbeelding 8:

- **Gebiedsidentiteit:** de aard en karakteristiek van een gebied die in de loop der jaren is ontstaan. Een verandering van de gebiedsidentiteit leidt tot de introductie van nieuwe gebruikers.
- **Structuur:** de ruimtelijk functionele elementen die in een gebied aanwezig zijn, zoals verkeers-, water- of energiestructuren.
- **Kavel:** een relatief klein, aaneengesloten stuk grond dat één bepaalde vorm van gebruik kent en meestal een particulier eigenaar heeft.



Afbeelding 8: Schema voor het bepalen van het type ruimtelijke ontwikkeling (Bron: Werkboek ruimtelijke kwaliteit)

Het plan sluit aan bij de gebiedsidentiteit en past binnen de bestaande structuur. Dit volgt uit voorgaande paragraaf waarin uiteen is gezet hoe het initiatief aansluit bij de provinciale kwaliteitskaarten. Bovendien is er geen sprake van een nieuwe gebruiker. Alle locaties zijn immers in bezit van dezelfde eigenaar en het voornemen is om de (bedrijfs)activiteiten te concentreren en amoveren.

- De Buitendijk 60 is van oudsher ter plaatse aanwezig en blijft met dit plan behouden;
- De Land van Esseweg 10 is een vervallen woonlocatie welke wordt gesloopt. Hierdoor wordt de gebiedsidentiteit vergroot;
- Voor de Land van Esseweg 9 wordt de bestaande akkerbouwfunctie, welke een passende functie in het gebied betreft, vergroot met een moderne paarden opfokbedrijf (welke verplaatst wordt van de Buitendijk 60) welke een goede aanvulling betreft op het gebiedsprofiel.

Het initiatief sluit dus aan bij de gebiedsidentiteit. Dit betekent dat er geen sprake is van transformatie. Verder wordt de gebruikswaarde niet vergroot door aanpassing van bestaande landschappelijke, stedelijke en functionele structuren. Het initiatief voegt zich dus in de bestaande structuur. Vandaar dat hier sprake is van inpassing.

Er wordt winst geboekt op het gebied van belevingswaarde door de bestaande ruimtelijke kwaliteiten te versterken. Bij de nieuwe bedrijfsopzet is rekening gehouden met de aspecten van het beeldkwaliteitsplan, boerderij-uitbreiding in de polder. Nieuwe agrarische gebouwen mogen zichtbaar zijn indien zo compact mogelijk gebouwd kan worden (zuinig ruimtegebruik), met behoud van zichtlijnen naar het nabij het achterliggende open akkerbouwlandschap. Hierdoor blijft de openheid wel zichtbaar. In de beoogde bedrijfsopzet is rekening gehouden met de wensen van de toekomstige bedrijfsvoering. De landschappelijke inpassing van de locatie sluit hierbij aan door aan de buitenzijde van de bebouwing robuuste opgaande beplanting in lijn aan te brengen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied versterkt. Het initiatief sluit derhalve aan bij de uitgangspunten van het werkboek.

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de inleiding van het provinciaal beleid wordt beschreven dat in de Omgevingsverordening Zuid-Holland het beleid uitgewerkt is in ruimtelijke regelgeving. Hierin staat het doel voorop en niet de manier waarop het doel bereikt moet worden. Enkel waar dit noodzakelijk is worden kaders en randvoorwaarden gesteld aan ruimtelijke plannen.

Hieronder worden de relevantie randvoorwaarden per locatie gesteld.

Buitendijk 60

Daar hier met het plan geen planologische wijzigingen plaatsvinden, deze worden verwacht bij eventuele herbestemming bij verkoop, is er op deze locatie inhoudelijk nu geen toetsing aan de omgevingsverordening noodzakelijk.

Land van Esseweg 10

Voor het amoveren van de bestaande woning en het wijzigen van de woonbestemming in een agrarische bestemming zijn geen bepalingen opgenomen in de omgevingsverordening. Daar deze ontwikkeling passend is binnen de omgevingsvisie en de -verordening daaraan regels kan verbinden, wat dus niet heeft plaatsgevonden, wordt aangenomen dat het voornemen op deze locatie vanuit de omgevingsverordening geen belemmeringen ondervindt.

Land van Esseweg 9

Voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven zijn wel voorwaarden opgenomen in de omgevingsverordening. Deze regels zijn opgenomen in artikel 6.18 Agrarische bedrijven. Hierbij is enkel het eerste lid van toepassing op dit plan. De voorwaarden zijn in onderstaand kader opgenomen.

Artikel 6.18 Agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan voor agrarische gronden voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. nieuwe agrarische bebouwing, uitgezonderd kassen en schuilgelegenheden voor vee, wordt geconcentreerd binnen een bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- b. in afwijking van onderdeel a, kan bij samenvoeging van twee akkerbouwbedrijven de omvang van het agrarisch bouwperceel worden vergroot tot de op het moment van samenvoeging bestaande maximaal mogelijke planologische omvang van beide bouwpercelen gezamenlijk, mits het achter te laten bouwperceel wordt gesaneerd;
- c. nieuwe agrarische bebouwing is alleen mogelijk als deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven;
- d. bij een volwaardig agrarisch bedrijf wordt ten hoogste één agrarische bedrijfswoning toegelaten;
- e. nieuwe kassen, anders dan bedoeld in de artikelen 6.15, 6.16 en 6.17, worden alleen toegelaten bij bestaande volwaardige glastuinbouwbedrijven tot een oppervlak van 2 hectare per bedrijf en bij bestaande volwaardige boom- en sierteeltbedrijven tot een oppervlak van 300 m² per bedrijf;
- f. nieuwe boom- en sierteelt, anders dan bedoeld in artikel 6.16, wordt uitgesloten;
- g. nieuwe intensieve veehouderij als hoofdtak of als neventak wordt uitgesloten;
- h. verplaatsing van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande intensieve veehouderij, kan worden toegelaten;
- i. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande hoofdtak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare;
- j. uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een op 1 januari 2017 in de provincie Zuid-Holland bestaande neventak intensieve veehouderij, kan worden toegelaten binnen het bouwperceel van maximaal 2 hectare, voor zover de neventak meer dan 20% bedraagt van de economische bedrijfsomvang;
- k. nieuwe geitenhouderij wordt uitgesloten als hoofdtak en als neventak, evenals uitbreiding of ingebruikname van bebouwing ten behoeve van een bestaande geitenhouderij, tenzij het aantal geiten niet toeneemt.

Ad a. De beoogde bebouwing aan de Land van Esseweg wordt binnen een bouwvlak van circa 1,4 ha geconcentreerd. Dit is ruim binnen de maximale 2 hectare;

Ad b. Niet van toepassing;

- Ad c. Door het onafhankelijk bureau 'Land&Co' is het plan beoordeeld op noodzakelijkheid en doelmatigheid. Dit advies is bijgevoegd als Bijlage 3. Hieruit blijkt dat het plan voorziet in een noodzakelijk en doelmatige ontwikkeling;
- Ad d. Bij de Land van Esseweg 9 wordt een bedrijfswoning opgericht bij een volwaardig agrarisch bedrijf. Hiervoor wordt de bestaande (burger)woning aan de Land van Esseweg 10 gesloopt;
- Ad e. Niet van toepassing;
- Ad f. Niet van toepassing;
- Ad g. Er is geen sprake van een intensieve veehouderij op deze locatie. De activiteiten met paarden worden niet gezien als een intensieve veehouderij;
- Ad h. / k. Niet van toepassing.

Gezien de beoordeling aan de voorwaarden uit artikel 6.18 eerste lid van de omgevingsverordening is de ontwikkeling aan de Land van Esseweg 9 passend binnen het provinciale beleid.

Algemeen

Naast de regelingen die uitgesplitst zijn per locatie zijn alle drie de locaties ook gelegen in een stiltegebied volgens de omgevingsverordening. Stiltegebieden worden aangegeven door de provincie ter voorkoming of beperking van geluidhinder in deze gebieden. Op grond daarvan is het een ieder verboden de rust in een stiltegebied te verstoren. Indien dat niet mogelijk is, moeten maatregelen worden getroffen ter beperking van de overlast. Deze verplichting geldt voor activiteiten verricht buiten inrichtingen en moet als vangnet worden gezien. De zorgplicht is met name van belang voor elders niet afdoende gereguleerde activiteiten. In de omgevingsverordening zijn hier regels voor opgenomen. De beoogde ontwikkelingen ondervinden hier echter geen belemmeringen doordat activiteiten binnen een inrichting vrijgesteld zijn van deze regels. De vervoersbewegingen vallen ook hieronder mits deze op de openbare weg plaatsvinden.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie en het bestemmingsplan.

3.3.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op 17 december 2019 heeft de gemeente de 'Omgevingsvisie Hoeksche Waard', vastgesteld.

De Hoeksche Waard is een eiland in de delta waar het land is gewonnen op het water. Een uniek agrarisch polderlandschap. Het oorspronkelijk karakter van het landschap met zijn openheid, dijken en kreken en buitendijkse natuurgebieden is nog duidelijk zichtbaar. De dynamiek door de eeuwen heen is kenmerkend voor de Hoeksche Waard. Door gestaag, steeds weer, in te spelen op veranderingen, is het eiland geworden tot wat het is. Verandering is onderdeel van een levend landschap en van een vitale samenleving. Deze omgevingsvisie nodigt inwoners, ondernemers, investeerders, maatschappelijke organisaties en anderen uit om een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van de Hoeksche Waard. Dit geeft de gemeente vorm door voor de komende jaren 5 maatschappelijke opgaven specifiek onder de aandacht te brengen. Dit gaat om de volgende opgaven:

1. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
2. Vitaal economisch klimaat;
3. Bereikbaar, nabij en toegankelijk;
4. Duurzame, innovatieve landbouw;
5. Vitale dorpen en actieve samenleving.

De opgaven worden ingevuld door het begrip 'de Hoeksche Werken'. In relatie tot het plan is er aandacht voor zowel het eerste als vierde punt. De transitie van twee bedrijven naar één locatie, Land van Esseweg 9, zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke en ecologische situatie in de Hoeksche waard. Dit biedt tevens de kans op een economische ontwikkelingen. Enerzijds door een kleine groei van de paardenhouderij en anderzijds het optimaliseren van beide bedrijfsprocessen en de energie- en warmtetransitie, immers wordt een bestaande woning welke is aangesloten op het gasnetwerk gesloopt (Land van Esseweg 10) en daarvoor in de plaats een nieuwe aardgas loze woning voor teruggebouwd. Voor de Buitendijk 60 zal de exacte invulling later plaatsvinden. Wel wordt met het verdwijnen van de paardenhouderij op deze locatie bijgedragen aan een Vitaal economisch klimaat.

Naast 'de Hoeksche Werken', welke voor de gehele gemeente wordt toegepast, maakt de gemeente Hoeksche Waard ook deel uit van de Zuid-Hollandse Delta. De Delta bestaat uit meerdere eilanden die

ieder hun eigen kenmerk heeft. Als eiland heeft de Hoeksche Waard een wisselwerking tussen de stedelijke agglomeraties van Rotterdam, Dordrecht maar ook die van Breda en, even verderop, Antwerpen en de kwaliteiten van het 'groen' met de rust, ruimte, natuur en water. De gemeente behelst meerdere karakteristieken die worden aangeduid als 'Hoeksche Waarden', die op te delen in 5 gebieden:

1. Natuurlijk! Verbonden;
2. Oudste Landen;
3. Hoeksche Delta;
4. Binnenpret, en;
5. Dorps trots.

Het plan omvat meerdere locaties. Twee daarvan liggen binnen het gebied 'Natuurlijk! Verbonden', beide aan de Land van Essegeweg, de Buitendijk 60 ligt binnen op de overgang tussen 'Natuurlijk! Verbonden' en 'Hoeksche Delta'.

Natuurlijk! Verbonden

Het deelgebied 'Natuurlijk! Verbonden' kenmerkt zich door een rationeel en doelmatig ingericht landschap, ingericht voor de agrarische sector. Het is het grote, relatief open landschap welke lange zichtlijnen en vergezichten heeft. Dit wordt versterkt door het patroon van dijken en kreken. Deze waarden dienen bewaard te worden en waar mogelijk bekrachtigen en verbinden. Dit kan door een groene inpassing van de agrarische erven, het versterken van het contrast tussen grote open ruimten en groene randen en de aanwezige zichtlijnen. Deze groene randen kunnen daarnaast bijdragen aan de biodiversiteit. De kreken kunnen worden gebruikt voor een aanvullende functie als waterberging.

De inpassing van het bedrijf aan de Land van Essegeweg 9 en de sloop van de tegenovergelegen woning draagt bij aan het versterken van de kwaliteiten. De randen van het bedrijf worden voorzien van een rij landschapsbomen welke zorgen voor zichtlijnen en daarnaast het zicht op de gebouwen te ontnemen. Door het slopen van de burgerwoning en het realiseren van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt aangesloten en invulling gegeven aan doelmatig ingericht landschap voor de agrarische sector.

