

Binnenmaas

Landgoed Bonaventura perceel 3

ruimtelijke onderbouwing

identificatie

projectnummer:

44001146.20181120

projectleider:

ing. W.IJ. Groenen

planstatus

datum:

16-08-2018

opdrachtgever:

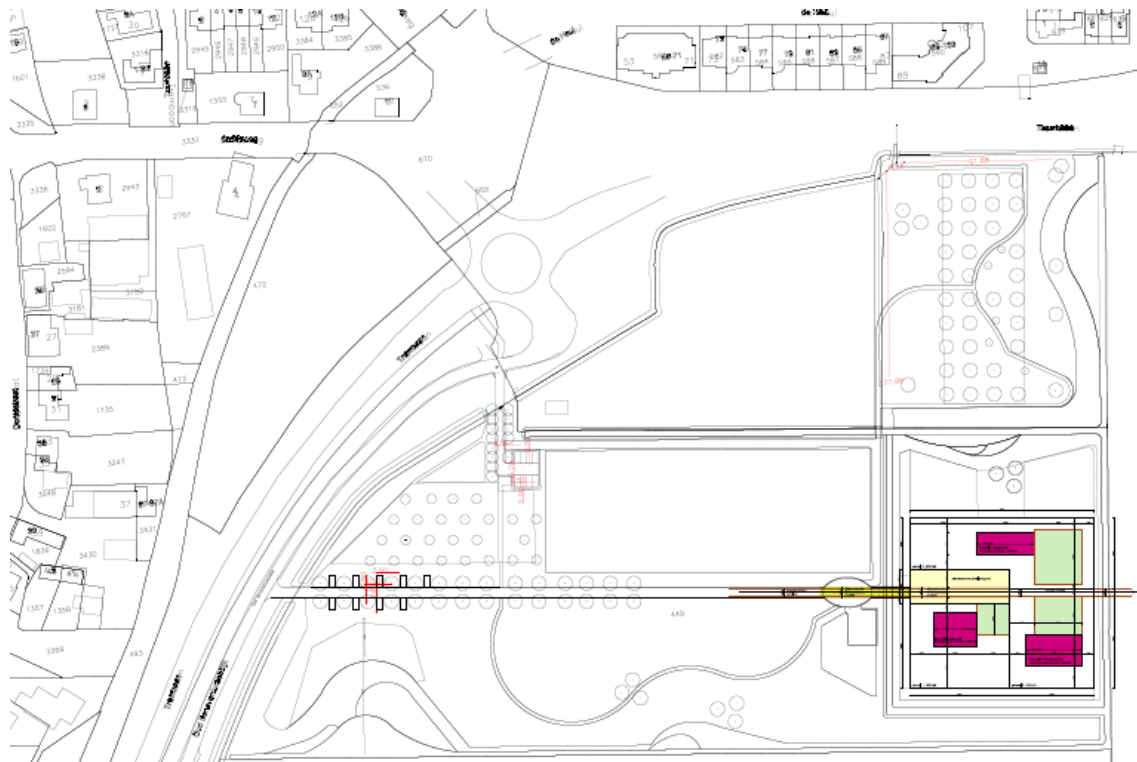
de heer M. van der Sluis

status:

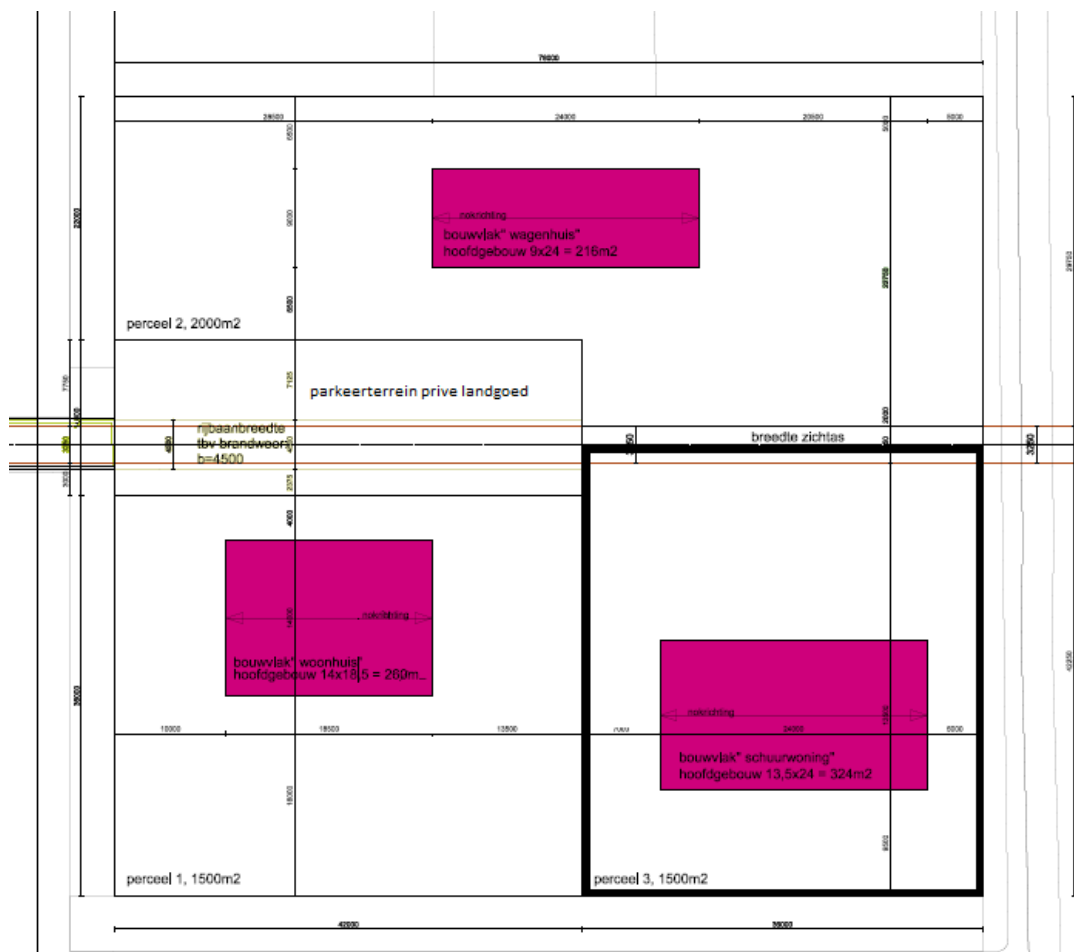
definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging projectgebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	4
1.4. Planvorm	4
1.5. Leeswijzer	5
2. Planbeschrijving	7
2.1. Huidige situatie	7
2.2. Toekomstige situatie	7
2.3. Beeldkwaliteitskader	9
3. Beleidskader	11
3.1. Inleiding	11
3.2. Rijksbeleid	11
3.3. Provinciaal en Regionaal beleid	12
3.4. Gemeentelijk beleid	15
4. Omgevingsaspecten	17
4.1. Verkeer en parkeren	17
4.2. Wegverkeerslawaaï	18
4.3. Water	20
4.4. Bedrijven en milieuhinder	20
4.5. Luchtkwaliteit	21
4.6. Externe veiligheid	22
4.7. Bodem	23
4.8. Kabels en leidingen	24
4.9. Archeologie en cultuurhistorie	24
4.10. Ecologie	25
4.11. Vormvrije-mer	26
5. Uitvoerbaarheid	29
5.1. Economische uitvoerbaarheid	29
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29



Figuur 1.1 Ligging van projectgebied t.o.v. omgeving



Figuur 1.2 Ligging perceel 3 t.o.v. andere percelen

1.1. Aanleiding

In 2015 is bestemmingsplan *Landgoed Bonaventura* vastgesteld door de raad van de gemeente Binnenmaas voor de ontwikkeling van een nieuw landgoed. Op basis van nieuwe wensen voor perceel 3 van het Landgoed Bonaventura is het beoogde bouwplan voor dit perceel veranderd. Het betreft een verschuiving van de beoogde woning op het perceel en een andere indeling van de kavel. Binnen het vigerende bestemmingsplan Landgoed Bonaventura is dit beoogde bouwplan niet mogelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in de onderbouwing van de realisatie van één landgoed op perceel 3, met een andere omvang en ligging dan momenteel juridisch-planologisch mogelijk is.

