

Toelichting Bestemmingsplan Polderdijk 47 te Maasdam Gemeente Hoeksche Waard



NL.IMRO. 1963.BPMSDPOLDERDIJK47-VG01
26 mei 2020

INHOUDSOPGAVE

PAG.

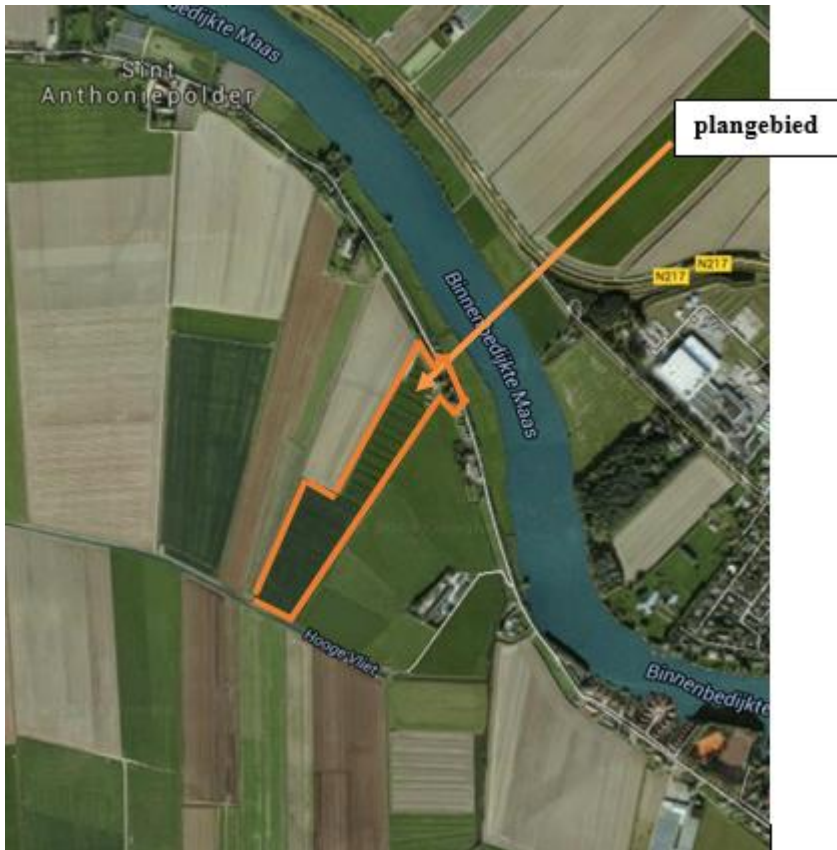
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Omgeving plangebied	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Doel bestemmingsplan	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	9
3.5 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	12
4.1 Inleiding	12
4.2 Verkeer	12
4.3 Flora en fauna	12
4.4 Archeologische waarden	12
4.5 Waterhuishouding	13
4.6 Milieuzonering	14
4.7 Geluid	15
4.8 Bodem	15
4.9 Geur	15
4.10 Luchtkwaliteit	15
4.11 Externe veiligheid	16
4.12 Kabels en leidingen	17
4.13 Aanmeldnotitie m.e.r.	17
5. Juridische toelichting	19
5.1 Juridische planopzet	19
5.2 Bestemmingswijzer	19
5.3 Plantoetsing en handhaving	20
6. Uitvoering	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Planschade	21
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	22
7.1 Vooroverleg	22
7.2 Zienswijzen	22

Bijlage: digitale watertoets d.d. 17 december 2018

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Polderdijk 47 te Maasdam, gemeente Hoeksche Waard. Het perceel ligt ten westen van de dorpskern van Maasdam en ten oosten van de buurtgemeenschap Sint Anthoniepolder.



Figuur 1.1 plangebied met omgeving

1.2 Aanleiding en doelstelling

Aan de Polderdijk 47 in Maasdam was in het verleden een agrarisch bedrijf gevestigd, dat enerzijds een boomgaard en anderzijds een kampeerplaats voor campers exploiteerde. Bij het bedrijf is de bedrijfswoning Polderdijk 47 in Maasdam aanwezig. De nieuwe eigenaar van de gronden heeft geconcludeerd, dat het niet goed mogelijk is om een volwaardig agrarisch bedrijf ter plaatse te exploiteren. Om die reden is de bedrijfswoning verkocht, deze zal als burgerwoning bewoond gaan worden. Het agrarisch gebruik van de overige gronden wordt voortgezet, zonder dat daar de noodzaak is om een woning bij te hebben. De bomen van de voormalig aanwezige boomgaard zijn inmiddels gekapt.

Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel met woning en bedrijfsgronden.

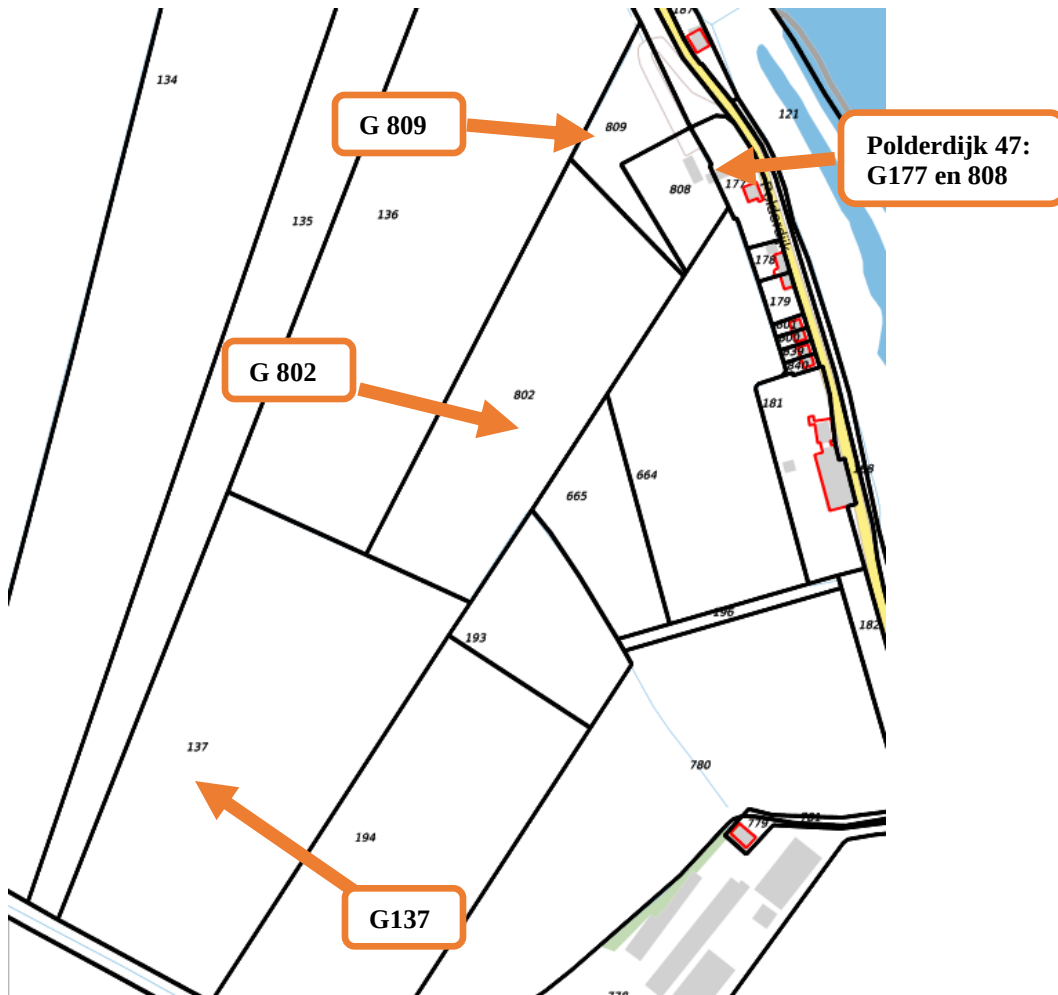


Figuur 1.2 foto woning met voormalige boomgaard



Figuur 1.3 foto entree bedrijfsperceel met boomgaard

Het perceel waarop de bedrijfswoning staat is kadastraal bekend gemeente Maasdam, sectie G nr. 177 (0.20.65 ha) en G nr.808 (0.29.50 ha), de overige bedrijfsgronden zijn kadastraal bekend gemeente Maasdam sectie G nrs. 137 (3.78.65 ha) 802 (2.10.05 ha) en 809 (0.41.20 ha).