Door de verdere groei van het paardenbedrijf ontstaat er een agrarisch bedrijf wat toekomst proof is wat een bijdrage levert om ook op langere termijn een agrarisch landschap te behouden. Tevens zorgt het houden van paarden in de weide een mooi beeld waar mening voorbijganger voor stopt. Ze ervaren zo nog bewuster de grote open ruimten in het landschap. Ook is dit een bindende factor voor het recreatief medegebruik van de Hoeksche Delta. Het gebied wat zich aan de rand van het eiland bevindt. Door de gebouwen daarnaast een passende schaal mee te geven is er evenwicht tussen de economische dragers van dit gebied en de bijdrage aan het landschap van het deelgebied 'Natuurlijk! Verbonden'.

Hoeksche Delta

De 'Hoeksche Delta' is de natuurlijke buitenrand van de Hoeksche Waard met buitendijkse natuurgebieden en een overgangszone aan de zuidzijde van het eiland, waar vormen van intensieve recreatie voorkomen. Het versterken van deze natuurgebieden en het recreatief medegebruik van deze gebieden in het ontwikkelen waard. Voor het achterblijvende perceel aan de Buitendijk 60 wordt gekeken naar een passende herbestemming binnen de 'Hoeksche Delta' en 'Natuurlijk! Verbonden'.

Conclusie

Vanuit de 'Omgevingsvisie Hoeksche Waard' wil de gemeente enerzijds maatschappelijke opgaven het hoofd bieden in combinatie met economische ontwikkelingen middels 'de Hoeksche Werken' en anderzijds de landschappelijke-/cultuurhistorische kenmerken en diversiteit van de Delta behouden door invulling te geven aan 'de Hoeksche Waarden'.

Voor alle locaties binnen het plangebied zijn er aspecten waaraan bijgedragen wordt aan de realisatie van de werken en waarden. Zo biedt het plan ruimte voor economische ontwikkelingen op beide locaties welke in samenspraak zijn (of worden) met maatschappelijke opgaven. Ook worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maken zodanig opgenomen in de kenmerken van de verschillende deelgebieden dat hierbij een extra waarde wordt gecreëerd voor de Hoeksche Waard.

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals al in de inleiding van deze toelichting beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied' welke is vastgesteld op 25 mei 2010, en het 'Paraplubestemmingsplan Strijen', welke is vastgesteld op 25 september 2018 van toepassing. Bij dit laatste plan zijn er wijzigingen aangebracht aan de regels van onderliggende bestemmingsplan, waaronder het vigerende bestemmingsplan

'Buitengebied'. Voor elke locatie wordt hieronder een overzicht gegeven van de huidige bestemmingen welke zijn opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Buitendijk 60



Afbeelding 9: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitendijk 60 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Voor beoogde ontwikkelingen voor vervolgfuncties is in artikel 3.7.5 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van vervolgfuncties bij algehele bedrijfsbeëindiging. De agrarische bestemming kan gewijzigd worden naar een van de genoemde vervolgfuncties in de in dit artikel opgenomen tabel 3.3.

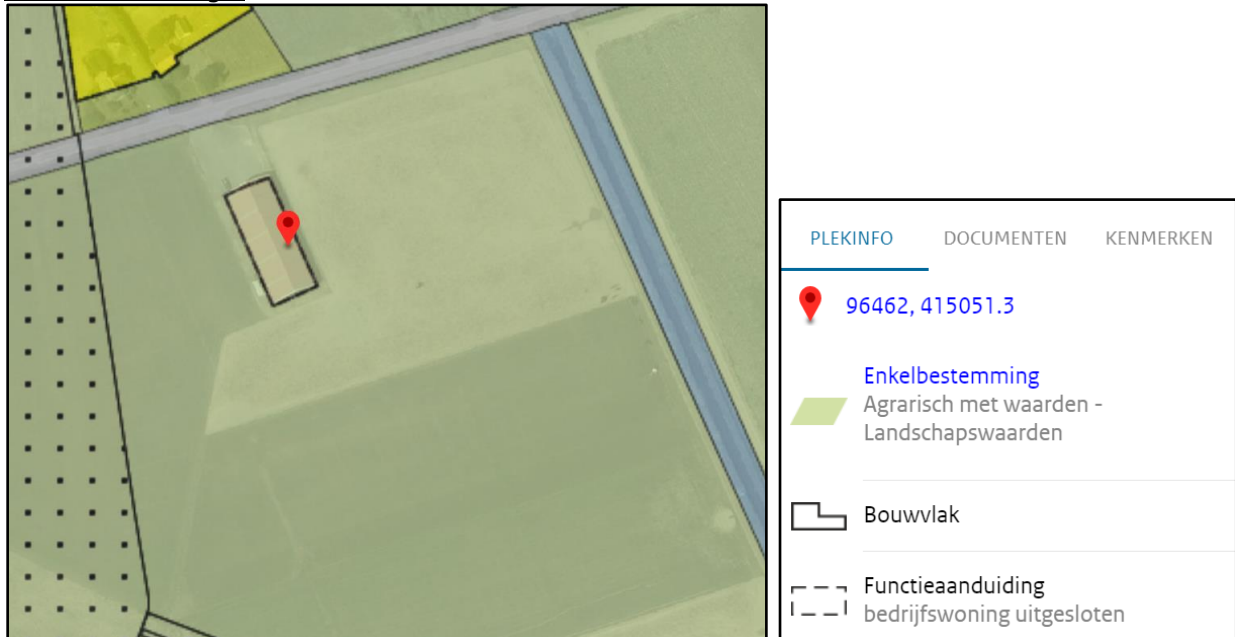
Tabel 3.3 Vervolgfuncties waarvoor gebruikgemaakt kan worden van een wijzigingsbevoegdheid

vervolgfunctie:

- *wonen*
- veehandelsbedrijf, foeragehandel, paardenhandel
- africhtingsbedrijf voor paarden
- *veearts met praktijkruimte*
- *ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten*
- *opslag en stalling van niet-agrarische producten, uitgezonderd consumentenvuurwerk*
- categorie 3 bedrijven die naar aard en schaal gelijk te stellen zijn aan een categorie 2 bedrijf
- *overige bedrijven (categorie 1 en 2 van de bedrijvenlijst uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering)*
- kinderboerderij
- *paardenstalling (inclusief exploitatie paardenkoets)/paardenpension (inclusief paardenbak)*
- manege/rijschool
- *kleinschalige horecagelegenheid*
- *bed & breakfast*
- *kampeerboerderij*
- *kleinschalig kamperen*
- *aan-huis-gebonden beroep*
- *sociale functies (zorgboerderij, kinderopvang, resocialisatie)*
- *museum/tentoonstellingsruimte*
- dierenpension, hondenfokkerij

Voor de locatie Buitendijk 60 worden de mogelijkheden voor omschakeling zo veel als mogelijk open gehouden. Daarom blijft het bestaande planologische regime gehandhaafd. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen kan dan getoetst worden aan de regels uit het bestemmingsplan dan wel middels een goede ruimtelijke ordening.

Land van Esseweg 9



Afbeelding 10: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Land van Esseweg 9 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de voorgenomen vergroting van het bouwvlak mogelijk wordt gemaakt (art. 3.7.2). Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn onderstaande voorwaarden verbonden. Deze voorwaarden worden in deze paragraaf waar nodig nader toegelicht. Met deze wijzigingsbevoegdheid kan de beoogde bedrijfs woning niet worden gerealiseerd. Derhalve is de herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor de beleidsmatige verantwoording voor het vergroten van het bouwvlak wordt er wel getoetst aan de voorwaarden uit artikel 3.7.2.

3.7.2 Ten behoeve van het vergroten van het bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming Agrarisch met waarden - Landschapswaarden met inachtneming van het volgende:

- a. van de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt, indien de vergroting van het bouwvlak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en/of ontwikkeling noodzakelijk is;
- b. de bestaande bij het agrarisch bedrijf behorende bebouwing binnen de gewijzigde bouwgrenzen gelegen blijft;
- c. het bouwvlak mag worden vergroot tot maximaal 2,25 ha, tenzij vanwege milieuvorschriften of regelgeving met betrekking tot dierenwelzijn een groter oppervlak noodzakelijk is;
- d. de vergroting van het bouwvlak geen onevenredige afbreuk doet aan de in lid 3.1 sub c genoemde waarden;
- e. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn, waarbij in ieder geval voldaan dient te worden aan het bepaalde in lid 43.3 en 43.4 'Afstanden gevoelige objecten ten opzichte van landbouwbedrijven en kassen';
- f. een verzoek om toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt ter toetsing voorgelegd aan de agrarisch deskundige omtrent de vraag of aan het gestelde in sub a en c van deze regel wordt voldaan.

De in lid 3.1 onder c genoemde waarden zijn: het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van:

1. de in het gebied voorkomende landschapswaarden in de vorm van het contrast tussen open agrarisch gebied en de meer verdichte dijken, de herkenbaarheid van het landschap door de bochtige dijken met bebouwing/beplanting en de rationele, rechte verkaveling hierbinnen;
2. de in dit gebied voorkomende cultuurhistorische waarden in de vorm van de historische bebouwing en het ontginningsspatroon;

Ad a. De doelmatigheid en noodzakelijkheid van de vergroting van het bouwvlak is aangetoond in het onafhankelijke onderzoek van 'Land&Co' welke als Bijlage 3 aan deze toelichting is gevoegd. Door de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten vanaf de Buitendijk 60 en de groei van de paardenhouderij is het beoogde bouwvlak noodzakelijk;

Ad b. De bestaande loods aan de Land van Esseweg 9 blijft in de beoogde situatie binnen het bouwvlak;

Ad c. Het beoogde bouwvlak pas met een omvang van circa 1,4 ha binnen de maximale omvang van 2,25 hectare;

- Ad d. De in lid 3.1 onder c genoemde waarden komen overeen met de waarden die door de provincie zijn vastgelegd in de omgevingsvisie. In paragraaf 3.2 is reeds uitgebreid omschreven dat het plan een positieve bijdrage levert aan de landschapswaarden uit het zeekleipolderlandschap;
- Ad e. De milieuhygiënische inpasbaarheid wordt uitgebreid omschreven in hoofdstuk 4. De genoemde afstanden in de artikelen 43.3 en 43.4 worden gerespecteerd.
- Ad f. Een onafhankelijk agrarisch deskundige is reeds geraadpleegd. Zie ook de verantwoording onder Ad a.

Gezien voorgaande is de beoogde uitbreiding van het bouwvlak passend binnen de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7.3. Mede doordat een bestaande woning wordt gesloopt (Land van Esseweg 10) is de beoogde bedrijfswoning op basis van het gemeentelijke beleid toegestaan.

Land van Esseweg 10



Afbeelding 11: Uitsnede vigerend bestemmingsplan Land van Esseweg 10 (www.ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan is de beoogde ontwikkeling niet rechtstreeks mogelijk. Voor de locatie aan de Land van Esseweg 10 is er geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verkleinen van de woonbestemming en het terugbrengen van het aantal wooneenheden van 2 naar 1. Derhalve is een herziening noodzakelijk.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat het plan geen significante negatieve effecten heeft. Derhalve is een passende beoordeling, dus een MER, niet noodzakelijk.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Voor de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie voor het fokken, mesten of houden van dieren zijn de grenswaarden opgenomen in categorie C14 en D14. Voor het houden van paarden zijn in D14 grenswaarden opgenomen van 100 paarden, hierbij de paarden in opfok uitgezonderd. In de beoogde bedrijfsopzet is sprake van een uitbreiding met 10 paarden. Er kan dus geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het tweede criteria geldt er daarom geen plicht tot het opstellen van een MER. Het houden van het genoemde aantal paarden is tevens geborgd in de regels van het plan.

Er is daarom geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Onder de D-drempelwaarde is voor dit initiatief een vormvrije MER-beoordeling nodig omdat er wel sprake is van het oprichten van een installatie van het houden van dieren, zijnde 10 paarden.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordeling. Door middel van deze toelichting op het bestemmingsplan heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Deze toelichting kan dan ook worden beschouwd als vormvrije MER-beoordelingsnotitie.

In overeenstemming met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzage termijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan gelijktijdig met het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen op de vormvrije MER-beoordeling.

4.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.2.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven doormiddel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het regionaal Waterplan, zoals bedoeld in de Waterwet artikel 4.4, 4.5 en 4.8, is vervat in de Omgevingsvisie (voortvloeiend uit de 'Visie ruimte en mobiliteit'). De provincie Zuid-Holland wil maatschappelijke en economische kansen benutten om te transformeren naar een energie- en waterefficiënte samenleving. De kwaliteit en functionaliteit van water dienen optimaal te zijn en vragen permanent om verbetering en bescherming. Aanpassingen van en keuzes in het bodem- en watersysteem worden gevegd door klimaatverandering, toenemende verzilting, inklinking en het veranderend ruimtegebruik (ook in de ondergrond). Dit heeft in veel gevallen invloed op de ruimtelijke ordening.