1.2. Ligging projectgebied

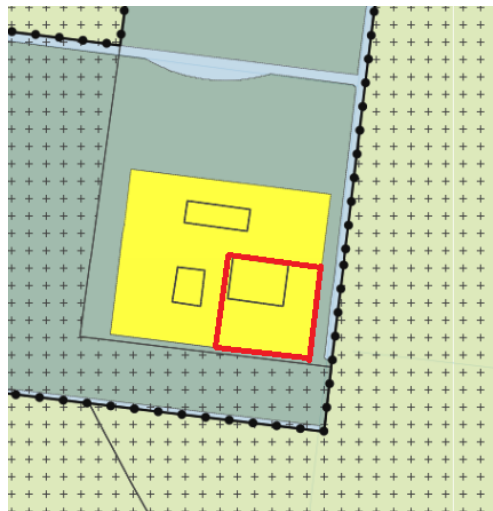
Het projectgebied ligt in de gemeente Binnenmaas. De gemeente Binnenmaas is op 1 januari 1984 ontstaan door een gemeentelijke herindeling. Voor die tijd waren Puttershoek, Maasdam, Mijnsheerenland, Westmaas en Heinenoord zelfstandige gemeenten. Op 1 januari 2007 is 's-Gravendeel samengevoegd met de gemeente Binnenmaas. De gehele gemeente ligt in de Hoeksche Waard, waar het landschap wordt gekenmerkt door het polderlandschap.

Het projectgebied ligt ten zuidoosten van de kern Maasdam langs de Trambaan. Het landgoed Bonaventura grenst aan de noordzijde aan de Oud Bonaventurasedijk, een parallelweg van de Trambaan. De dijk vormt de begrenzing van de polder Nieuw Bonaventura waar het projectgebied in ligt. Aan de oostzijde grenst het landgoed aan akkerlandgronden en aan de zuid- en westzijde grenst het projectgebied aan het zuidwestelijke deel van het Landgoed Bonaventura. Het projectgebied is hiernaast in figuur 1.1 te zien ten opzichte van de omgeving.

Perceel 3, het projectgebied in voorliggende ruimtelijke onderbouwing, ligt aan de oostkant van het landgoed en is hiernaast in figuur 1.2 weergegeven.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het onderhavige projectgebied vigeert het bestemmingsplan *Landgoed Bonaventura*, welke op 19 februari 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Binnenmaas. Het projectgebied heeft de bestemming *Wonen*, zie ook figuur 1.3 hiernaast weergegeven. In de bestemming ligt een *bouwvlak* met een *maximale goothoogte van 3 m* en een *maximale bouwhoogte van 9 m*.



Figuur 1.3 Ligging projectgebied (in rode kader) t.o.v. vigerend bestemmingsplan

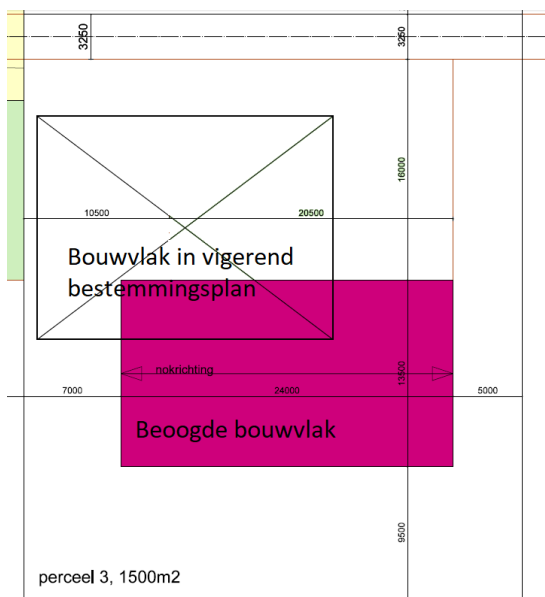
1.4. Planvorm

Voor het projectgebied vigeert momenteel al de juiste bestemming *Wonen* waarbinnen het mogelijk is om een landhuis te bouwen. Echter is in artikel 5.2.1 lid a aangegeven dat hoofdebouwen gebouwd dienen te worden binnen het bouwvlak. Het beoogde landhuis wordt echter niet geheel in het bouwvlak gerealiseerd. In figuur 1.4 hiernaast is te zien waar het bouwvlak ligt in het vigerende bestemmingsplan en waar men het nieuwe bouwvlak is beoogd. Daarnaast is een bouwhoogte van 9,9 m voor het landgoed beoogd, ten opzichte van een maximale bouwhoogte van 9 m in het vigerende bestemmingsplan. De aanvraag is door de hiervoor benoemde punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan zal een uitgebreide procedure gevolgd moeten worden in de zin van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo waarin als volgt is bepaald:

Artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 Wabo

Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en: a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:



Figuur 1.4 Ligging bouwvlak t.o.v. bouwvlak in vigerend bestemmingsplan

Met onderhavige goede ruimtelijke onderbouwing wordt invulling gegeven aan dit artikel. In deze goede ruimtelijke onderbouwing zal worden onderbouwd dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

(..)

3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

1.5. Leeswijzer

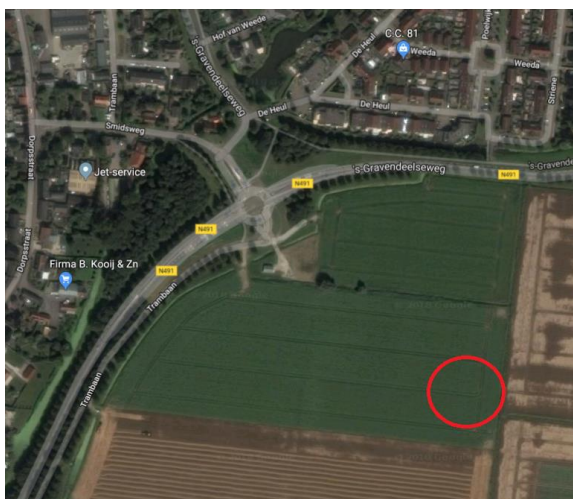
De voorliggende ruimtelijke onderbouwing beschrijft, aan de hand van de verschillende hoofdstukken, waarom de beoogde ontwikkeling gebaseerd is op goede ruimtelijke ordening. Het eerstvolgende hoofdstuk beschrijft het voorgenomen bouwplan, en in hoofdstuk 3 komt het beleidskader aan bod. Dit kader beschrijft het relevante beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. Planbeschrijving

7

2.1. Huidige situatie

Het perceel is onderdeel van het grootschalige landschap van de polder Nieuw Bonaventura. Het projectgebied bestaat uit agrarische grond die gebruikt wordt voor akkerbouw. De grond is daarnaast mede bestemd voor extensief dagrecreatief gebruik. Binnen en langs het projectgebied liggen sloten ten behoeve van de ontwatering.



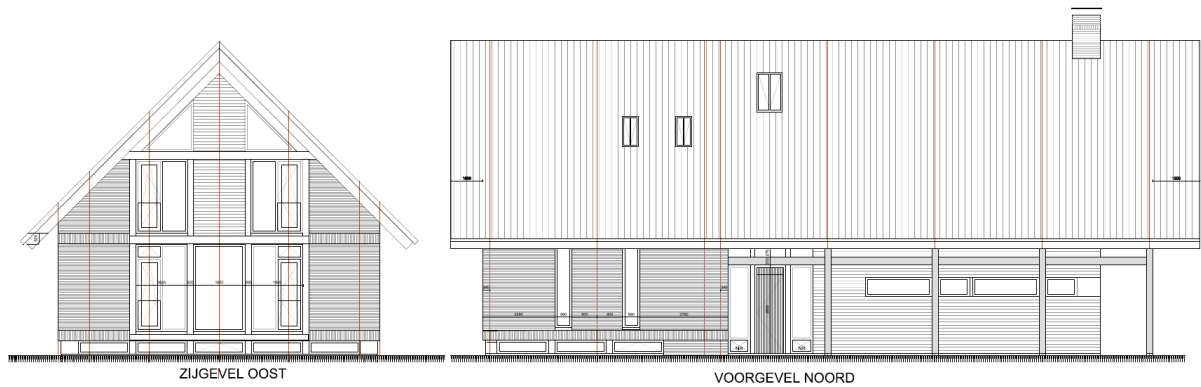
Figuur 2.1 Globale ligging projectgebied, weergegeven in luchtfoto



