

Ruimtelijke onderbouwing Wijzigen bedrijfsfunctie in woonfunctie Eerste Kruisweg 14 te 's-Gravendeel



september 2022 (ll. gew. 14.06.2023)

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	3
1.2 Geldende bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Geluid	14
4.2 Verkeer	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bodem	16
4.5 Externe veiligheid	16
4.6 Bedrijven en milieuzonering	18
4.7 Water	18
4.8 Flora en Fauna	19
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.10 Geur	20
4.11 Kabels en leidingen	20
4.12 Vormvrije Mer	20
5. Uitvoerbaarheid	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

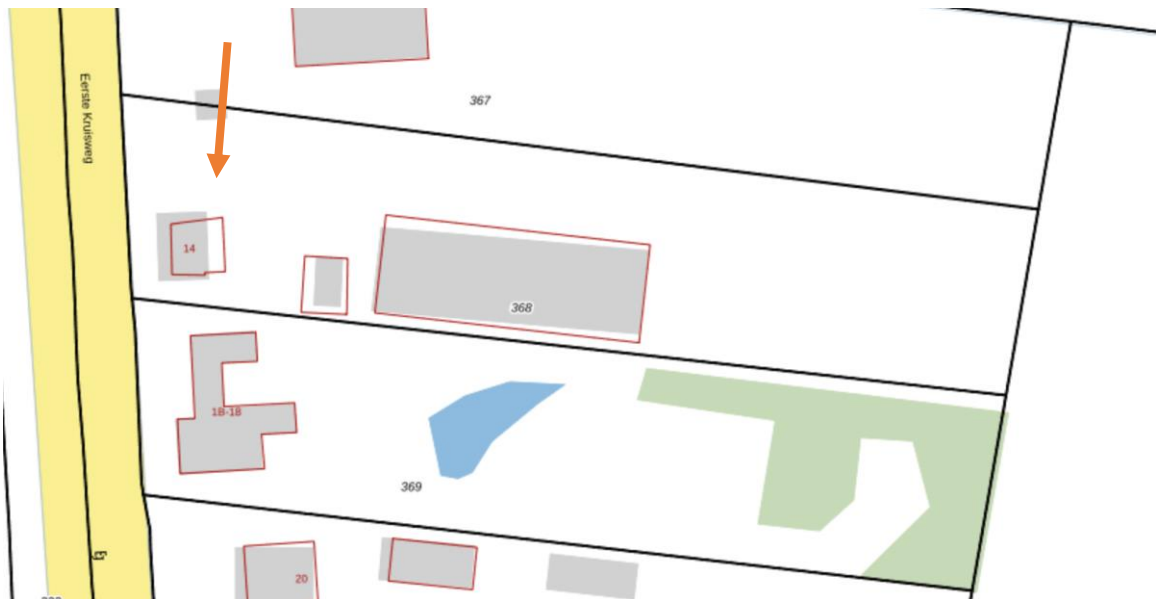
Het perceel Eerste Kruisweg 14 te 's-Gravendeel is tot voor kort in gebruik geweest voor bedrijfsmatige doeleinden. Ter plaatse was een agrarisch hulpbedrijf gevestigd. Op het perceel is bedrijfsbebouwing aanwezig en een bedrijfswoning.

De bedrijfsvoering is inmiddels gestaakt en zal ook niet worden hervat. Het perceel met bebouwing zal alleen voor woondoeleinden worden gebruikt.



Figuur 1.1: Luchtfoto Eerste Kruisweg 14 's-Gravendeel

Het perceel is kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie H nr. 368. Het perceel heeft een oppervlakte van 4.035 m².



