

Ruimtelijke onderbouwing

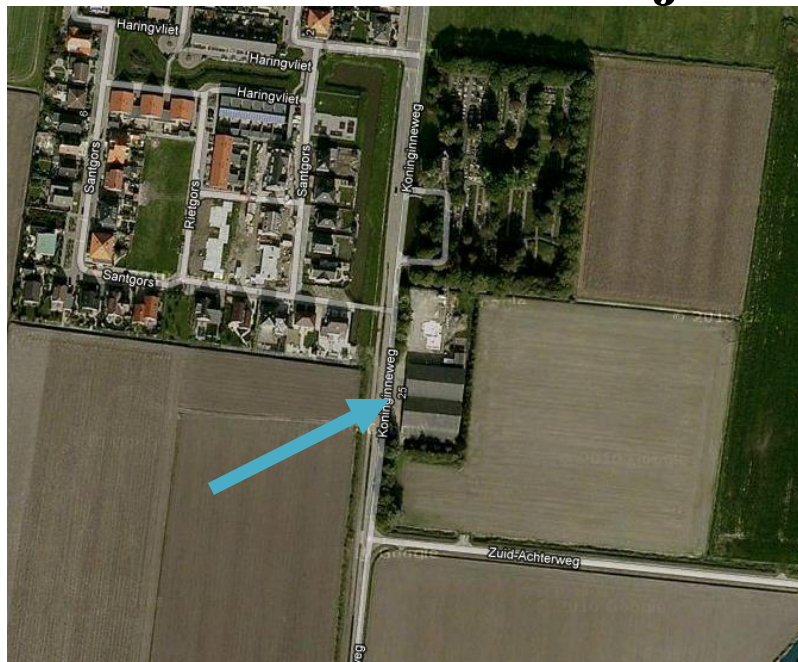
**Ruimte voor Ruimte ontwikkeling
-afbraak bedrijfsbebouwing**

-bouw nieuwe woning

Koninginneweg 25/25a

Zuid-Beijerland

Gemeente Korendijk



december 2013 (II herzien 09.04.2014)

INHOUDSOPGAVE PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Projectomschrijving	3
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Ruimte voor ruimte plan	8
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling	8
3. Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	16
4.4 Bedrijven en milieuzonering	17
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Waterhuishouding	19
4.7 Flora en fauna	20
4.8 Geur	21
4.9 Verkeer	21
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	21
5. Uitvoering	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Planschade	23
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6. Samenvatting en conclusies	24

Bijlage: Akoestisch onderzoek
(Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 16-12-2013, rapport VL.1346.R01)

Historisch bodemonderzoek
(A.J. Schutter GWW Milieu, 03-04-2014, rapport 140302)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De heer A. Groeneweg heeft het plan opgevat om de voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel Koninginneweg 25a te Zuid-Beijerland af te breken en daarna een nieuwe woning op dat perceel te bouwen. Hij doet daarbij een beroep op de zogenaamde ruimte-voor-ruimte-regeling die de provincie Zuid-Holland in het leven heeft geroepen. De door de heer Groeneweg bewoonde voormalige bedrijfswoning Koninginneweg 25 wordt getransformeerd tot burgerwoning.

De gemeente Korendijk heeft de bereidheid uitgesproken om aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen via het toepassen van genoemde ruimte-voor-ruimte-regeling.

Deze ontwikkeling is in strijd met de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. De gemeente wil meewerken aan het plan via het opnemen van deze ruimtelijke ontwikkeling in de 1^e herziening van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied. In december 2013 wordt een start gemaakt met het opstellen van deze 1^e herziening.

Om te kunnen beoordelen of het plan voldoet aan de daarvoor geldende regels is gevraagd om het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan. Voorliggende onderbouwing heeft tot doel om aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het bouwplan tot het oprichten van de nieuwe woning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Projectomschrijving

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontouren, in het zuidelijk deel van het landelijk gebied van de gemeente Korendijk, direct ten zuiden van de bebouwde kern van Zuid-Beijerland.



Figuur 1 satelliefoto Zuid-Beijerland met buitengebied

Koninginneweg
25/25a



Figuur 2 kaart deel buitengebied Zuid-Beijerland

Het plan voorziet in het afbreken van de thans aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van circa 1.500 m². De aanwezige voormalige bedrijfswoning krijgt een functiewijziging naar burgerwoning. De nieuwe woning wordt gesitueerd op de plaats waar thans de bedrijfsbebouwing aanwezig is.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat

:

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving hoofdlijnen plangebied en plan

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Economische uitvoerbaarheid/planschade

Hoofdstuk 6: Samenvatting en conclusies.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan.

