

Toelichting bestemmingsplan
Langeweg / Oud Piershilseweg



TOELICHTING

De Regt Grond Infra Groen

Verantwoording inzake het wijzigen van de bestemmingen voor de percelen Langeweg 3 te Goudswaard en Oud-Piershilseweg 4a te Piershil

Project	:	Verantwoording wijziging van bestemming Agrarisch naar de bestemming Wonen voor het perceel Langeweg 3 te Goudswaard alsmede het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Bedrijf – agrarisch verwant voor het perceel Oud-Piershilseweg 4a te Piershil.
Projectcode	:	ORI 30947
Datum	:	juli 2019
IMRO – code:	:	NL.IMRO.1963.BPlw3GWophw4aPH.VG01
Opdrachtgever/initiatiefnemer	:	De Regt Grond, Infra, Groen B.V.
Contactpersoon	:	dhr. J. de Regt
Gemeente	:	Hoeksche Waard (per 1/1/2019)
Contactpersoon	:	mevrouw M. Maes
Uitvoering	:	CUMELA Advies, Nijkerk, dhr. J. van Dijk
Status	:	vastgesteld

VOORWOORD

In deze toelichting / ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op de diverse activiteiten en functies van het bedrijf De Regt Grond Infra Groen BV (hierna; De Regt) gevestigd binnen de gemeente Korendijk en de achtergronden van de beoogde planologische wijzigingen van de percelen Langeweg 3 te Goudswaard en Oud-Piershilseweg 4a te Piershil.

De Regt is al vele jaren bedrijfsmatig actief inzake het uitvoeren van werkzaamheden voor derden met behulp van gemechaniseerde materieel en werktuigen in de regio van Korendijk. Aangaande het 'verkrijgen' van een adequate- en doelmatige bedrijfslocatie vindt al enige jaren overleg plaats met de gemeente Korendijk. Dit plan voorziet in de concrete realisatie van de aanpassing van het bestemmingsplan voor grondgebied aan de Oud-Piershilseweg 4a te Piershil inzake het vestigen van de bedrijfsactiviteiten alsmede het wijzigen van de bestemming voor het perceel, waar het bedrijf het laatste decennia haar activiteiten heeft uitgevoerd, Langeweg 3 te Goudswaard van agrarisch naar de bestemming Wonen.

De gemeente Korendijk heeft bij besluit van 22 juni 2018 haar bereidheid – onder voorwaarden – kenbaar gemaakt.

Economische ontwikkeling en toekomstperspectieven voor dienstverlenende (machinale) bedrijven ten behoeve van groenbeheer, landschap/natuur en werkzaamheden in, op en met grond i.c. "buitenruimten" worden in grote mate beïnvloed door de gebruiksmogelijkheden van de eigen inrichting/bedrijfslocatie.

In de voorliggende ruimtelijke onderbouwing zijn de planologische, milieukundige en bedrijfsspecifieke aspecten in relatie tot de planologische ontwikkeling voor onderhavige locatie(s) weergegeven.

Het cumelabedrijf "De Regt", is aangesloten bij CUMELA Nederland. CUMELA Nederland is dé belangenorganisatie voor een gespecialiseerde groep ondernemingen (cumelasector). Deze ondernemingen, allen specialisten in groen, grond en infra, verrichten werkzaamheden met mens en materiaal voor derden. CUMELA Nederland kent een ledenaantal van nagenoeg 2.000 professionele bedrijven werkzaam in genoemde sectoren. CUMELA Advies maakt onderdeel uit van CUMELA Nederland.

Deze ruimtelijke onderbouwing is in opdracht van De Regt opgesteld door CUMELA Advies.

Inrichtings- en landschapstekeningen zijn verzorgd door Ars Virens, Bureau voor buitenruimte en RoosRos - architecten. De verbeelding is opgesteld door BraGIS te Veghel.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Ligging plangebied (locatie A en B).....	8
1.3 (Geldend) bestemmingsplan.....	9
1.4 Leeswijzer	10
2 De REGT grond infra groen.....	11
2.1 Bedrijfsprofiel De Regt.....	11
2.1.1 Toekomstperspectief	11
2.2 Agrarisch verwant bedrijf.....	12
2.2.1 Cumelasector / dienstverlening.....	12
3. Bestaande-/beoogde locatie (plangebied).....	14
3.1 Bestaande locaties Langeweg 3 en Oud-Piershilseweg 4a.....	14
3.2 Beoogde inrichting Langeweg 3 (locatie A).....	15
4 Beleidskader.....	21
4.1 Rijksbeleid.....	21
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	21
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....	21
4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2017	22
4.1.4 Nationaal Waterplan 2016 – 2021.....	22
4.2 Provinciaal beleid	23
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014	23
4.2.2 Verordening Ruimte 2014.....	26
4.3 Gemeentelijk beleid.....	28
4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied.....	28
4.3.2 Omgevingsvisie Korendijk 2030.....	29
4.4 Overig relevant ruimtelijk beleid	31
4.4.1 Wet Milieubeheer / Activiteitenbesluit	31
4.4.2 Leidraad Vestigingsplaats voor hoveniers- en groenvoorzieningsbedrijven	31
5 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN	32
5.1 Ruimtelijk.....	32
5.1.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig.....	32
5.1.2 Landschappelijke inpassing	32

5.2 Milieu.....	32
5.2.1 Bedrijven en milieuzonering	32
5.2.2 Bodem.....	34
5.2.3 Geluid / Mobiliteit	35
5.2.4 Wet Natuurbescherming	36
5.2.5 Luchtkwaliteit	36
5.2.6 Water.....	38
5.2.7 Cultuurhistorie en archeologie	41
5.2.8 Externe veiligheid	41
5.2.9 MER	42
5.2.10 Leidingen	42
6 WIJZE VAN BESTEMMEN	43
6.1 Doel en reikwijdte.....	43
6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan	43
6.2.1 De toelichting	43
6.2.2 De planregels.....	44
6.2.3 De verbeelding.....	44
6.3 Dit bestemmingsplan.....	45
6.3.1 Artikelsgewijze toelichting.....	45
7 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	47
7.1 Economische uitvoerbaarheid	47
7.2 Vooroverleg	47
7.3 Zienswijzen	47
BIJLAGEN	50
1:	Besluit gemeente Korendijk op principeverzoek vestigen bedrijf Oud-Piershilseweg 4a in Piershil, kenmerk KDK/15337/U.11518, d.d. 22 juni 2018;
2:	A) Landschaps-/inrichtingsplan Oud-Piershilseweg 4a te Piershil, Ars Virens, oktober 2018; B) Schetsontwerp Langeweg 3 Goudswaard, Ars Virens;
3:	Verkennd bodem-, asfalt- en funderingsonderzoek DISEO BV te Angerlo: Oud Piershilseweg 4a Piershil, D2018-434V1, versie 1.0, 17 augustus 2018;
4:	Akoestisch onderzoek Oud-Piershilseweg 4a te Piershil - GBS Milieuadvies te Breda, rapportnummer Raai0082 – 21 september 2018;
5:	Uitkomsten Digitale Watertoets Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (20181018-39-19019);
6:	Uitkomsten Digitale Watertoets Langeweg 3 te Goudswaard (20181018-39-19020);
7:	Memo: beoordeling Bp Langeweg 3 / Oud-Piershilseweg 4a te Piershil, OZHZ i.h.k.v. vooroverleg, 12 december 2018; D-18-1866690.

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor het initiatief, de ligging van het plangebied, de vigerende bestemming en een nadere leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

Voorliggend plan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Korendijk voor het perceel Langeweg 3 te Goudswaard (**locatie A**) - *het wijzigen van de agrarische bestemming ten behoeve van de functie wonen* – en voor het perceel aan de Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (**locatie B**) – *het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming Bedrijf*.

Initiatiefnemer heeft al vele jaren de bedrijfslocatie aan de Langeweg 3 te Goudswaard in gebruik ten behoeve van het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf bestaat al ruim 20 jaar en heeft daarmee haar bestaansrecht bewezen. Het perceel Langeweg 3 te Goudswaard is bestemd als agrarisch. Na onderzoek en in overleg met de gemeente is, gezien de bepalingen van het bestemmingsplan alsmede de gebiedskenmerken (w.o. ligging nabij een kreek en nabij stiltegebied), de ruimtelijke uitstraling van het bedrijf, de ontsluitingsmogelijkheden, etcetera, gebleken dat het wijzigen van de bestemming voor dit perceel ten behoeve van het vestigen van de bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs niet haalbaar is.

Voor het voortbestaan van het bedrijf en om verdere ontwikkeling mogelijk te maken is het van essentieel belang dat het bedrijf zich op een daartoe passende locatie kan gaan vestigen. Deze mogelijkheid doet zich in beginsel voor op het perceel Oud-Piershilseweg 4a te Piershil.

De gemeente Korendijk heeft bij besluit van 22 juni 2018 haar bereidheid kenbaar gemaakt (bijlage 1: Besluit gemeente Korendijk op principeverzoek vestigen bedrijf Oud-Piershilseweg 4a in Piershil, kenmerk KDK/15337/U.11518, d.d. 22 juni 2018) om – onder voorwaarden – medewerking te verlenen aan de uitwerking van het initiatief.

Onderhavig plan voorziet derhalve in een (planologische) optimalisatie qua gebruiks- en bebouwingsruimte van het perceel Oud-Piershilseweg 4a te Piershil ten behoeve van het vestigen en gebruik van een reeds bestaand agrarisch verwant bedrijf zijnde een loon-, cultuurtechnisch- en grondverzetbedrijf binnen een bestaande bouwkaavel van maximaal 1 hectare (plangebied B) . Voor het perceel Langeweg 3 te Goudswaard wordt ingezet op het realiseren van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering, welke in eerste aanleg bereikt wordt door een omzetting van de agrarische bestemming naar de bestemming wonen (plangebied A).

Het vigerende bestemmingsplan biedt geen rechtstreekse mogelijkheid voor de beoogde vestiging van een niet-agrarisch bedrijf op een agrarisch bouwperceel of voor het wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen. Middels dit wijzigingsplan wordt hierin voorzien. Deze toelichting / onderbouwing maakt onderdeel uit van een bestemmingsplanwijziging, welke planologisch-juridisch geborgd dient te worden via een herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Korendijk.

1.2 Ligging plangebied (locatie A en B)

Voor beiden locaties wordt middels het wijzigingsplan de bestemming gewijzigd. Er is sprake van één plangebied, waarbij – waar relevant - onderscheid is gemaakt in locatie A, Langeweg 3 te Goudswaard, én locatie B, is locatie Oud-Piershilseweg 4a te Piershil.

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Korendijk van toepassing, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2013.

-locatie A

Het perceel Langeweg 3 ligt in het buitengebied van de gemeente Korendijk op circa 600 meter ten zuiden van de woonkern van Goudswaard. De Langeweg is een polderweg gelegen binnen de polder Oud-Korendijk. De locatie wordt aan de zuidzijde begrenst door de kreek Het Sandee. In de polder bevinden zich diversen agrarische bedrijven alsmede enkele woonobjecten.

Het perceel heeft een totale oppervlakte van 1,34 hectare. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Goudswaard, sectie E, nummer 1370. In figuur 1 is het perceel Langeweg 3 weergegeven.

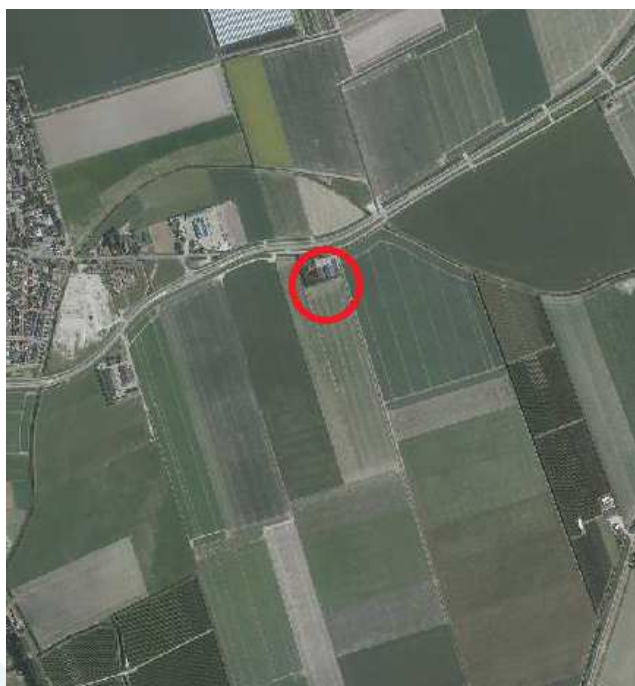
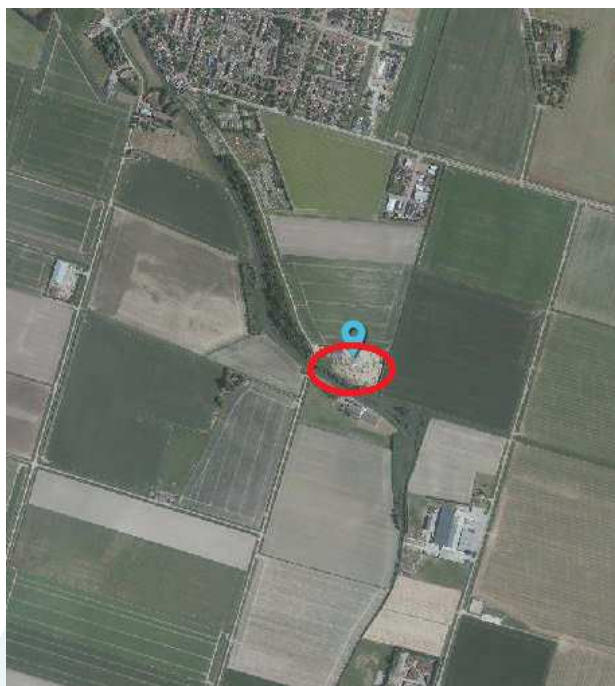
-locatie B

Voor het perceel Oud-Piershilseweg 4a te Piershil is eveneens het bestemmingsplan Buitengebied van toepassing. Dit perceel ligt op circa 600 meter ten oosten van de dorpskern Piershil. De Oud-Piershilseweg is een parallelweg gelegen naast de gebiedsontsluitingsweg Buitenom. De Buitenom is een doorgaande verbindingsweg tussen de omliggende dorpskernen Piershil, Oosthoek en Nieuw-/Oud-Beijerland. Ten westen van het perceel is een niet-agrarisch bedrijf gevestigd.

Het perceel heeft een totaal oppervlakte van circa 3 hectare. Het bouw-/bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van in totaal 10.470 m². Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Piershil, sectie C, nr 1821 en 1822. In figuur 2 is het perceel Oud-Piershilseweg 4a weergegeven.

Het totale plangebied en de onderlinge relatie is zichtbaar in figuur 3.

In de diverse figuren, zie onderstaand, is op diverse wijze de situering van de percelen weergegeven. De huidige- en beoogde inrichting van het plangebied is weergegeven op de inrichtings- / landschapstekeningen van Ars Virens / Roos-Ros architecten (bijlage 2 A).



figuur 1: Luchtfoto Langeweg 3 Goudswaard (locatie A)

figuur 2: Luchtfoto Oud-Piershilseweg 4a Piershil (locatie B)

1.3 (GELDEND) BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Korendijk op 25 juni 2013. Nadien is middels een systematiek van een herziening diverse ontwikkelingen in het buitengebied nog aangepast c.q. doorgevoerd. De meest recente herziening dateert van 17 maart 2015.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied geldt voor beiden locaties / het plangebied de bestemming Agrarisch, ex. Artikel 3 van de regels. Voor het plangebied zijn de dubbelbestemming Waarde-Archeologie – 3 (artikel 28) en de gebiedsaanduiding 'openheid' van toepassing.