Figuur 1.2: kadastrale tekening

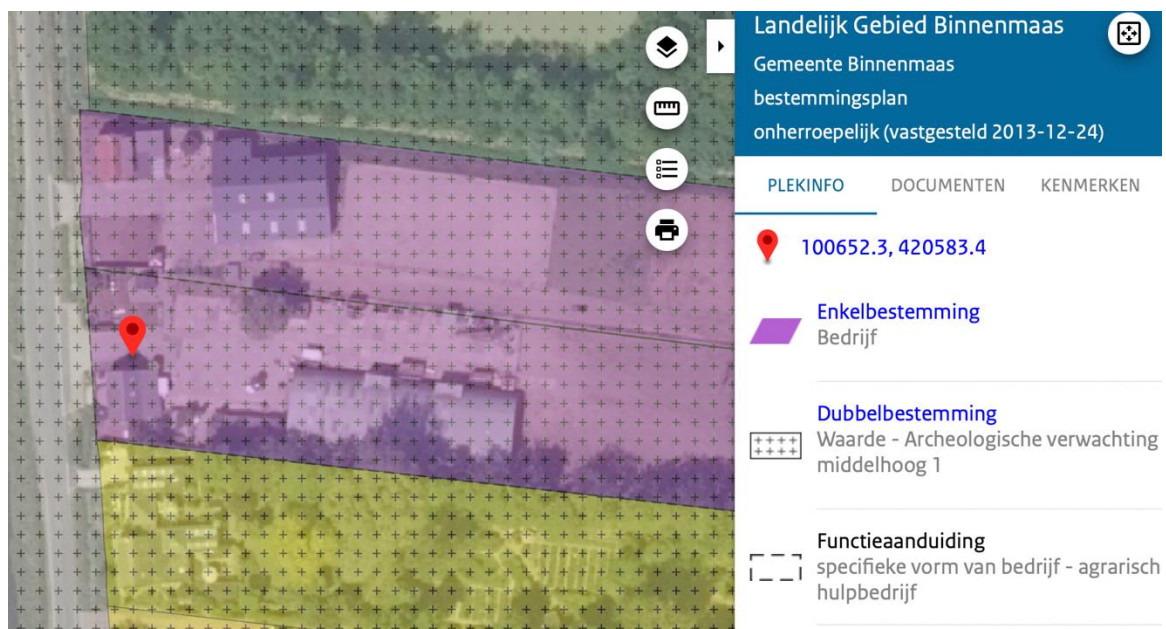
Een gebruik voor alleen (burger)woondoeleinden is op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ niet toegestaan. De gemeente Hoeksche Waard is evenwel onder voorwaarden bereid medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het plangebied.

Deze functiewijziging kan mogelijk worden gemaakt via het verlenen van omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Dit kan door toepassing van de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen.

Aan deze procedure kan slechts medewerking verleend worden, indien sprake is van een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de besluitvorming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport bevat deze onderbouwing.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’. Het bestemmingsplan is op 24 december 2013 vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Binnenmaas. Het plangebied heeft de bestemming ‘Bedrijf’ met als functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – agrarisch hulpbedrijf’. Daarnaast geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1’.



Figuur 1.3: deel verbeelding geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’

Op het perceel is de bestemming ‘Bedrijf’ van toepassing. Het is niet toegestaan deze gronden en bebouwing alleen voor woondoeleinden te gebruiken.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande- en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het project beschreven.

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In het plangebied bestaat uit een bedrijfswoning met bedrijfsbebouwing. Meer dan de helft van het perceel is verhard. Hierna is het perceel op een luchtfoto aangegeven.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied



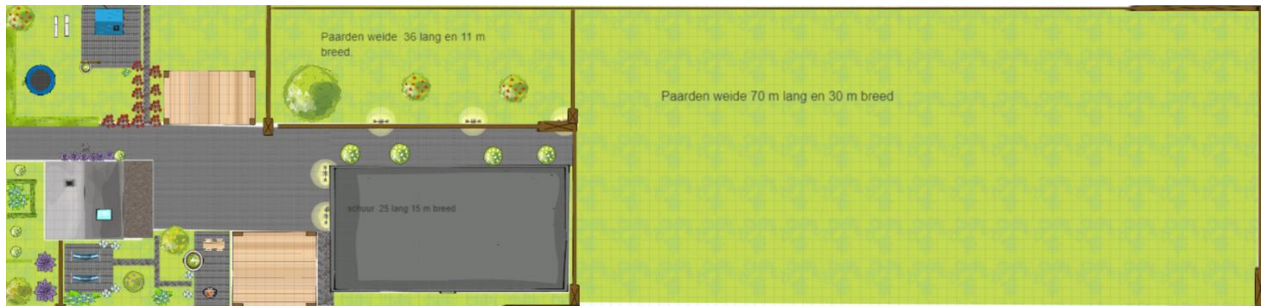
Figuur 2.2: foto Eerste Kruisweg 14

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt het perceel alleen voor woondoeleinden gebruikt.

De bedrijfsbebouwing in de vorm van een romneyloods wordt verkleind. De inrit van het perceel wordt versmald. De terreinverharding wordt teruggebracht van circa 1.100 m² naar circa 600 m².

Op de tekening hieronder is dit weergegeven.