Figuur 1.4 kadastrale tekening met percelen G 137, 177, 802, 808 en 809

In het geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' heeft het gehele perceel, inclusief perceel met de woning Polderdijk 47, de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het loskoppelen van de woning en in gebruik nemen als burgerwoning stemt niet overeen met dat bestemmingsplan.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van de loskoppeling van de woning Polderdijk 47 in Maasdam van de achtergelegen agrarische gronden mogelijk. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding en gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Bro beschreven, alsmede de uitkomst van de inspraak- en zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en aangepast plan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Omgeving plangebied

Eén van de kenmerken van een polderlandschap als dat van de Hoeksche Waard is de aanwezigheid van diverse dijken. De dijken zijn aangelegd om te voorzien als waterkering. De Polderdijk is één van die dijken en in de loop der tijd is een bebouwingslint langs die dijk ontstaan. Het betreft een gevarieerde vorm van bebouwing, met agrarische (bedrijfs- en woon)bebouwing, burgerwoningen en enkele verspreid aanwezige niet-agrarische bedrijven.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is aan de Polderdijk 47 in Maasdam een agrarische bedrijfswoning en een garage aanwezig met achtergelegen agrarische gronden. Een groot deel van die gronden is in gebruik als boomgaard. Een gedeelte van de agrarische grond direct nabij de Polderdijk is tot 2016 gebruikt als camperplaats. Er is op dat gedeelte ook een bedrijfsgebouw in de vorm van een schuur/kantine aanwezig.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Polderdijk 47 Maasdam' zal aan de percelen, kadastraal bekend gemeente Maasdam, sectie G brs, 177 en 808 de bestemming 'Wonen – Linten en bebouwingsconcentraties' geven, de overige gronden behouden de agrarische bestemming. Op deze overblijvende agrarische gronden mag geen extra woning worden gebouwd. Het plangebied heeft in totaal een oppervlakte van circa 6,8 ha. Aangezien het agrarische perceel geen bouwvlak meer zal hebben, kan er ook geen nieuwe bedrijfswoning op de overblijvende agrarische gronden worden opgericht.

Op het woonperceel zal een woning aanwezig zijn met een inhoud van circa 495 m³ en - nu al bestaande- bijgebouwen met een inhoud van circa 517 m³. Deze bebouwing is met die maximale inhoudsmaat zijnde 1.012 m³ opgenomen in dit bestemmingsplan.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de bestaande agrarische bestemming van de percelen G 177 en G 138 (ged.) te wijzigen in een woonbestemming. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

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 bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van de woning Polderdijk 47 in Maasdam van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar de aanpassing van het gebruik van een bestaande stedelijke voorziening in het buitengebied. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een stedelijke ontwikkeling die qua functie al is toegestaan in de geldende planologische regimes. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

3.3 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.

Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Bestaande stedelijke voorzieningen buiten dat BSD mogen worden gehandhaafd. Het betreft hier een bestaande stedelijke woonvoorziening waarvan alleen het planologisch gebruik wordt aangepast.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van voormalige gemeenten Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld. Het plangebied heeft in het Ruimtelijk Plan de aanduidingen ‘landbouwonwikkelingsgebied’ en ‘Stimuleringsgebieden weidevogel- en ganzenbeheer’ gekregen. Deze aanduidingen staan niet in de weg aan de wijziging van de bestemming op het perceel Polderdijk 47.



Figuur 3.1 deel plankaart Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020 *‘Binnenmaas geeft je de ruimte’*

Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Binnenmaas vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 beschreven. Bij het opstellen van de structuurvisie is aangesloten bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard en het visiedocument ‘Binnenmaas Vitaal’. Het karakter van de voormalige gemeente Binnenmaas kan niet los worden gezien van het karakter van de Hoeksche Waard en wordt hier mede door bepaald.