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om in de beoogde ontwikkeling(en) te voorzien. Via onderhavige onderbouwing wordt beoogd om de ontwikkeling op te nemen via een bestemmingsplanwijziging van het bestemmingsplan Buitengebied.



figuur 3: Uitsnede plangebied / relatie locaties A en B

1.4 LEESWIJZER

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke inpasbaarheid c.q. goede ruimtelijke ordening gemotiveerd en verantwoord. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de activiteiten van het bedrijf en de sector. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de huidige situatie, een toelichting op de beoogde ontwikkeling en onderbouwing van noodzaak. In hoofdstuk 4 wordt het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid – voor zover relevant – behandeld. In hoofdstuk 5 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de onderhavige bestemmingswijziging. Hoofdstuk 6 omvat de juridische toelichting. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid en conclusie van dit plan.

2 DE REGT GROND INFRA GROEN

Om een nader beeld te krijgen van de activiteiten van het bedrijf De Regt in relatie tot de benodigde ontwikkeling aan de Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (locatie B) wordt in dit hoofdstuk een toelichting gegeven op het ontstaan van het bedrijf en de aard van de activiteiten.

2.1 Bedrijfsprofiel De Regt

Het bedrijf De Regt is al ruim 20 jaar actief in de gemeente Korendijk en omgeving als 'loon- en grondverzetbedrijf' ten behoeve van de agrarische sector, groenvoorziening, grondverzet en infra. De inzet van gemechaniseerde- en moderne apparatuur is vanaf het ontstaan van het bedrijf als een specialiteit aan te merken.

Het bedrijf wordt gerund door vader en zoon De Regt en er zijn acht medewerkers in vaste dienst. Daarnaast wordt – indien nodig – een beroep gedaan op zzp-ers en biedt het bedrijf gelegenheid voor 'leerling-medewerkers loonwerk' om het vak in de praktijk te leren.

In het verleden is het bedrijf gestart op industrieterrein De Stiel. Deze locatie was te gering qua omvang in relatie tot het materieel, bebouwingsmogelijkheden en benodigde voorzieningen. Het bedrijf heeft zich nadien gevestigd op de Langeweg 3 te Goudswaard (locatie A). Vanaf deze locatie vindt de bedrijfsvoering plaats gerelateerd aan loonwerk, cultuurtechnisch werk en grondverzet. Binnen de inrichting vindt stalling van materieel plaats (voor zover niet ingezet óf 'achterblijft' op werklocaties) en opslag van materieel en hulp- en grondstoffen.

De werkzaamheden van De Regt bestaan primair het uitvoeren van diensten voor derden middels de inzet van machines/werktuigen en bemensing in de gemeente Korendijk en omgeving. De activiteiten binnen de inrichting omvatten onder andere de stalling van (land-)bouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen, het wassen/reinigen van de machines, het uitvoeren van onderhoud en reparatie aan eigen materieel en de op-/overslag van een strategische werkvoorraad aan hulp-, bouw-, afval- en grondstoffen. Laatstgenoemde is inherent aan de aard van de bedrijfsactiviteiten, de mate van serviceverlening en dergelijke en dienaangaande ook milieutechnisch (o.g.v. het BARIM of een omgevingsvergunning milieu) toegestaan.

De activiteiten van De Regt vallen, beleidsmatig, onder de definitie van 'agrarisch verwant bedrijf' (zie hoofdstuk 3), milieutechnisch onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit (landbouw-/groene sector) en qua arbeidsvoorwaarden onder de CAO Landbouw exploiterende ondernemingen.

De professionaliteit en het onderscheid in de markt wordt gekenmerkt door de zorg en aandacht voor veiligheid (VCA*) en voor duurzaamheid, maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO), etc. Eveneens worden jongeren / wajongers of overige personen met een afstand tot de arbeidsmarkt betrokken bij de uitvoerende werken. In de toekomst wil De Regt zich hier meer op richten.

2.1.1 Toekomstperspectief

Het bedrijf bevindt zich thans, gezien haar werkgebied, -aanbod en verdeling in de markt (c.q. economische omstandigheden), in een relatief stabiele fase. Qua markt wil het bedrijf zich (nog) meer gaan toelagen op aanleg, beheer en onderhoud van 'groen', zoals inrichting landschaps- en natuurgebieden, onderhoud bossen, snoei-/zaagwerk, etcetera.

Autonome ontwikkelingen op het gebied van technische- en innovatieve ontwikkeling, waarbij modernisering, duurzaamheid en zuinig gebruik (CO₂, milieu), belang van de bodem, naast het klantgerichte contact, speerpunten zijn, zijn benodigd voor het kunnen blijven voldoen aan de hoge mate van kwaliteit en service. De Regt wenst met een professionele uitstraling, vakbekwaam personeel en materieel, welke efficiënt, duurzaam en prijstechnisch, doelmatig ingezet kunnen (blijven) worden, een voortzetting van het bedrijf te continueren.

Een inrichting c.q. bedrijfslocatie welke aansluit bij voornoemde 'visie', rekeninghoudend met omgeving/belanghebbenden, is wenselijk c.q. wordt beoogd.

Op locatie A is gebleken dat hier zowel qua vestiging, bebouwingsmogelijkheden en opslagfaciliteiten niet in voorzien kan worden. De locatie Oud-Piershilseweg 4a (locatie B) is op voorhand meer geschikt om in de bedrijfsactiviteiten en – ontwikkeling te voorzien.

2.2 Agrarisch verwant bedrijf

Het bedrijf De Regt is in navolging van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel getypeerd op basis van de standaard bedrijfsindeling (SBI) als 'grondverzet en natte waterbouw'. Het bedrijf is feitelijk gericht op de dienstverlening (middels inzet van gekwalificeerd personeel en materieel) voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de groene- en blauwe functies in stedelijk- en landelijk gebied, met respect voor natuur en groen. Bij de dienstverlening ten behoeve van de agrarische sector, groenbeheer, natuur, bosbouw, landbouw, cultuurtechniek, infra in brede zin wordt gebruik gemaakt van (landbouw-) voertuigen, motorrijtuigen met beperkte snelheid en werktuigen, etc.

Een meest feitelijke omschrijving / definitie van 'loonbedrijf', gerelateerd aan de activiteiten van De Regt is: ***“een bedrijf dat in opdracht bepaalde werkzaamheden verricht op locaties van opdrachtgevers en daarvoor landbouw- en grondverzetmachines met bijbehorende vakmensen tegen betaling ter beschikking stelt.***

Het bedrijf is gezien de aard, omvang, kenmerkende werkzaamheden en functionaliteit voor het buitengebied c.q. de groen-/blauwe sector, een 'agrarisch verwant bedrijf', zoals gedefinieerd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (artikel 1, onder 1.12).

2.2.1 Cumelasector / dienstverlening

Bij loonbedrijven / agrarisch verwante bedrijven (= cumelabedrijven), heeft er de laatste jaren inherent aan de ontwikkelingen van het buitengebied in brede zin, een herverdeling van werkelden plaatsgevonden. Niet enkel de agrariërs zijn beheerder van het buitengebied of opdrachtgever voor werken.

De kenmerkende werkzaamheden in casu de aard van de cumelabedrijven, binnen en/of buiten de inrichting, zijn niet wezenlijk gewijzigd. Ongeacht de aard van de activiteiten buiten de inrichting, is er in alle gevallen – binnen de inrichting – sprake van onder andere stalling van (land-)bouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen, onderhoud en reparatie aan eigen materieel en de op-/overslag van een strategische werkvoorraad aan hulp-, bouw-, en grondstoffen, welke al dan niet na behandeling een nuttige toepassing verkrijgen in de omgeving. Faciliteiten aangaande buitenopslag zijn inherent aan de aard van de bedrijfsactiviteiten, de mate van serviceverlening en dergelijke en dienaangaande ook milieutechnisch (o.g.v. het BARIM of een omgevingsvergunning milieu) toegestaan.

In Nederland en derhalve ook binnen de provincie Zuid-Holland is circa 90 - 95% van de cumelabedrijven gevestigd in het buitengebied c.q. een kernrandzone. De gemiddelde bedrijfsgrootte, qua oppervlakte, is 1,25 hectare en in 98% van de gevallen is een bedrijfswoning aanwezig.

De gemiddelde bedrijfsomvang – qua werkgelegenheid – is 14 FTE. Uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) blijkt dat de cumelasector de grootste werkgever is voor personeel in (en uit) het landelijk gebied.

Dit geeft – kortweg – aan hoe de cumelabedrijven zijn georganiseerd en ontwikkeld, alsmede het belang en noodzaak van de cumelabedrijven in én voor het 'buitengebied in brede zin'. Kortom: Er is, naast de agrarische sector, geen andere sector welke in een dergelijke mate gevestigd is in het buitengebied als de cumelasector ! Dit zegt veel over deze sector en de daarmee samenhangende ruimtelijke belangen !



figuur 4: materieel De Regt -> aanleg groen-/blauw-/recreatieve functie in buitengebied

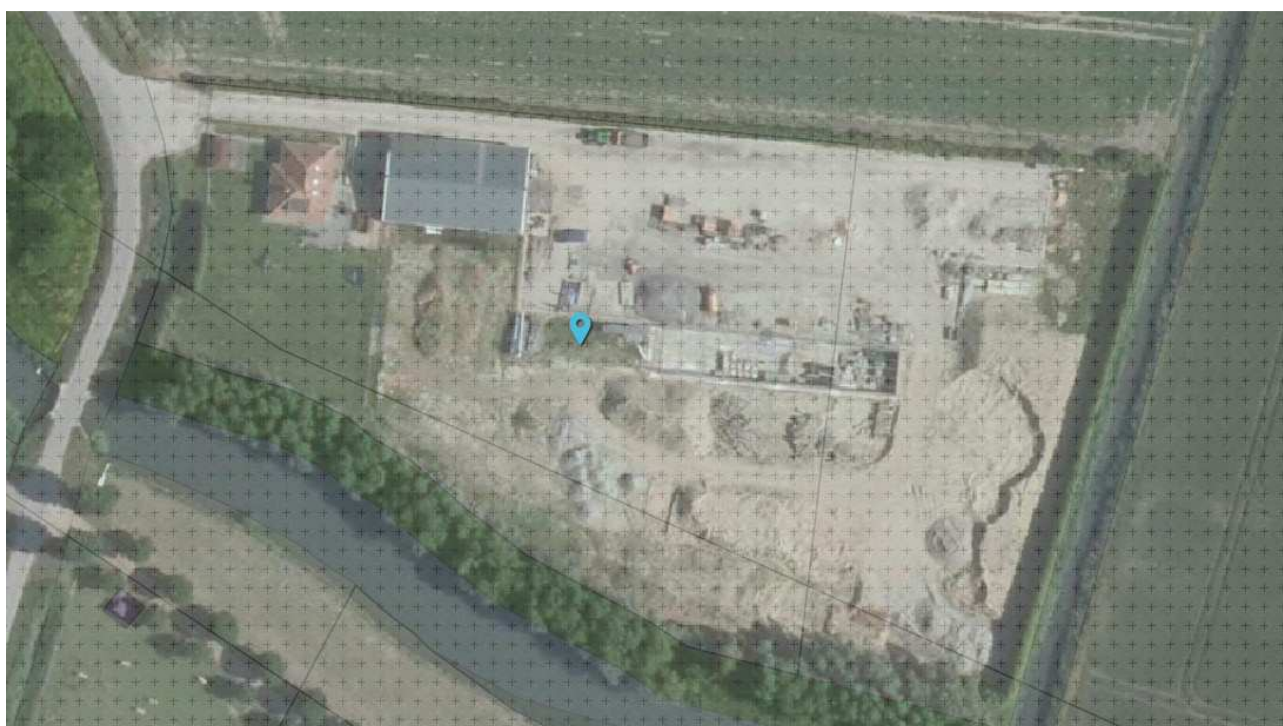
3. BESTAANDE-/BEOOGDE LOCATIE (PLANGEBIED)

Dit hoofdstuk bevat de planbeschrijving, bestaande uit een weergave van de huidige locatie(s) en de beoogde inrichting op hoofdlijnen van de percelen, probleemstelling (alsmede de nut, onderbouwing en noodzaak voor ontwikkeling) en dergelijke.

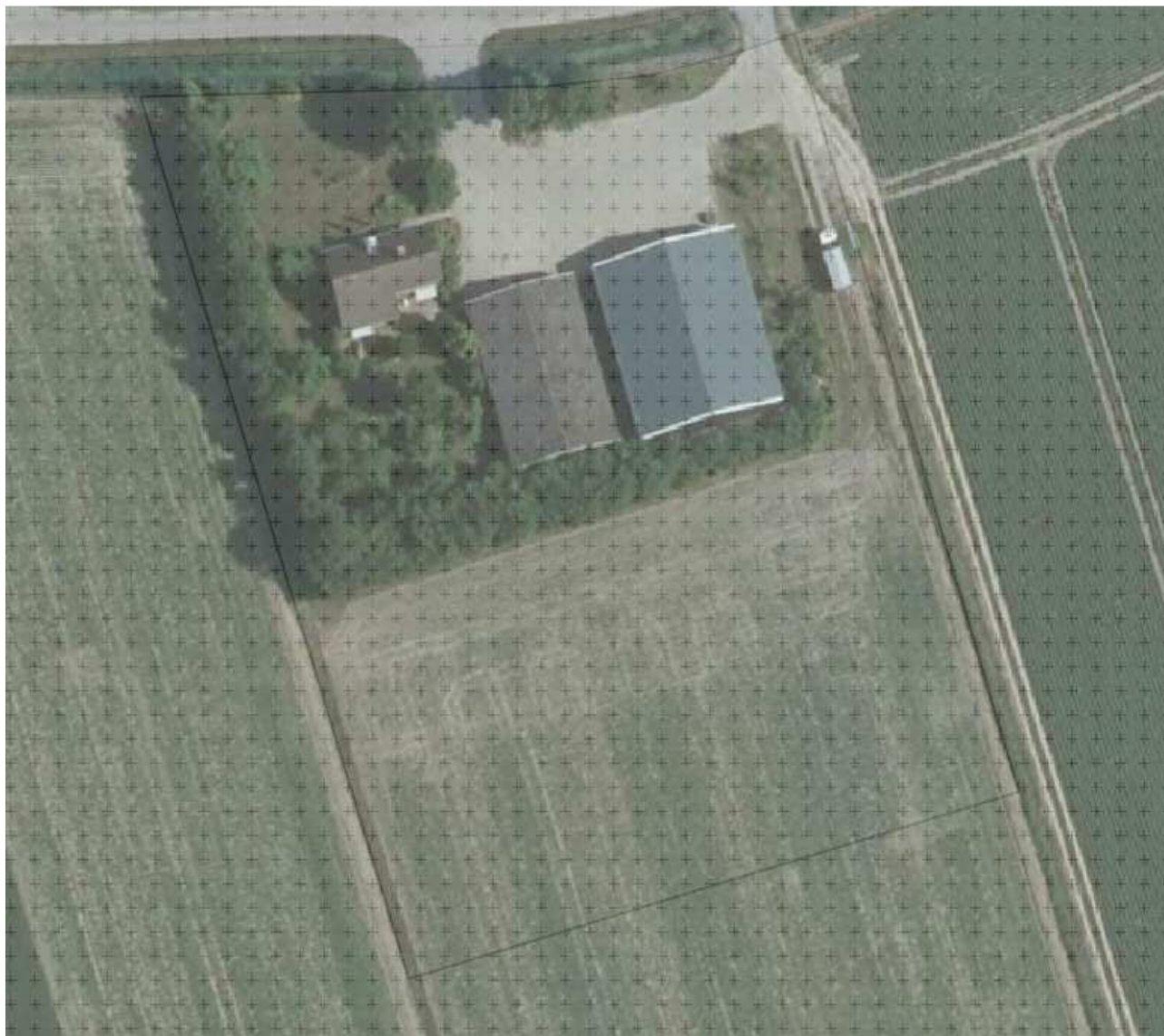
3.1 Bestaande locaties Langeweg 3 en Oud-Piershilseweg 4a

Om een indruk te verkrijgen van de huidige (ruimtelijke) indeling van de percelen aan de Langeweg 3 en Oud-Piershilseweg 4a wordt verwezen naar de diverse luchtfoto's en illustraties in deze toelichting en naar de relevante bijlage(n), waaronder de inrichtingstekeningen/landschapsplannen van Ars Virens (bijgevoegd).