Figuur 2.2 Huidige uitzicht op het projectgebied

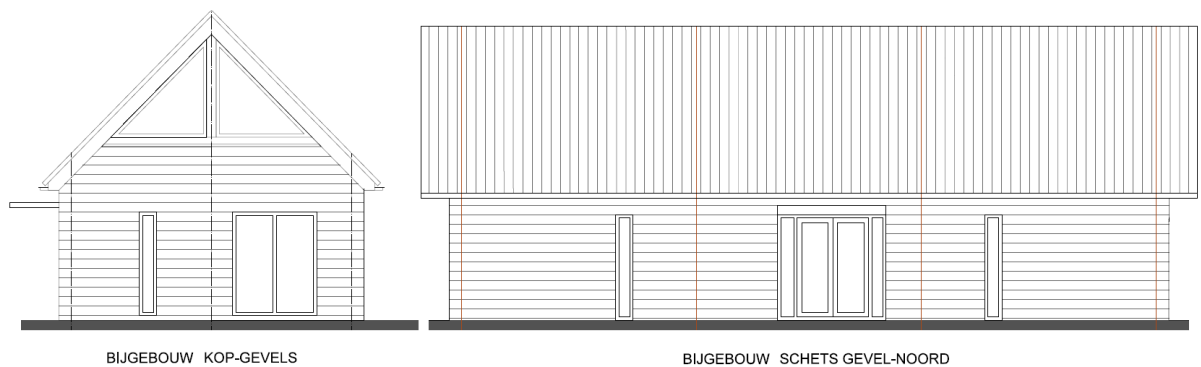
2.2. Toekomstige situatie

Op perceel 3 van het landgoed Bonaventura wordt een landhuis met bijgebouw gerealiseerd. Dit landgoed is vormgegeven als een schuurwoning, met een goothoogte van 3 m en een bouwhoogte van 9,9 m. De schuurwoning is 21,24 m diep en 10,2 m breed. De woning is zuidelijk van het midden van het perceel gesitueerd. In figuur 2.37 is een weergave te zien van de zij- en voorgevel van het beoogde landhuis.



Figuur 2.3 Weergave van zij- en voorgevel hoofdgebouw

Daarnaast wordt er een bijgebouw op het perceel gerealiseerd. Het bijgebouw wordt aan de noordzijde gerealiseerd en heeft een goothoogte van 2,75 m en een bouwhoogte van 6,58 m. Het bijgebouw is 15,34 m diep en heeft een breedte van 6,5 m. Het bijgebouw zal worden gebruikt als berging. Een weergave van de zij- en voorgevel zijn te zien in figuur 2.4.

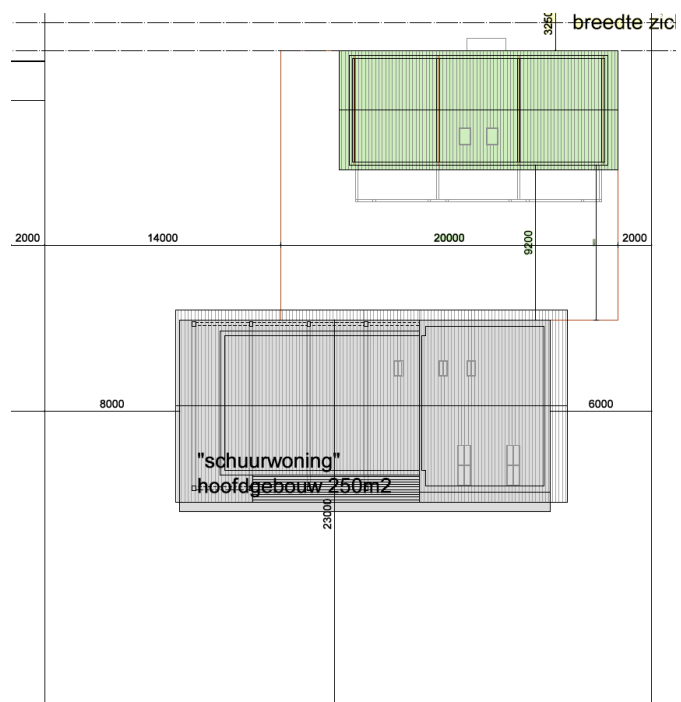


Figuur 2.4 Weergave van zij- en hoofdgevel bijgebouw

Het bijgebouw ligt ten noorden van het hoofdgebouw en is in dezelfde stijl ontworpen. In figuur 2.5 zijn het hoofd- en bijgebouw te zien waarbij het hoofdgebouw als schuurwoning is aangeduid en het bijgebouw lichtgroen is gemarkeerd.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld omdat het beoogde landhuis niet geheel past binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan (zie ook figuur 1.4). Het bijgebouw is daarnaast te groot voor een bijgebouw zoals toegestaan in het vigerende plan.

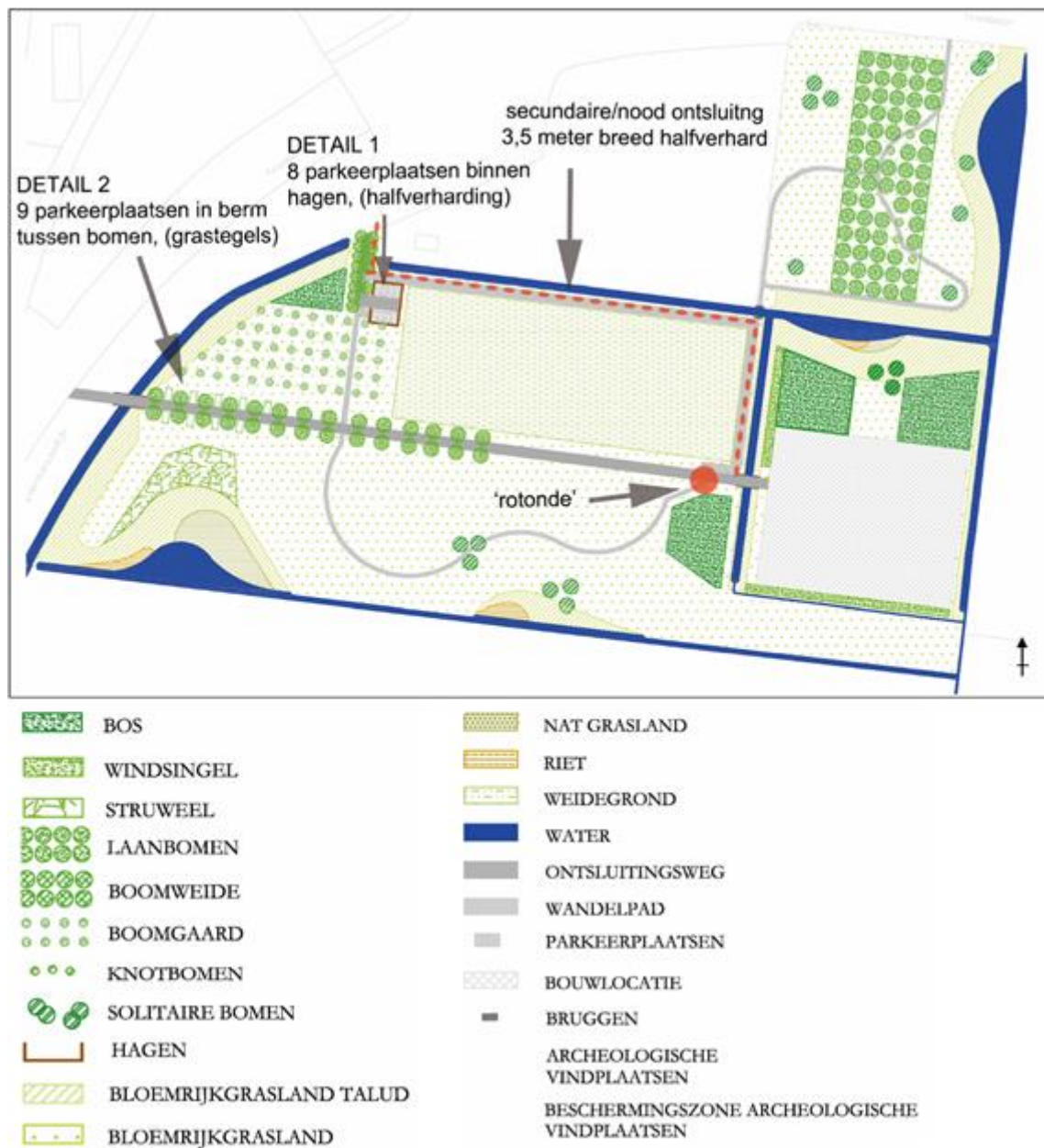
Er wordt van het vigerende plan afgeweken, zodat een landhuis met bijgebouw gerealiseerd wordt dat beter aansluit op de omgeving. Daarnaast staat de bebouwing zo op een logische locatie op perceel 3 en wordt ruimte gegeven aan de wensen van de aanvrager.