2.1 Inleiding

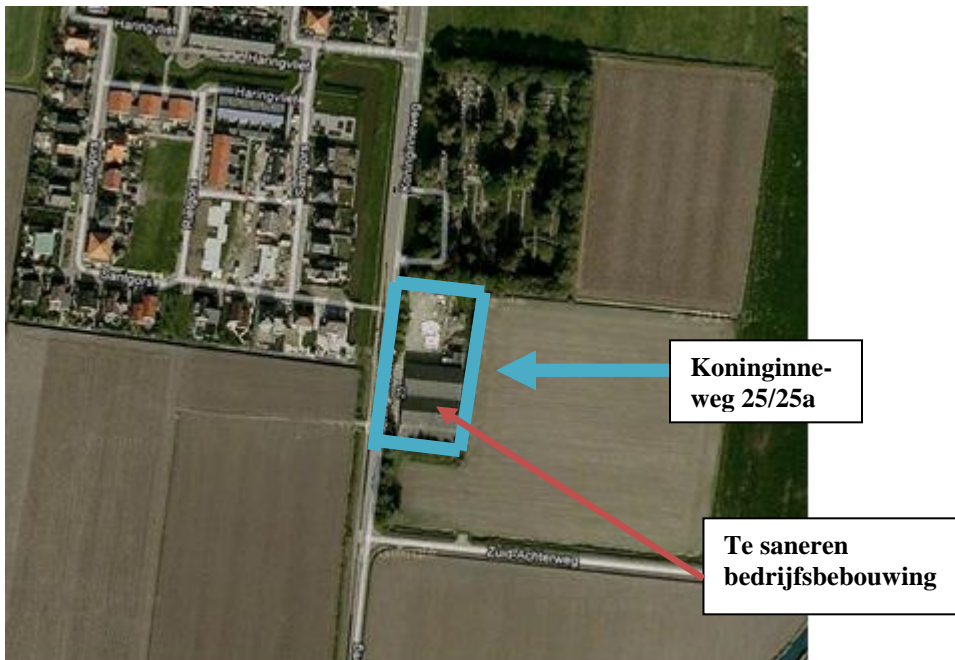
In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

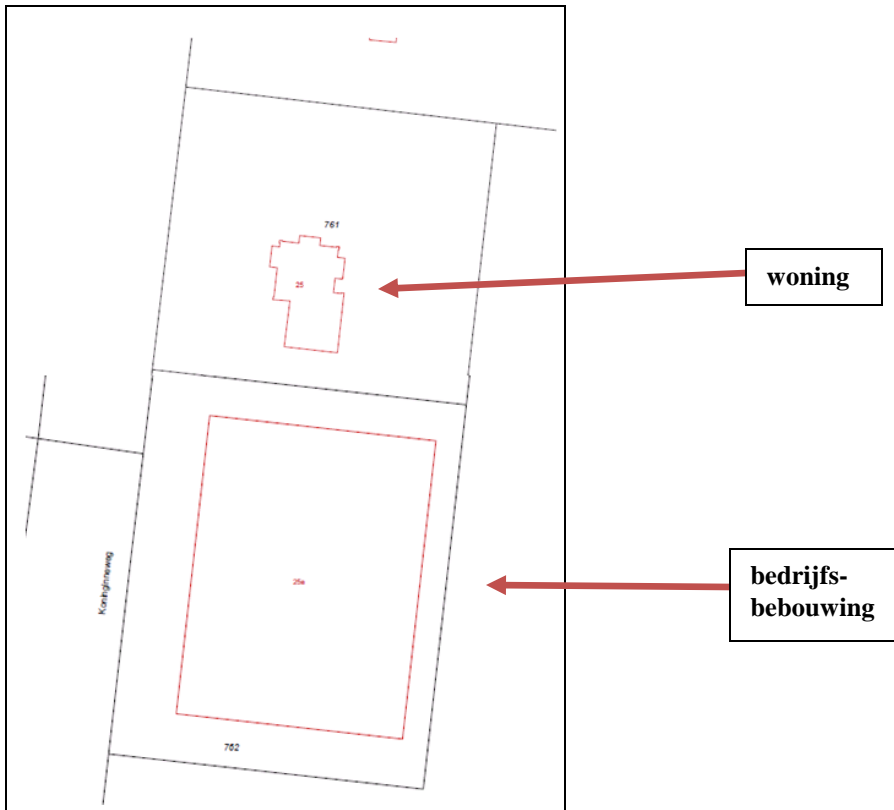
Het dorp Zuid-Beijerland is gesticht in 1615, het jaar waarin de polder Klein-Zuid-Beijerland werd ingedijkt. De structuur van Zuid-Beijerland wordt bepaald door een langgerekte lintstructuur met dijkbebouwing, bestaande uit de Molendijk en Dorpsstraat. De eerste uitbreidingen zijn ontstaan aan de zuidzijde van de dijk. Middels twee wegen die loodrecht op de dijk zijn gesitueerd worden de woonbuurten ontsloten. Deze wegen worden voornamelijk met lintbebouwing begeleid. Buiten de noordgrens van de woonwijken bevindt zich een klein bedrijventerrein. De nieuwste uitbreidingen vinden plaats aan de zuidzijde van de kern, waarbij de Koninginneweg de belangrijkste structuurdrager is.