Onderstaand is op basis van luchtfoto's (bron: ruimtelijkeplannen.nl) de locatie Langeweg 3 te Goudswaard (locatie A) en Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (locatie B) zichtbaar (figuur 5 en 6).



figuur 5 : Locatie A -> Langeweg 3 te Goudswaard (luchtfoto; medio 2015).



figuur 6: Locatie B -> Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (luchtfoto; medio 2015)

3.2 Beoogde inrichting Langeweg 3 (locatie A)

De bestemming voor locatie A wordt gewijzigd van de bestemming Agrarisch (artikel 3) naar de bestemming Wonen (artikel 20). Het bestemmingsvlak (nu 1 hectare) zal verkleind worden, waarbij conform de systematiek in het vigerende bestemmingsplan een bestemmingsvlak Wonen zal worden opgenomen en een bouwvlak waar binnen een woning en gebouwen toelaatbaar zijn.

In afwijking van de algemene oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij woningen (artikel 20.2.3) wordt de bestaande oppervlakte aan bebouwing van 400 m² als toegestane oppervlakte vastgelegd.

Door herinrichting van het gebied / perceel is een forse ruimtelijke kwaliteitswinst te realiseren aangaande landschaps- en natuurontwikkeling in relatie tot de belevingswaarden van de kreek 'De Sandee'.

Illustratief en op hoofdlijnen wordt verwezen naar het inrichtings-/landschapsplan van Ars Virens (voorbeeld).

In onderstaand figuur is een uitwerking weergegeven van een mogelijke indeling van de locatie Langeweg 3 te Goudswaard. Aan deze indeling/weergave kunnen geen rechten of uitgangspunten aan ontleend worden (figuur 7). Opgemerkt wordt dat het 'groene' vlak als agrarisch / grasland / groen ingericht zal worden.



figuur 7: INDICATIE van weergave woonbestemming en landschappelijke inpassing

Opgemerkt wordt dat het plangebied c.q. de realisatie van het wandelpad gecombineerd kan worden met de bestaande wandel- /recreatieve routes, zoals de Leenherenroute en de Molenroute. In figuur 8 is een illustratieve indeling weergegeven, waarbij een verrijking van de recreatieve mogelijkheden vergroot kunnen worden alsmede de belevingswaarde van het gebied c.q. de kreek Sandee. Een nadere inrichtingstekening is opgenomen in de bijlage (2B : Schetsontwerp Langeweg 3 Goudswaard: Ars Virens).



figuur 8: ligging plangebied (locatie A) i.r.t. bestaande-/nieuwe wandelpaden

3.3 Beoogde inrichting Oud-Piershilseweg 4a (locatie B)

Voor het vestigen van het (bestaande) bedrijf De Regt aan de Oud-Piershilseweg 4a te Piershil zijn een aantal bedrijfsmatige- en – technische aspecten van belang, zoals:

- A) (bedrijfs-) woning;
- B) adequate – en functionele bedrijfsbebouwing;
- C) faciliteiten voor buitenopslag / erf / manoeuvreerruimte;
- D) landschappelijke inpassing / ruimtelijke kwaliteit.

Toelichting per onderdeel:

Sub A: (Bedrijfs-)woning

Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig.

Sub B: adequate – en functionele bedrijfsbebouwing

Op de locatie Oud-Piershilseweg 4a is bedrijfsbebouwing aanwezig ter grootte van circa 875 m². Gerelateerd aan de bestaande bedrijfsomvang c.q. machinepark van De Regt, alsmede rekening houdend met voorzieningen zoals kantoor, overlegruimte, werkplaats, opslag brandstof, smeermiddelen, e.d. is meer bebouwde ruimte benodigd.

Initiatiefnemer beschikt - inherent aan de ontwikkeling in de cumelasector - over een omvangrijk machinepark.

Het materieel is daarbij als 'kwetsbaar' materieel aan te merken, vanwege onder andere:

- * Materieel bevat hoge mate van technologie en elektronica (boardcomputers, gps, etc.);
- * Materieel bevat draaiende, onbeschermd (tegen weersinvloeden) onderdelen; bij stilstand c.q. indien materieel niet in gebruik is, leidt dit tot roestvorming, 'vastlopende' onderdelen en derhalve storingen en dergelijke met een toename aan onderhoud/reparaties tot gevolg;
- * Divers materieel is zeer 'gewild' bij het 'dievengilde' (extra bescherming - via bebouwing én daardoor 'uit het zicht' onttrekken - is noodzakelijk);
- * Diverse machines/ werktuigen zijn maar een deel van het jaar inzetbaar. In de tijd dat het materieel niet gebruikt wordt, is inpandige stalling vereist.

De aanwezige bedrijfsbebouwing (circa 875 m²) is niet voldoende om het (bestaande) machinepark / werkmaterieel en dergelijke inpandig te kunnen stallen. Het bedrijf beschikt over onder andere tractoren, graafmachines, waterwagens, bedrijfsauto's, grondbewerkingsmachines (ploeg, cultivator, etc.), zaaimachine en vele andere werktuigen, gereedschappen, hulpmiddelen, etc.

Ook voor een droge opslag van landbouw- of landschapgerelateerde producten zijn overdekte faciliteiten benodigd. Om hierin te kunnen voorzien is, naast de bestaande bebouwing, extra bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.250 m² tenminste benodigd.

Met een totaal bebouwd oppervlak van ca 2.500 m² voor het gehele perceel wordt voorzien in een passende oppervlakte voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering voor De Regt. Een nadere uitwerking van de beoogde ontwikkeling / indeling van het terrein is opgenomen in bijlage 2 A.

Sub C: faciliteiten voor buitenopslag / erf / manoeuvreerruimte:

Een niet bebouwde oppervlakte is essentieel voor de uitoefening van een cumelabedrijf c.q het bedrijf De Regt ten behoeve van de volgende doeleinden:

- parkeergelegenheid (bedrijfs-)voertuigen, auto's personeel en bezoekers;
- stallen van materieel/voertuigen, welke niet inpandig gestald kunnen worden;
- op- en overslagruimte voor grond-, bouw-, en overige stoffen (zoals groenmaterieel, afgedragen gewas, compost / bodemverbetering, takken-/snoeihout, grond, afasteringsmateriaal, beplantingsmateriaal, steenachtig materiaal/(recycling)puin, etc.);
- manoeuvreerruimte voor materieel, werktuigen, machines, containers, e.d.
- milieukundige voorzieningen overeenkomstig milieuregels voor bedrijven.

Het onderdeel opslagvoorziening is essentieel als 'verlengstuk' van de dienstverlening van het bedrijf. De werkzaamheden dienen op de werklocatie (buiten de inrichting) normaliter vroegtijdig aan te vangen (bijvoorbeeld 7.00 uur op locatie). Onder andere bij 'kleinere' klussen is het gebruikelijk, en onderdeel van de service dat het cumelabedrijf / loonbedrijf zorgt draagt voor de hulp-, grond- en benodigde goederen/stoffen. Dit betreft bijvoorbeeld zaaizaden, grasmengsels/plantmateriaal of bijvoorbeeld meststoffen of palen en afrasteringsmateriaal, alsmede zand en grond voor het maken van dammen of dergelijke. Voornoemde is ook van toepassing bij grondverbeteringsprojecten, het aanleggen van een natuurvriendelijke oever of andere landschapselementen. Bij genoemde werken is het zeer doelmatig en efficiënt dat De Regt direct de benodigde hulp-/grondstoffen kan meebrengen en ter plaatse, bij de klant, nuttig kan toepassen. Om dit vanuit bedrijfsmatig en strategisch oogpunt te realiseren is een doelmatige op- en overslag (strategische werkvoorraad) binnen de inrichting opportuin

In het verlengde van de uitgevoerde activiteiten van het bedrijf én overeenkomstig de milieukundige mogelijkheden van het Activiteitenbesluit (type B of C) is de op-/overslag c.q. bewerking/verkleinen van groenmateriaal (takken, grof hout, e.d.) en grond een onlosmakelijk onderdeel. Om dergelijke vrijkomende materialen, na bewerking, duurzaam in te zetten / nuttig toe te passen zijn faciliteiten hiertoe binnen het bedrijf een vereiste.

Het leveren van 'hoogwaardige' grond-/hulpstoffen (zand, grond, teeltaarde, e.d.), die toepasbaar zijn naar ratio van gebruiksfunctie en kwaliteit (rekening houdend met humane- en ecologische waarde) wordt door De Regt nagestreefd en beoogd.

Door een doelmatige op-/overslagvoorziening kan, conform het Besluit bodemkwaliteit, gescheiden opslag plaatsvinden naar functie (landbouw/natuur, wonen) en kwaliteit (AW, wonen, industrie) van grondstromen. Tevens is het door zeven en mengen mogelijk om specifieke toepassingen van grond en bodemverbeteraars voor de landbouw c.q. natuur (teeltaarde, bomengrond, e.d.) afhankelijk van gebruik en geleverd 'op maat' per opdrachtgever. Door een goede opslagmogelijkheid onder beheersbare condities is / wordt de kwaliteit van het product gewaarborgd en de eventuele bodemrisico's geminimaliseerd.

Beoogd wordt om diversen opslagdepots te maken, afgeschermd door keerwanden. Op deze wijze is de opslag van bijvoorbeeld groenmaterieel en diverse – gescheiden - partijen van zand (div. kwaliteit/functie), bomengrond, compost, en overige grond-, bouw- en afvalstoffen / producten effectief mogelijk. Rekening houdend met functionele ruimte voor het laden en lossen en bewerken van de stoffen/goederen/producten is hiervoor een adequate oppervlakte benodigd. De depots worden gerealiseerd op het 'achterterrein' – op relatief grote afstand van geluid- en geurvoelige objecten.

Sub D: landschappelijke inpassing / ruimtelijke kwaliteit

De Regt wenst de locatie c.q. de bedrijfsactiviteiten zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, rekeninghoudend met de gebiedskenmerken en de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit op grond van gemeentelijk / provinciaal beleid, te voorzien van een doelmatige landschappelijke inpassing.

Een nadere uitwerking van de beoogde ontwikkeling / indeling van het terrein is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Eveneens wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Conclusie inrichting plangebied

De bovenstaande redenering / toelichting op de diverse onderdelen leidt ertoe dat een totaal bestemmingsvlak voor het perceel Oud-Piershilseweg 4a te Piershil ter grootte van de bestaande oppervlakte van 10.470 m² voorziet in de behoefte met een oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van in totaal circa 2.200 m² (25% bebouwingspercentage).

Aangaande bouwhoogten is een goothoogte van vijf meter en een nokhoogte van 10 meter vereist, in relatie tot een functionele doorrijhoogte. Divers materieel heeft een algemene-/werkhoogte van minimaal vier meter. Rekening houdend met vrije ruimte, ruimte voor een toegangsdeur, goot-/boegbord, etc. is een goothoogte van 5 meter minimaal vereist (zie figuur 9).

Bij het beoogde bouw- en inrichtingsconcept is/wordt rekening gehouden met het behoud van symmetrie in casu het verkavelingspatroon van het landschap, het versterken van de groenelementen op en nabij het terrein/plangebied en overige ruimtelijke aspecten.



figuur 9: Voorbeelden van bebouwingsconcept / benodigde bouwhoogte versus omvang materieel

Concreet omvat dit plan:

> Langeweg 3 te Goudswaard (locatie A):

Het wijzigen van de vigerende bestemming Agrarisch naar Wonen met behoud van de aanwezige oppervlakte aan bebouwing (bijgebouwen bij woning) van 400 m². De gronden van de (voormalige) bestemming Agrarisch worden bestemd als Groen-Landschappelijke inpassing en kunnen derhalve als agrarisch in gebruik genomen worden maar ook ten behoeve van landschappelijke- en recreatieve voorzieningen (wandelpad) ingezet worden (zie figuur 7 en 8).

> Oud-Piershilseweg 4a (locatie B):

Het wijzigen van het vigerende bestemmings-/bouwvlak Agrarisch van in totaal 10.470 m² naar de bestemming Bedrijf met een nadere bedrijfsomschrijving in de Tabel bedrijven als 'agrarisch verwant bedrijf annex loon- en grondverzet-, en groen-/cultuurtechnischbedrijf (met buitenopslag)' en een totaal oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van in totaal circa 2.200 m². Dit alles in combinatie met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse door de aanleg van landschapselementen, conform het landschaps-/inrichtingsplan.

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante ruimtelijk beleid opgenomen.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is op 13 maart 2012 vastgesteld.

De SVIR heeft vier algemene doelen: versterken van de economie, krachtige steden en een vitaal platteland, waarborging van waardevolle groengebieden en veiligheid.

Op het gebied van verstedelijking zet de SVIR in op een voortzetting van het bundelingsprincipe. Bundeling draagt bij aan economische schaalvoordelen, benutting van (overheids)investeringen in voorzieningen (zoals die in infrastructuur), versterkt het draagvlak voor diverse stedelijke voorzieningen en beperkt de druk op het landelijk gebied. Bundeling van verstedelijking en economische activiteit betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd wordt gelokaliseerd. Dat wil zeggen zoveel mogelijk in het bestaand bebouwd gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing. De SVIR streeft daarmee naar een optimale benutting van het bebouwd gebied. Intensief ruimtegebruik door middel van bijvoorbeeld hoogbouw en ondergronds bouwen speelt daarbij een rol.

Revitalisering, herstructurering en transformatie is cruciaal om deze ruimtelijke doelen van de SVIR te kunnen bereiken. Dat geldt eveneens voor een zorgvuldig beheer van het bestaand stedelijk gebied.

De SVIR gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat wil zeggen dat het provinciaal beleidskader de komende jaren steeds meer richtinggevend zal zijn. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Deze nationale belangen en doelen hebben echter een dusdanig hoog abstractieniveau dat deze niet van toepassing zijn op voorliggend initiatief in Korendijk. De SVIR is niet van belang voor voorliggend initiatief.

Conclusie:

Voor het plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Met het Barro maakt het Rijk pro-actief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit.

In een bestemmingsplan of wijzigingsplan voor het landelijk gebied dient met name rekening te worden gehouden met de door het Rijk geformuleerde belangen inzake natuur (Ecologische Hoofdstructuur en Natura 2000-gebieden) en de kust en kustbescherming.

Conclusie:

Het plangebied ligt niet nabij de kust, zodat er geen sprake is van kustbescherming. Het plangebied ligt wel in een landelijk gebied echter kent geen specifieke natuurwaarden gerelateerd aan het Barro. De beleidsregels vanuit het Barro zijn niet aan de orde voor onderhavig plan.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro), 2017

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op. Deze 'ladder' is per 1 juli 2017 gewijzigd in die zin dat het doel van de ladder is teruggebracht naar de essentie, te weten aan te geven dat de noodzaak van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte (plus motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd). Concreet betekent dit dat het onderzoek naar het 'actuele' en 'regionale' aspect van de behoefte en trede 3 van de ladder komen te vervallen. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Doel van de ladder is en blijft een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder moet worden toegepast als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Op grond van de begripsbepalingen zoals opgenomen in de verordening wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De vestiging van een bedrijf in een vrijkomend agrarisch bedrijfsgebouw worden niet als zodanig aangemerkt.

Aangezien het bedrijf zich vestigt op en binnen een bestaand bestemmingsvlak (locatie B) van 1 hectare is er in beginsel geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het ruimtelijk vlak is al vele decennia planologisch vastgelegd en bedrijfsmatig in gebruik. De vestiging van het loon- en grondverzetbedrijf voorziet in een lokale behoefte binnen de gemeente Korendijk en directe omgeving en zorgt derhalve voor vitaliteit en in lokale werkgelegenheid (economische drager). De inzet van langzaamrijdend verkeer (tractoren, (land-)bouwmachines, etc.) maakt dat gebruik van landbouwwegen in het werkgebied doelmatig en functioneel is.