Het beleid ten aanzien van water is uiteengezet in de volgende pijlers:

- *Waternetwerk*; de provincie Zuid-Holland wil het waternetwerk van Zuid-Holland nadrukkelijker profileren als belangrijke drager van de identiteit, economie en leefkwaliteit van de provincie. Het veelzijdige waternetwerk biedt namelijk veel potentie voor betere benutting, integratie en verder ontwikkeling van de diverse kwaliteiten.
- *Waterveiligheid*; door in te zetten op sterke keringen en te anticiperen op de potentiële gevolgen van overstromingen kiest de provincie voor een duurzaam waterveiligheidsbeleid.
- *Zoetwatervoorziening*; het regionale watersysteem is zodanig ingericht dat variaties in de aan- en afvoer van rivierwater kunnen worden opgevangen. De beschikbaarheid van voldoende water is echter niet altijd vanzelfsprekend. Het is van belang dat er een duurzame balans gevonden wordt waarin ruimtegebruikers worden voorzien in hun behoefte aan zoetwater en kosten en baten van het waterbeheer in evenwicht zijn.
- *Kwaliteit van oppervlaktewater*; de belangrijkste ambitie is het realiseren van doelstellingen van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) voor 2028. Dit betekent een goede chemische en ecologische waterkwaliteit in de KRW-waterlichamen.

Deze strategische doelen zijn in de omgevingsvisie en -verordening geconcretiseerd in operationele doelen. Op basis van de waterrelevante kaarten uit de omgevingsverordening is het plangebied niet gelegen ter plaatse van gronden waarvoor een operationeel doel is opgesteld.

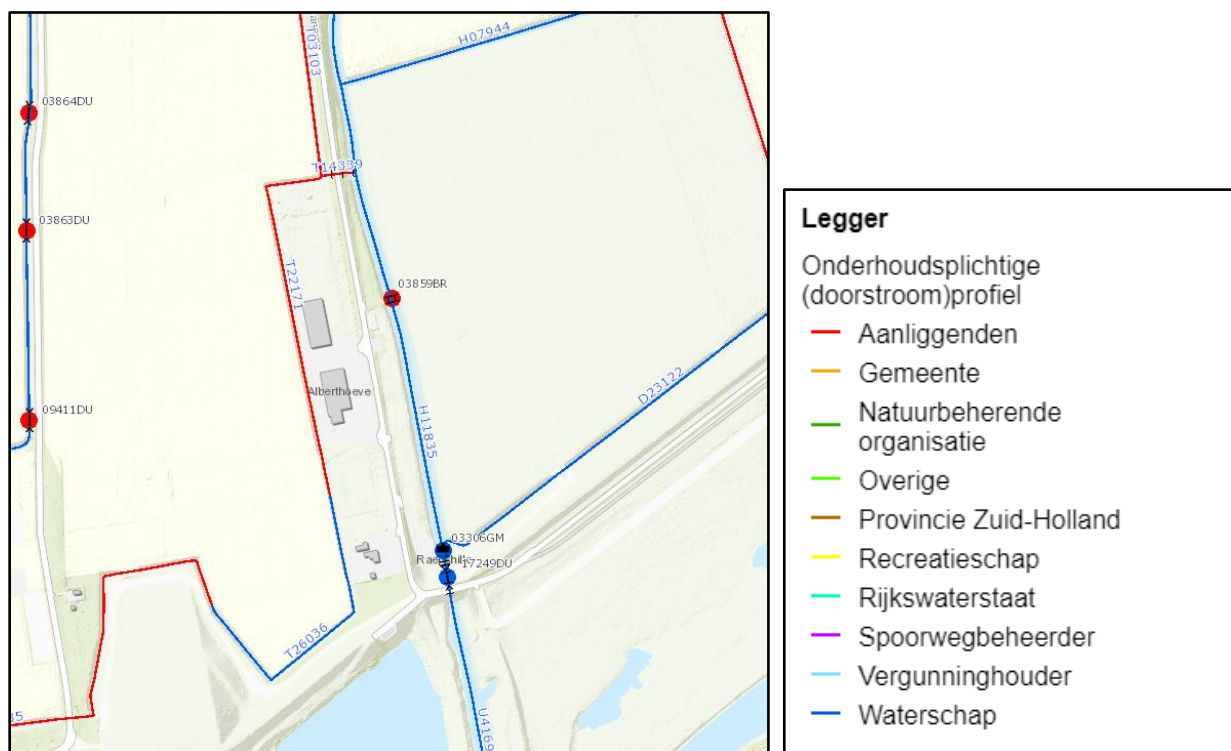
Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van Waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft middels de Keur wetgeving voor bescherming van het waterhuishoudkundig systeem. Hierin zijn onder andere regels opgenomen tot het versneld afvoeren van water door verhard oppervlak. Een toename in verhard oppervlak moet worden gecompenseerd door een retentievoorziening met een oppervlakte van 10% van de toename in verhard oppervlak. In de beleidsregel BL-11 van de 'Nota toetsingskader en beleidsregels voor het watersysteem 2014', is aangegeven dat een toename in verharding van 1500 m² in het buitengebied is vrijgesteld van deze compensatie.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard, afkomstig van de drie locaties geloosd op septic tank. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken, de paddocks, erfverharding en weilanden valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m². Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende gronden alwaar het kan infiltreren, dan wel onder afschot richting de perceelsloten gaat. In Afbeelding 12 en Afbeelding 13 is een afbeelding met de oppervlaktewaterlichamen in de omgeving van het plangebied opgenomen. Rondom het plangebied zijn enkele oppervlaktewaterlichamen aanwezig.

Op beide bedrijfslocaties wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Op het bedrijf is een werkvoorraad gewasbeschermingsmiddelen aanwezig. Deze worden opgeslagen volgens de regels uit het Activiteitenbesluit waardoor wordt verzekerd dat met de opslag geen besmetting met het (hemel)water plaatsvindt.

Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten en/of infiltreren in de weilanden.



Afbeelding 12: Uitsnede Legger waterschap Hollandse Delta Buitendijk 60



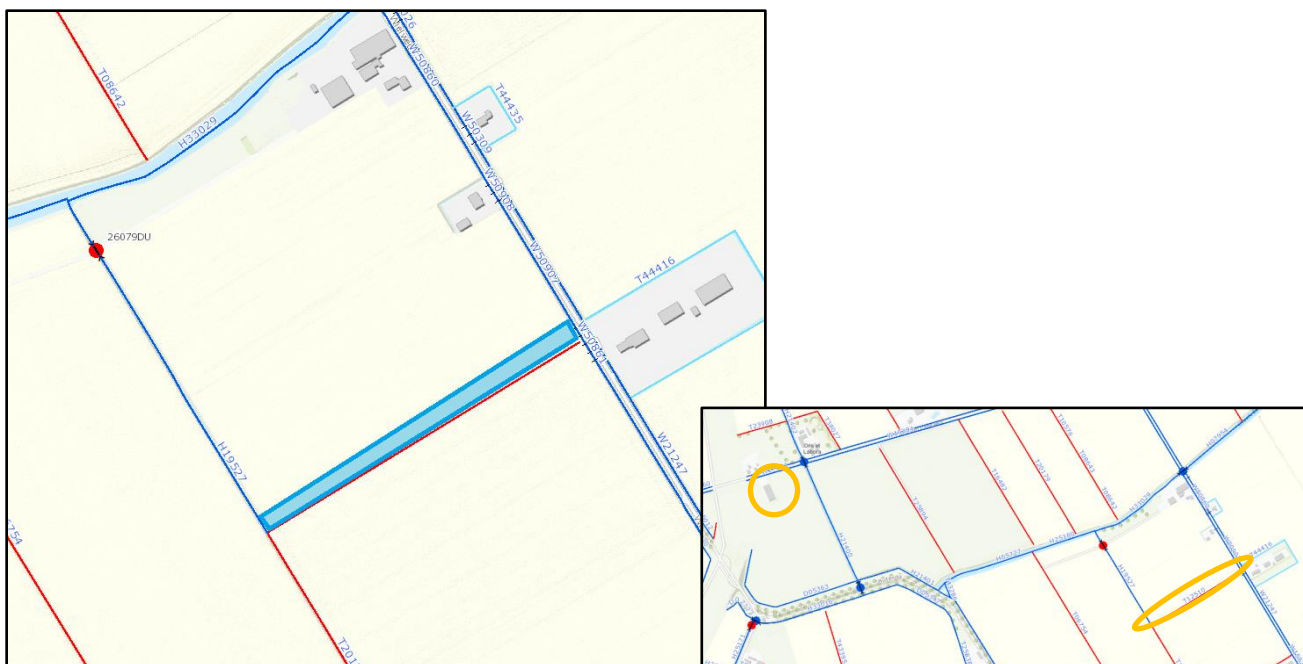
Afbeelding 13: Uitsnede Legger waterschap Hollandse Delta Land van Essegeweg 9 en 10

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

In de beoogde situatie worden nieuwe paddocks en een paardenstal geplaatst. Daarnaast is er verharding voor de voer/hooi- en mestopslag noodzakelijk.

Met de beoogde ontwikkelingen vindt er een toename in verhard oppervlak plaats in de vorm van de nieuwe stal van circa 1.200 m², verharding voor voer en mestopslag van circa 1125 m², nieuwe woning van circa 125 m² en erfverharding van circa 1500 m². De paddock worden niet verhard daar deze bestaan uit een deklaag van zand welke door middel van een anti-worteldoek wordt gescheiden van de bodem. Hierdoor kan het hemelwater welke hierop valt eenvoudigweg infiltreren. Daarnaast vindt er sloop van de bestaande woning aan de Land van Essegeweg 10 plaats, circa 110 m². Gezamenlijk vindt er dus een toename in verhard oppervlak plaats van 3.950 m². Op basis van de BL-11 betekent dit dat er een watercompensatie met een omvang van 395 m² benodigd is.

Derhalve zal een retentievoorziening van 395 m² watercompensatie wordt aangebracht. Deze watercompensatie zal gerealiseerd worden door de watergang T12510, zie Afbeelding 14, te verbreden. Volgens de peilbesluiten is de beoogde locatie van de voorziening geheel binnen hetzelfde peil gebied gelegen. Hierdoor is er sprake van compensatie in de directe nabijheid van de toename verharding. Op Afbeelding 14 is het zoekgebied waar de verbreding plaats zal vinden gemarkeerd. De compensatie zal voorafgaand dan wel gelijktijdig met de aanleg van de verharding worden gerealiseerd. Voor de nadere uitvoering zal contact opgenomen worden met het waterschap.



Afbeelding 14: Zoekgebied retentievoorziening, inzet ligging in de omgeving.

Het bestaande watersysteem incl. de aansluiting op de sloten van het waterschap blijven voor het overige in tact. Hiermee wordt voldaan aan de Keur en Nota toetsingskader en beleidsregels voor het watersysteem 2014 van Waterschap Hollandse Delta. Volledigheidshalve is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd dat bij elke toename in verhard oppervlak de Keur van Waterschap Hollandse Delta in acht moet worden genomen.

In de beoogde situatie blijft het (bedrijfs)afvalwater van huishoudelijke aard, dus ook van de nieuwe bedrijfswoning aan de Land van Essegweg 9, geloosd worden op de septictank. De septictank voor de woning Land van Essegweg 10 wordt met de sloop verwijderd. Ook de voorzieningen zoals toilet/wasbak e.d. worden hier op aangesloten. Overig bedrijfsafvalwater is niet aanwezig daar de paarden worden gehuisvest in hokken voorzien van stro. De urine en vaste mest wordt opgenomen in het stro, waardoor storrijke vaste mest ontstaat. Deze mest wordt opgeslagen ter plaatse van de vaste mestopslag welke is voorzien van een goot en een kelder om eventuele vloeistoffen en hemelwater welke hier neervalt op te vangen. Eventueel vrijkomende urine, het reinigingswater van het enkele keren per jaar reinigen van de stallen wordt opgevangen in de mestkelder onder de vaste mestopslag.

Op het bedrijf is een werkvoorraad gewasbeschermingsmiddelen aanwezig. Deze worden opgeslagen volgens de regels uit het Activiteitenbesluit waardoor wordt verzekerd dat met de opslag geen besmetting met het (hemel)water plaatsvindt.

Bij de nieuwbouw zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen zoals lood, koper en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het (bodem)watersysteem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de (bodem)waterkwaliteit en ecologie.