Kernkwaliteiten van dit nationaal landschap zijn het polderpatroon, het reliëf van kreken en dijken en de openheid van het landschap. De voormalige gemeente Binnenmaas wordt gekenmerkt door ruimte; tussen dijken en kreken, in een agrarisch landschap en ruimte op en rond de Binnenbedijkte Maas. De gemeente wil dit landschap behouden, maar ook ruimte bieden voor nieuwe initiatieven. Deze initiatieven moeten ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard worden versterkt. Voor 2020 is derhalve de volgende visie opgesteld: ‘Binnenmaas geeft je ruimte’ ruimte om te wonen, ruimte om samen te leven, ruimte om te ondernemen en ruimte om te recreëren. De gemeente heeft deze visie uitgewerkt in acht inhoudelijke thema’s:

- ☐ Zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek
- ☐ Nationaal landschap: open polders, kreken en dijken
- ☐ Wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving
- ☐ Binnenmaas op de kaart!
- ☐ Ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel
- ☐ Erfgoed voor de toekomst
- ☐ Natuurlijk en bewust duurzaam
- ☐ Bereikbaar en verbonden

Nationaal landschap

Voor het ‘nationaal landschap’ geldt dat het open polderlandschap van de gemeente Hoeksche Waard hoofdzakelijk een agrarisch landschap is en blijft. Om het open polderlandschap te behouden wordt solitaire bebouwing in het buitengebied niet toegestaan. Bestaande bebouwing in het buitengebied kan worden gehandhaafd.

Het voorliggende plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de Structuurvisie.

3.5.2 bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

Het perceel Polderdijk 47 is opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas. De gemeenteraad van toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 24 december 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming 'Agrarisch met waarden' heeft gekregen. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog 2' ook op het perceel van toepassing.



Figuur 3.2 deel verbeelding bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

De gemeente heeft aangegeven in principe positief te staan tegenover de bestemmingswijziging, mits percelen in de omgeving niet belemmerd worden in de gebruiksmogelijkheden. Dit aspect komt aan de orde in paragraaf 4.6 Milieuzonering.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

De ontsluiting van de gronden wijzigt niet. De woning en de garage liggen aan de dijk, het bedrijfsperceel blijft ontsloten via de westelijk gelegen ontsluiting. De recreatieve functie (camperplaats) vervalt, per saldo zal de intensiteit van de verkeersbewegingen minder worden.

Parkeren

Bij de woning is voldoende ruimte om minimaal 3 auto's te parkeren op eigen terrein. Op het resterende deel zijn alleen agrarische activiteiten aan de orde. Dit gedeelte biedt meer dan voldoende ruimte om te voldoen aan de parkeervraag van diegenen die ter plaatse met de auto komen.

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of de ingreep bestaande beschermde natuurwaarden verstoren.

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op een juridische aanpassing van het planologische regime, zonder dat er feitelijk op het perceel zelf iets veranderd. Om die reden worden ook bestaande natuurwaarden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat er in het plangebied een hoge kans bestaat op de aanwezigheid van archeologische sporen. Bij ingrepen die een oppervlakte beslaan van meer dan 100 m² moet eerst archeologisch vooronderzoek worden verricht. Op voorhand bestaat er geen aanleiding om een dergelijk onderzoek uit te voeren. De bestemming van de woning met bijbehorende grond wijzigt van agrarisch- naar een woonbestemming. Het kan zijn dat de bestaande woning wordt gehandhaafd, maar in de toekomst zou deze afgebroken kunnen worden waarna een nieuwe woning wordt gebouwd.

Om deze reden is in dit bestemmingsplan wederom de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting hoog 2'. Op deze wijze worden eventueel aanwezige archeologische waarde in voldoende mate beschermd.

Cultuurhistorie

De bestaande situatie verandert niet en tast daardoor ook geen eventuele cultuurhistorische waarden aan. Het woonperceel Polderdijk 47 valt niet binnen een molenbiotop, een klein deel van het agrarisch gedeelte valt wel binnen de molenbiotop van de Poldersche molen aan de Polderdijk 25. Om die reden wordt dit gedeelte van de beschermingszone in het bestemmingsplan opgenomen. In het kader van dit bestemmingsplan vinden geen bouwwerkzaamheden plaats binnen de molenbiotop.

4.5 Waterhuishouding

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. Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op 17 december 2018, de uitkomst ervan is als bijlage opgenomen.