In het kader van een doelmatige afweging van een passende vestigingslocatie zijn diverse locaties nader onderzocht en afgewogen in overleg met de gemeente Korendijk, waaronder formele vestiging op de Langeweg 3 te Goudswaard (locatie A), Achterweg 2 te Goudswaard, Nieuw-Piershilseweg 1 te Piershil, Molendijk 88a te Goudswaard, Steegjesdijk te Piershil, Bedrijfsterrein De Leeuw 4 en vestiging op bedrijfsterrein Oranjeweg 52 te Zuid-Beijerland. Voormelde locaties zijn om diverse redenen, waaronder de mate van oppervlakte (te gering), bouw- en gebruiksmogelijkheden, wijze van ontsluiting, financiële haalbaarheid / exploitatie, omgevingsfactoren c.q. het ter plaatse kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening niet voor een doelmatige- en effectieve vestigingslocatie in aanmerking gekomen.

Met dit initiatief (vestiging van het bedrijf op locatie B én wijzigen van de bestemming van locatie A naar Wonen) wordt invulling gegeven aan het voorzien het ontwikkelen van bestaande bouwkvavels (zuinig ruimtegebruik). Met in achtname van de voorwaarden van het besluit van de gemeente Korendijk van 22 juni 2018 kan worden gesteld dat sprake is van zuinig ruimtegebruik. Een nadere toetsing aan de Ladder is niet aan de orde.

Conclusie:

Opgemerkt wordt dat middels onderhavig ruimtelijke onderbouwing / toelichting inzicht wordt gegeven in de goede ruimtelijke ordening.

4.1.4 Nationaal Waterplan 2016 – 2021

Het Nationaal Waterplan wordt vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu en de staatssecretaris van Economische Zaken. In het plan zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan

de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

De looptijd van het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van 22 december 2015 tot 22 december 2021. Het Nationaal Waterplan (en alle andere plannen op grond van de Waterwet) worden elke zes jaar herzien.

Het Nationaal Waterplan bestaat uit een thematische uitwerking en een gebiedsuitwerking. Thema's die behandeld worden zijn: waterveiligheid, watertekort en zoetwatervoorziening, wateroverlast, waterkwaliteit en gebruik van water. Gebiedsuitwerkingen zijn er voor de kust, rivieren, IJsselmeergebied, zuidwestelijke Delta, Randstad, Noordzee, Noord-Nederland en de Waddenzee, hoog Nederland en het stedelijk gebied.

Conclusie:

Voor de uitvoering van dit plan is de Watertoets uitgevoerd (zie paragraaf 5.2.6). Door rekening te houden in het plan (bijvoorbeeld watercompensatie) met de uitgangspunten uit het watertoetsdocument wordt ook voldaan aan het Nationaal Waterplan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 de 'Visie ruimte en mobiliteit' (VRM) en bijbehorende uitvoeringsdocumenten vastgesteld. De visie is op 1 augustus 2014 in werking getreden. De VRM geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio; ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

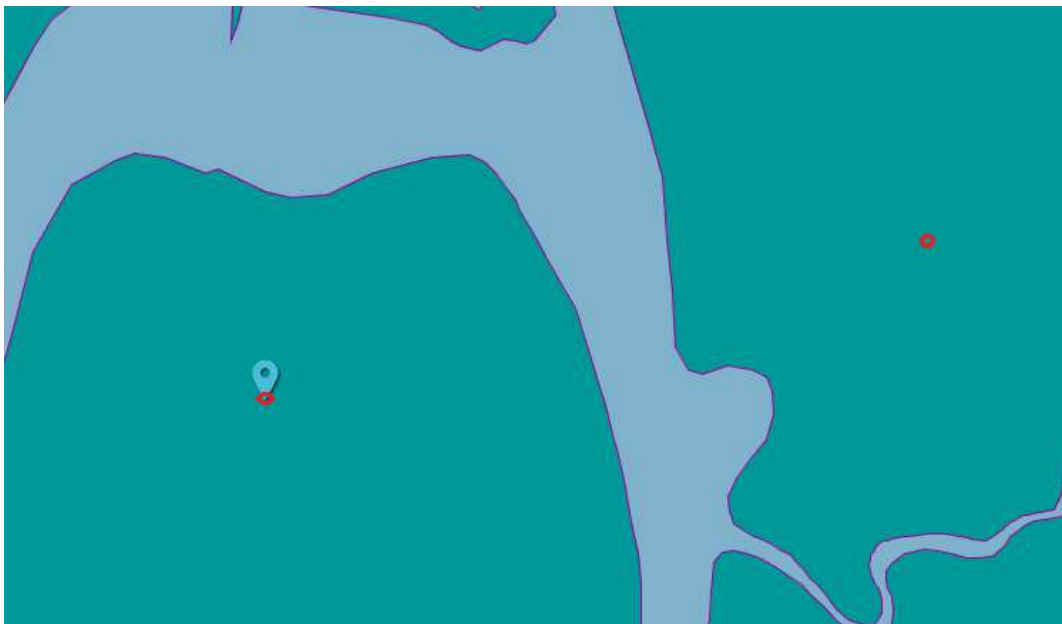
De kern daarvan is:

- ☐ ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- ☐ aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- ☐ allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- ☐ minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Verder zet de provincie in op vier belangrijke hoofdthema's:

1. beter benutten en opwaarderen;
2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Op basis van de VRM bevindt het plangebied zich in het rivierdeltalandschap: het rivierdeltacomplex - jonge zeeklei - (artikel 3.2.1 van de Visie), waarbij het volgende beleid van toepassing is:



figuur 10: ligging plangebied i.r.t. 'laag van de ondergrond' (VRM)

In de Zuid-Hollandse delta zijn de wateropgaven en de opgaven voor de eilanden nauw met elkaar verweven. De provincie zet in op het bieden van ontwikkel- en vergroeningsmogelijkheden voor de grondgebonden landbouw. Met name in de Hoeksche Waard en op Goeree-Overflakkee is ruimte voor innovatieve landbouw, naast de recreatieve en landschappelijke waarden. Rond de hoogwaardige landbouw in de Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee, de dominante economische sector in dit gebied, speelt een aantal ruimtelijk-economische vraagstukken. Dat zijn bijvoorbeeld de beschikbaarheid van goede landbouwgrond, de verkeersontsluiting, de verduurzaming van de energievoorziening en schaalvergroting. Goeree-Overflakkee heeft daarnaast een opgave om de sociaal-economische ontwikkeling een impuls te geven. Versterking van de toeristische- en cultuurhistorische kwaliteiten is hier onderdeel van. Op Voorne-Putten en de Hoeksche Waard vormt de ontwikkeling van goede en recreatief aantrekkelijke overgangen tussen stad/dorp en land een opgave.

Op het niveau van de gehele Zuid-Hollandse Delta zet de provincie in op de instandhouding en de voltooiing van Deltanatuur, en op gerichte ontwikkeling van recreatie en toerisme. Die ontwikkeling zal vooral moeten worden gekoppeld aan de kust en het waternetwerk van zeearmen en rivieren, maar ook aan de kwaliteit van het cultuurlandschap.

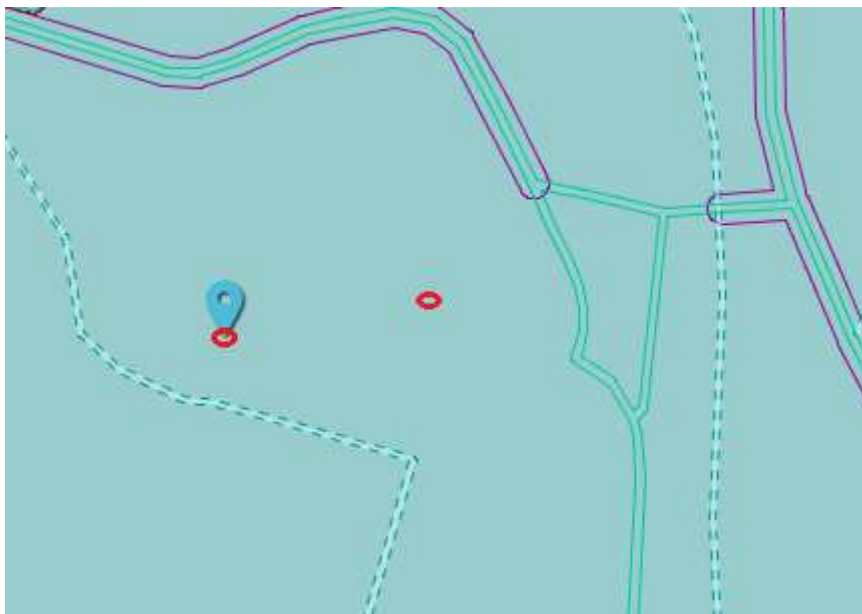
Via de zogenaamde 'kwaliteitskaart' is dit beleid 'per laag' uitgewerkt. De kwaliteitskaart is voor de provincie een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen zodanig te sturen dat ze een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. De kaart geeft een beschrijving van de gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland, waar rekening mee gehouden dient te worden in de planvorming. De uitwerking hiervan op de kaart is niet uitputtend, noch uitsluitend. De kaart biedt hiermee geen oplossingen, maar is een middel om vroeg in het planproces een integrale afweging te maken die de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Het verbinden van nieuwe ontwikkelingen aan de bestaande gebiedskenmerken vormt hierbij uitgangspunt. De kaart biedt inzicht in de bestaande ruimtelijke kwaliteiten; het toevoegen van nieuwe kwaliteiten kan een verrijking zijn van de Zuid-Hollandse ruimte.

Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Al deze lagen hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (agrarisch) gebruik door de mens. De stedelijke occupatie bestaat uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de belevingslaag over identiteit en (recreatieve) beleving.

Voor het plangebied is laag “1” (zie figuur 10) en laag “2” (zie figuur 11) van toepassing.



figuur 11: ligging plangebied i.r.t. 'laag van de cultuur- en natuurlandschappen' (VRM)

Op grond van laag '2' wordt dit deltalandschap geduid als 'zeekleipolder' met de volgende karakteristiek: Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De krekken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf. Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige krekken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

In relatie tot de kwaliteitskaart moeten de volgende richtpunten in ogenschouw worden genomen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Conclusie

Door het ontwikkelen van de locatie Langeweg wordt een bijdrage geleverd aan het versterken van de kreek De Sandee en wordt de landschappelijke, recreatieve- en toeristische waarde van het gebied verstrekt.

De ontwikkeling van het perceel Oud-Piershilseweg binnen de bestaande structuur van een agrarisch bouwperceel draagt bij aan het behoud, vitaliteit van het gebied en als economische drager voor het landelijk gebied van Korendijk.

De ontwikkeling is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

Met de Verordening Ruimte kan de provincie haar provinciale belangen (zoals geformuleerd in de VRM) veilig stellen. Zij kunnen gemeenten verplichten hun bestemmingsplannen binnen een bepaalde periode aan te passen. Een verordening geeft niet alleen regels over de inhoud van het plan, maar ook over de toelichting of de onderbouwing. Een verordening is met name geschikt om zaken te borgen die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben.

In relatie tot onderhavig initiatief zijn de volgende bepalingen uit de Verordening Ruimte 2014 (Vr 2014), waarbij wordt opgemerkt dat vanwege diverse besluiten van de Provinciale Staten (laatste wijziging van 28 maart 2018; inwerking getreden 11 april 2018), de tekst van de Vr2014 gewijzigd is, relevant:

- | | |
|--------------------|---|
| 1. Hoofdstuk 1 | Begripsbepalingen (agrarisch aanverwant bedrijf); |
| 2. Paragraaf 2.1.1 | Ladder voor duurzame verstedelijking; |
| 3. Paragraaf 2.2.1 | Ruimtelijke kwaliteit; |
| 4. Paragraaf 2.3 | Regels voor landschap, groen en erfgoed |

Onderstaand wordt ingegaan op de bovengenoemde aspecten 1 tot en met 4 om zodoende te kunnen beoordelen en motiveren of voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met de Vr 2014.

> Bepaling 1 - Begrip 'agrarisch aanverwant bedrijf'

In een voorliggende versie van de Vr2014 was in artikel 1.1 (begripsbepalingen) de specifieke begripsbepaling opgenomen van een agrarisch aanverwant bedrijf. In de huidige versie van de Vr 2014 is deze bepaling niet expliciet opgenomen in de begripsbepalingen. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Korendijk van 25 juni 2013 is de definitie van 'agrarisch verwant bedrijf', ex. Artikel 1.13 van de planregels opgenomen, welke luidt:

"Een bedrijf dat uitsluitend of overwegend gericht is op het leveren van diensten aan agrarische bedrijven en groene en recreatieve functies in het buitengebied zo nodig met behulp van werktuigen en apparatuur of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie aan werktuigen of apparatuur. Kenmerkende werkzaamheden zijn cultuurtechnische werken en grondverzet, meststoffendistributie en agrarisch loonwerk"

De bedrijfsactiviteiten die het bedrijf De Regt uitvoert zijn in lijn met de definitie van 'agrarisch verwant bedrijf', waarbij de nadruk van de activiteiten ligt op activiteiten gerelateerd aan de groene/blauwe- en recreatieve functies (ontwikkelingen) en niet primair aan/voor agrarische bedrijven. De kenmerkende werkzaamheden zijn wel expliciet van toepassing. Met toepassing van de begripsbepaling van agrarisch verwant bedrijf wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan voor soortgelijke bedrijven binnen de gemeente én bij de beleidsregels voor agrarisch aanverwante bedrijven zoals verankerd in de Vr2014.

> Bepaling 2 – Ladder voor duurzame verstedelijking

Dit onderdeel is in paragraaf 4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking nader uitgewerkt en gemotiveerd.

> Bepaling 3 - Ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit van de Vr 2014, actualisering 2016, luidt als volgt:

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
 - 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
 - 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Toelichting bij 'ruimtelijke kwaliteit' zie paragraaf 1.4.2 van de VRM;

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang.

- 1. *Inpassing.* Dit betreft een ontwikkeling die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied, een toevoeging van een woning in een lint of de opknappbeurt van een woonbuurt. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Uitgangspunt is dat bij inpassing een ontwikkeling volledig past binnen de relevante richtpunten.
- 2. *Aanpassing.* Dit betreft een ontwikkeling die aansluit bij de huidige identiteit van een gebied, maar op structuurniveau wijzigingen of aanvullingen voorziet, zoals bij de aanleg of verbreding van een provinciale weg, een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed. Aanpassing is sterk gericht op het vergroten van de gebruikswaarde van een gebied. Bewoners en gebruikers uit de bestaande omgeving merken duidelijk de invloed van de nieuwe ontwikkeling. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief zo gunstig mogelijk resultaat. Ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn nodig om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.
- 3. *Transformatie.* Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat een nieuw landschap of stedelijk gebied ontstaat. Er ontstaat een nieuwe toekomst voor het gebied, een nieuwe gebiedsidentiteit, gebaseerd op nieuwe kwaliteiten, structuren en kenmerken. De impact van deze plannen op een gebied is enorm. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is de rol van de provincie groot omdat bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding is. De betrokkenheid van de provincie zal gericht zijn op een actieve behartiging van die doelen en op een kwalitatief zo goed mogelijk resultaat. Gelet op de verandering van het gebied is het reëel om aan te nemen dat niet aan alle richtpunten kan worden voldaan, maar dat door middel van een nieuw integraal ontwerp er een nieuwe ruimtelijke kwaliteit ontstaat. In de meest verregaande vorm van transformatie is van de huidige identiteit niets meer zichtbaar. In alle gevallen is het belangrijk om aansluiting te zoeken bij structuren en patronen aan de rand van de omgeving, bijvoorbeeld een bosrand, waterloop of woonlint. Ook hierbij kunnen ontwerptimalisaties, inpassingsmaatregelen of aanvullende ruimtelijke maatregelen nodig zijn om de ruimtelijke kwaliteit te behouden of te verbeteren.

Qua aard en schaal past de ontwikkeling aan de Langeweg 3 / locatie A (wijzigen van de bestemming agrarisch naar wonen) binnen de bestaande gebiedsidentiteit en wijzigt het structuurniveau niet. Deze ontwikkeling is aan te merken als 'inpassen' (ex. artikel 2.2.1, lid 1 onder a).

Qua aard en schaal past de ontwikkeling aan de Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (locatie B) ook binnen de bestaande gebiedsidentiteit en wijzigt het structuurniveau niet. Er is op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Korendijk sprake van een bestaand bouw-/bestemmingsvlak van 1,0 hectare, welke overeenkomstig de regels volledig bebouwd kan worden.