Figuur 2.5 Weergave ligging bij- en hoofdgebouw

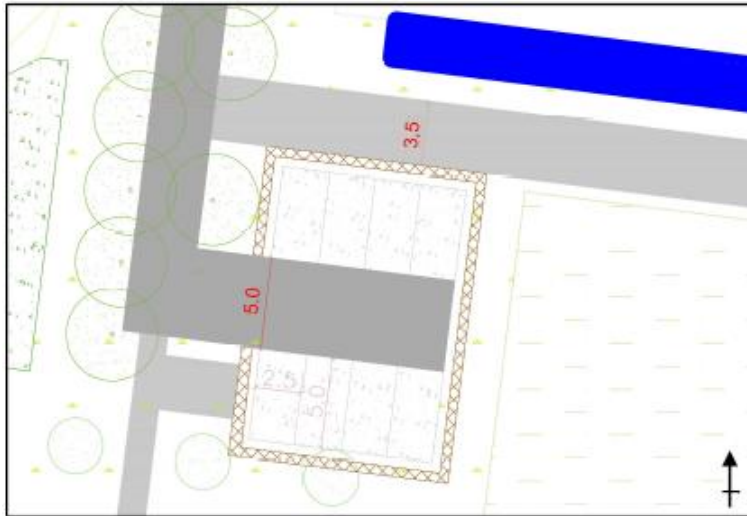
2.3. Beeldkwaliteitskader

Het rapport 'Landgoed Bonaventura' (Groenontwerp Kuiper, november 2008) ligt ten grondslag aan de bestemmingslegging in het vigerende bestemmingsplan Landgoed Bonaventura. Dit rapport bestaat naast een inrichtingsplan ook uit een beeldkwaliteitskader. De inrichtingsplannen worden ook als zodanig uitgevoerd. Een figuur van het inrichtingsplan is opgenomen in figuur 2.6. Het beeldkwaliteitskader geeft aan hoe de gemeente wil omgaan met het ruimtelijk beeld van het te ontwikkelen landgoed. Het beeldkwaliteitskader is gericht op het optimaliseren van de ruimtelijk-visuele kwaliteiten van het projectgebied door het vastleggen en in beeld brengen van het ambitieniveau op verschillende ruimtelijk relevante aspecten. Het beleidskader wat van invloed is op de beeldkwaliteit is de welstandsparagraaf van Landgoed Bonaventura van de gemeente Binnenmaas. Het Beeldkwaliteitskader hangt samen met het Inrichtingsplan Landgoed Bonaventura (november 2008).

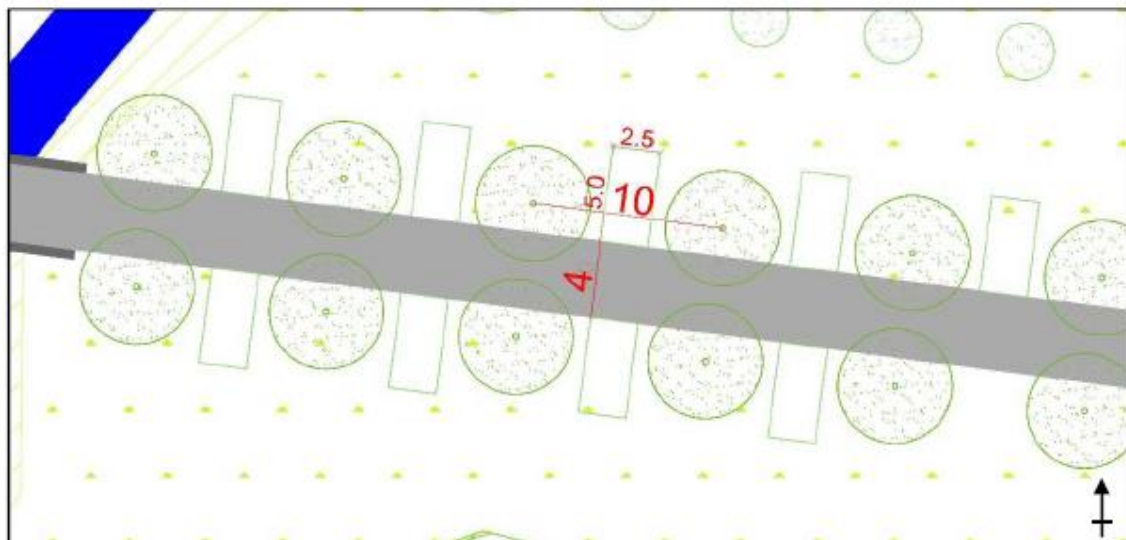


Figuur 2.6 Weergave van het inrichtingsplan voor landgoed Bonaventura

In de figuren 2.7 en 2.8 zijn details opgenomen van de parkeervoorzieningen die in de omgeving van het projectgebied worden gecreëerd.



Figuur 2.7 Parkeerplaatsen die worden gerealiseerd binnen de hagen (halfverharding)



Figuur 2.8 Parkeerplaatsen in de berm tussen de bomen (grastegels)

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de voor het projectgebied ruimtelijk relevante beleidskaders samengevat en is het bestemmingsplan getoetst aan dit beleid. Het gaat hierbij om beleidsdocumenten op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau.

3.2. Rijksbeleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. 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. Op 1 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking gewijzigd, de ladder als motiveergrond voor ruimtelijke plannen blijft, maar wordt lichter in gebruik.

Aan de ladder dient getoetst te worden wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat – op basis van jurisprudentie – voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Doordat er in dit geval geen nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt, op het perceel is de bouw van een woning namelijk al mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan, is er geen sprake van een ladderplicht. De ladder staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van de rijksoverheid beschreven. Het kabinet schetst in de SVIR hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van andere overheden, is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. Het Barro bevat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Barro de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond rijksvaarwegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime

van de herijkte Ecologische Hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het projectgebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd, mede door het hoge abstractieniveau van het Barro.

3.3. Provinciaal en Regionaal beleid

Visie ruimte en mobiliteit en Verordening Ruimte (geconsolideerd, in werking per 29 juni 2018)

De Provinciale Staten van Zuid-Holland heeft op 9 juli 2014 de visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteiten de Verordening Ruimte vastgesteld. De documenten zijn in augustus 2014 in werking getreden. Met deze documenten zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Hierbij zijn vier rode draden benoemd die als uitgangspunten dienen:

1. het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Op 28 juni 2018 heeft de herziening van de Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014 plaatsgevonden. Deze wijziging heeft betrekking op een reeks onderwerpen die aangevuld zijn waarbij de focus ligt op detailhandel, behoefteramingen van bedrijventerreinen, de ladder voor duurzame verstedelijking en de 3 hectare kaart.

Visie Ruimte en Mobiliteit

Het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap

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 sociaaleconomische 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 zee-armen en rivieren, maar ook aan de kwaliteit van het cultuurlandschap.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in een overgang tussen het stedelijke gebied en het land eromheen. Andere aspecten van het rivierdeltalandschap zijn niet van toepassing doordat deze alleen van toepassing zijn op grotere ontwikkelingen. De richtpunten staan de ontwikkeling niet in de weg.