Ten aanzien van het aspect water zijn er derhalve geen belemmeringen.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de

biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingzones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

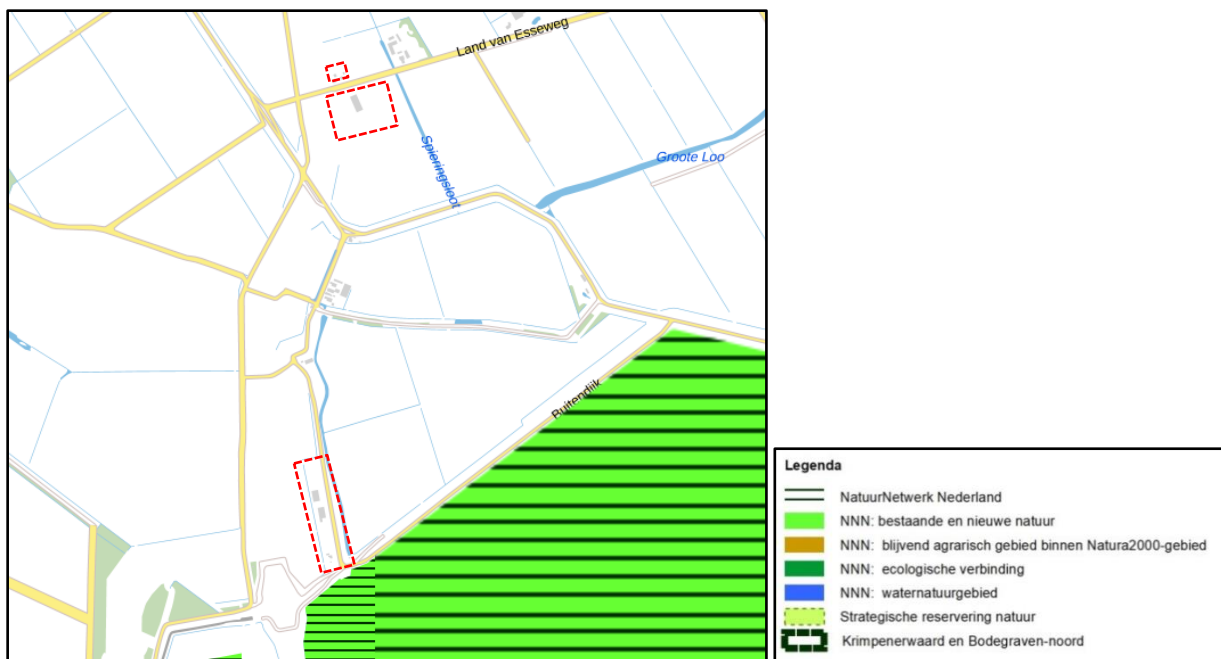
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Zuid-Holland heeft in zijn omgevingsverordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Nederland. De provincie richt zich op het behouden, herstellen en op lange termijn vergroten van de biodiversiteit. Dit kan gekoppeld worden aan maatschappelijke doelen zoals een aantrekkelijk en klimaatbestendig woon- en vestigingsklimaat, waterveiligheid en waterkwaliteit, recreatie en het tegengaan van bodemdaling. Deze doelen kunnen bereikt worden door duurzaam beheer, bescherming en voltooiing van het NNN en andere natuurwaarden op boerenland en in recreatiegebieden.

De begrenzing van het netwerk en de regels ten aanzien van het netwerk zijn opgenomen in de omgevingsverordening (Ov). Het netwerk kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Op grond van de Ov geldt dat er formeel geen plannen en/of projecten mogen worden uitgevoerd in provinciaal belangrijke gebieden, die een significant hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden.

Conform de themakaart 'Natuur Netwerk Nederland' van de Ov is binnen het plangebied geen NNN aanwezig, zie Afbeelding 15. Ten zuiden van het plangebied is wel NNN gelegen, namelijk de het Natura 2000-gebied Hollands Diep. Het is dan ook van belang dat met alle beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied rekening gehouden wordt met de natuurwaarden die aanwezig zijn binnen het NNN gebied. Er mogen geen negatieve effecten optreden. Met de verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van de Buitendijk 60 naar de Land van Essegweg 9 wordt de afstand tot het NNN vergroot welke een positief effect hebben op het NNN.



Afbeelding 15: Uitsnede themakaart 'Natuurnetwerk Nederland'

4.3.2 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn de Voordelta, het Haringvliet en het Hollands Diep. De provincie Zuid-Holland heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft het Hollands Diep, dat op een afstand van circa 1,0 kilometer van de locatie Land van Esseweg 9 ligt. De afstand tot de locatie Buitendijk 60 tot het gebied bedraagt slechts circa 100 meter.

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht zijn van toepassing bij de ontwikkeling van paardenhouderijen. Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten.

Verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS wordt de stikstofdepositie berekend op omliggende Natura 2000-gebieden. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermessing in beeld gebracht. Indien er sprake is

van een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

In de huidige situatie is er een paardenhouderij aanwezig op het Buitendijk 60 en een akkerbouwtak op het bedrijf aan de Land van Esseweg 9. Voor de paardenhouderij is een melding in het Activiteitenbesluit aanwezig van 15-07-2009 voor het houden van 45 paarden, welke nog steeds als zodanig wordt gebruikt. Voor het beoordelen van de stikstofdepositie in het kader van het bestemmingsplan de uitgangssituatie.

Beoogde situatie – Buitendijk 60

Het is beoogd de paardenhouderij te verplaatsen naar de Land van Esseweg 9. De beoogde nieuwe functie voor de Buitendijk 60 wordt later bepaald. In het kader van de stikstofemissie is het nog niet bekend of en welke emissies met deze nieuwe functie is gemoeid. Derhalve is in het kader van dit plan de huidig gemelde situatie aangehouden als (voorlopig) beoogd.

Om te borgen dat er geen toename plaatsvindt van stikstofemissies na vaststelling van dit plan is er in de gebruiksregels een bepaling opgenomen dat dit niet mogelijk is zonder een nadrukkelijke toestemming in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beoogde situatie – Land van Esseweg 9

De verplaatsing van de paardenhouderij heeft een neutraal effect op de beschermde gebieden, dit omdat de ammoniakuitstoot toeneemt maar wordt verplaatst verder weg van de beschermde gebieden. De paardenhouderij is nu gelegen op circa 100 meter van het Hollands Diep en vanaf de nieuwe locatie is deze afstand 1,0 kilometer. Dit heeft voornamelijk effect op de uitstraling van het bedrijf naar het gebied voor wat betreft geluid, licht, optische effecten (nieuwe bebouwing kort bij het gebied).

Vanuit het beoogde gebruik vinden er naast de ammoniakemissies ook stikstofemissies van NO_x plaats naar de lucht. Dit komt voort uit de vervoersbewegingen van en naar het plangebied aan de Land van Esseweg 9 en de bijbehorende vervoersbewegingen binnen deze inrichting. Om inzichtelijk te maken welke mogelijke effecten hiervan optreden op de Natura2000-gebieden is er AERIUS-berekening gemaakt. Een toelichting op de invoergegevens voor deze berekening alsmede de berekening zelf (gebruiksfase) is bijgevoegd als Bijlage 4 en Bijlage 5 bij de toelichting.

Om te borgen dat er geen toename plaatsvindt van stikstofemissies na vaststelling van dit plan is er in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat er maximaal 10 volwassen paarden met 5 bijbehorende paarden in opfok (K1) en 89 paarden in opfok (K2) ter plaatse van de Land van Esseweg 9, toegestaan zijn. Verder is in de gebruiksregels een bepaling opgenomen dat een verdere toename niet mogelijk is zonder een nadrukkelijke toestemming in het kader van de Wet natuurbescherming.

Beoordeling stikstofdepositie

Uit de uitgevoerde stikstofberekening is gebleken dat er sprake is van een toename van 0,05 mol/hectare/jaar op het Natura2000-gebied de 'Biesbosch'. Door het bureau Adviseer Advies, uit 's-Hertogenbosch, is een natuurtoets uitgevoerd om mogelijk negatieve effecten te beoordelen. Uit dit advies, zie Bijlage 9, blijkt het volgende:

"De permanente toename van maximaal 0,05 mol/ha/jr op het leefgebied Lg11; Kamgrasweide & Bloemrijk weidevogelgrasland van het rivieren- en zeekleigebied, is zeer gering. Een dergelijke geringe depositie op een leefgebied met een overbelasting is nooit de oorzaak, die tot gevolg heeft dat leefgebieden dusdanig worden aangetast dat het instandhoudingsdoel van vogelrichtlijnsoorten niet meer kan worden behaald. De depositietoename als gevolg van de gebruiksfase van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling aan de Land van Esseweg 9-10 is voor het stikstofgevoelige leefgebied dermate klein dat op zichzelf een negatief effect is uitgesloten, op grond van het gegeven dat de depositie dermate klein is dat deze ecologisch geen effect sorteert. De extra belasting is ook ten opzichte van een op zichzelf overbelaste situatie dermate klein dat deze depositie met zekerheid niet tot een significant negatief effect leidt op het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen voor het leefgebied van kwalificerende vogelrichtlijnsoorten Bruine kiekendief en Grutto in het Natura 2000-gebied de Biesbosch."

Uit de natuurtoets is gebleken dat voor het bestemmingsplan het aspect stikstof geen belemmeringen vormt voor het voorgenomen plan in de gebruiksfase. Door de Omgevingsdienst Haaglanden is

opgemerkt dat voor de exploitatie van de paardenhouderij aan de Land van Esseweg 9 voorts een aparte vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Voor de vaststelling van dit plan heeft dit geen gevolgen.

Aanlegfase

Voor de beoogde situatie aan de Land van Esseweg 9 dient inzichtelijk gemaakt te worden dat de beoogde werkzaamheden voor de bouw van de paardenstal en overige voorzieningen niet tot negatieve effecten leiden op omliggende Natura 2000-gebieden. Dit betreft de aanlegfase van het project. Indien er geen (toename van) depositie is van stikstofdepositie zijn er geen significante negatieve effecten. De invoergegevens en de berekening van de eventuele stikstofdepositie zijn gebaseerd op de toekomstige werkzaamheden die benodigd zijn om de gewenste situatie te realiseren. Hierbij moet gedacht worden aan de afgraven van gronden voor de bouw van de gebouwen, het aan en afvoeren van bouw materiaal en personen alsmede het gebruik van materieel voor de bouw, zoals een hijskraan. (allen de aanlegfase)

Daar de aanlegfase voorziet in de bouw van een stal waar paarden in opfok worden gehouden is het logischerwijs uitgesloten dat deze dieren al gehouden worden op deze locatie als de stal nog niet is gebouwd of men bezig is met bouwen.

De aanlegfase bestaat voornamelijk uit de emissie van stikstofoxiden (NO_x), de uitstoot van ammoniak NH_3 is nihil. De effecten van ammoniak per kilogram emissie op de Natura 2000-gebieden is hoger dan het effect vanuit de emissie per kilogram van stikstofoxiden. Daar met de berekening in de gebruiksfase geen sprake is van een significant negatief effect wat betreft het aspect stikstofdepositie en de emissies vanuit de aanlegfase de emissies uit de gebruiksfase onderschrijdt, kan met zekerheid gesteld worden dat de aanlegfase eveneens geen significant negatief effect wat betreft het aspect stikstofdepositie.

Overige storingsfactoren

De beoogde uitbreiding van het bedrijf leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief binnen het plangebied dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren bedrijfsgebouwen, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden.

Aan de Buitendijk 60 komt in eerste instantie enkel de paardenhouderij te vervallen. Overige ingrepen zijn niet voorzien in dit plan waardoor mogelijke natuurwaarden niet in het geding zijn. Voor het achterblijvende perceel aan de Buitendijk 60 wordt ter zijner tijd met een passende herbestemming nader bekeken welke effecten er zijn op de natuurwaarden.

Bij ingrepen dienen verboden handelingen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten. Binnen het beoogde bouwvlak zijn geen greppels of sloten gelegen welke worden verwijderd met de aanleg van de beoogde gebouwen en bouwwerken. Bij aanleg van deze voorzieningen wordt de bovengrond verwijderd tot funderingsdiepte door een graafmachine, welke wordt ondersteund door enkele vrachtwagens (of tractoren met dumper). Nadien volgt er tijdens de bouw dat er gebruik wordt gemaakt van hijskranen en ander klein materieel. Deze werkzaamheden vinden plaats nabij het bestaande gebouw. Eventueel beschermde soorten, zoals in de nabijheid gesignaleerde ijsvogels en patrijzen (rode lijst), zijn nimmer kortbij de bestaande gebouwen gevestigd en de gronden daaromheen zijn geen geschikt habitat.

Deze, en andere, diersoorten vinden hun habitat veelal langs de randen van de percelen waar meer ruigte is, of midden op het perceel waar juist geen obstakels of verstoringen zijn (en waar eventuele predatoren van grote afstand te zien zijn). Aangrenzend aan de oostelijke zijde van het perceel ligt de brede Spieringsloot. Deze brede watergang is in beheer van en wordt onderhouden door Waterschap Hollandse Delta. Aan beide zijden een brede rietkraag die om het jaar gemaaid wordt. Zo blijft elk jaar één rietkant staan. Wildbeheer Eenheid Hoeksche Waard (WBE Hoeksche Waard) plaatst ieder jaar in de Spieringsloot een flink aantal eendenbroedkorven. Aangrenzend aan de Spieringsloot hebben eigenaren sinds 2009 een 4 meter brede grasstrook aangelegd met medewerking van CCWH (Coöperatie Collectief Hoeksche Waard U.A.). Hierna is een foto opgenomen van de Spieringsloot met de brede grasranden en rietovers. Eigenaren nemen derhalve in het kader van een actieve zorgplicht deel aan het behoud en versterken van de leefgebieden van soorten.