Het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf met een sterke lokale binding, welke middels de inzet van land-/bouw materieel en werktuigen voorziet in doelmatige functionaliteit voor de gemeente Korendijk en omgeving,

is met in achtneming van de impact op de ruimtelijke kwaliteit (zie bijlage 2A) aan te merken als een ontwikkeling 'inpassen' (ex. artikel 2.2.1, lid 1 onder a). Van een wijziging op structuurniveau is, gezien de bestaande oppervlakte van het bestemmingsvlak en/of de mate van bedrijfsactiviteiten (vanwege kenmerkende werkzaamheden nader te duiden als agrarisch verwant bedrijf, geen sprake. Zie ook de nadere uitwerking voor locatie B in het landschapsplan van Ars Virens (bijlage 2A).

Mede gezien het feit dat het beoogde bestemmingsvlak geometrisch alreeds bepaald is en dat het perceel landschappelijk wordt ingepast, is sprake van een zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving.

> Bepaling 4: Regels voor landschap, groen en erfgoed

In navolging van de Vr 2014 ligt het plangebied binnen de zone 'Agrarische bedrijven', ex. artikel 2.3.1. Op grond van dit artikel kan in een bestemmingsplan specifieke regels voor agrarische bedrijven worden opgenomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Voor het plangebied is juridisch gezien het bestemmingsplan Buitengebied van kracht, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Korendijk op 25 juni 2013. Nadien is middels een systematiek van een herziening diverse ontwikkelingen in het buitengebied nog aangepast c.q. doorgevoerd. Het bestemmingsplan Buitengebied 1^e herziening dateert van 17 maart 2015.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied geldt zowel voor locatie A als B de bestemming Agrarisch, ex. Artikel 3 van de regels. Voor het plangebied zijn de dubbelbestemming Waarde-Archeologie – 3 (artikel 28) en de gebiedsaanduiding 'openheid' van toepassing.

Het bestemmingsplan Buitengebied biedt geen rechtstreekse mogelijkheid om in de beoogde ontwikkeling(en) te voorzien. In de planregels zijn geen wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming Agrarisch te wijzigen naar Wonen, artikel 20, (locatie A) of naar de bestemming Bedrijf, artikel 5 (locatie B).

Middels dit wijzigingsplan wordt in beoogde ontwikkeling voorzien.

Bij de wijziging van de bestemming van Agrarisch naar Wonen respectievelijk Bedrijf is onderstaand een nader toetsing / verantwoording opgenomen van wijzigingsvoorwaarden welke reeds in zijn algemeenheid in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen, waaronder:

a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is.

Zowel voor de locatie A als B is er al geruime tijd geen sprake meer van de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Locatie A bevat geen landbouwgronden én is vanaf 2002 niet meer als agrarisch bedrijf in gebruik.

Ook bij locatie B zijn de landbouwgronden niet meer in eigendom c.q. verkocht. De uitoefening van het agrarisch bedrijf is beëindigd.

b. Er dient een landbouwtoets te worden uitgevoerd.

De landbouwtoets is een 'instrument' om te bepalen c.q. te beoordelen of toekomstige voortzetting van het agrarisch bedrijf opportuun is.

Voor locatie A is al nagenoeg 20 jaar geen sprake meer van uitoefening van een agrarisch bedrijf. Vanwege de schaalgrootte, de ligging nabij kreek en stiltegebied en de wijze van ontsluiting kan dit niet als een doelmatige locatie voor (her-)gebruik van een agrarisch bedrijf beschouwd worden.

De (voormalige) eigenaar van locatie B heeft de landbouwgronden behorend bij het bedrijf afzonderlijk verkocht c.q. vervreemd. De bedrijfskavel (1 ha) en circa twee hectare landbouwgrond is aan initiatiefnemer van onderhavig plan verkocht in relatie tot de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. Vanwege het 'ontbreken' van de landbouwgronden, eventueel benodigde (productie-)rechten, en dergelijke is voortzetten van het agrarisch bedrijf niet opportuun.

- c. *Bij behoud/continuering van bestaande nevenfuncties dient overtollige bebouwing gesloopt te worden, waarbij de overtollig gesloopte bebouwing niet mag worden teruggebouwd.*

Het behoud / continuering van bestaande nevenfuncties is niet aan de orde. Op beiden locaties zijn voor zover bekend geen bestaande nevenfuncties aanwezig.

De aanwezige bebouwing blijft behouden. Voor locatie A betreft dit 400 m² aan 'bijgebouwen' bij de woning. Voor locatie B wordt de bedrijfsbebouwing – inclusief uitbreiding – ingezet voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf.

- d. *Opslag, niet zijnde statische opslag, ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.*

Voor locatie A is buitenopslag niet aan de orde.

Voor locatie B is buitenopslag inzake de op-/overslag en bewerkingen met grond-, bouw- en afvalstoffen, goederen, etc. gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk. Buitenopslag is derhalve planologisch toelaatbaar en onderdeel van de bestemming.

- e. *Detailhandel is niet toegestaan.*

Is niet aan de orde.

- f. *De wijziging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.*

Zie toelichting in hoofdstuk 5.

- g. *Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.*

Zie toelichting in hoofdstuk 5 / bijlage 2 c.q. de bijbehorende landschapsplannen.

- h. *De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.*

Een en ander is nader verwoord in onderhavige Toelichting

Aangezien het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Korendijk geen binnenplanse wijzigingsbevoegdheden heeft om te voorzien in onderhavig initiatief, wordt hier middels onderhavig wijzigingsplan in voorzien.

4.3.2 Omgevingsvisie Korendijk 2030

In de Omgevingsvisie Korendijk 2030 zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 2017 is het gemeentelijk ruimtelijk beleid beschreven.

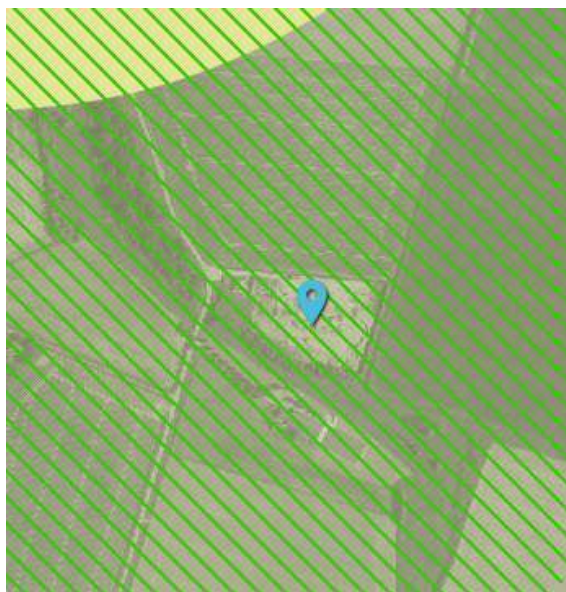
Er zijn drie thema's bepaald die van belang zijn voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van Korendijk 2030:

> duurzame omgeving: gericht op het behouden en versterken van waarden en kwaliteiten van de fysieke omgeving, nu en in de toekomst.

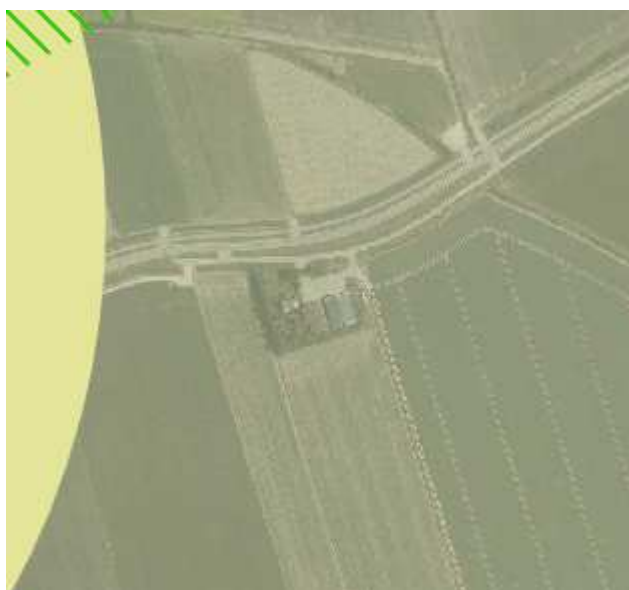
> leefbaarheid: gericht op een aantrekkelijke leefomgeving, niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal-maatschappelijk. Bijzondere aandacht gaat uit naar beleving (woonmilieus en landschapstypen) en voorzieningen (sport, sociaal-maatschappelijke functies, etc.). De leefbaarheid van Korendijk hangt in grote mate samen met de geringe omvang van de dorpen en de daaruit voortvloeiende sociale samenhang binnen die dorpen. Er is gekozen voor een voortzetting van deze kwaliteit;

> vitaliteit: alle kansen voor een economisch gezonde gemeente. Bij de opgave voor woningbouw staat kwaliteit centraal. Er is in het kader van de structuurvisie gezocht naar in- en uitbreidingslocaties die passen bij de schaal en identiteit van de afzonderlijke kernen.

Het perceel Langeweg 3 (locatie A) ligt in het 'structuurvisie-gebied Wonen en Zorg, Agrarisch gebied en Recreatie en Toerisme' (zie figuur 12). Het perceel Oud-Piershilseweg 4a (locatie B) ligt in het 'structuurvisie-gebied Wonen en Zorg, Agrarisch gebied' (zie figuur 13)



figuur 12: Langeweg 3 / Structuurvisie Korendijk



figuur 13: Oud-Piershilseweg 4a / Structuurvisie Korendijk

De omzetting van een agrarische- naar een woonbestemming voor het perceel Langeweg 3 (locatie A) sluit aan bij het beleid tot het versterken van de kwaliteiten van de fysieke omgeving en het toeristische- en recreatieve karakter van het gebied voor nu en in de toekomst.

De omzetting van een agrarische- naar een niet-agrarische bestemming voor het perceel Oud-Piershilseweg 4a (locatie B) sluit aan bij het beleid tot het versterken en instandhouden van de vitaliteit, de leefbaarheid en een duurzame omgeving.

In de omgevingsvisie is een afwegingskader opgenomen inzake (ruimtelijke) initiatieven. Bij dit afwegingskader, waarbij de participatie met de gemeente en direct belanghebbende plaatsvindt, zijn een aantal vragen relevant.

> Respekteert en/of versterkt het initiatief de eigenheid van Korendijk ?

Ja, de ontwikkeling aan de Langeweg 3 draagt bij aan het verbeteren van ruimtelijke kwaliteit, het aanleg en herstel van natuur- en beleevingswaarden. De ontwikkeling aan de Oud-Piershilseweg draagt bij aan de leefbaarheid en een economische drager, werkgelegenheid in het landelijk gebied.

> Sluiten de kenmerken van het initiatief aan op de algemene aandachtspunten ?

Ja, het initiatief draagt bij aan de aandachtspunten van de omgevingsvisie zoals duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit (zie landschapsplan e.d.) en onderlinge samenhang.

> Heeft het initiatief positief effect op de thema's van de omgevingsvisie ?

Ja, er is sprake van een kerngerichte aanpak. De ontwikkelingsmogelijkheden aan de Langeweg versterken het recreatieve karakter van Goudswaard en omgeving en de ontwikkeling draagt bij de vitaliteit van het agrarische gebied.

Conclusie

De onderhavige ontwikkeling sluit aan c.q. is in lijn met de Omgevingsvisie Korendijk 2030.

4.4 Overig relevant ruimtelijk beleid

Naast het provinciale - en het gemeentelijke beleid dient rekening gehouden te worden met de nationale - en Europese regelgeving betreffende het plangebied.

Hierbij hebben de volgende wetten of richtlijnen een relatie met de projectlocatie: de Wet Natuurbeschermingswet (w.o. Flora – en Faunawet), de Kaderrichtlijn Water, Wet-/besluit ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Wet Milieubeheer en dergelijke. De planologische gevolgen van de hiervoor genoemde regelgeving zijn in hoofdstuk 5 nader uitgewerkt.

4.4.1 Wet Milieubeheer / Activiteitenbesluit

Inzake de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer (ex. art 8.1 juncto art. 8.40) wordt door het bedrijf voldaan. De Regt is een bedrijf waarop qua aard van de activiteiten (agrarische activiteiten/agro/bosbouw/grondwerken) en benodigde voorzieningen het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM) in beginsel van toepassing is. Voor zover er sprake is van activiteiten welke niet passend zijn binnen het BARIM is een omgevingsvergunning type C- inrichting benodigd.

4.4.2 Leidraad Vestigingsplaats voor hoveniers- en groenvoorzieningsbedrijven

Op 1 februari 2006 heeft DHV in opdracht van de Vereniging van Hoveniers- en Groenvoorzieners (VHG) een leidraad opgesteld, welke een handreiking bevat voor bedrijven en overheden om inzicht te verschaffen in de bedrijfsactiviteiten en de daaraan gekoppelde milieuaspecten van de bedrijven uit de groene sector, zodat de betreffende bedrijven op een eenduidige- en eenvoudige wijze planologisch kunnen worden ingepast.

Alhoewel De Regt geen specifiek hoveniers- en groenvoorzieningsbedrijf is, is de aard van de onderneming (het verrichten van werkzaamheden buiten de eigen inrichting met behulp van materieel / personeel) en daarmee de ruimtelijke uitstraling grotendeels vergelijkbaar.

5 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

Het planologisch wijzigen van de bestemming van de gronden op locatie B van agrarisch naar Bedrijf met functieaanduiding 'agrarisch verwant bedrijf' en de toename aan bebouwing c.q. wijziging van activiteiten heeft een directe relatie tot de ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan in relatie tot locatie B nader aan de orde gesteld.

5.1 Ruimtelijk

Vanuit planologisch oogpunt, rekening houdend met het provinciale en gemeentelijk beleid, én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing is onderstaand een aantal van belang zijnde aspecten uitgewerkt.

5.1.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkundig

Voor de stedenbouwkundige aspecten wordt verwezen naar het in de bijlagen opgenomen landschaps- en inrichtingsplan van Ars Virens.

Bij de concrete realisatie van de inrichtings- en bouwplannen zal de Welstandsnota in acht genomen worden, waaronder de volgende uitgangspunten:

- geen opslag op het voorterrein;
- reclame-uitingen in bescheiden mate;
- kleur van gebouwen in (relatief) donkere uitvoering/ stijl;
- voorkomen van verrommeling middels erfbeplanting met streekeigen beplanting.

5.1.2 Landschappelijke inpassing

In navolging van de Structuurvisie Korendijk en het gestelde op grond van de Visie Ruimte (zie paragraaf 4.2.1) en de Verordening Ruimte (zie paragraaf 4.2.2) zal het plangebied (locatie B) worden voorzien in een goede landschappelijke inpassing. In bijlage 2A / B (inrichtingsplannen Ars Virens) is de contour van de groenzones aangegeven. Rekening wordt gehouden met de gebiedseigen kenmerken, inheemse beplanting alsmede de relatie tussen afscherming van de bouwmassa en openheid van gebied. Via een aarden wal met opgaande beplanting (bomen) en struiken wordt hier invulling aangegeven.

5.2 Milieu

Naast de planologische aspecten dient eveneens rekening te worden gehouden met de milieuhygiënische aspecten. De meest relevante aspecten voor onderhavig project zijn uitgewerkt.

5.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven/activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies.

De bedrijfsactiviteiten van De Regt zijn als volgt te rubriceren:

<i>SBI</i>	<i>activiteit</i>		<i>afstand</i>
- 016	Dienstverlening t.b.v. landbouw (loonbedrijf) (b.o. > 500 m ²)	3.1	50 mtr
- 024	Dienstverlening aan bosbouw (w.o. opslag groenmaterieel)	3.1	50 mtr
- 8130	Landschapsverzorging	3.1	50 mtr
- 4312	Grondverzet (afhankelijk van bedrijfs grootte)	3.1	50 mtr
- 773	Verhuur van machines / werktuigen	3.1	50 mtr

De op-/overslag en bewerking van goederen/stoffen is weliswaar een onderdeel van genoemde activiteiten, echter ondergeschikt aan voormelde activiteiten en derhalve niet expliciet gerubriceerd.