Laag van de ondergrond

Het projectgebied is bestaat uit kleigrond, specifiek jonge zeeklei. Dit is een voedselrijke en draagkrachtige grond dat voorkomt in natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen. Daarnaast geldt voor deze gronden dat water de structuurdrager is. Dit watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater waardoor het medebepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zijn er in Zuid-Holland nog een aantal bijzondere natuurlijke hoogteverschillen te vinden met vaak een hoge archeologische en aardkundige waarden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en

geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. De provincie heeft voor deze gronden richtpunten opgesteld, voor onderhavig projectgebied luiden deze als volgt:

- ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem;
- ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt;
- ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater;
- ontwikkelingen houden de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar en in stand.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het behoud van de waarden van de ondergrond. De ontwikkeling is dan ook niet in strijd met de bovenstaande richtpunten.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. Hierbij dient echter wel het volgende richtpunt gewaarborgd te worden:

- ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Onderhavige ontwikkeling voorziet hierin door op het landgoed het groen en het open karakter van de gronden te waarborgen. Waar kwalitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd kunnen worden. Doordat dit in het huidige vigerende plan ook reeds mogelijk was, vindt er geen wijziging plaats die een eventuele negatieve invloed zou kunnen hebben op de rand. Bovenstaand richtpunt staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

Verordening Ruimte

Artikel 2.2.1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

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:
 - i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als 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:
 - i. 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
 - ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid.

Onderhavige ontwikkeling betreft een marginale verschuiving van het landhuis binnen het landgoed Bonaventura. De ruimtelijke kwaliteit wordt hierbij gewaarborgd doordat er een beeldkwaliteitskader is opgesteld voor het gehele landgoed, waarin aandacht wordt besteed aan goede visuele overgangen. Het aangepaste bouwplan voor kavel 3 heeft geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit binnen het landgoed aangezien dit een marginale verschuiving van het landhuis betreft binnen de woonbestemming van het landgoed.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - ii. wegnemen van verharding;
 - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde projectgebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.
- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Aanvullende ruimtelijke maatregelen zijn voor onderhavig plan niet benodigd doordat reeds wordt voldaan aan lid 1 sub c.

Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

- a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn; of
- b. die is gelegen op gronden binnen een beschermingscategorie als bedoeld in het tweede lid, onder a en b.

Bij onderhavige ontwikkeling zijn de richtpunten van de kwaliteitskaart niet in het geding. Een beeldkwaliteitskader is opgesteld voor het hele landgoed. De aangepaste locatie past binnen de uitgangspunten van dit beeldkwaliteitskader.

Regionale Woonvisie Hoeksche Waard (2010)

Met de Regionale Woonvisie biedt de regio Hoeksche Waard een kader voor de regionale woningmarkt, met daarbij de regionale opgave zo scherp mogelijk in beeld, met oog voor belangen en verschillen op lager schaalniveau.

Het uitgangspunt van de Woonvisie is om te bouwen voor de eigen behoefte. Het contourenbeleid, zoals dat is geformuleerd in de Structuurvisie, vormt het uitgangspunt. Er wordt geconstateerd dat binnen deze contouren vooralsnog voldoende ruimte is om te bouwen voor de woningbehoefte in de regio.

De bestaande woningvoorraad biedt de meeste mogelijkheden om te sturen. Kwaliteit en passendheid van de bestaande voorraad is het vertrekpunt om de woonkwaliteit in de Hoeksche Waard te verbeteren; daarna komt nieuwbouw. De Woonvisie stelt dat huisvesting van een aantal doelgroepen bijzondere aandacht vraagt: starters/jongeren, ouderen en mensen met een beperking.

Specifiek voor Maasdam stelt de woonvisie dat de kern, met ruim 3.300 inwoners, een dorp is met een sterk accent op wonen. Een relatief groot deel van de woningen is vrijstaand in een lage dichtheid. Er zijn weinig voorzieningen. De Regionale Woonvisie zet in op de volgende koers voor Maasdam:

- er zal in de komende jaren weinig gebouwd worden. Ook is er in beperkte mate sprake van herstructurering. Dit behoeft geen sterk accent maar is wel een prioriteit;
- aansluitend bij regionale differentiatie, is er geen sterk accent op bepaalde doelgroepen;
- gezien het beperkte aanbod voor starters en senioren zijn deze doelgroepen in Maasdam speerpunt voor het woonbeleid;
- er is op termijn een beperkte uitbreiding van 'wonen in een groene setting' voorzien aan de zuidzijde, deels in combinatie met sanering van glas;
- richtsnoer: 15 woningen per ha bij uitbreiding en daarnaast ook nadruk op wonen in een groene setting.

Het beoogde plan gaat uit van de realisatie van één woning. Deze mogelijkheid bestaat reeds op basis van het vigerende bestemmingsplan Landgoed Bonaventura. Er is met onderhavige afwijking dan ook geen sprake van een uitbreiding van het aantal woningen in de gemeente Binnenmaas. Daarnaast geeft het beoogde plan invulling aan de koers voor Maasdam doordat de woningen in een groene setting worden gerealiseerd.

Structuurvisie Hoeksche Waard

Op 7 juli 2009 is de Structuurvisie Hoeksche Waard vastgesteld. De structuurvisie geeft een visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Het doel is de gelijktijdige versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het Nationale Landschap Hoeksche Waard. Een agendapunt voor het projectgebied is de verdere uitbouw van het krekensysteem tot een robuuste landschappelijke en samenhangende structuur voor natuur, waterberging en recreatie.

De aan de randen van het projectgebied aanwezige kreek is in de structuurvisie aangeduid als robuuste kreek. Een combinatie van versterking van deze krekensysteem heeft hiervoor al plaatsgevonden door de realisatie van extensieve recreatieve voorzieningen. De beoogde ontwikkeling binnen het projectgebied past binnen de structuurvisie.

3.4. Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Binnenmaas sluit zoveel mogelijk aan bij het regionale beleid voor de Hoeksche Waard en het provinciale beleid. Het aanvullende ruimtelijke beleid met betrekking tot het buitengebied staat vermeld in de gemeentelijke Structuurvisie.

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 gemeente Binnenmaas kan niet los worden gezien van het karakter van de Hoeksche Waard en wordt hier mede door bepaald.

Voor 2020 is 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:

1. zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek;
2. nationaal landschap: open polders, krekensysteem en dijken;
3. wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving;
4. Binnenmaas op de kaart!;
5. ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel;
6. erfgoed voor de toekomst;

7. natuurlijk en bewust duurzaam;
8. bereikbaar en verbonden.

Het projectgebied ligt in de cultuurhistorische waardevolle polders. Hier wordt rekening mee gehouden doordat onderhavige ontwikkeling aansluit bij het landschap en het landschap respecteert.

4.1. Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie en- afwikkeling

Auto

Het projectgebied wordt ontsloten via de Oud Bonaventurasedijk/parallelweg Trambaan. Deze weg is een erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 60 km/h en ligt deels parallel aan de Trambaan (N491). De Oud Bonaventurasedijk sluit ter hoogte van de rotonde met de Smidsweg aan op de Trambaan. De Trambaan/N491 is een gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/h en ontsluit de kernen Strijen en Maasdam op de N217. De N217 verbindt richting het oosten met 's-Gravendeel, Dordrecht en de A16 richting Breda en richting het westen met Puttershoek, Oud-Beijerland en de A29 richting Rotterdam. Ter hoogte van de rotonde met de Smidsweg heeft de N491 een maximumsnelheid van 50 km/h. De ontsluiting voor autoverkeer is goed.

Langzaam verkeer

De ontsluiting voor langzaam verkeer loopt via dezelfde uitrit als voor autoverkeer naar de Oud Bonaventurasedijk. De Oud Bonaventurasedijk loopt parallel aan de N491 en verzorgt daardoor een functie voor langzaam verkeer. Ter hoogte van de rotonde met de Smidsweg kan langzaam verkeer de N491 oversteken. Er zijn verkeersremmende maatregelen voor autoverkeer getroffen in de vorm van drempels. De ontsluiting voor fietsverkeer is goed.