Figuur 2.4 toekomstige situatie perceel

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De in september 2020 vastgestelde Nationale omgevingsvisie (NOVI) vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in 4 prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuwe stedelijke voorzieningen moeten aan de ladder worden getoetst.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij ruimtelijke plannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de gebruiksfunctie van het perceel Eerste Kruisweg 14 van een bedrijfsmatige- naar een woonfunctie betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van bestaande bebouwing die voor woondoeleinden gaat worden gebruikt. Het voorliggende plan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met bestaande bebouwing. Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden. Dit Barro voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het plan tot het wijzigen van de gebruiksfunctie is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Geen stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit de Omgevingsverordening vloeit voort dat er mogelijkheden zijn voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing.

Een ruimtelijk plan voor gronden buiten BSD kan een ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder agrarische bedrijfsbebouwing. De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. In deze onderbouwing wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van de bestemmingswijziging. Om te kunnen bepalen of deze ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Het plangebied is onderdeel van de groene ruimte (categorie 3).



Figuur 3.1 deel kaart ‘beschermingscategoriën ruimtelijke kwaliteit’ provincie Zuid-Holland

Klimaatadaptie

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Ad a. In onderhavige situatie gaat het om het in planologische zin wijzigen van het gebruik van de bestaande bedrijfswoning op een bebouwd perceel. De verharding op het perceel wordt daarbij verkleind, waardoor dit niet zal leiden tot het ontstaan van een vergrote kans op wateroverlast door overvloedige neerslag (zie ook paragraaf 4.7 van deze onderbouwing).

Ad b. Er is geen waterkering in de nabijheid van het plangebied.

Ad c en d. De wijziging van de gebruiksfunctie heeft geen (nadelig) invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard op 17 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie is er voor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: ‘Ja mits’, in plaats van ‘Nee, tenzij’. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid.

In de Omgevingsvisie is o.a. aangegeven dat er gestreefd wordt naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt.

Inzet is dat er voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgevingen een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen. Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. Daarbij dienen de Hoeksche Waarden te worden benoemd, die met het initiatief behouden of versterkt worden.

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het initiatief aan de Eerste Kruisweg 14 te 's-Gravendeel aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

Het plan bestaat om zo veel mogelijk eigen energie op te wekken middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal in de toekomst daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

- Vitale dorpen en actieve samenleving

De bedrijfsfunctie van het perceel is niet meer aanwezig, door de gebruikswijziging wordt meegewerkt aan een gebruik voor woondoeleinden, waarbij de nieuwe jonge bewoners de bebouwing en het erf in goede staat zullen houden. Dit heeft een positieve uitstraling voor de omgeving.

- Versterking van de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de bedrijfsbebouwing

Door afbraak van een deel van de bedrijfsbebouwing draagt het plan bij aan de verbetering van de landschappelijke waarden.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het perceel Eerste Kruisweg 14 ligt in het gebied 'Natuurlijk! Verbonden'.

De Hoeksche Waarden waar het initiatief aan de Kreekkade 1 een bijdrage aan levert betreft met name het versterken van de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de (bedrijfs)bebouwing. De bebouwing is hier al landschappelijk goed ingepast, het aanpassen van de gebruiksfunctie gaat gepaard met een vermindering van bedrijfsbebouwing en vermindering van verharding van het perceel. De daarmee gepaard gaande feitelijke wijze van gebruik voorkomt dat later weer minder bedrijfsmatig gewenste ontwikkelingen hier zullen plaatsvinden.

Het plan tot de wijziging van het bedrijfsgebruik van Eerste Kruisweg 14 in een woongebruik is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.3.2 gemeentelijke beoordeling

De gemeente Hoeksche Waard vindt het belangrijk, dat de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied zo goed mogelijk is. Om die reden is bij de beoordeling van het plan aangegeven, dat initiatiefnemer die ruimtelijke kwaliteit van het perceel moet verbeteren. De volgende aanpassingen op het perceel worden doorgevoerd. Hieronder de daarop betrekking hebbende tekening, gevolgd door de luchtfoto van de bestaande situatie.



Figuur 3.2 tekening nieuwe situatie



Figuur 3.3 luchtfoto bestaande situatie

- De inrit van het perceel aan de Eerste Kruisweg wordt versmald van ruim 7 m naar 4 m;
- De omvang van de terreinverharding wordt ingrijpend verminderd (van circa 1.100 m² naar circa 600 m²);
- De romneyloods wordt verkleind van een diepte van 40 m naar 25 m. Daarnaast wordt de voorkant opgeknapt met nieuwe grijze beplating;



Figuur 3.4 tekening aangepaste voorgevel romneyloods

- Een verouderde schuur van circa 80 m² wordt afgebroken.