Gezien de aard van de activiteiten van het bedrijf De Regt én de omvang van de bedrijfslocatie aan de Oud-Piershilseweg 4a van circa 1,0 ha en derhalve groter dan een bedrijfsoppervlakte van 500 m² is, uitgaande van de richtlijn / VNG-brochure, een milieucategorie 3.1 van toepassing. Bij deze categorie hoort, op grond van het criterium *geluid*, een afstandseis van 50 meter. Dit toetsingscriterium geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De afstand van de in-/uitrit van het perceel Oud-Piershilseweg 4a tot het dichtstbijzijnde gevoelige object, zijnde de bedrijfswoning van een niet-agrarisch bedrijf aan de Oud-Piershilseweg 11, is ruim 200 meter. Deze afstand blijft ongewijzigd, ongeacht de bestemmingswijziging. Het dichtstbijzijnde woonobject ligt op meer dan 375 meter.

- verkeersaantrekkende werking

De verkeersafwikkeling van het bedrijf bestaat in hoofdzaak uit het verlaten van de locatie in de ochtend, voor het uitvoeren van werkzaamheden op de locatie van opdrachtgever én aan het eind van de dag terugkeren naar de inrichting. Afhankelijk van de werkzaamheden én het soort in te zetten machine/werktuig of het laden of lossen van goederen/stoffen komen de voertuigen ook gedurende de tussenliggende periode op de bedrijfslocatie (heen en weer).

Ongeveer de helft van de verkeersbewegingen van en naar de inrichting bestaan uit lichte voertuigen, zoals personenauto's en bedrijfsauto's. De andere bewegingen zijn gerelateerd aan zwaardere bronnen zoals landbouwtractoren of graafmachine / zelfrijdend werktuig en dergelijke. Het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal van 'eigen' activiteiten c.q. personeel bedraagt in de toekomstige (optimale (dus na ontwikkeling / inrichting terrein etc.) situatie circa 30-40 bewegingen per etmaal. Uitgaande van de huidige situatie en bedrijfsvoering bedragen de verkeersbewegingen ca 14 bewegingen met lichte voertuigen en circa 6 bewegingen van zware bronnen per etmaal.

Gezien de kortstondige momenten van aan- en afvoerbewegingen bestaat de geluidsbelasting naar de omgeving, alsmede de mogelijke verkeersbelemmering voor de overige weggebruikers, uit kortstondige periodes en momenten. Door goede (reeds aanwezige) gedragsregels ten aanzien van het rijden op de openbare weg, zijn adequate maatregelen genomen om belemmering en verkeersonveilige situaties, zoveel als mogelijk, te voorkomen.

Binnen de inrichting vinden geluidveroorzakende activiteiten plaats, zoals manoeuvreren, activiteiten in de werkplaats, handelingen inzake op- en overslag en bewerken van groenmaterieel zoals takken en stobben (w.o. versnipperen) en van zand, grond, e.d. Milieutechnisch zijn deze activiteiten in beginsel geborgd via het Activiteitenbesluit zoals opslag en behandelen (zeven en versnipperen/composteren) alsmede de daarmee gepaard gaande normen/eisen voor bodem, lucht, stof, geur en geluid. Ook voor deze activiteiten geldt in beginsel een afstandsnorm van 50 meter.

De duur van de activiteiten binnen de inrichting zijn dagelijks relatief beperkt, bestaande uit het starten van de machines, verlaten locatie, aankomst locatie, voorbereidende werkzaamheden volgend werk (bijv. aan-/afkoppelen machines of parkeren). Reparatie en onderhoud zullen in de werkplaats plaatsvinden. Deze werkzaamheden vinden in een afgesloten ruimte plaats. De geluidsbelasting is daarbij zeer beperkt, circa 75 dB(A).

Voorname is ook herleidbaar op grond van de VNG-brochure. Voor agrarische activiteiten is ten aanzien van het aspect 'geluid' de aanduiding C – van continu – opgenomen. Kortom de geluidsintensiteit kan dit dag en nacht plaatsvinden. Voor de activiteit 'loon- en verhuurbedrijven' is deze aanduiding niet van toepassing.

Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking uitgaande van het bedrijf. De verkeersbewegingen zijn direct verbonden met de aard en omvang van het bedrijf.

De VNG-brochure (2009) kent een index voor verkeersaantrekkende werking. Voor loon-/verhuurbedrijven groter dan 2.000 m² (bedrijfsoppervlak) is een aanduiding "2": potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking opgenomen. Gezien de aard en omvang van het bedrijf De Regt is deze potentie verwaarloosbaar.

- Toetsingscriteria overig

In relatie tot de bedrijfsactiviteiten is bovenstaand voornamelijk een toetsing uitgevoerd in relatie tot het aspect 'geluid'. Een afweging op grond van 'geur', 'stof' en 'gevaar' is eveneens evident. Gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten is 'geur' en 'gevaar' niet relevant. Binnen de inrichting vinden geen processen of activiteiten plaats met een relevant geur- of gevaarcomponent. Voor zover wel aan de orde (bijv. opslag brandstof) wordt voldaan aan de daartoe relevante regelgeving qua opslageisen en bijvoorbeeld brandveiligheid. Daarnaast zijn de werkelijke afstanden tot relevante gevoelige objecten vele malen groter dan de richtafstand (10 meter t.b.v. geur / gevaar).

In relatie tot het aspect 'stof' is op grond van de VNG –brochure een richtafstand, gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten van 30 meter, opportuun. In relatie tot de opslag van zand/grond is eveneens de NER van toepassing. Gezien de ligging van het beoogde opslagterrein (beschut tussen/achter – de op te richten - bebouwing en bestaande / toekomstige windsingel) is de kans op verstuiwing danwel stoffinder miniem. Milieutechnisch zijn de eisen op grond van de milieuregelgeving van toepassing.

Geconcludeerd wordt dat de aan de afstandeis van de overige toetsingscriteria kan worden voldaan.

Verantwoording

Op grond van de gestelde voorwaarden door de gemeente (zie besluit van 22 juni 2018) in casu in navolging van de beleidslijn op basis van de Verordening Ruimte wordt bij niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied, in eerste aanleg uitgegaan van bedrijvigheid vallend in de milieucategorie I of II.

Een loonbedrijf/grondverzetbedrijf is, vooral vanwege de benodigde oppervlakte voor het stallen van het (omvangrijke) materieel i.c. het bedrijfsoppervlak ansich, op grond van de VNG-richtlijn al gauw gecategoriseerd als milieucategorie 3.1.

Gezien het feit dat er bij De Regt sprake is een relatief kleinschalig bedrijf, waarbij de bedrijfsomvang 7 FTE bedraagt tegenover de gemiddelde omvang van cumelabedrijven in Nederland van 14 FTE, en de feitelijke activiteiten i.c. de geluidhinder van het bedrijf binnen de inrichting naar de omgeving, relatief kortstondig zijn, geeft er blijk van dat er sprake is van een minimale milieubelasting naar de omgeving.

Het onderscheid tussen een milieucategorie 2 of 3.1. bedrijf is voornamelijk relevant in relatie tot de aan te houden richtafstand tot gevoelige objecten (woningen, scholen, etc.) in casu ter toetsing van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het onderscheid bedraagt een richtafstand van 30 respectievelijk 50 meter. Zoals hiervoor vermeld is het dichtstbijzijnde gevoelige woonobject gelegen op een afstand van ruim 375 meter, zodat redelijkerwijs van een onevenredige aantasting van het woon – en leefklimaat geen sprake is of kan zijn. Daarbij zij opgemerkt dat de gebiedsontsluitingsweg Buitenom gelegen is tussen de verschillende objecten in de omgeving.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voor het bedrijf De Regt de toepassing van een classificering 'milieucategorie 3.1' aanvaardbaar is. En dat door onderhavige wijzigingen geen sprake is van een onevenredige aantasting van de (bestaande) goede ruimtelijke ordening of inbreuk op het woon- en leefklimaat (fysieke leefomgeving).

5.2.2 Bodem

Op grond van de Wet bodembescherming of ten gevolge van de vereisten op grond van de Wet Milieubeheer (voor bedrijfsactiviteiten) kan een onderzoek van de bodemgesteldheid een vereiste zijn.

Het bedrijf is een zogenaamde type B-inrichting conform de melding Activiteitenbesluit. Voor de opslag en handelingen met bouwstoffen, grond of groenmateriaal kan aansluiting worden gezocht bij de voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Op grond van dit besluit zijn, voor zover van toepassing, bodembeschermende maatregelen voorgeschreven. Voor parkeren/stallen van voertuigen/materieel of opslag van niet-significant bodembedreigende stoffen kan volstaan worden met een kerende vloer of voorziening. Voor een wasplaats of tankplaats is een vloeistofdichte vloer in beginsel een vereiste.

In relatie tot de aankoop van het perceel Oud-Piershilseweg 4a c.q. de verkoop van het perceel Langeweg 3 is een verkennend bodem-, asfalt- en funderingsonderzoek uitgevoerd door DISEO BV te Angerlo. Het rapport Oud Piershilseweg 4a Piershil, D2018-434V1, versie 1.0 van 17 augustus 2018 is bijgevoegd (bijlage 3).

De resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het rapport. In de slotconclusie is opgenomen: *"In de bodem van de onderzochte gedeelten van de locatie zijn geen verontreinigingen geconstateerd. Het asfalt op het terrein is aangemerkt als teevrij. In het funderingsmateriaal onder de asfaltverharding is asbest gemeten boven de grenswaarde van 100 mg/kgds. Het betreft asbest in de fijne fractie (<20 mm). Indien graafwerkzaamheden worden uitgevoerd in de funderingslaag dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van asbesthoudend materiaal. Om de omvang en verdeling van het asbesthoudend materiaal in beeld te brengen kan een nader onderzoek worden uitgevoerd na het verwijderen van het asfalt.*

Een nader onderzoek zal worden uitgevoerd.

Conclusie

Voor het perceel Oud-Piershilseweg 4a te Piershil is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In de bodem zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De funderingslaag onder het aanwezige asfalt bevat asbesthoudend materiaal.

Genoemde resultaten vormen – aangezien de bestemming wijzigt naar Bedrijf - geen belemmering voor de bestemmingswijziging.

5.2.3 Geluid / Mobiliteit

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan (wijzigingsplan), indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een eventueel akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Onderhavig plan maakt geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk. Op beiden percelen is reeds een (bedrijfs-)woning aanwezig, welke functie behouden blijft.

Voor het gebied Langeweg 3 (locatie A) nemen de activiteiten af t.o.v. van de thans aanwezige bedrijfsvoering van De Regt, hetgeen een gunstige uitwerking heeft in relatie tot de omgeving en het nabij gelegen stiltegebied.

Voor het perceel Oud-Piershilseweg 4a (locatie B) is sprake van een agrarische bestemming met daarmee gepaarde gaande verkeersbewegingen. In relatie tot de vestiging van de bedrijfsactiviteiten van De Regt is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door GBS Milieuadvies te Breda, rapportnummer Raoi0082 – 21 september 2018 (bijlage 4). Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de woningen en tuinen een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden als gevolg van de vestiging van het bedrijf. Ook wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder.

Van relevante verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Enkele medewerkers komen met de auto 'naar de zaak'. De verkeersbewegingen zijn gerelateerd aan de 'eigen' bedrijfsactiviteiten. Parkeervoorzieningen zijn op eigen terrein aanwezig.

In de directe nabijheid zijn geen industrieterreinen of spoorwegen aanwezig. Een nadere toetsing aan industrie- of spoorweglawaai is gezien de ligging van het plangebied niet relevant.

Conclusie

Gerelateerd aan de bedrijfsactiviteiten (locatie B) van initiatiefnemer wordt ten aanzien van gevoelige objecten een goed woon – en leefklimaat gewaarborgd.

5.2.4 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming beschermt een groot aantal soorten (waaronder vrijwel alle gewervelde dieren en een aantal planten). Deze mogen onder meer niet gedood, verjaagd, gevangen of verontrust worden. De uitvoering van werkzaamheden kan leiden tot handelingen die in strijd zijn met deze verbodsbepalingen. De werkzaamheden kunnen immers leiden tot het verstoren of doden van dieren en het vernietigen van groeiplaatsen of beschermde planten. In veel gevallen kan het plan overigens zo uitgevoerd worden dat overtreding van de genoemde verbodsbepalingen niet aan de orde is. Wanneer dit niet mogelijk blijkt te zijn en de wet geen mogelijkheden biedt voor een vrijstelling, moet een ontheffing aangevraagd worden.

Voor bestemmingsplannen die een (toekomstige) ontwikkeling mogelijk maken en daarmee een wijziging van het grondgebruik inhouden of bijvoorbeeld het slopen dan wel oprichten van nieuwe bebouwing en/of infrastructuur, dient een onderzoek naar beschermde soorten flora en fauna te worden uitgevoerd. De verantwoordelijkheid van het nagaan van de effecten op de flora en fauna ligt bij de initiatiefnemer.

Het plangebied (bestaand bedrijfslocatie) en landbouwgrond aan de Oud-Piershilseweg 4a is van oudsher al vele jaren in gebruik geweest voor agrarische bedrijfsdoeleinden.

Aangezien sprake is van een bestaande locatie, waarbij de landbouwgronden (welke op basis van dit initiatief omgezet worden naar erf / bouwperceel, reeds vele jaren in gebruik zijn c.q. voortdurend 'bewerkt' worden, is de kans dat er bij het verharderen en het bouwrijp maken van de betreffende gronden sprake is van aantasting van vaste woon- en verblijfplaatsen van aanwezige flora- en fauna zeer nihil.

Een nadere toetsing van de aanwezige flora- en fauna c.q. het uitvoeren van een quick-scan is dienaangaande niet opportuun.

Conclusie

De Wet Natuurbeschermingswet staat de planontwikkeling – in beginsel – niet in de weg.

5.2.5 Luchtkwaliteit

Op basis van de EU- richtlijn 1999/30/EG van de Raad van de Europese Unie betreffende grenswaarden voor zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂) en stikstofoxiden (NO_x), zwevende deeltjes (PM₁₀) en lood (Pb) in de lucht (Pb EG L163) dient Nederland de wettelijke luchtkwaliteitsnormen voor bovengenoemde stoffen en tevens voor koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆) vast te leggen. Het vorige Besluit Luchtkwaliteit 2005 is na de inwerkingtreding van de "Wet Luchtkwaliteit (Wlk)" vervallen.

Sinds 15 november 2007 zijn de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen opgenomen in hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer (zie Staatsblad 2007, nr. 414, d.d. 30 oktober 2007). In artikel 5.16 Wm (lid 1) is opgenomen onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen.

Wanneer aan één van de voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid.

De voorwaarden zijn:

- a) er is geen sprake van een feitelijke en dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b) de concentratie van de betreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- c) een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d) een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden.

In het Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM) en bijbehorende Regeling is opgenomen wanneer 'projecten' geen aantoonbare gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Middels dit initiatief wordt voorzien in de ontwikkelingsmogelijkheid van een woonbestemming (= NIBM) en de voortzetting van een bestaand niet-agrarisch bedrijf binnen de gemeente Korendijk, middels het wijzigen van de agrarische bestemming van het perceel Oud-Piershilseweg 4a te Piershil in een bedrijfsbestemming, waarbij het feitelijke gebruik binnen een bestaand bestemmingsvlak van 1 hectare voor bedrijfsdoeleinden wordt vergroot. De in dit kader relevante bronnen betreffende de verkeersbewegingen. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal (worst-case) gerelateerd aan de bedrijfsvoering bedraagt 40 bewegingen.