Afbeelding 16: Foto Spieringssloot

Natuurtoets

Door het bureau idverde Advies, uit 's-Hertogenbosch, is een natuurtoets uitgevoerd om in het kader van de soortenbescherming de effecten te beoordelen. Uit dit advies, zie Bijlage 9, blijkt in beginsel het volgende:

"De verspreidingsgegevens en het eenmalig veldbezoek geven een voldoende duidelijk beeld van het (mogelijk) voorkomen van beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, algemene broedvogels, jaarrond beschermde nestplaatsen, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelde diersoorten. Voor beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, vissen en ongewervelde diersoorten is er geen aanleiding tot het uitvoeren van een soortgericht onderzoek om het voorkomen en/of hun verblijfplaatsen nader vast te stellen.

Voor vleermuizen, jaarrond beschermde nesten, overige broedvogels, amfibieën en algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren kan niet zondermeer worden uitgesloten dat negatieve effecten optreden en moeten aanvullende maatregelen worden genomen. De maatregelen zijn onderstaand weergegeven. Voor alle beschermde soorten is de algemene zorgplicht uit de Wet natuurbescherming van toepassing."

De genoemde maatregelen zijn doelmaatregelen bij de uitvoering van de werkzaamheden. Veel van deze maatregelen komen voort uit de zorgplicht van de Wet natuurbescherming. Dit zijn dan ook maatregelen die voorkomen dat werkzaamheden plaatsvinden tijdens de broedperiode van de soorten. Dit zal door de beheerders van de locaties dan ook in acht (moeten) worden genomen.

Voor enkele soorten, huismus en vleermuizen, wordt vanwege de sloop van de woning aan de Land van Essegweg 10 aanvullend onderzoek geadviseerd. Daar dit onderzoek expliciet wordt genoemd vanwege de sloop van gebouwen aldaar staat er niets in de weg om dit onderzoek plaats te laten vinden direct voorafgaande aan de sloop van de gebouwen. Het is niet noodzakelijk om dit planfase nader te onderzoeken. De onderzoeksverplichting is opgenomen in de regels van dit plan. Hiermee is er voldoende waarborg in het kader van de Wet natuurbescherming wat betreft soortenbescherming.

Eindconclusie Wet natuurbescherming

Geconcludeerd kan worden dat er voor enkele aspecten en uitvoeringswerkzaamheden nadere onderzoeken moet worden uitgevoerd. Deze zijn geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplan is met de opgenomen voorttoets aangetoond dat er geen negatieve effecten te

verwachten zijn in het kader van de Wet natuurbescherming en derhalve niet zorgt voor een belemmering. Voorts dient er voor de verdere exploitatie van de paardenhouderij aan de Land van Essegeweg 9 een aparte vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

4.4 Ammoniak

Ammoniak is een belangrijk milieuthema bij veehouderijen. Er is wet- en regelgeving voor het beoordelen van het aspect ammoniak.

In het Activiteitenbesluit zijn voorwaarden opgenomen voor ammoniakemissies afkomstig van veehouderijen. Deze voorwaarden hebben betrekking op het oprichten en uitbreiden van veehouderijen die zijn gelegen in of op minder dan 250 meter van een (zeer) kwetsbaar bos- of natuurgebied. Deze bedrijven mogen hun bedrijf slechts uitbreiden indien de ammoniakemissie na uitbreiding niet hoger is dan het gecorrigeerde emissieplafond. Wanneer de ammoniakemissie op grond van de geldende vergunning lager is dan het gecorrigeerde emissieplafond, mag de ammoniakemissie na uitbreiding niet hoger zijn dan de vergunde ammoniakemissie. Uitzondering hierop betreffen bedrijven waar paarden worden gehouden.

Het aspect ammoniak vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

4.5 Bodemkwaliteit

Binnen de bedrijfsvoering vinden enkele bodembedreigende activiteiten plaats. Deze activiteiten hebben betrekking op het onderhoud aan de werktuigen en de opslag van mest en voer ten behoeve van de veehouderij. Op het bedrijf zullen bovendien kleine gebruikshoeveelheden medicijnen, reinigings- en ontsmettingsmiddelen aanwezig zijn. Deze worden opgeslagen in afsluitbare (koel)kasten. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloeistofkerende vloeren, vloeistofdichte mestkelders, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

Voor onderhavig plan heeft Klein Bodemonderzoek B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de gronden waarop het plan betrekking heeft. Het doel van dit onderzoek is het bepalen van de bodemkwaliteit op de locatie en daarmee mogelijke verontreiniging in grond en grondwater te signaleren welke consequentie, kan hebben voor de geplande ontwikkeling van de locatie. Het opgestelde rapport van het verkennend bodemonderzoek is opgenomen in Bijlage 6.

"Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- *Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;*
- *Op basis van de historie van het perceel en het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat onderhavige locatie als een niet verdachte locatie voor de aanwezigheid van asbest kan worden beschouwd. Deze conclusie wordt bevestigd doordat tijdens de boorwerkzaamheden op of in de bodem op basis van zintuiglijke waarnemingen geen asbestverdacht materiaal is geconstateerd.*

Toekomstige woning

- *Analytisch zijn in grondmengmonster MM1 (0,0-0,5 m-mv) geen verhoogde gehalten aan met de onderzochte componenten geconstateerd;*
- *Analytisch zijn in grondmengmonster MM2 (0,5-2,0 m-mv) geen verhoogde gehalten aan met de onderzochte componenten geconstateerd;*
- *Analytisch zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd.*

Toekomstige opfokstal

- *Analytisch is in grondmengmonster MM3 (0,0-0,5 m-mv) een licht verhoogd gehalte aan PCB geconstateerd;*
- *Analytisch zijn in grondmengmonster MM4 (0,5-1,5 m-mv) geen verhoogde gehalten met de onderzochte componenten geconstateerd.*
- *Analytisch is in het grondwater een licht verhoogd gehalte aan barium geconstateerd."*

Op basis van het beeld wat is verkregen is de volgende conclusie opgenomen:

"Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", voor de locatie van de toekomstige woning juist is. De opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", van de toekomstige opfokstal is formeel gezien niet juist. Er zijn immers op deze locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen. De geconstateerde gehalten liggen allen onder de indexwaarde van 0,5 en/of interventiewaarde en vormen géén aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van het terrein en de afgifte van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein."

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor het plan.

4.6 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.6.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart behorende bij Omgevingsverordening Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet in gebied ligt in een gebied met aardkundige of cultuurhistorische waarden. De betrokken kaarten met nummer '8 – Archeologische waarden' en '15 – Cultureel erfgoed' geven binnen het plangebied evenals in de directie omgeving geen aanduiding(en) weer.

4.6.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hoeksche Waard hebben de gronden ter plaatse van de beoogde uitbreiding aan de Land van Esseweg 9, als de overige locaties, geen dubbelbestemming Archeologie gekregen.

Op basis van de Beleidsnota Archeologie van de gemeente Hoeksche Waard en bijbehorende kaart liggen de locatie binnen de een lage en middelhoge verwachting. Voor de locaties Land van Esseweg 10 en Buitendijk 60 geldt dat er geen sprake is van bodem versturende werkzaamheden. Ter plaatse van de Buitendijk 60 vinden immers geen wijzigingen plaats. Aan de Land van Esseweg 10 vindt sloop van de reeds bestaande woning plaats waar derhalve de grond al dermate verstoord is dat er geen archeologische waarden te verwachten zijn.

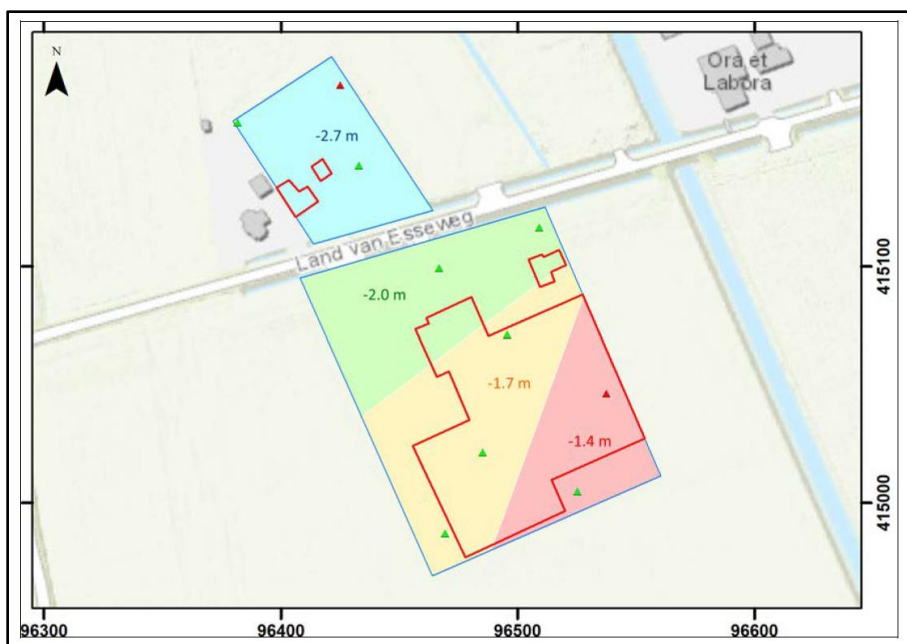
Voor de Land van Esseweg 9 geldt dat de gronden al jaren als agrarische gronden in gebruik zijn. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de gronden onder de bestaande bebouwing en verharding al bij aanleg zijn verstoord en dat op de omliggende gronden binnen het plangebied door de jaren heen grondbewerking heeft plaatsgevonden, met (zware) machines, waarmee de bovengrond volledig is verstoord. De ondergrond is nog wel in tact.

Door SOB Research uit Heinenoord is een Archeologisch Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Land van Esseweg 9 en 10. Dit onderzoek is als Bijlage 10 opgenomen bij de toelichting. Uit de conclusie en aanbevelen komt het volgende:

"Op basis van het uitgevoerde Archeologisch Bureau- en Booronderzoek (IVO-Overig) kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planrealisatie niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. De bodem zal tijdens de voor de nieuwbouw noodzakelijke graafwerkzaamheden namelijk tot maximaal 1 meter beneden het maaiveld worden verstoord terwijl de archeologische interessante lagen (de top van het veraarde Hollandveen en de Afzettingen van Gorkum) op een diepte van 1.4 – 2.1 meter beneden het maaiveld – en dieper – zijn gelegen (dit ter plaatse van het zuidelijke deel van het plangebied, ter zuiden van de Land van Esseweg).

Wanneer de bodem toch tot in de top van het Hollandveen zou worden verstoord, bijvoorbeeld bij de aanleg van riolering en kabels/leidingen, kan dit mogelijk wel leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Wanneer dit het geval is, dient archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een Archeologische Begeleiding te worden uitgevoerd. De diepte waarop archeologische resten worden verwacht betreft 1.4 meter beneden het maaiveld in het meest zuidoostelijke deel van het plangebied (2.2 meter – NAP), 1.7 meter beneden het maaiveld ter plaatse van het middelste deel van het zuidelijke deel van het plangebied (2.5 – 2.6 meter – NAP, 2.0 meter ter plaatse van het noordelijke deel van het zuidelijke deel van het plangebied (2.7 - 2.8 meter – NAP) en 2.7 meter ter plaatse van het noordelijke perceel (3.2 – 3.4 meter – NAP; zie Afbeelding 29 (van het onderzoek red.). Geadviseerd wordt om per zone een maximale ontgravingdiepte vrij te geven, namelijk tot op een diepte van 1.0 meter, 1.3 meter, 1.6 meter en 2.3 meter beneden het maaiveld (zie Afbeelding 29). Daarbij is dus rekening gehouden met een marge van 0.4 meter ten opzichte van de verwachte ligging van de top van het Hollandveen.”

Naar aanleiding van voorgaand onderzoek is in overleg met het bevoegd gezag bepaald dat een marge van 0,3 meter voldoende is in plaats van 0,4 meter. Ter borging van het voorkomen van een diepere verstoring zonder Archeologische Begeleiding zijn op de verbeelding bouwaanduidingen opgenomen overeenkomstig de verschillende zones. Daaraan zijn regels verbonden ter borging van de archeologische waarden.



Afbeelding 17: Kaart zones verstoringdiepte. (Archeologisch onderzoek SOB Research, p.35, Afbeelding 29).

Ten aanzien van het aspect archeologie zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.7 Landschappelijke inpassing

Het landschap is gebaat bij een inpassing welke in overeenstemming is met de omgeving. Het behoort de karakteristieke kenmerken van het gebied te versterken en negatieve invloeden zo veel mogelijk weg te nemen. De Hoeksche Waard als geheel is een uniek agrarische polder met een weids en open landschap waarin dorpen, dijken, polders en kreken het landschap kenmerken. De waarden dienen dan ook zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk versterkt worden.

Met de inpassing van de locaties Land van Essegew wordt hier rekening mee gehouden. Zo wordt bebouwing gesloopt (Land van Essegew 10) en wordt aan de Land van Essegew 9 de bebouwing zo geplaatst dat er zichtlijnen ontstaan naar het open poldergebied. Hierdoor worden de karakteristieken versterkt. De buitenbak is geen constructie of gebouw wat het open karakter van het landschap sterk

beïnvloed. Toch wordt met deze inpassing gezorgd dat de (nieuwe) gebouwen niet als uitstulpingen in de polder zichtbaar zijn, maar worden deze aan dominantie onttrokken door een rij landschapsbomen.