Deze aanpassingen hebben de gemeente overtuigd, dat de ruimtelijke kwaliteit van het perceel aanzienlijk wordt verbeterd. Om die reden is er bereidheid om mee te werken aan de gebruikswijziging van het perceel met bebouwing.

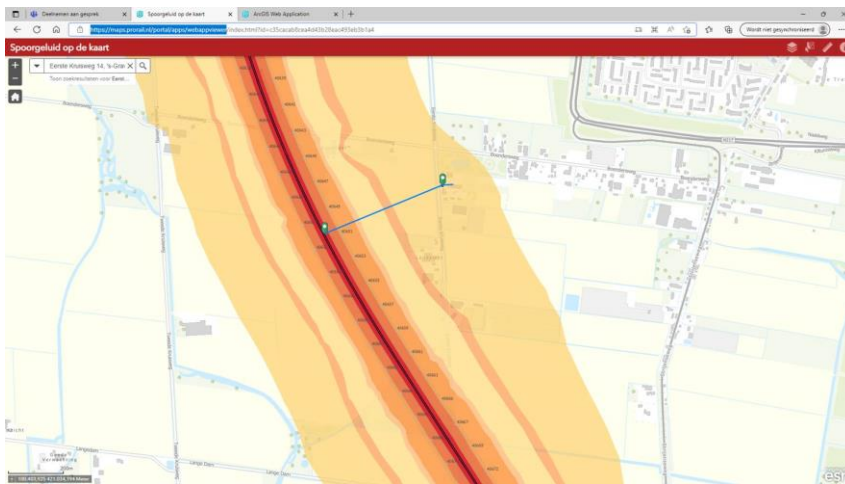
4. Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaai en/of spoorweglawaaai Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

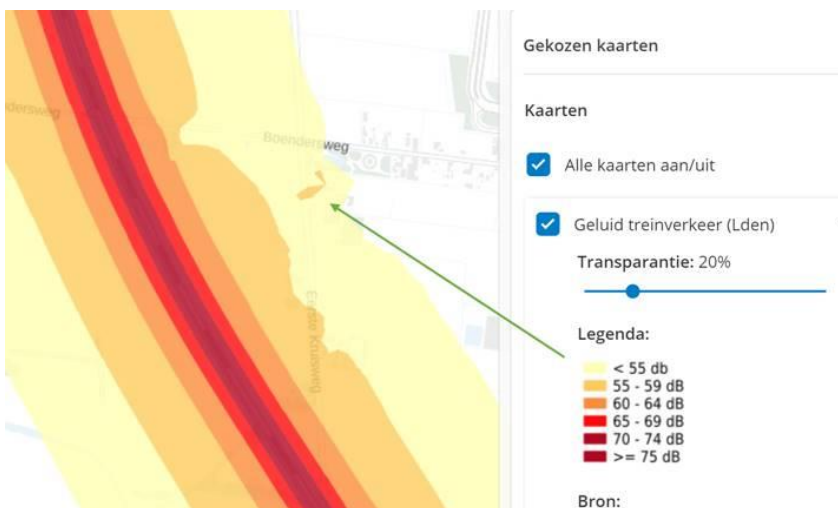
Spoorweglawaaai

Ten westen van het perceel Eerste Kruisweg 14 loopt de HSL-spoorlijn. Bij spoorweglawaaai wordt met behulp van het Geluid Productie Planfond de breedte van een geluidszone langs de HSL bepaald. Die GPP-waarde is in dit geval 69 dB en de zonebreedte 600 meter vanaf rand spoor. Daar valt de Eerste Kruisweg 14 binnen.



Figuur 4.1 tekening met geluidszone langs HSL

Via de Atlas van de Leefomgeving is de geluidbelasting verder uitgewerkt. Bij de woning Eerste Kruisweg 14 is er sprake van een lagere geluidsbelasting dan 55 dB.



Figuur 4.2 tekening met zone feitelijke geluidsbelasting vanwege HSL

Dit betekent, dat er bij de woning Eerste Kruisweg 14 een lagere geluidsbelasting aanwezig is dan de voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai van 55 dB. Uit akoestisch oogpunt is er daarom een aanvaardbare situatie aan de orde.