De NIBM tool is een rekentool voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit. Hiermee is op een eenvoudige en snelle manier te bepalen of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Aan de hand van de NIBM-tool is gezien of er met de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Gezien de 'zware bronnen', zoals landbouwtractoren etc. is dit aandeel als maximum voor 'vrachtverkeer' aangehouden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

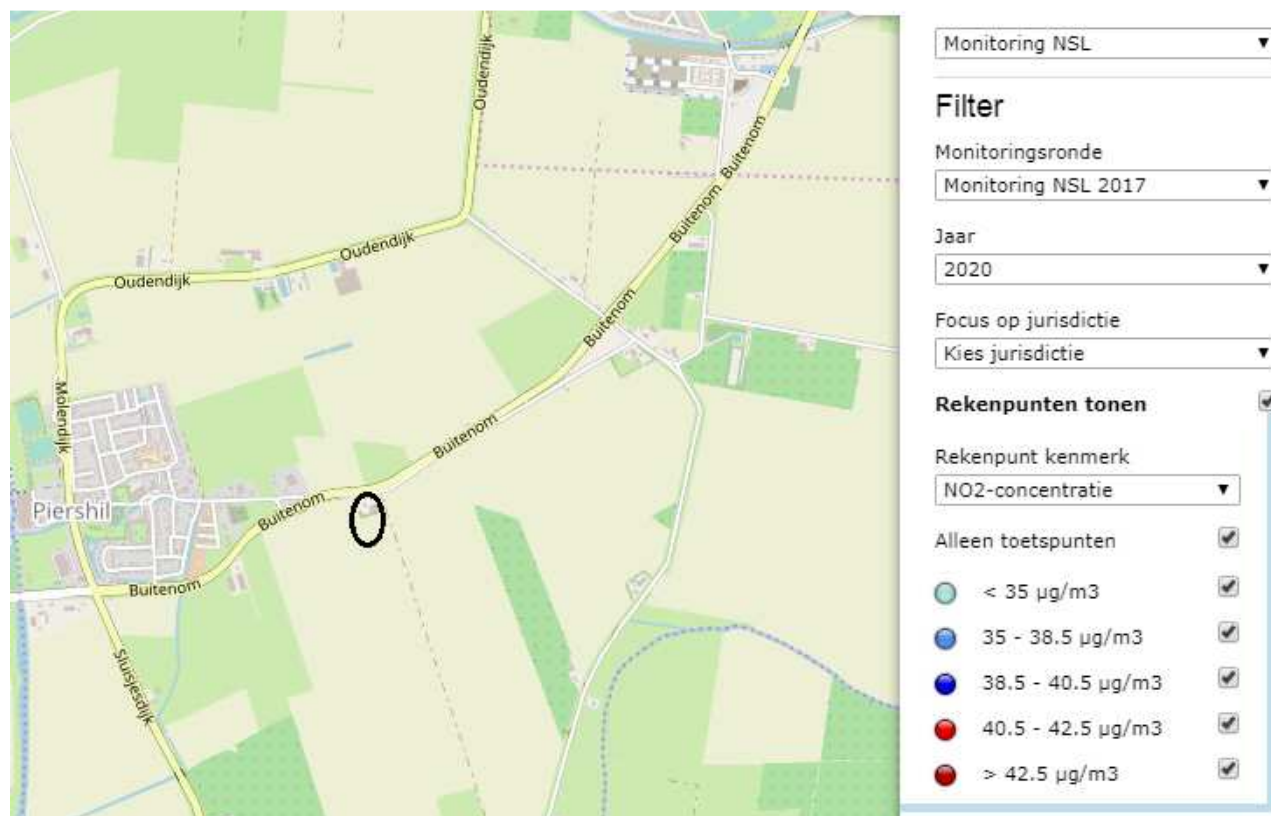
Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		40
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,37
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

De blootstelling aan luchtverontreiniging is zeer beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. De wijziging van de bestemming draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nader onderzoek is niet aan de orde.

-NSL Monitoring

In Nederland werken de Rijksoverheid en lokale overheden samen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Zij doen dat binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De Monitoringstool is een instrument waarmee de overheden de monitoring van het NSL uitvoeren. Aan de hand van gegevens over verkeersbewegingen, kenmerken van de wegen en omgeving, voortgang van maatregelen en projecten en onder andere kenmerken van veehouderijen worden de gegevens – jaarlijks – geactualiseerd.

In figuur 14 is een weergave van de gemeente Korendijk en de locatie B zichtbaar voor het jaar 2020. In de omgeving zijn geen verhoogde concentratie aanwezig ten aanzien van de NO₂-concentratie. Dit geldt ook voor de PM₁₀- en PM_{2,5} concentratie.



figuur 14: Monitoring NSL – gemeente Korendijk / locatie B

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

5.2.6 Water

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Hollandse Delta en beiden locaties liggen in het peilgebied De Eendragt (H02.001).

- Kenmerken van het plangebied:

- Bodemopbouw De bodemopbouw van de locatie A en locatie B (bovenlaag) is aangeduid als Jonge Zeeafzettingen, onderdeel van de Formatie van Naaldwijk, laagpakket van Walcheren.
- De bodem op de locatie A en B bestaat uit (jonge) zeekleigronden (bron: Atlaskaarten Zuid-Holland).
- Grondwater : Op de locatie A en B is sprake van grondwatertrap Vlo (40-80 en 120 -180) (bron: Atlaskaarten Zuid-Holland).
- Oppervlaktewater : Locatie A wordt aan de zuidzijde begrenst door een hoofdwaterloop (Het Sandee), alsmede door een aftakking hiervan aan de oostzijde (zie figuur 15). Locatie B wordt aan de oost- en westzijde begrenst door tertiaire watergangen. Aan de noordzijde wordt deze locatie begrenst door een hoofd- c.q. A-watergang (zie figuur 16).
- Hemelwater : Het hemelwater ter plaatse van de locatie infiltreert momenteel nog vrij in de bodem / stroomt af naar oppervlaktewater. In de beoogde situatie zal dit voor locatie A gelijk blijven, waarbij in

relatie tot de realisatie van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse afdoende mogelijkheden zijn om de waterberging en compensatie etc. te verhogen. Zie figuur 7 ter illustratie.

Voor locatie B neemt het verhard oppervlakte toe binnen het vigerende bestemmingsvlak door toevoeging van bebouwing en verhard buitenterrein. Het hemelwater zal afgevoerd worden naar de tertiaire watergangen, zodat van versnelde afvoer / afstroming geen sprake is.

- Natuurwaarden : Het plangebied maakt geen onderdeel uit van Natura2000-gebieden of het Natuurnetwerk en is niet gelegen in een hydrologische beschermingszone voor natte natuur.



figuur 15: Locatie A – ligging van watergangen nabij plangebied

- Waterhuiskundige aspecten in relatie tot initiatief:

Afkoppeling en waterberging : Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. Gestreefd wordt naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. Indien dit niet mogelijk is kan in overleg met het waterschap worden bekeken in hoeverre vertraagde afvoer naar het oppervlakte water mogelijk is.

Indien de toename van het verhard oppervlak als gevolg van het bouwplan/ruimtelijke ontwikkeling meer dan 1.500 m² bedraagt (in het landelijk gebied) dan is het plan op grond van het waterschapsbeleid compensatieplichtig. Dit betekent dat dan de aanleg van een extra waterbergingsvoorziening noodzakelijk is. De benodigde ruimte voor compenserende waterberging dient in dat geval te worden verantwoord.



figuur 16: Locatie B – ligging van watergangen nabij plangebied

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het plangebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is dient dichtbij het plangebied compensatie gezocht te worden. Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied plaats te vinden. De verbindingen tussen wateren horen daar ook bij. De berekening van te realiseren berging is gebaseerd op de randvoorwaarde dat de afvoer maximaal 2 l/s/ha bedraagt.

Hollandse Delta hanteert als vuistregel dat 10% van de toename aan m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden.

Bij onderhoudsinitiatief neemt de mate van verharding i.c. de feitelijke (planologische) mogelijkheden hiertoe voor locatie A met meer dan 5.000 m^2 af. Het vigerende bestemmingsvlak bedraagt circa 8.500 m^2 . In de nieuwe situatie is de oppervlakte van de bestemming Wonen circa 3.000 m^2 . De mate van bebouwing blijft gelijk.

Voor locatie B neemt de verharding van bebouwing en erf qua gebruik met circa 5.000 m^2 toe. Per saldo is sprake van eenzelfde situatie binnen hetzelfde peilgebied. Indien feitelijk er sprake is van een toename aan verharding, van meer dan 1.500 m^2 , zijn er nabij het plangebied zowel op locatie B (bijvoorbeeld via verbreding van bestaande tertiaire watergangen) maar zeker bij locatie A (zie figuur 7) afdoende mogelijkheden om te voorzien in de compensatieplicht in het kader van waterberging.

Het waterschap hecht groot belang aan het in stand houden van en compenseren in open water. Waterberging in kunstmatige bergingsvoorzieningen wordt in principe niet toegestaan. Bij de aanleg van nieuw water in het plangebied dient zoveel mogelijk te worden aangesloten op de bestaande waterstructuur. Bij aanleg of aanpassing van watergangen is het van belang rekening te houden met de bereikbaarheid voor onderhoud. Om water van voldoende waterkwaliteit te kunnen handhaven is ook het zelfreinigend vermogen van het watersysteem van belang. Dit wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende ruimte voor water, voldoende waterdiepte en voldoende oevervegetatie. Voor realisering van een dergelijke voorziening middels bodeminfiltratie en/of afvoer via een watergang biedt het plangebied voldoende ruimte.

Afvoer schoon- en vuilwater : In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het (schone) hemelwater van het nieuwe bedrijfsgebouw(en) en verhardingen zal worden afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar via de bestaande watergangen worden afgevoerd.

Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd naar het riool. De inhoudelijke afstemming hierover zal plaatsvinden in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

- Watertoets

Voor dit initiatief is voor beiden locaties – afzonderlijk - de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta uitgevoerd. De resultaten zijn bijgevoegd (bijlage 5: Uitkomsten Digitale Watertoets Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (20181018-39-19019) en bijlage 6: Uitkomsten Digitale Watertoets Langeweg 3 te Goudswaard (20181018-39-19020).

Conclusie

Het onderdeel 'Water' staat uitvoering van het plan niet in de weg.

Met inachtneming van beiden locatie is er per saldo geen sprake van toename aan verhard oppervlakte (boven de 1.500 m²) zodat in beginsel geen compensatieplicht aan de orde is. In relatie tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de landschaps- en belevingswaarden nabij locatie A zal een toename aan waterberging c.q. voorzieningen voor oppervlaktewater in beginsel gerealiseerd worden. Nadere uitwerking zal nog plaatsvinden. Ter illustratie wordt verwezen naar het landschapsplan van Ars Virens, zie figuur 7.

5.2.7 Cultuurhistorie en archeologie

Met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg, sinds 1 september 2007, heeft Nederland haar verplichting op basis van de Wet van Malta (1992) gestalte gegeven, zodat de archeologische waarden van de grond betrokken dienen te worden bij ruimtelijke planvorming.

Op grond van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie Zuid-Holland is zowel locatie A als B aangewezen als een gebied met een lage kans op archeologische sporen of waarden. Op grond van het bestemmingsplan is sprake van een archeologische waarde – 3. Bij ingrepen in het gebied groter dan 10 hectare is nader onderzoek benodigd. Bij dit initiatief is dit niet aan de orde.

Conclusie

Het onderdeel 'archeologie en cultuurhistorie' staat uitvoering van het plan niet in de weg.

5.2.8 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. In de omgeving van het plangebied zijn geen mobiele of stationaire bronnen.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan niet voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Het groepsrisico blijft dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden. Aangezien er op de bedrijfslocatie niet met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt behoeft het plaatsgebonden risico ook niet nader verantwoord te worden.

In het kader van de externe veiligheid is het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes eveneens van toepassing. Het plangebied is niet gelegen in directe nabijheid van buisleidingen voor gevaarlijke stoffen welke tot nadere toetsing zouden dienen te leiden.

De Buitenom (ligt parallel aan de Oud-Piershilseweg) is vanaf de N217 in Nieuw-Beijerland tot aan de Steegjesdijk te Piershil als verplichte route voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aangewezen. Bij raadsbesluit van de gemeente Korendijk van 21 februari 2017 is dit vastgesteld middels Vaststelling Route Gevaarlijke Stoffen overeenkomstig het bepaalde in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

De (bedrijfs-)woning van locatie B ligt op ongeveer 40 meter vanaf de Buitenom. Door onderhavig initiatief wijzigt deze afstand niet. Gezien de bestaande situatie vormt de aangewezen route geen belemmering voor onderhavig initiatief.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2.9 MER

Conclusie

Het wijzigen van het planologisch gebruik ten behoeve van wonen of het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf is geen activiteit of plan waarvoor het verplicht is om een milieu-effectrapportage of –beoordeling uit te voeren op grond van het Besluit milieueffectrapportage 1994.

5.2.10 Leidingen

Conclusie

In of nabij het plangebied zijn geen aardgasleidingen / kabels aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van het initiatief.

6 WIJZE VAN BESTEMMEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van bestemmen. In de eerste 2 paragrafen wordt daarbij een toelichting gegeven op het instrument 'bestemmingsplan' in het algemeen voor die personen die niet dagelijks te maken hebben met bestemmingsplannen.

6.1 Doel en reikwijdte

Het bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat twee begrippen centraal staan. Dit zijn:

1. goede ruimtelijke ordening;
2. uitvoerbaarheid.

Als een plan aan deze twee eisen voldoet, voldoet het aan de wet.

Via een bestemmingsplan worden functies aan gronden gegeven. Vanuit de Wro volgt een belangrijk principe, namelijk toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan bepaalt uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en;
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsregels zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:

1. het bebouwen van de gronden;
2. het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is niet het enige instrument. Andere wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitvoeren van het ruimtelijk beleid. Via overeenkomsten kan de gemeente met betrokken partijen aanvullende afspraken maken voor zover dat niet via het bestemmingsplan geregeld kan worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het zeker stellen dat bepaalde activiteiten ook werkelijk verricht worden om zo het toelatingskarakter van een bestemmingsplan aan te scherpen.

6.2 Onderdelen van een bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit 3 onderdelen. Dit zijn de toelichting, de planregels en de verbeelding (plankaart).

6.2.1 De toelichting

De toelichting wordt opgesteld volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hier staat, in het kort, dat in de toelichting verslag gedaan moet worden van de gemaakte keuzes in het plan. Voor een ontwikkelingsgericht plan vraagt dat een andere motivatie dan voor op beheer gerichte plannen (een plan kan ook zowel ontwikkelingsgericht zijn voor het ene deel en voor een ander deel beheergericht). Ook moet ingegaan worden op het aspect water, de afstemming met andere overheden (indien nodig), het onderzoek voor zover nodig voor de uitvoerbaarheid, de wijze waarop inspraak is verricht (indien nodig). Als er bij het bestemmingsplan een milieu-effect rapport is gemaakt hoeft niet ingegaan te worden op monumentale en/of andere waarden in het plangebied noch de milieukwaliteit in het gebied, want dat gebeurt in dat geval in het

milieu-effect rapport. Via de toelichting wordt zo inzicht gegeven in de twee eisen uit artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Centraal in de toelichting moet staan waarom de functies als opgenomen op de plankaart, met de bijhorende regels, de mogelijkheden bieden en waarom dit past op die locatie.

Bijlagen bij de toelichting:

Bij de toelichting kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan zelf. Omdat ze een onlosmakelijk onderdeel zijn van het bestemmingsplan kan de toelichting zelf kort van tekst blijven omtrent het desbetreffende onderwerp. Hierdoor blijft de toelichting zelf kort en daarmee leesbaar. Algemene beleidsdocumenten hoeven vanwege het algemeen geldende karakter niet als bijlage opgenomen te worden bij het bestemmingsplan. Denk aan verschillende sectorale beleidsdocumenten als ook structuurvisies. Een toelichting moet, voor zover het beleidsstuk relevant is voor het plan, aangeven wat de relatie is tussen het bestemmingsplan en dat beleidsdocument.