Voor de locatie aan de Buitendijk 60 zijn geen inpassingen voorzien daar deze van oudsher gevestigde bebouwing al passend is in het heersende landschap. Daarnaast kan er met een voorgenomen wijziging van deze locatie eventuele aanvullende inpassing nader worden beschouwd.

Een uitsnede van de Landschappelijke inpassing is opgenomen in Afbeelding 21. Een versie op schaal is als bijlage bijgevoegd.



Afbeelding 18: Beoogde landschappelijke inpassing Land van Essegeweg 9

4.8 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in omgevingstype 'rustig buitengebied'.

De afstand wordt in beginsel berekend vanaf de rand van het bestemmingsvlak waarbinnen de beoogde activiteiten plaatsvinden. Wanneer er binnen deze afstand al bestaande belemmeringen zijn mag de feitelijke situatie worden aangehouden.

Bedrijf naar de omgeving:

Allereerst is beoordeeld welke uitstraling het bedrijf heeft naar de omgeving. Aan de Land van Esseweg 9 worden twee bedrijfstakken voorzien. Zijnde de bestaande Akkerbouwtak en de beoogde Paardenhouderij. Voor beide bedrijfstakken zijn in onderstaand Tabel 1 gegevens opgenomen betreffende milieucategorie en richtafstanden.

Tabel 1: Bedrijven en milieuzonering - Land van Esseweg 9

Adres	Soort bedrijf / woning	SBI-2008 Categorie	Cat.	Maatgevend aspect	Afstand (m)	Afstand dichtstbijzijnde woning
Land van Esseweg 9	Paardenhouderij / -fokkerij	0143-1	3.1	Geur	50	Zie aspect geur §4.9
	Akkerbouw	011-012-013	2	Geluid	30	23 meter*

De overige aspecten hebben allen een kleinere richtafstand en zijn derhalve niet maatgevend.

Voor de Paardenhouderij is het aspect geur maatgevend. Voor het aspect geur is in sectorale wetgeving van het Activiteitenbesluit milieubeheer een apart toetsingskader opgenomen. Hieraan wordt getoetst in paragraaf 4.9.

De bestaande Akkerbouwtak heeft een richtafstand van 30 meter. De afstand vanaf het plangebied tot de dichtstbijzijnde woning aan de Land van Esseweg 12 is 23 meter. De bedrijfsactiviteiten vinden echter plaats vanaf het inrit, welke op meer dan 30 meter is gelegen. In onderstaande Afbeelding 19 is dit inzichtelijk gemaakt. De ruimte tussen de inrit en de westelijke grens van het plangebied wordt gebruikt voor de landschappelijke inpassing van het bedrijf (zie voorgaande paragraaf). Tevens worden de bedrijfsactiviteiten niet in deze richting uitgebreid. In de richting waar de bedrijfsactiviteiten worden uitgebreid is de woning aan de Land van Esseweg 6 gelegen op 65 meter van het plangebied.

Derhalve wordt er vanuit de inrichting voldaan aan de richtafstanden vanuit de 'Bedrijven en milieuzonering'.



Afbeelding 19: Afstand woning Land van Esseweg 12 - inrit Land van Esseweg 9

Omgeving naar bedrijf

Naast de uitstraling van het bedrijf naar de omgeving is er ook gekeken welke (mogelijke) functies in de omgeving invloed kunnen hebben op het bedrijf. Bij de vorige toetsing, zie hiervoor, is aangegeven dat er twee woningen zijn gelegen in de nabijheid van het bedrijf. Dit zijn de Land van Esseweg 6 en 12. Verderop, op ruim 400 meter, aan de Land van Esseweg (4b) is een biologische akkerbouw/veeteeltbedrijf gelegen. De afstand tot de laatstgenoemde is dermate groot dat deze buiten beschouwing wordt gelaten.

De twee woningen in de directe omgeving liggen op voldoende afstand. De afstanden vanaf de woningen tot het plangebied, dan wel de werkelijke bedrijfsactiviteiten is opgenomen in Tabel 2 op de volgende pagina.

Tabel 2: Bedrijven en milieuzonering – Omgeving naar de Land van Esseweg 9

Adres	Soort bedrijf / woning	SBI-2008 Categorie	Maatgevend aspect	Afstand (m)	Afstand tot plangebied	Afstand tot - bedrijfs-activiteiten
Land van Esseweg 6	Woning	-	-	-	65 m	72 m
Land van Esseweg 12	Woning	-	-	-	23 m	30 m
						- Woning
Land van Esseweg 6	Divers	55 e.v. 'Logies-, Maaltijden- en Drankenverstrekking – maximale categorie 3.1	Geluid	50	39 m	57 m
		59 e.v. 'Cultuur, Sport en Recreatie' – tot maximale categorie 3.1	Geluid	50	39 m	57 m

Aan de Land van Esseweg 6 is momenteel een woonbestemming opgenomen waarbinnen enkele recreatieve activiteiten plaatsvinden. Het is goed mogelijk dat deze activiteiten in de nabije toekomst uitgebreid worden. Hoewel nog er nog geen duidelijkheid is over de exacte plannen is er in Tabel 2 een overzicht gegeven van de recreatieve activiteiten binnen de 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierbij is er een maximale milieucategorie aangehouden van 3.1. Recreatieve activiteiten welke een hogere milieucategorie hebben zijn evenwel niet wenselijk (denk aan kunstijsbanen, dierentuinen en (overdekte) zwembaden) dan welk niet ruimtelijke inpasbaar door de ligging in een stiltegebied (diverse schietbanen en/of circuits). Voor SBI-2008-categorie 55 (Tabel 2, kolom 3) is de maximale milieucategorie voor alle genoemde activiteiten 3.1.

De bijbehorende richtafstand van milieucategorie 3.1 functies is maximaal 50 meter. Uit Tabel 2 blijkt dat het plangebied is gelegen binnen de 50 meter grens. De beoogde bedrijfswoning binnen het plangebied ligt echter op meer dan 50 meter. De gronden die wel binnen de richtafstanden zijn gelegen zijn bedoeld voor de landschappelijke inpassing en verplichte afstand tot de weg. In onderstaande Afbeelding 20 is dit inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn de beoogde recreatieve activiteiten als uitgangssituatie genomen. Ondersteunende functies (waaronder parkeren) worden hier buiten gelaten. Uit Tabel 2 en Afbeelding 20 blijkt dat de huidige functies in de omgeving niet belemmerend werken voor de beoogde functie op de Land van Esseweg 9. De mogelijke recreatieve functies aan de Land van Esseweg 6 zijn evenwel ook mogelijk.



Afbeelding 20: Overzicht richtafstanden milieucategorie 3.1 - Land van Esseweg 6

Conclusie

In het kader van de 'Bedrijven en milieuzonering' blijkt dat de beoogde ontwikkeling aan de Land van Esseweg 9 niet belemmerend werkt voor de omliggende functies en ook niet belemmerd wordt. Het plan kan wat dit aspect doorgang vinden.

4.9 Geur

In het kader van een ruimtelijke procedure is het wenselijk dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het plangebied. Ook na de beoogde ontwikkeling dient er sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.9.1 Activiteitenbesluit

In het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen ten aanzien van het aspect geur afkomstig van het houden van landbouwhuisdieren in dierenverblijven. De regels van het Activiteitenbesluit zijn van toepassing indien niet meer dan 100 paarden gehouden worden, waarbij bijbehorend opfok wordt uitgezonderd voor het bepalen van de grens van 100 paarden. Met de uitbreiding wordt in de beoogde situatie ruimte geboden voor de stalling van 10 volwassen paarden in de bestaande loods met bijbehorende paarden in opfok (5 stuks) en 89 paarden jonger dan 3 jaar (opfok) in de nieuw op te richten stal. Het totaal aantal paarden in opfok komt derhalve neer op 94. Op basis van voorgaande is het Activiteitenbesluit van toepassing. In het Activiteitenbesluit is opgenomen dat de afstand tussen een dierenverblijf waar paarden worden gehouden en geurgevoelig object ten minste 50 meter dient te zijn, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen. Deze afstand dient gemeten te worden tussen het geuremissiepunt en de gevel van de dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Daarnaast is het Activiteitenbesluit opgenomen dat de afstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en een geurgevoelige object ten minste 25 meter dient te zijn, indien het geurgevoelige object in het buitengebied is gelegen. Ook deze afstand dient gemeten te worden vanaf de buitenzijde van de paardenstallingen en de gevel van de dichtstbijzijnde geurgevoelige object.

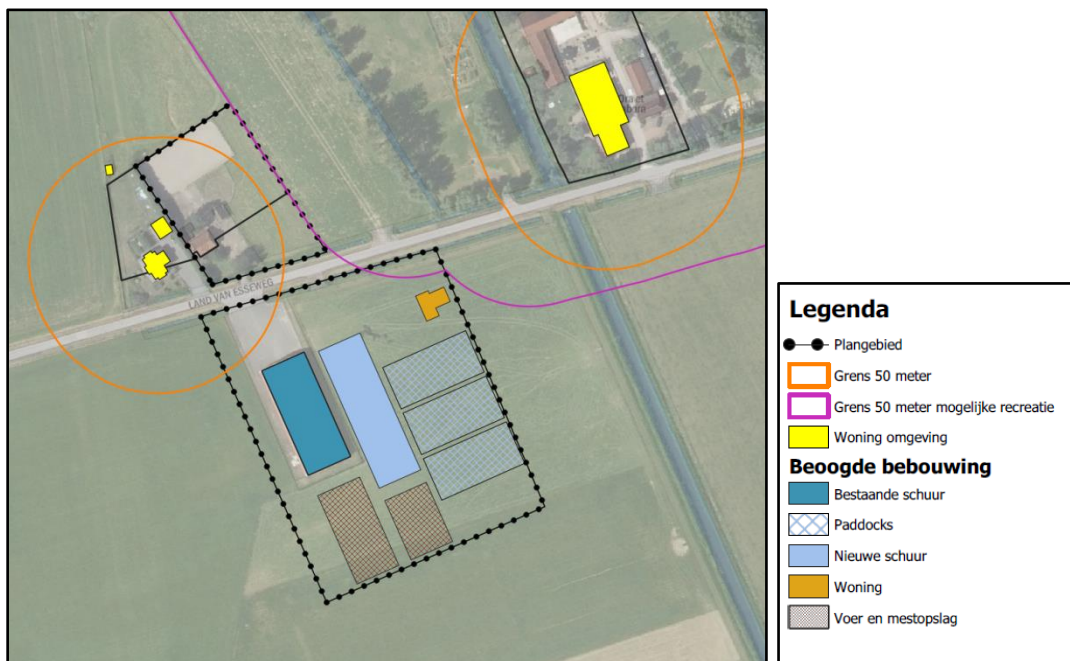
Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen de genoemde afstanden gemeten te worden tussen de bouwvlakken. Dit om de bestaande rechten van zowel de naastgelegen burgerwoningen, bedrijven als de eigen bedrijfsvoering te respecteren. Burger en bedrijfsexploitant hebben namelijk het recht om hun bouwperceel volledig te bebouwen (maximale planologische ruimte).

De woning aan de Land van Esseweg 12 ligt voor een deel in de bestemming Tuin welke voor de woonbestemming is gelegen, zie ook Afbeelding 21. De woonbestemming is verder naar achteren

gelegen en in de bestemming Tuin zijn planologisch gezien geen uitbreidingen toegestaan, waardoor de bestaande woning de maximale planologische afstand weergeeft.

Voor de woning aan de Land van Esseweg 6-8 is in het vigerende bestemmingsplan een uitbreidings- en sloopverbod opgenomen vanwege de karakteristieke waarde van het gebouw en zijnde een 'voormalig bedrijfscomplex'. Daar de bestaande gebouwen planologisch gezien zijn vastgelegd kan voor deze locatie ook worden uitgegaan van de werkelijke bebouwing.

Op Afbeelding 21 zijn de 50 meter-contour rondom de bestaande woningen/terreinen aan de Land van Esseweg 6 en 12 weergegeven. Binnen de 50 meter-contour mag geen geuremissiepunt gesitueerd worden. Binnen de 25 meter-contour mag geen dierenverblijf gesitueerd worden.



Afbeelding 21: Overzicht vaste afstanden geur - gebouw en terrein

In de beoogde situatie worden de (opfok)paarden gestald in de nieuw te bouwen schuur. Zoals op onderstaande afbeelding is weergegeven liggen de toekomstige dierenverblijven buiten de 50 meter-contour en daarmee ook buiten de 25-meter contour. In de regels behorende bij het bestemmingsplan is deze 50 meter geborgd in artikel 5.3 zodat van deze maximale planologische situatie uitgegaan wordt. Er wordt derhalve voldaan aan de vaste afstanden voor geur uit het Activiteitenbesluit. De uitbreiding in het aantal dierenverblijven kan derhalve doorgang vinden.