Industrielawaai

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaai

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. De feitelijke situatie wijzigt niet. Daarnaast is de verkeersintensiteit op de Eerste Kruisweg beperkt tot bestemmings- en agrarisch verkeer.

Conclusie

Het plan tot de gebruikswijziging kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.2 Verkeer

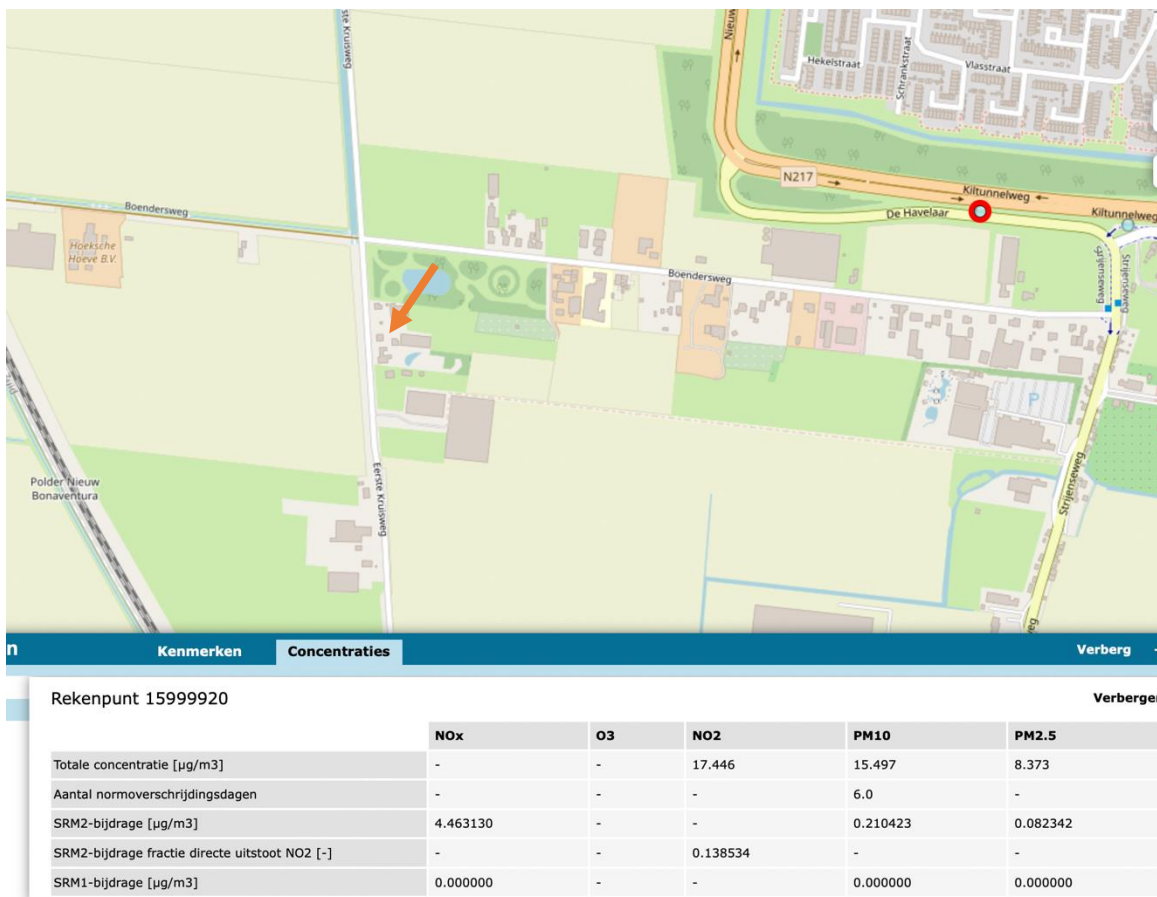
Het perceel heeft een uitrit op de Eerste Kruisweg en daar komt geen verandering in. Daarnaast wijzigt de situatie op het perceel in die zin dat de bedrijfsvoering wordt gestaakt. Het aantal verkeersbewegingen neemt daardoor af.

Met betrekking tot het aspect parkeren geldt dat er op dit moment al voldoende ruimte op het perceel was om in de parkeervraag te voorzien, en daar komt geen verandering in.

4.3 Luchtkwaliteit

De gebruikswijziging levert geen vergroting op van de verkeersintensiteit. Om die reden draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Daaruit blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof nabij het plangebied ruimschoots onder de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM_{2,5} 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ liggen, zie figuur 4.3.