6.2.2 De planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels:

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Deze begrippen zijn soms erg belangrijk voor een goed inzicht in de gebruiksmogelijkheden. Ook is de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald;

2. Bestemmingsregels:

In dit hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Als er voorlopige bestemmingen, nog uit te werken bestemmingen en/of dubbelbestemmingen zijn, worden die ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving, vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen de (mogelijke) afwijkingsmogelijkheden met betrekking tot de bouw en/of het gebruik. Ten slotte zijn (eventuele) omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen, aangevuld met mogelijke wijzigingsbevoegdheden. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere regels relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld;

3. Algemene regels:

In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter die gelden voor het hele plan. Deze moeten daarom altijd goed gelezen worden voordat op basis van de bestemmingsregels interpretaties worden verricht. Voorbeelden van algemene regels zijn de anti-dubbeltelregel, algemene procedurebepalingen maar ook regels met betrekking tot mogelijke binnenplanse afwijkingen (een binnenplanse afwijking is, zoals het woord het al zegt, een afwijking van de regels in het bestemmingsplan zelf, dit in tegenstelling tot 'buitenplanse' afwijkingen). In de algemene regels kunnen erg belangrijke bepalingen zijn opgenomen;

4. Overgangs- en slotregels:

In het laatste hoofdstuk wordt het overgangsrecht geregeld en wordt bepaald hoe het bestemmingsplan heet (de slotregel).

Bijlagen bij de regels:

Bij de regels kunnen bijlagen opgenomen zijn. Die bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van de regels.

6.2.3 De verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen zoals gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc.. Via de bijhorende regels in de planregels wordt bepaald wat hier wel en niet is toegestaan.

De verbeelding wordt ook wel plankaart genoemd. Dan wordt hetzelfde bedoeld. Belangrijk te weten is dat een digitaal bestand (een '.gml-bestand') leidend is. Dat digitaal bestand bepaalt waar welke bestemming ligt en

waar welke aanduidingen etc.. Een afgeleide van dat digitale bestand is bijvoorbeeld een '.pdf-bestand' of een papieren (analoge) verbeelding. Bij twijfel over een '.pdf-bestand' of een papieren versie van de verbeelding geeft het digitale bestand de juridische doorslag.

6.3 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.3.1 Artikelsgewijze toelichting

- Bestemmingen

In het hoofdstuk Bestemmingsregels van de planregels zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving. Waar noodzakelijk is gebruikgemaakt van aanduidingen om toegestaan gebruik nader te specificeren. Verwezen wordt naar het moederplan Buitengebied Korendijk.

Artikel 4: Bedrijf

Ten behoeve van het loon- en grondverzetbedrijf is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. In de Tabel Bedrijven behorend bij artikel 5 (zie moederplan Buitengebied Korendijk) is het volgende opgenomen:

Tabel Bedrijven

Code	Adres	Nr.	Soort bedrijf	Maximaal aantal bedrijfs-woningen	Bijzonderheden
specifieke vorm van bedrijf - 30	Oud-Piershilseweg, Piershil	4a	Agrarisch verwant bedrijf, loon- en grondverzet- en groen (cultuurtechnisch)bedrijf	2	Bebouwings-percentage 25%

Bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Om te voorkomen dat het bouwvlak volledig wordt volgebouwd is een oppervlaktemaat aan bedrijfsbebouwing op de verbeelding opgenomen. Middels de functieaanduiding wordt voorkomen dat andersoortige bedrijvigheid zich ter plaatse kan vestigen.

Artikel 5: Groen – landschappelijke inpassing

Delen van het plangebied waarvan het van belang is dat deze ingericht worden als landschappelijke inpassing c.q. verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zijn bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Om te garanderen dat de landschappelijke inpassing voor locatie B ook gerealiseerd en in stand gehouden worden, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Artikel 6: Wonen

De gronden die zijn aangewezen voor 'Wonen' zijn bestemd voor woningen. Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak opgericht worden. Bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak mogelijk. De bestaande bebouwing op locatie A van 400 m² wordt behouden.

Artikel 7: Voorwaardelijke verplichting

Om er voor zorg te dragen dat de gronden ten behoeve van het vestigen van het bedrijf aan de Oud-Piershilseweg 4a te Piershil conform het landschaps-/inrichtingsplan (zie bijlage 2A) worden aangeplant en duurzaam in stand gehouden is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Realisatie conform het

landschapsplan Oud-Pierhilseweg 4a te Piershil (Ars Virens) dient binnen 1 jaar nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden te zijn uitgevoerd.

De landschappelijke inpassing ter plaatse van locatie A is planologisch geborgd door de bestemming Groen-Landschappelijke inpassing.

Voor de overige bepalingen wordt volstaan met een verwijzing naar het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Korendijk.

Conclusie

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

7 UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

In deze toelichting is nader ingegaan op de ruimtelijke/planologische, juridische en milieukundige aspecten aangaande de verantwoording voor het wijzigen van de bestemmingen voor de percelen Langeweg 3 te Goudswaard en de Oud-Piershilseweg 4a te Piershil.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project geschiedt voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeentelijke financiën zijn hierbij niet in het geding. Verder zijn de gronden eigendom van de initiatiefnemer. Deze gronden zijn niet belast met beperkt zakelijke rechten van derden. Kostenverhaal en dergelijke is geregeld in een tussen de gemeente Korendijk en de initiatiefnemer gesloten anterieure exploitatieovereenkomst (december 2018). Door de vaststelling van deze anterieure exploitatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten van de grondexploitatie over de in dit plan begrepen gronden afdoende verzekerd.

In deze overeenkomst kan tevens een bepaling worden opgenomen ten aanzien van de uitvoering van de landschappelijke inpassing. Tenslotte kan in deze overeenkomst ook een planschaderegeling worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat eventueel te vergoeden planschade niet voor rekening van de gemeente Korendijk (Hoeksche Waard) komt maar voor rekening van de initiatiefnemer.

7.2 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is dit bestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland, de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en Waterschap Hollandse Delta.

Het Waterschap Hollandse Delta heeft per e-mail van 27 november te kennen gegeven dat de waterschapsbelangen voldoende zijn benoemd en gewaarborgd. Waterstaatkundig gaat het Waterschap akkoord.

De Omgevingsdienst heeft bij schrijven van 12 december 2018 haar reactie kenbaar gemaakt (bijlage 7).

De provincie heeft op 7 februari 2019 haar reactie kenbaar gemaakt, per e-mail, aan de gemeente.

Deze reacties alsmede de ambtelijke reacties van de gemeente zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken heeft vanaf 25 maart 2019 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen om een ieder in de gelegenheid te stellen een zienswijze in te dienen. Vanwege de termijnwet (waarin een termijn niet op een zon- of feestdag mag eindigen), is de termijn met een dag verlengd. Binnen de termijn is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze is hieronder samengevat en voorzien van een beantwoording. De zienswijze leidt niet tot aanpassing van de planregels en de planverbeelding.

De zienswijze en de reactie van de gemeente is als volgt:

1.1 Zorg over extra verkeersbelasting over de dijken

Het Dijkenoverleg is niet tegen nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen als zodanig, maar maakt zich zorgen over de verkeersafwikkeling. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat het meevalt met het aantal verkeersbewegingen en dat er een goede ontsluiting is via het Buitenom en de provinciale weg N217. Dit is niet de realiteit. Sluisjesdijk en Zwartsluisje worden al tientallen jaren zwaar belast, terwijl bedrijven in de Zuid-Westhoek van de Hoeksche Waard zijn blijven uitbreiden. De ervaring leert dat deze bedrijven veel gebruik maken van de route over de dijken en vermoedelijk maakt het te verplaatsen bedrijf hier ook gebruik van.

Reactie gemeente: Het bestemmingsplan maakt een verplaatsing van een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk van de Langeweg 3 in Goudswaard naar Oud-Piershilseweg 4a in Piershil. Het bedrijf blijft in hetzelfde werkgebied. Eén van de redenen van de verplaatsing is de slechte en ongewenste bereikbaarheid via de kern van Goudswaard (o.a. de Molendijk en Vaartweg). De nieuwe locatie heeft een betere directe ontsluiting via het Buitenom naar de N217. De genoemde uitbreiding doelt op de mogelijkheid om in de toekomst een overkapping te realiseren voor het overdekt stallen van materieel en materiaal. Het gaat dan met name om bestaande voertuigen die nu in de open 2/3 lucht staan.

Die uitbreiding past binnen de bouw mogelijkheden die ook binnen het agrarische bouwvlak mogelijk waren. Het merendeel van het groot-materiaal blijft op het werk, wordt verplaatst van werk naar werk en komt dan niet terug op de 'thuislocatie'. De gebruikte voertuigen zijn veelal te vergelijken met agrarische voertuigen. Om de zuidkant van de Hoeksche Waard te bereiken wordt veelal gebruik gemaakt van de parallelbaan naast de A29 die speciaal bedoeld is voor dit soort verkeer. De gemeente deelt de zorg over de verkeersbelasting over de dijken maar is van mening dat er in dit geval geen sprake is van een nieuwe ontwikkeling die een extra verkeersbelasting tot gevolg heeft.

1.2 Niet nakomen mondeling afspraken met bedrijven

Mondelinge afspraken met bedrijven in de oude gemeente Korendijk om de verkeersafwikkeling via het Buitenom te laten verlopen zijn nooit nagekomen.

Reactie gemeente: Op 13 mei 2019 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het Dijkenoverleg en de initiatiefnemer. Doel was om partijen met elkaar kennis te laten maken, begrip te krijgen voor elkaars standpunten en tot afspraken te komen. De gemeente had een faciliterende rol. Van het overleg is een verslag gemaakt dat bij de stukken is gevoegd. Zoals onder 1.1. is aangegeven is de werkwijze van het bedrijf toegelicht. Tevens is aangegeven dat het bedrijf nu al geen gebruik maakt over de Sluisjesdijk/Zwartsluisje met zware voertuigen tenzij het om bestemmingsverkeer gaat. De voertuigen van het bedrijf zijn makkelijk te herkennen. Afsproken is dat het Dijkenoverleg direct contact opneemt met het bedrijf als er twijfels zijn. Ook is afgesproken dat het bedrijf personeel en leveranciers instrueert om deze route te vermijden. De gemeente heeft geen mogelijkheden om deze afspraken af te dwingen.

1.3 toezegging gemeente Korendijk nakomen

Het college van deze gemeente heeft een toezegging gedaan aan het Dijkenoverleg om alleen mee te werken aan nieuwe ontwikkelingen als de infrastructuur is aangepast. Deze toezegging zou ook voor de nieuwe gemeenteraad moeten gelden vóór het afgeven van een omgevingsvergunning.

Reactie gemeente: Zie de beantwoording onder 1.1.

1.4 Eerst maatregelen treffen voordat medewerking verleend wordt

Het Dijkenoverleg kan alleen instemmen met dit ontwerpplan als men afdoende maatregelen heeft getroffen om te voorkomen dat met gebruik kan maken van de Sluisjesdijk en Zwartsluisje. Voorstellen om dit te realiseren heeft de gemeenteraad als inspraak ontvangen op 12 maart 2019.

Reactie gemeente: Het Dijkenoverleg doelt op de zienswijze die is ingediend tegen het bestemmingsplan Nieuw-Beijerland Zuid II, die in de oordeelsvormende raad van 12 maart aan de orde is geweest.

Daarin stelt Indiener drie oplossingen voor voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt:

- 1) voor start van de bouw realiseren van een verbindingsroute tussen Buitenom en de randweg van Zuid-Beijerlandontsluiting;*
- 2) Voor de start van de bouw realiseren van een fietspad langs de Noord-Achterweg en de Korteweg van Zuid-Beijerland;*
- 3) Er komt een verbod voor zwaar landbouw- en vrachtverkeer op het dijktraject tussen de randweg van Zuid-Beijerland en het Buitenom van Piershil;*

De gemeente heeft daarop geantwoord:

- 1) De kern Nieuw-Beijerland heeft een goede ontsluiting met de A29 via de N217. Bovendien zijn de reeds bestaande wegen geschikt om een toename aan verkeersbewegingen te verwerken. De noodzaak voor een nieuwe weg tussen het Buitenom en Zuid-Beijerland ontbreekt.*

2) Waterschap Hollandse Delta bereidt de aanleg van een vrij liggend fietspad langs de Korteweg voor. Onderdeel van dit fietspad is een korte verbinding over de Noord-Achterweg tussen de Korteweg en de Schoutsdijk. Uitvoering van dit project koppelen wij niet aan de realisatie van voorliggend plan.

3) In de Mobiliteitsagenda die de voormalige regio Hoeksche Waard met de provincie Zuid-Holland opstelde, is voltooiing en optimalisering van de hoofdwegenstructuur (vorkstructuur) Hoeksche Waard opgenomen. Dit omvat onder meer een gewijzigde routing voor vracht- en landbouwverkeer aan de westkant van de Hoeksche Waard waartoe het dijktraject tussen de randweg Zuid-Beijerland en het Buitenom behoort. Wanneer deze nieuwe routing is vastgesteld treffen wij maatregelen op het betreffende dijktraject.

De zorgen die in die zienswijze worden geuit, zijn tegelijkertijd in het kader van de Mobiliteitsagenda aan de orde geweest. Ook daar heeft het Dijkenoverleg ingesproken. Vervolgens vond op 7 mei 2019 een bijeenkomst plaats waarbij de gemeente in gesprek ging met raadsleden en burgerraadsleden. De in de zienswijze genoemde onderwerpen kwamen tijdens deze bijeenkomst ook aan bod. Het resultaat van de bijeenkomst is input voor het op te stellen Programma Mobiliteit. Dit programma wordt in de tweede helft van 2019 vastgesteld. Wij realiseren ons dat dit geen oplossing op de korte termijn biedt, maar zijn van mening dat hiermee voldoende maatregelen getroffen worden om de leefbaarheid op de dijken te verbeteren.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het plan.

BIJLAGEN

- 1 : Besluit gemeente Korendijk op principeverzoek vestigen bedrijf Oud-Piershilseweg 4a in Piershil, kenmerk KDK/15337/U.11518, d.d. 22 juni 2018;
- 2 : A) Landschaps-/inrichtingsplan Oud-Piershilseweg 4a te Piershil, Ars Virens, oktober 2018;
B) Schetsontwerp Langeweg 3 Goudswaard, Ars Virens;
- 3: Verkennend bodem-, asfalt- en funderingsonderzoek DISEO BV te Angerlo: Oud Piershilseweg 4a Piershil, D2018-434V1, versie 1.0, 17 augustus 2018;
- 4: Akoestisch onderzoek Oud-Piershilseweg 4a te Piershil - GBS Milieuadvies te Breda, rapportnummer Raoi0082 – 21 september 2018;
- 5: Uitkomsten Digitale Watertoets Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (20181018-39-19019);
- 6: Uitkomsten Digitale Watertoets Langeweg 3 te Goudswaard (20181018-39-19020);
- 7: Memo: beoordeling Bp Langeweg 3 / Oud-Piershilseweg 4a te Piershil, OZHZ i.h.k.v. vooroverleg, 12 december 2018; D-18-1866690.

Bijlage 1 ; Besluit gemeente Korendijk op principeverzoek vestigen bedrijf Oud-Piershilseweg 4a in Piershil, kenmerk KDK/15337/U.11518, d.d. 22 juni 2018;

Bijlage 2 A: Landschaps-/inrichtingsplan Oud-Piershilseweg 4a te Piershil, Ars Virens, oktober 2018;

Bijlage 2 B: Schetsontwerp Langeweg 3 Goudswaard, Ars Virens;

Bijlage 3: Verkennend bodem-, asfalt- en funderingsonderzoek DISEO BV te Angerlo: Oud Piershilseweg 4a Piershil, D2018-434V1, versie 1.0, 17 augustus 2018;

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek Oud-Piershilseweg 4a te Piershil - GBS Milieuadvies te Breda, rapportnummer Raai0082 – 21 september 2018;

Bijlage 5: Uitkomsten Digitale Watertoets Oud-Piershilseweg 4a te Piershil (20181018-39-19019);

Bijlage 6: Uitkomsten Digitale Watertoets Langeweg 3 te Goudswaard (20181018-39-19020);

Bijlage 7: Memo: beoordeling Bp Langeweg 3 / Oud-Pierhilseweg 4a te Piershil, OZHZ i.h.k.v. vooroverleg, 12 december 2018; D-18-1866690.