Ook gelden er nog regels ten aanzien van het opslaan van vaste mest. Deze opslag dient op meer dan 50 meter afstand te liggen van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Op het beoogd bouwperceel van de paardenhouderij is voldoende ruimte beschikbaar om deze opslag buiten de 50 meter-contour te situeren.

Gezien hetgeen hierboven beschreven kan geconcludeerd worden dat het beoogde plan van initiatiefnemer qua milieuzonering ten aanzien van het aspect geur past in de omgeving. Er is en blijft sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.10 Verkeer en parkeren

Binnen het plangebied dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Een paardenhouderij voor het opfokken van paarden en de akkerbouwactiviteiten hebben een relatief lage verkeersaantrekkende werking. Wel wordt hier vaak gebruik gemaakt van zwaardere materieel. Het is derhalve van belang dat er een goede ontsluiting op een verharde weg aanwezig is en er moet

voorkomen worden dat er een onevenredige verkeersbelasting op de omgeving ontstaat. Tevens is het van belang dat er voldoende parkeervoorzieningen voor auto's (met trailers) zijn voor het vervoeren van de paarden.

De locatie Land van Esseweg 9 is direct gelegen aan de Land van Esseweg. Deze weg is een verharde landelijke weg, die in westelijke richting wordt ontsloten door de Buitendijk en in oostelijke richting, via de Wielweg uitkomt in de kern Strijen. Met de uitbreiding van de locatie land van Esseweg 9 wordt de verkeersaantrekkende werking vergroot ten opzichte van de bestaande situatie. Echter beschikken de diverse ontsluitingsroutes over voldoende capaciteit om een dergelijke kleine verhoging te kunnen afwikkelen. De ontsluitingsroutes zijn van dermate omvang dat een verhoging van verkeersbewegingen door het bedrijf geen problemen geeft.

Ten aanzien van parkeren is de basisregel dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Op onderhavige locatie is genoeg verharding aanwezig voor bezoekers om te kunnen parkeren. In exacte cijfers is dit uit te drukken met behulp van de CROW publicatie nr. 381 'Toekomstbestendig parkeren'.

Volgens deze publicatie zijn de bedrijfsactiviteiten het beste vergelijkbaar met een 'Bedrijf, arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Voor een agrarisch bedrijf is geen categorie beschikbaar. Wel is het aantal (dagelijkse) bezoekers minimaal en beschikt het slecht in enkele gevallen over personeel. Veelal betreft het familiebedrijven, zoals ook hier het geval. De berekening is derhalve een zware overschatting van de benodigde parkeerplaatsen. Daar de akkerbouwtak slechts eigen verkeer betreft en geen aantrekkende werking van bezoekers heeft wordt deze tak ten eerste volledig buiten beschouwing gelaten. Voor de berekening is derhalve uitgegaan van het totaal bvo voor de paardenhouderij. Conform de kengetallen in de publicatie wordt in het buitengebied een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bruto vloeroppervlak) gehanteerd. Voor de paardenhouderij is de totale parkeerbehoefte volgens de publicatie van 1200 m² tussen de 10 en 16 parkeerplaatsen.

Uitgaande van de laagste norm (worst-case) betekent voor de parkeerbehoefte 10 parkeerplaatsen wordt verwacht. Daar aangegeven dat er geen sprake is van personeel en bezoekers slecht incidenteel op het bedrijf komen is een correctie van 50% aanvaardbaar. Derhalve zijn er slechts 5 parkeerplaatsen noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van de paardenhouderij.

Voor de nieuwe bedrijfswoning is van de volgende worst-case scenario uitgegaan. Daar het een vrijstaande (koop)woning betreft is van de hoogste norm uitgegaan van 2,7 auto's, afgerond 3. In de worst-case is er derhalve ruimte voor 3 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Binnen de bestemming worden deze maximaal 8 parkeerplaatsen gesitueerd op eigen terrein. Voor en naast het bedrijfsgebouw is circa 700 m² verharding aanwezig welke geschikt is voor het parkeren in eigen beheer als dat van bezoekers.

Voor de locatie Land van Esseweg 10 vervallen de vervoersbewegingen en de parkeerbehoefte. Dit heeft een klein positief effect op de verkeerssituatie en parkeerbehoefte.

Voor de locatie Buitendijk 60 vervallen voorts nog de vervoersbewegingen en parkeerbehoefte van de paardenhouderij. De bestaande vervoersbewegingen tussen deze locatie en de Land van Esseweg 9, nu circa 3 keer per dag, komen vanzelfsprekend te vervallen. Daar de woning blijft behouden blijven hiervoor de bestaande bewegingen en behoefte in stand. Dit heeft geen noemenswaardig effect op de omgeving.

De beoogde ontwikkeling vormt dus geen belemmering voor wat betreft de aspecten verkeer en parkeren.

4.11 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

4.11.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Met de beoogde ontwikkeling wordt de uitbreiding van een bestaand agrarisch bedrijf mogelijk gemaakt. Voor deze functies dient bepaald te worden of de eventuele toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed hebben op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

In de agrarische sector is voornamelijk de emissie van fijnstof bepalend voor de luchtkwaliteit op de omgeving. Fijnstof, zowel PM₁₀ en PM_{2,5} komt voornamelijk door emissie van huid-, mest-, voer- en strooiseldeeltjes uit de stallen. Dit gebeurt continu (24 uur per dag). De belangrijkste bron bij een veehouderij zijn de stallen. Het vrijkomen van fijnstof ten gevolge van overige activiteiten op het bedrijf zijn verwaarloosbaar ten opzichte van de emissie uit de stallen. Het bepalen van de concentraties fijnstof in de omgeving van veehouderijen zijn gegevens nodig over de hoeveelheid fijnstof die dieren produceren. Voor de diercategorie paarden zijn geen fijnstofemissies vastgesteld. Derhalve is voor de nadere beoordeling van het aspect fijnstof voor het houden van paarden aangesloten bij een vergelijkbaar huisvestingssysteem en diercategorie. In dit geval is aangesloten bij de diercategorie A7, overig rundvee ouder dan 2 jaar. Deze diercategorie heeft een emissiefactor PM₁₀ van 170 gram/dier/jr. Het totaal aantal paarden en paarden in opfok op deze locatie is 104, wat neerkomt op een totale emissie van 17.680 gram/jaar.

PM₁₀

Met behulp van het rekenprogramma ISL3a, zie bijlage 8, is een berekening gemaakt van de belasting van fijnstof PM₁₀ van de beoogde bedrijfsopzet op de gevoelige objecten in de omgeving. Door middel van het invullen van de invoergegevens (brongegevens en gegevens beschermde objecten) wordt berekend wat het jaargemiddelde fijnstofconcentratie (microgram/m³) en het aantal overschrijdingsdagen ter plaatse van de rekenpunten is.

Uit de uitgevoerde berekening voor PM₁₀ volgt dat het jaargemiddelde concentratie fijnstof maximaal 17,05 µg/m³ bedraagt. De beoogde bedrijfsopzet voldoet dus ruimschoots aan de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie (40 µg/m³ conform Wet Luchtkwaliteit). Tevens volgt dat het aantal overschrijdingsdagen van het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ 6 dagen bedraagt, wat eveneens ruimschoots voldoet aan de norm (35 dagen conform Wet Luchtkwaliteit).

Vervoersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie Land van Esseweg 9 zal als gevolg van de uitbreiding toenemen. Op basis van de CROW is vastgesteld dat de uitbreiding resulteert in een toename op het een weekdaggemiddelde van 68 extra verkeersbewegingen per dag daar er in de beoogde situatie 1200 m² bedrijfsruimte voor paarden aanwezig is (5,7 vervoersbewegingen per 100 m² bvo). Daarnaast is er vanuit de nieuw te bouwen woning aanvullende vervoersbewegingen van 8,6 per woning, afgerond 9. Vanuit een worst-case benadering is middels de NIBM-tool het effect van een toename van 77 verkeersbewegingen van en naar de inrichting per dag berekend. Hierbij is ook nog gerekend met een percentage vrachtverkeer van 50%, voor auto's die met trailer naar de inrichting komen. Uit de berekening blijkt dat het initiatief in dat geval nog steeds NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit, zie Afbeelding 22. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

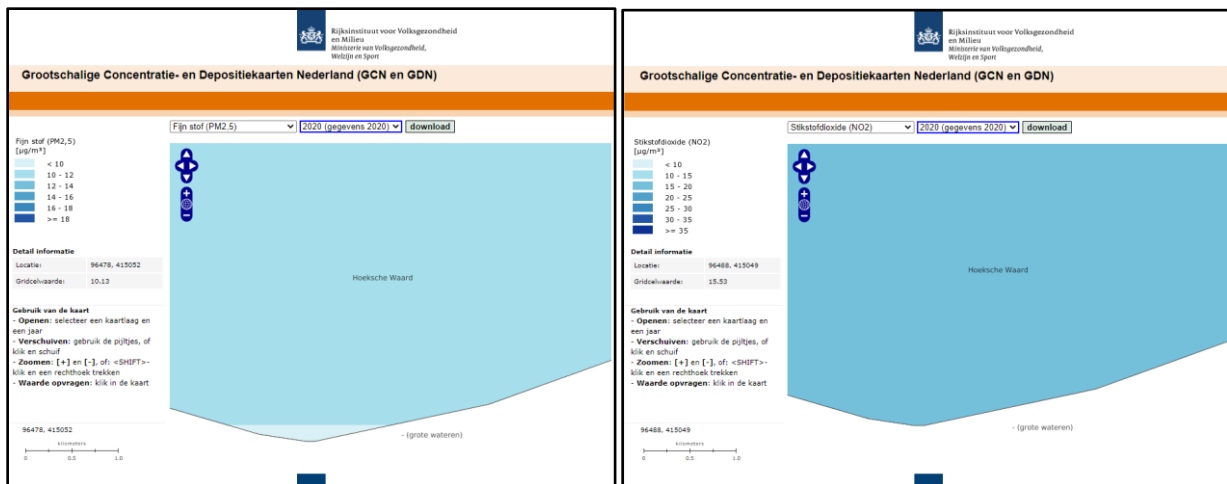
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2021
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		77
Aandeel vrachtverkeer		50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,30
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 22: Berekening NIBM-tool

Omgekeerde werking

Omgekeerd moet ten behoeve van de bedrijfswoning worden aangetoond dat de luchtkwaliteit ter plaatse voor een acceptabel woon- en leefklimaat zorgt. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de berekening, zie hiervoor, PM₁₀ 17,05 µg/m³, de GCN-kaart voor fijnstof voor PM_{2,5} 10,13 µg/m³ en voor NO₂ 15,53 µg/m³, zie Afbeelding 23 en 23.



Afbeelding 23: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{2,5} en NO₂

Ten aanzien van luchtkwaliteit zijn er daarom geen bezwaren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.12 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industriewaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. De geluidsproductie van een paardenhouderij is in hoofdzaak afkomstig van transportbewegingen, het laden en lossen en overige motoren binnen de inrichting. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In deze situatie is geen sprake van een nieuwe geluidsgevoelige bestemming, het betreft namelijk de bouw van een nieuwe stal en bedrijfswoning. In de inrichting vinden wel activiteiten plaats die een geluidsuitstraling hebben naar de omgeving. De eventuele geluidbelasting als gevolg van de bedrijfsvoering is laag en de activiteiten vinden veelal in pandig of nabij de stallen plaats. Bovendien is de afstand tot de geluidsgevoelige objecten zo groot dat de activiteiten geen overlast zullen veroorzaken.

Het plan voorziet in de realisatie van een bedrijfswoning. De woning is gelegen binnen de geluidszone van de Land van Esseweg op basis van de Wet geluidhinder. Hiervoor een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Doel van het akoestisch onderzoek is om te bepalen op welke minimale afstand van de weg de woning gesitueerd moet worden. Op grond van het rapport kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- *De toetsingswaarde als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt maximaal 41 dB Lden ter plaatse van de noordgevel van de nieuwbouwwoning als gevolg van de Land van Esseweg. Daarmee wordt vanwege de Land van Esseweg geheel voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden;*
- *Indien de nieuwe bedrijfswoning op een afstand van ≥ 10 meter van de as van de Land van Esseweg wordt gerealiseerd kan te allen tijde een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd en is het vaststellen van hogere waarden dan ook niet noodzakelijk.*

Gezien de conclusies is er op een afstand van meer dan 10 meter van de as van de Land van Esseweg sprake van een goed woon- en leefklimaat voor te realiseren bedrijfswoning. Deze afstand van 10 meter is derhalve opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Zoals in paragraaf 3.2.3 is beschreven ondervinden de beoogde ontwikkelingen geen belemmeringen door de ligging binnen een stiltegebied doordat activiteiten binnen een inrichting vrijgesteld zijn van deze regels. De vervoersbewegingen vallen ook hieronder mits deze op de openbare weg plaatsvinden.