In de bestaande situatie wijzigt vrijwel niets, de enige verandering is de toevoeging van circa 36 m² aan bebouwing bij de woning Polderdijk 47. Deze oppervlakte aan toename van verharding blijft ruim beneden de afmeting (1.500 m²) waarbij er zogenaamd compenserend water moet worden aangebracht.

Langs de Polderdijk wordt, overeenkomstig hetgeen in het geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas', de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 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.

Er is hier sprake van bestaande bedrijvigheid in de vorm van de exploitatie van een boomgaard. De woning Polderdijk 47 in Maasdam is thans een bedrijfswoning en uit oogpunt van milieu niet beschermd tegen de milieuaspecten van het agrarisch bedrijf. Nu de woning wordt losgekoppeld van het agrarische perceel moet worden bezien of er zich uit oogpunt van milieuzonering geen fricties voordoen. Op basis van de genoemde VNG-publicatie is een agrarisch bedrijf c.q. een fruitteeltbedrijf te scharen onder milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter. De afstand van de woning tot de grens met de agrarische bestemming op het perceel is ruim 50 m. Er is overigens geen agrarisch bouwvlak meer aanwezig, waardoor ook vanuit dien hoede er zich geen frictie voordoet uit oogpunt van milieuzonering.



Daarnaast zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig, wiens milieuzone zich uitstrekt tot de woning Polderdijk 47 in Maasdam.

Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.7 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden bezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB L_{den} .

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Aangezien het gebruik als woning hetzelfde blijft, is hiervoor geen nader akoestisch onderzoek nodig en zijn er derhalve geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- of spoorweglawaaï. Het aspect geluid staat niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Het bestemmingsplan ziet wat betreft de woning Polderdijk 47 toe op een gebruikswijziging van agrarisch naar wonen. Er is sprake van een bestaande woonsituatie die wordt gecontinueerd. In dit kader bestaat er geen aanleiding zijn om bodemonderzoek in te stellen.

4.9 Geur.

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

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende 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 betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van een bestaande woning, maar verandert niet in de feitelijk aanwezige situatie. De intensiteit van de verkeersbewegingen wijzigt niet.

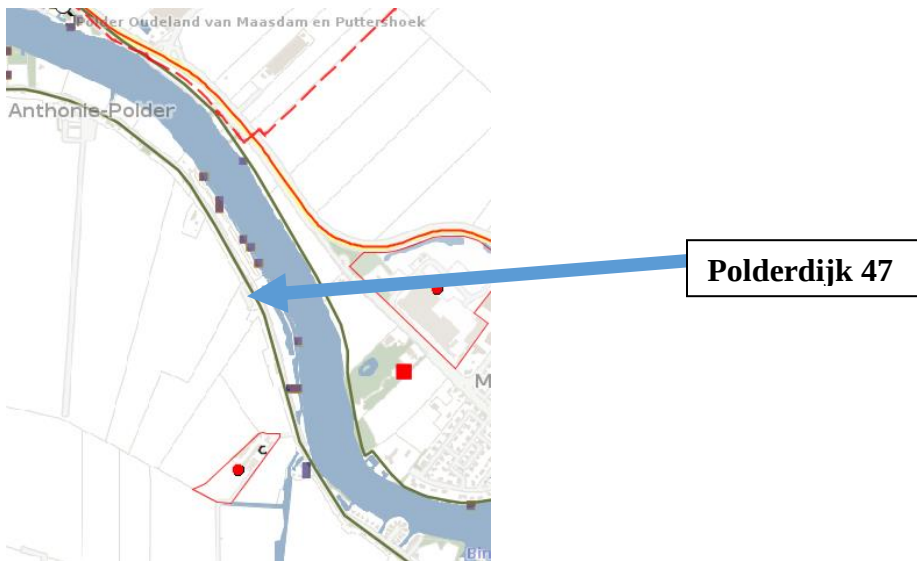
Hiermee is, verwijzend naar artikel 5.16, lid 1 onder b van de Wet milieubeheer aannemelijk gemaakt de concentratie in de buitenlucht van de stoffen stikstofdioxide NO₂ en fijn stof PM₁₀ in de buitenlucht in ieder geval ten minste gelijk blijft en niet toeneemt. Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Polderdijk 47. De N217 die mede dienst doet als route voor gevaarlijke stoffen ligt op meer dan 300 m van de woning Polderdijk 47 en daarmee buiten de risicocontouren van die weg.