Openbaar Vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte ligt aan de 's-Gravendeelseweg in Maasdam op een afstand van circa 600 m van de locatie. Ieder half uur is er een directe verbinding met de bus naar Dordrecht en Rotterdam. In de spitsperiodes wordt frequenter gereden. Gezien de relatief grote afstand tot de bushalte is de ontsluiting per openbaar vervoer matig.

Verkeersgeneratie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het aanpassen van de positie van het landhuis ten opzichte van de locatie die mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan. Ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is de verkeersgeneratie ten gevolge van de ontwikkeling berekend. Dit is gedaan op basis van de gemiddelde kencijfers uit publicatie 317 van het CROW (Kencijfer parkeren en verkeersgeneratie, 2012). Het projectgebied ligt bij de kern Maasdam en in een niet stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling zal worden gerealiseerd in het buitengebied. Per vrijstaande koopwoning in 'niet stedelijk gebied' en in het 'buitengebied' geldt een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 mvt/etmaal per woning. Doordat in het vigerende bestemmingsplan reeds een landhuis mogelijk was en onderhavige ontwikkeling alleen een aangepaste positie van dit landhuis betreft, is er geen sprake van een verkeerstoename.

Parkeren

De beoogde ontwikkeling bestaat uit het aanpassen van de positie van het landhuis ten opzichte van de locatie die mogelijk is in het vigerende bestemmingsplan. De parkeerbehoefte ten gevolge van de realisatie van een landhuis is berekend ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. Hierbij is gebruikgemaakt van de gemiddelde kencijfers uit publicatie 317 van het CROW (Kencijfer parkeren en verkeersgeneratie, 2012). Het projectgebied ligt bij de kern Maasdam en in een niet stedelijk gebied. Het

beoogde landhuis wordt gerealiseerd in het buitengebied. Per vrijstaande koopwoning in 'niet stedelijk gebied' en in het 'buitengebied' geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Dit betekent dat er 3 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden binnen het projectgebied, ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan is aan deze eis niks veranderd. Er is voldoende ruimte voor parkeren op het eigen terrein binnen het projectgebied.

4.2. Wegverkeerslawaaï

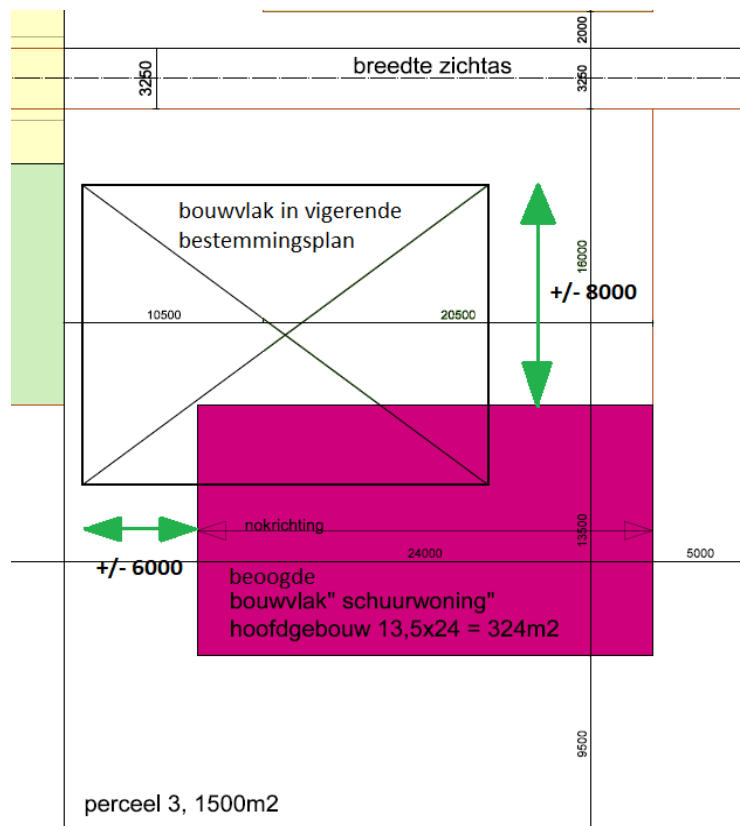
Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisatie van een geluidsgevoelige bestemming (woning) mogelijk gemaakt. Echter was dit reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan is ten tijde van het opstellen nader onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaaï, hieruit kwam destijds het volgende naar voren.

Tabel 4.1 Waarneemhoogtes van geluid

	waarneemhoogte		
	1,5 m	4,5 m	7,5 m
Trambaan/'s-Gravendamseweg	46 dB	47 dB	48 dB
Oud Bonaventurasedijk	35 dB	35 dB	36 dB

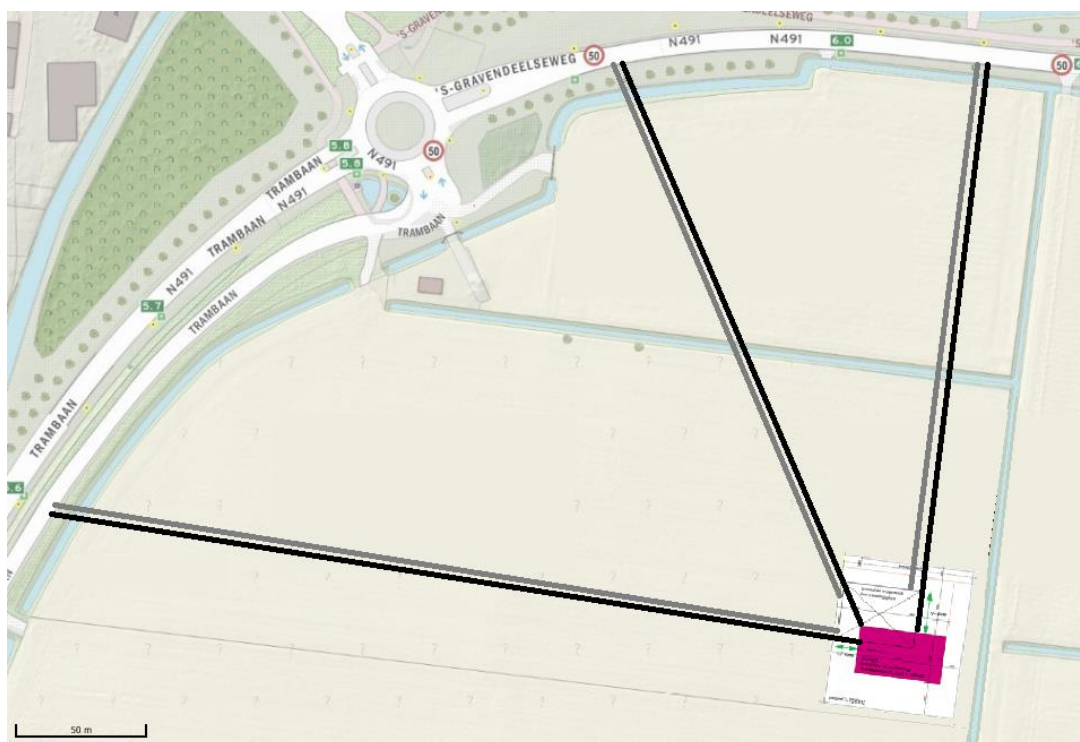
De bovenstaande cijfers zijn berekend met behulp van de Standaard Rekenmethode II (SRM II) uit het Reken- en Meetvoorschrift 2012. De specifieke geluidsbelasting aan de buitengevels van de geprojecteerde ontwikkeling is berekend voor het prognosejaar 2025. De berekeningen zijn uitgevoerd met het rekenprogramma Geomilieu versie 2.40.

De hiervoor benoemde waarden op de gevel zijn gebaseerd op de locatie van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. In het beoogde plan wordt het landhuis echter buiten het bouwvlak gebouwd, zie figuur 4.1. Te zien is dat de woning circa 8 m meer naar het zuiden komt te liggen en circa 6 m meer naar het oosten. Ten opzichte van de omliggende wegen komt de beoogde woning op een grotere afstand te liggen. In figuur 4.2 geven de zwarte lijnen de afstand naar de beoogde woning weer en de grijze lijnen de afstand naar het huidige bouwvlak. Duidelijk is dat de afstanden groter worden. Dit heeft ook invloed op het geluid dat op het beoogde bouwvlak terecht komt; dit zal namelijk afnemen.