4.13 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen,

waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.13.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor het plan kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

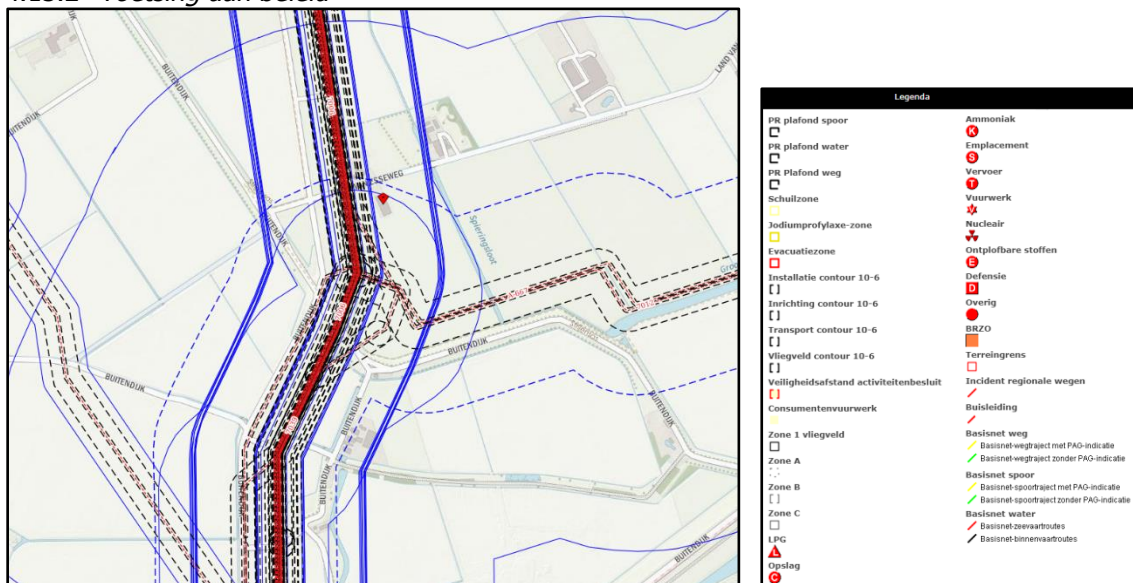
Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.13.2 Toetsing aan beleid



Afbeelding 24: Uitsnede risicokaart (Veiligheidsregio ZHZ) (legenda: www.risicokaart.nl)

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (exploitatie van een akkerbouwbedrijf en paardenhouderij) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er in de directe omgeving geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Op ruimere afstand, circa 3,7 km, ligt Shell Neder Chemie B.V. in Moerdijk. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van dit bedrijf. Het plan voorziet in de realisatie van nieuwe beperkt kwetsbare objecten. Aangezien het plangebied niet binnen een nabij gelegen risicoaanduiding of veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Ten aanzien van het groepsrisico en de ligging binnen het invloedsgedebiet van Shell geldt dat gezien de ruime afstand tot het bedrijf en dat in het kader van het groepsrisico de locatie met de nieuwe situatie daar geen invloed op heeft. Voor de bedrijfswoning geldt immers dat in de directe nabijheid van de locatie een bestaande woning wordt geamoveerd. Per saldo zijn er hier dus geen wijzigingen. Voor de nieuwe schuur voor het houden van paarden geldt het volgende. Volgens de 'Handreiking verantwoordingplicht groepsrisico' (VROM, november 2007) wordt voor een dergelijk gebouw rekening gehouden met één persoon per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak, zijnde een industriefunctie. Voor de 1200 m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen is komt neer op 12 personen voor de bedrijfsgebouwen. (NB. Volgens het 'Groepsrisico en het inventariseren van personen aantallen', Antea Group en het RIVM, november 2013, geldt de norm van één persoon per 110 m², wat neerkomt op 11 personen). Deze toename van het aantal personen is dermate gering dat er geen sprake is van een verandering van het groepsrisico.

Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de (Rijks)weg. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) zijn bepalingen opgenomen voor de veiligheid omtrent buisleidingen. In het vigerende bestemmingsplan is in de nabijheid een dubbelbestemming 'Leiding –leidingenstrook' opgenomen. Ook op de 'Risicokaart Nederland', zoals in Afbeelding 24 is weergegeven, zijn meerdere leidingen op korte afstand van het bedrijf opgenomen. De locatie ligt wel buiten deze dubbelbestemming.

Het plaatsgebonden risico (PR $-10^6/\text{jr.}$) van deze leidingen varieert tussen 50 meter (nitrogen) en 150 meter (ethyleen). Daar het plangebied buiten deze contouren is gelegen vormen deze leidingen geen verdere belemmering voor het plan.

In de beoogde situatie zijn er twee bedrijfstakken aanwezig in de vorm van een akkerbouwbedrijf en een paardenhouderij. In de huidige situatie is al een akkerbouwbedrijf aanwezig. De schuur voor de paardenhouderij en de nieuwe bedrijfswoning zorgen wel voor een toename van het aantal personen.

In het kader van het groepsrisico heeft de locatie met de nieuwe situatie daar geen invloed op. Voor de bedrijfswoning geldt immers dat in de directe nabijheid van de locatie een bestaande woning wordt geamoveerd. Per saldo zijn er hier dus geen wijzigingen. Voor de nieuwe schuur voor het houden van paarden geldt het volgende. Volgens de 'Handreiking verantwoordingplicht groepsrisico' (VROM, november 2007) wordt voor een dergelijk gebouw rekening gehouden met één persoon per 100 m² bedrijfsvloeroppervlak, zijnde een industrie functie. Voor de 1200 m² aan nieuwe bedrijfsgebouwen is komt neer op 12 personen voor de bedrijfsgebouwen. (NB. Volgens het 'Groepsrisico en het inventariseren van personen aantallen', Antea Group en het RIVM, november 2013, geldt de norm van één persoon per 110 m², wat neerkomt op 11 personen). Deze toename van het aantal personen is dermate gering dat er geen sprake is van een verandering van het groepsrisico.

Vanuit de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid is een reactie het volgende aangegeven.

Echter, in de signaleringskaart Externe Veiligheid zien wij dat het plangebied binnen het invloedsgebied ligt van de aardgasleiding A-667 en een aantal overige leidingen (zie bijgevoegde afbeelding (Afbeelding 25, red.)).

Leidingnummer	Diameter	Bar	Type leiding	Omschrijving
A-667	48	80	Aardgasleiding	Leiding Gasunie – Methaan
A-667	48	80	Aardgasleiding	Leiding Gasunie – Methaan
PMK-120	9	40	Overige leiding	Shell Nederland Raffinaderij - Butaan
PMK-100	9	98	Overige Leiding	Shell Nederland Raffinaderij - Ethyleen
7020	min 4 max 12	min 50 max 110	Overige Leiding	Leiding Air Liquide - Waterstof
PMK-150	7	15	Overige leiding	Shell Nederland Raffinaderij – isopreen
PMK-140	7	19	Overige leiding	Shell Nederland Raffinaderij – buteen
7039	min 4 max 6	min 50 max 64	Overige leiding	Leiding Air Liquide – sodium chloride
PMK-330	4	15	Overige leiding	Shell Nederland Raffinaderij - ethyleenoxide
PMK-160	7	30	Overige leiding	Shell Nederland Raffinaderij – propeenoxide
PMK-110	7	49	Overige leiding	Shell Nederland Raffinaderij - propyleen

Het risico van de hogedruk aardgastransportleiding is het ontstaan van een fakkelfbrand. De effecten van een fakkelfbrand zijn warmtestraling en rook.

Bij een leiding met een diameter van 48 inch en een druk van 80 bar is de maximale hoogte van de fakkel tijdens de eerste 20 seconden ongeveer 480 meter.

Effectafstanden fakkelbrand

Diameter	Afstand 1^e ring (100% letaal)	Afstand 2^e ring (1% letaal)	Afstand 3^e ring (1% eerstegraads brandwonden)
48 inch	220 meter	620 meter	980 meter

House burning distance (HBD)

Binnen de house burning distance zal een huis in brand raken. Het kan dus nodig zijn om binnen dit gebied bouwkundige maatregelen te treffen die ervoor zorgen dat personen binnenshuis toch beschermd worden tegen brand en warmtestraling.

Diameter	Druk (bar)	HBD (m)
48 inch	80	277 meter

De woning wordt op ongeveer 237 meter afstand van de aardgasleiding gevestigd. Dit betekent dat het huis binnen de House Burning Distance komt.

Om deze reden adviseert de VRZHZ om:

- De woning zo ver mogelijk richting het noordoosten te plaatsen (zoals afgebeeld in paragraaf 2.2 op afbeelding 5).*
- De bewoners te informeren over de risico's en handelingsperspectief te bieden.*
- Zie voor de te nemen beschermende maatregelen hoofdstuk 4 van bijgevoegd rapport (maatregelen binnen aandachtsgebied hogedruk aardgastransportleidingen) Hierin worden omgevingsmaatregelen, bouwkundige maatregelen en organisatorische maatregelen benoemd. (als bijlage 11 is hoofdstuk 4 toegevoegd, red.)*

Handelingsperspectieven:

- Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren).*
- Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief.*
- Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten.*
- Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven.*

Met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen binnen het plangebied moet er voldaan worden aan de Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2019 (Brandweer Nederland, 2020).

Conclusie

Gezien voorgaande zijn er, mits wordt voldaan aan voorgaande, geen onaanvaardbare risico's aanwezig voor de betreffende ontwikkeling. Voor de bedrijfswoning wordt een aanduiding opgenomen waarbinnen de woningen opgericht mag worden. Deze is gesitueerd in de noordoostelijke hoek van het bouwvlak, waarbij rekening is gehouden met de afstand tot de weg in verband met geluid. Het genoemde hoofdstuk 4 uit het voorgaande advies is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Derhalve

kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid. Daarnaast is het standaardadvies van de Veiligheidsregio van toepassing.

4.14 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen planologisch relevante buisleidingen, zie hiervoor. Er lopen geen relevante straalpaden. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Buitendijk 60:
 - Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
 - Bouwvlak;
- Land van Esseweg 9:
 - Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
 - Bouwvlak;
 - Functieaanduiding: bedrijfswoning;
 - Bouwaanduiding: specifieke vorm van bouwen – 1;
 - Bouwaanduiding: specifieke vorm van bouwen – 2;
 - Bouwaanduiding: specifieke vorm van bouwen – 3;
- Land van Esseweg 10:
 - Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;
 - Bouwaanduiding: specifieke vorm van bouwen – 4.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan bestemmingsplan 'Buitengebied'. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het geldende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

De bouwaanduiding 'specifieke vorm van bouwen – 1', respectievelijk 2; 3 en 4, is opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden door middel van een maximale bouw- en verstoringsdiepte'. Hiervoor is ook een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarbij voorwaarden zijn geformuleerd, op basis van het onderzoek.

Met betrekking tot de sloop van de woning aan de Land van Esseweg 10 zijn tevens aanvullende voorwaarden gesteld.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Buitendijk 60 en de Land van Esseweg 9 en 10, betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. Hiervoor heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, zoals Waterschap Hollandse Delta, leidingen beheerders en provincie Zuid-Holland. Naar aanleiding van dit overleg hebben PM.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Naar de toekomst toe wordt bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid van een plan verwacht dat de directe omgeving op de hoogte wordt gebracht van de voorgenomen ontwikkelingen. Hiermee wordt voorkomen dat initiatieven waar op voorhand geen belemmeringen vanuit de omgeving worden verwacht, later in de procedure tegen bezwaren aan lopen. Door tijdig in dialoog te gaan met de omgeving kunnen plannen wellicht worden aangepast waardoor er een grotere meerwaarde wordt gecreëerd. Een dergelijk dialoog ontnemt geenszins het recht om in het kader van een bestemmingsplan zienswijzen in te dienen en beroep aan te tekenen.

Door de eigenaren van de percelen in het plangebied is een dialoog aangegaan met de directe omgeving. Dit zijn de woningen aan de Land van Esseweg 6 en 12. Door de bewoners van de woning aan de Land van Esseweg 12 is aangegeven dat zij geen belemmeringen hebben op het plan.

De bewoners van de Land van Esseweg 6 hebben aangegeven dat zij ook bezig zijn met ruimtelijke ontwikkelingen op hun locatie. Naar aanleiding hiervan hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. In de beoordeling van dit plan aan de omgeving is, voor zover redelijkerwijs mogelijk, rekening gehouden met de ontwikkelingen aan de Land van Esseweg 6. Vanuit beide kanten is er een positieve houding naar elkaars plannen.

6.2.3 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de nota van beantwoording. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Van de benodigde bijlagen kun je hieronder verschillende bijschriften toevoegen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan;
Bijlage 2: Situatietekening Land van Esseweg 9;
Bijlage 3: Advies Land&Co;
Bijlage 4: Invoergegevens AERIUS-berekening;
Bijlage 5: AERIUS-berekening.
Bijlage 6: Bodemonderzoek;
Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
Bijlage 8: Berekening Fijnstof;
Bijlage 9: Natuurtoets;
Bijlage 10: Archeologisch onderzoek;
Bijlage 11: Externe veiligheid, hoofdstuk 4;
Bijlage 12: Nota beantwoording zienswijzen.



www.vandunadvies.nl