Figuur 4.3 NSL-monitoringstool

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de functiewijziging van een bedrijfsperceel naar wonen. Het plan heeft geen nadelige invloed op de luchtkwaliteit.

4.4 Bodem

Het plan ziet toe op een gebruikswijziging van bedrijfsfunctie naar een woonfunctie. Er wordt geen nieuwbouw gepleegd. Er is om die reden geen bodemonderzoek nodig.

4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), voor buisleidingen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen.

De toetsing aan het externe veiligheidsbeleid moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron. Wanneer dit het geval is, moet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de grens c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van deze risicobron. Verder zal in dat geval het groepsrisico verantwoord moeten zijn.

Het plangebied

In het kader van de externe veiligheid is het derhalve van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid het plangebied relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja, of nader onderzoek noodzakelijk is. Uit de risicokaart blijkt dat er zich in de nabijheid van het plangebied geen bijzondere veiligheidsrisico's bevinden. De eerste risicovolle inrichting is aan de Eerste Kruisweg 15 en bevindt zich op ruim 200 meter afstand. De aanwezigheid aldaar van een propaantank heeft alleen een risicocontour die zich uitstrekt tot alleen het perceel Eerste Kruisweg 15.



Figuur 4.4: risicokaart Zuid-Holland

Verder zijn er ook geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations in de nabije omgeving aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het bouwplan.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in het onderhavige plan voldaan wordt aan de wettelijke eisen en het geldende beleid op het gebied van externe veiligheid.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

In de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch gezien relevante bedrijven aanwezig wiens milieuzone zich uitstrekt over het perceel.

Uit oogpunt van het aspect ‘milieuzonering’ is het bouwplan realiseerbaar.

4.7 Water

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Voor zover voor dit bouwplan relevant wordt ten aanzien van wateraspecten het volgende vermeld.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater.

Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 1.500 m² of meer in het landelijk gebied moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Op dit moment is er op het perceel circa 1.100 m² aan verharding aanwezig, dit zal ingrijpend worden verminderd naar circa 600 m².

Gezien het beleid van het waterschap is er geen noodzaak tot het aanbrengen van watercompensatie.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de aanwezige riolering.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt niet in de beschermingszone van een waterkering.

Het bouwplan is uit oogpunt van het aspect ‘water’ uitvoerbaar.

4.8 Flora en Fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te bezien of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het plangebied bestaat uit verharding met een aantal bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Vanwege het feit dat het perceel als bedrijf in gebruik is en het terrein geheel is verhard is het aannemelijk dat zich hier geen beschermde plant- of diersoorten bevinden. Om deze reden is het bouwplan uit oogpunt van het aspect ‘ecologie’ uitvoerbaar.

Stikstof

De uitstoot van stikstof vanuit het plangebied neemt niet toe. De verkeersbewegingen in relatie tot de bedrijfsvoering verdwijnen.

Het plan is niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Het plangebied heeft als bestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1. Dit houdt in dat wanneer de bouwwerkzaamheden groter zijn dan 500 m² en dieper dan 0,5 m archeologisch onderzoek vereist kan worden. Hier vinden geen bouwwerkzaamheden plaats, het gaat met name om een wijziging van het gebruik van perceel met bebouwing. Om die reden is er geen archeologisch onderzoek vereist.

4.10 Geur

Het plangebied bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.11 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in de omgeving staan de voorgestane ontwikkeling niet in de weg. Bij de uitvoering van de (grond)werkzaamheden zal uiteraard rekening worden gehouden met de aanwezige ondergrondse infrastructuur.

4.12 Vormvrije Mer

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen.

Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft een gebruik als bedrijf, dit wordt een woongebruik.
- Het gebied heeft archeologisch gezien een middelhoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek is vereist. Verwezen wordt naar paragraaf 4.9.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Het plan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die vallen onder het Besluit m.e.r. Een m.e.r.(-beoordelings)besluit is in dit geval niet nodig.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van een bedrijfsmatig- naar een woongebruik van Eerste Kruisweg 14 te 's-Gravendeel. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden via een anterieure overeenkomst doorberekend.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van het voorliggende bouwplan is het initiatief genomen voor het houden van een omgevingsdialoog. Het doel van de omgevingsdialoog is om omwonende te betrekken bij de ontwikkeling van de nieuwbouw en rekening te houden met mogelijke bezwaren en/of wensen.

De direct omwonenden worden door initiatiefnemer benaderd over dit plan. Gezien de beperkte impact van het plan, is er geen sprake van een wezenlijke verandering voor omwonenden.