Figuur 4.1 Ligging vigerende bouwvlak t.o.v. beoogd bouwvlak

Echter dient er bij een nieuwe ontwikkeling aangetoond te worden dat de belasting op de gevel in de komende 10 jaar niet hoger wordt dan de toegestane waardes. Vandaar dat ook meegenomen moet worden dat tot en met 2029 deze waardes blijven passen binnen een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 4.2 Ligging van vigerende en beoogde bouwvlak t.o.v. omliggende wegen

Verkeersintensiteiten

De verkeersintensiteiten op de Trambaan en de 's-Gravendeelseweg (N491) zijn ontleend aan tellingen die zijn uitgevoerd door de provincie Zuid-Holland in het jaar 2011 tot en met 2016. Op basis van deze tellingen is berekend dat de autonome groei op de 's-Gravendeelseweg op wegvak 1, 0,81% is (o.b.v. de laatste drie teljaren) en op wegvak 2, 1,4% (o.b.v. de laatste drie teljaren). In tabel 4.2 zijn de telcijfers tot en met 2016 te zien.

Tabel 4.2 Telcijfers van de 's-Gravendeelseweg/N491 van 2011 t/m 2016

teljaar	Smidsweg-Cillarswegje		Smitsweg-N217	
	telcijfer wegvak 1 N491 (weekdag)	verschil	telcijfer wegvak 2 N491 (weekdag)	verschil
2011	8.830		9.127	
2012	9.397	567	9.351	224
2013	9.332	-65	9.575	224
2014	9.389	57	9.799	224
2015	9.431	42	9.856	57
2016	9.563	132	10.059	203

Ervan uitgaande dat deze groei zich op deze manier voortzet, is de inschatting dat de verkeersintensiteiten van de N491 zich in 2029 tot onderstaande prognoses hebben ontwikkeld. Van de Oud Bonaventurasedijk zijn geen recente verkeersintensiteiten bekend. De verkeersprognose van het jaar 2025 (uit het vigerend bestemmingsplan) zijn daarom worstcase opgehoogd met een autonome groei van 2% per jaar naar de nieuwe planhorizon 2029.

Tabel 4.3 Telcijfers zoals ingeschat tot en met 2029

weg	intensiteit basisjaar (mvt/etmaal; weekdag)	intensiteit 2029 (mvt/etmaal; weekdag)	
		excl. ontwikkeling	incl. ontwikkeling (afgerond 100-tallen)
N491:			
- Smitdweg-Cillarswegje	9.563 (2016)	10.620	10.700
- Smidsweg-N217	10.059 (2016)	12.052	12.100
Oud Bonaventurasedijk	6.070 (2025)	6.570	6.600

De geluidsbelasting berekend op het bouwvlak in het vigerende plan bedraagt ten hoogste 48 dB, berekend op +7,5 m hoogte. De verschuiving van de te bouwen woning leidt er toe dat de afstand tussen de bron en de ontvanger groter wordt. Daarnaast is er sprake van een verkeersafname voor de toekomstige situatie op de N491 ten opzichte van de intensiteit die in het vigerende bestemmingsplan voor de geluidsberekening is gehanteerd. Dit betekent dat de geluidsbelasting dan ook niet hoger zal uitvallen in deze nieuwe situatie. De Oud Bonaventurasedijk is opgehoogd met een autonome groei van 2% per jaar. In de planhorizon 2029 is ten opzichte van de voormalige verkeersprognose in 2025 daarom sprake van een relatief beperkte verkeerstoename. Een significante geluidstoename (2 dB of meer) ontstaat bij een verkeerstoename van meer dan 40%, waar in deze situatie geen sprake van is. Op de Oud Bonaventurasedijk zal dan ook geen sprake zijn van een geluidstoename van 2 dB of meer. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal ten gevolge van beide bronnen niet worden overschreden.

Conclusie

De verkeersintensiteiten op de gezoneerde wegen neemt alleen beperkt toe op de Oud Bonaventurasedijk. De N491 ervaart geen verkeerstoename ten opzichte van de berekening uit het vigerende bestemmingsplan. Doordat het beoogde bouwvlak bovendien verder van de bron komt te liggen, kan ervan uit worden gegaan dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels niet zal worden overschreden. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.3. Water

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de realisatie van één woning buiten het bouwvlak waarbij een hogere nokhoogte voor de woning wordt toegestaan. Er is geen sprake van toename van verharding ten opzichte van de vigerende situatie. Hierdoor zijn geen watercompenserende maatregelen vereist. Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan heeft reeds watercompensatie plaatsgevonden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan wordt voor het gehele landgoed circa 2.800 m² nieuw water gerealiseerd.

Conclusie

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

4.4. Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Voor de afstemming tussen milieugevoelige en milieuhinderlijke functies wordt voor dit project gebruik gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate

van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Voor het omgevingstype 'gemengd gebied' gelden kleinere afstanden. De richtafstanden gelden voor de aangegeven bedrijfsactiviteiten in het algemeen. Op basis van onderzoek naar de specifieke milieusituatie van een bedrijf kunnen kleinere aan te houden afstanden gerechtvaardigd zijn. Hiermee kan dan onderbouwd worden afgeweken van de richtafstanden indien de specifieke bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf daar aanleiding toe geeft.

Onderzoek en conclusie

In een straal van circa 250 m rondom het projectgebied zijn geen bedrijven gelegen. In tabel 4.4 zijn de overige omliggende bedrijven met bijbehorende richtafstanden weergegeven.

Tabel 4.4 Functies met bijbehorende richtafstanden

functie	adres	milieuca- tegorie	richtafstand	afstand tot pro- jectgebied
verkoop, verhuur, onderhoud en reparatie plaats van tractoren, oogstmachines	Oud Bonaventurasedijk 99B	3.1	50 m	> 300 m
landbouwbedrijf	's-Gravendeelseweg 1	3.1	50 m	ca. 300 m
Friesland Campina	Zuivelstraat 1 en 2	4.1	200 m	ca. 1.000 m
benzineservicestation	Oud Bonaventurasedijk 99C	3.1	50 m	500 m
elektriciteits-distributiestation	Oud Bonaventurasedijk 101	3.1	50 m	450 m
groothandel in aardappelen, citrus en fruit	Oud Bonaventurasedijk 101	3.1	50 m	450 m
fruitweker	Oud Bonaventurasedijk 110	2	30 m	350 m

Voor alle bovengenoemde bedrijven geldt dat ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het beoogde landhuis sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de omringende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.5. Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.5 weergegeven.

Tabel 4.5 Grenswaarden met maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden twee situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De ontwikkeling in het projectgebied omvat de realisatie van één woning buiten het bouwvlak. De realisatie van één woning was reeds mogelijk op deze locatie er is dan ook geen sprake van een toename aan verkeersbewegingen. Ook betekent dit dat het plan is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2017 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de trambaan.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2016 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden liggen. Hierdoor is ter plaatse van het projectgebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied. Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6. Externe veiligheid

Beleid en normstelling

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

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek en conclusie

Risicovolle inrichtingen

In de omgeving van het projectgebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Over de nabijgelegen N217 en N491 vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Voor deze wegvakken is geen sprake van een PR 10^{-6} -contour die buiten de weg is gelegen. Het projectgebied ligt buiten de 200 m van deze wegen waardoor een GR-berekening niet noodzakelijk is. Aangezien er geen sprake is van een toename van het aantal personen, is tevens geen sprake van een toename van het GR.

Buisleidingen

Op ca. 420 m ten oosten van het projectgebied is een buisleidingenstrook gelegen. Binnen het voorgenoemen plan worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd. Gelet op de omvang van de ontwikkeling, de afstand tot de leidingen en aangezien er geen sprake is van toename van het aantal personen zal de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een meetbare toename van het GR. Een nader beschouwing van het GR is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.7. Bodem

Normstelling en beleid

In verband met de uitvoerbaarheid van het beoogde bouwplan dient duidelijk te zijn wat de bodemgesteldheid is van het projectgebied. Hieruit moet namelijk duidelijk worden of bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie.