Figuur 4.1: deel risicokaart Nederland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

4.13 Aanmeldnotitie m.e.r

4.13.1 Aanleiding

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen "m.e.r.-plichtige activiteiten" waarvoor een volledig milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld en "m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten" waarbij moet worden afgewogen of sprake kan zijn van significante negatieve gevolgen voor het milieu.

Het Besluit m.e.r. en de Wet milieubeheer zijn per 7 juli 2017 gewijzigd. Gemeenten zijn nu verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (Mer). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet door de initiatiefnemer een aanmeldnotitie worden opgesteld.

Onderhavige paragraaf voorziet hierin voor het bestemmingsplan 'Polderdijk 47 Maasdam'.

4.13.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud ('wat moet er in de vormvrije m.e.r.-beoordeling worden onderzocht?') moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten', te weten:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van het potentiële effect.

4.13.3 Kenmerken van het project

In dit bestemmingsplan worden de volgende zaken mogelijk gemaakt of gerealiseerd:

- het wijzigen van de bestemming van het bebouwde gedeelte met erf van het perceel Polderdijk 47 in Maasdam van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen – linten en bebouwingsconcentraties'
- het overigens behouden van de bestemming 'Agrarisch met waarden', maar zonder bouw mogelijkheden, derhalve ook geen bouw mogelijkheid voor een extra woning.

Deze punten hebben geen milieu-implicaties.

4.13.4 Plaats van het project

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hoeksche Waard, ten westen van het bebouwde gebied van Maasdam.

4.13.5 Kenmerken van het potentiële effect

Er worden geen voor het milieu relevante wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Een bestaande agrarische bedrijfswoning wordt behouden en wijzigt qua planologisch gebruik in 'burgerwoning'. Voor het overige wordt het agrarisch gebruik gehandhaafd.

In de voorgaande paragrafen van hoofdstuk 4 is al ingegaan op de vraag of de herziening van de bestemming nadelige milieueffecten heeft, met als conclusie dat dit niet het geval is.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas.

5.2 Bestemmingswijzer.

5.2.1 Inleidende bepalingen.

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Binnen het plangebied zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Wonen – Linten en bebouwingsconcentraties' opgenomen.

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden betreft het gedeelte van het huidige agrarische bedrijfsperceel, dat geen onderdeel zal vormen van het gebied waar de nieuwe woning komt. Het in het geldende bestemmingsplan aanwezige bouwvlak komt niet terug in dit nieuwe bestemmingsplan. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

De voor 'Wonen – Linten en bebouwingsconcentraties' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maximaal één woning per bestemmingsvlak;
- mantelzorg in de woning;
- de bestaande inhoud van woning en bijgebouwen van 1.012 m³;
- aan huis verbonden beroepen, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- aan huis verbonden bedrijven, uitsluitend in de bestaande gebouwen met een vloeroppervlakte van maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot maximaal 50 m² per woning;
- bed & breakfast in de woningen.

Daarnaast worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologische verwachting hoog 2' en 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 2' opgenomen, dit ter bescherming van de archeologische waarden in het gebied en de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' ter bescherming van de waterveiligheid.

5.2.3 Algemene bepalingen.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen en algemene afwijkingsbepalingen. Tevens zijn wat functie- en gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten:

- boomgaard
- rust
- hoogteverschillen
- waterhuishoudkundige situatie
- openheid
- molenbiotoop.

Die laatste is opgenomen ter bescherming van de vrije windvang van de Poldersche molen aan de Polderdijk 25 te Maasdam

5.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Hoeksche Waard is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de aanpassing van de bestemming van de agrarische bedrijfswoning in burgerwoning. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemer. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12, lid 2 van die wet niet vereist, aangezien er geen nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt.

6.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op het voorontwerpplan geen vooroverlegreacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en -vanwege de gecoördineerde behandeling- de ontwerp omgevingsvergunning hebben met ingang van 28 september tot en met 8 november 2019 ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.