Onderzoek

Ten tijde van het opstellen van het vigerend bestemmingsplan Landgoed Bonaventura is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Echter betrof dit verkennend bodemonderzoek alleen de gronden ten noorden van het projectgebied:

- verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Terrascan B.V., verkennend bodemonderzoek 'Oud Bonaventurasedijk (Landgoed Bonaventura) te Maasdam, rapportage T08.5194, april 2008).

In het kader van het bovenstaande bodemonderzoek is voor het projectgebied geconcludeerd dat dit gebied geschikt is voor recreatief gebruik. Aangezien de grond in de tussenliggende jaren alleen is gebruikt voor agrarische doeleinden, worden geen bodemverontreinigingen verwacht.

Ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe bouwlocatie. Het betreft het volgende onderzoek:

- verkennend bodemonderzoek (Terrascan B.V. verkennend bodemonderzoek 'Oud Bonaventurasedijk' (Landgoed Bonaventura) te Maasdam, rapportage T.17.9073, juni 2017).

In het bovenstaande onderzoek zijn meerdere onderdelen van het gehele landgoed Bonaventura onderzocht waaronder ook de bouwlocatie met een totale oppervlakte van ca. 5.600 m² wat momenteel nog in gebruik is als agrarische grond. De volgende resultaten zijn op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek naar voren gekomen.

- In de landbodem is ter plaatse van de gehele onderzoekslocatie in de bovengrond zandige of ziltige klei aangetroffen. Hieronder werd in de ondergrond afwisselend zand, klei en/of veen aangetroffen tot de einddieptes van de boringen. In de bodem zijn geen bodemvreemde bijmengingen, geuren en/of kleuren waargenomen.

- De waterbodem bestaat uit een laag slib met een dikte van 13 à 31 cm. De onderliggende vaste waterbodem bestaat uit kleiig veen. In de waterbodem zijn geen bodemvreemde geuren, kleuren of materialen waargenomen.
- In de grond zijn plaatselijk lichte verontreinigingen door diverse metalen aangetoond.
- In het grondwater zijn lichte verontreinigingen door barium en/of naftaleen aangetoond.
- In de sliblaag en vaste waterbodem heeft geen van de onderzochte potentieel milieuschadelijke stoffen de achtergrondwaarde overschreden.

Op basis van de bovenstaande resultaten is in het rapport geconcludeerd dat de landbodem maximaal licht is verontreinigd, waar geen vervolgonderzoek voor nodig is en wat geen belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden. Verder is bij een globale visuele inspectie tijdens het veldwerk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Bij eventuele onttrekking van het grondwater dient rekening te worden gehouden met een lichte verontreiniging door barium en naftaleen.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling in het kader van deze ruimtelijke onderbouwing en de beoogde aanvraag voor een vergunning tot bouwen.

4.8. Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Op ca. 350 m ligt de hoogspanningsverbinding Abbenbroek-Crayenstein met aan beide zijden een indicatieve zone van 105 m. Het projectgebied is niet gelegen binnen de indicatieve zone. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.9. Archeologie en cultuurhistorie

Normstelling en beleid

Op basis van het Verdrag van Malta, wat toeziet op de bescherming en het behoud van archeologische waarden, is er rijksbeleid en provinciaal beleid op het gebied van archeologie ontstaan wat hierop gebaseerd is. Sinds 1 juli 2016 is deze regelgeving van kracht via de Erfgoedwet. Het doel van de Erfgoedwet is als volgt:

- te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
- te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
- te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan, waarmee een landgoed juridisch-planologisch mogelijk is gemaakt, is archeologisch bureau- en veldonderzoek uitgevoerd (Projectgebied landgoed Bonaventura te Maasdam, gemeente Binnenmaas; archeologisch vooronderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek, RAAP Archeologisch Adviesbureau, herziene eindversie, december 2008). Uit het bureauonderzoek bleek dat het projectgebied waarschijnlijk een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit is bevestigd tijdens het veldonderzoek. De inrichting van het Landgoed is zo-

danig ontworpen dat er geen versturende bodemingrepen/graafwerkzaamheden plaatsvinden in de zones met aangetroffen archeologische resten. Archeologisch vervolgonderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

4.10. Ecologie

Beleid en normstelling

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van de Natuur Netwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Wel ligt het projectgebied circa 1.250 m ten zuidwesten van het Natura 2000-gebied 'het Oudeland van Strijen'. Tevens ligt circa 744 m ten oosten van projectgebied, aan de overzijde van de 3^e Kruisweg, Natuurnetwerk Nederland (NNN-gebied), zie figuur 4.3).



Figuur 4.3 Ligging van NNN-gebieden rondom het projectgebied

Het projectgebied ligt niet in beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Gezien de afstand kunnen tevens effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten. Vanwege de geringe ontwikkeling en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied genereert de ontwikkeling qua stikstofdepositie eveneens geen problemen. De ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en typen uit Natura 2000-gebieden. Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie, de uitvoering van het project niet in de weg.

Soortenbescherming

De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van het Flora- en faunaonderzoek in het projectgebied (Quickscan flora en fauna Oud Bonaventurasedijk Maasdam, Eelerwoude BV, 9 juni 2017, P8280). Op grond van dit onderzoek wordt geconstateerd dat het onderzoeksgebied voor enkele beschermde broedvogelsoorten en vleermuissoorten een (marginale) functie vervult.

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een zeer beperkt en tijdelijk verlies van leefgebied van enkele overige beschermde algemene zoogdiersoorten. Hiervoor zijn door de provincie vrijstellingen opgesteld. Van de herinrichting wordt echter een positieve invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten verwacht, omdat het gebied juist geschikter wordt als leefgebied. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is voor deze soorten niet noodzakelijk.

Rekening houden met vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de Vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het echter om de periode van 15 maart tot en met 15 juli.

Rekening houden met vleermuizen

Nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is voor vleermuizen niet noodzakelijk, mits tijdens de werkzaamheden geen kunstmatige verlichting wordt gebruikt.

Zorgplicht en zorgvuldig handelen

In het kader van de zorgplicht zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- tijdens de uitvoering dient men bijvoorbeeld alert te zijn op aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk, te verplaatsen;
- bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.

Met de ruimtelijke ontwikkeling worden derhalve geen negatieve effecten verwacht mits rekening wordt gehouden met broedvogels en vleermuizen en effecten op beschermde planten- en diersoorten ter plaatse van het oude bouwvlak wordt uitgesloten. De beoogde ontwikkeling ligt op slechts enkele meters van het huidige bouwvlak. De grond ter plaatse van het projectgebied is in gebruik als agrarische grond en wordt intensief bewerkt. Gezien het intensieve gebruik van de grond is het niet aannemelijk dat er beschermde planten- en diersoorten ter plaatse van het projectgebied zijn gevestigd.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.11. Vormvrije-mer

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is indien (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2):

- de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 ha of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één woning buiten het bouwvlak dat hiervoor bestemd is. Door de realisatie van deze woning worden de voornoemde drempelwaarden niet overschreden doordat er reeds een woning mogelijk was. Toch dient opgemerkt te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagegaan dient te worden of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu.

De directe omgeving van het projectgebied bestaat uit een gemengd gebied welke bestaat uit agrarisch landschap, woningen en een provinciale weg. Door de transformatie van agrarische grond naar een perceel met een woning is niet te verwachten dat als gevolg van deze ontwikkeling in combinatie met de bestaande functies in de omgeving, onaanvaardbare cumulatieve effecten optreden. De bijdrage aan de luchtverontreiniging in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling is *niet in betekenende mate*.

Ter plaatse van het projectgebied is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat, zoals reeds blijkt uit [paragraaf 4.2 Wegverkeerslawaaï](#). Het projectgebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. De ontwikkeling leidt niet tot onacceptabele veiligheidsrisico's en zal de cultuurhistorische en landschappelijke waarden niet aantasten. De kenmerken, plaats en potentiële effecten van de ontwikkeling geven op basis van het voorgaande geen aanleiding dat ernstige milieugevolgen te verwachten zijn. Dit blijkt ook uit de beschrijving van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de vorige paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie

Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten doordat er reeds een woning mogelijk is op het kavel. Voor het beoogde plan is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk.

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. In het kader van de beoogde ontwikkeling zijn afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer gemaakt. De kosten van het project komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerpomgevingsvergunning, inclusief bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze kenbaar te maken.