2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Koninginneweg 25/25a. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Zuid-Beijerland, K nrs. 761 (2.095 m²) en 762 (2.865 m²). De totale oppervlakte bedraagt 4.960 m².



Figuur 3: Luchtfoto plangebied



Figuur 4: kadastrale tekening

Op het perceel is bebouwing aanwezig in de vorm van (voormalige) bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning.



Figuur 5 Woning Koninginneweg 25



Figuur 6 Bedrijfsbebouwing Koninginneweg 25a

2.4 Ruimte voor Ruimte plan

De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De bestaande bedrijfswoning wordt qua functie gewijzigd in burgerwoning. Ter compensatie voor de afbraak van de bedrijfsbebouwing wordt één compensatiewoning gebouwd. Er is nog geen concreet bouwplan beschikbaar voor deze woning. Wel is er voor gekozen om de compensatiewoning op hetzelfde perceel op te richten, als waar de te saneren bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Ten aanzien van de omvang van de nieuwe bebouwing is het uitgangspunt dat de nieuwe woning een inhoud zal hebben van maximaal 1.000 m³ en een oppervlakte aan bijbehorende erfbebouwing van maximaal 100 m². Voor de bestaande woning Koninginneweg 25 wordt conform de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Buitengebied, een maximale inhoud van 750 m³ opgenomen en een oppervlakte aan erfbebouwing van maximaal 100 m².

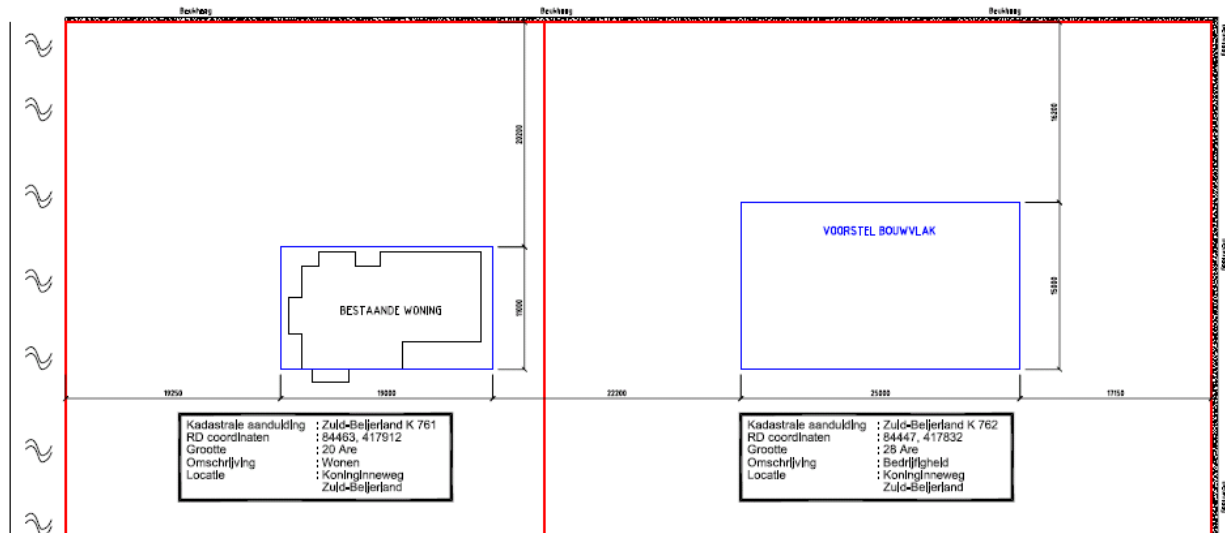
2.5 Stedenbouwkundige beoordeling

-omvang woningen

De gemeente Korendijk zal de bouwmogelijkheid voor een compensatiewoning opnemen in de herziening van het bestemmingsplan voor het Buitengebied. Voor de bestaande (voormalige bedrijfs)woning zullen dezelfde regels gelden, zoals in de bestemming Wonen opgenomen voor burgerwoningen in het dit jaar vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied. De maximale toegestane inhoud van de bestaande woning Koninginneweg 25 mag 750 m³ bedragen, de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 100 m². Zoals hiervoor al vermeld mag de inhoud van de nieuwe woning 1.000 m³ bedragen, de oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100 m². De goothoogte van de woonbebouwing mag conform regeling in de bestemming Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied maximaal 6 m bedragen.

-situering nieuwe woning en bijgebouw

De situering van de nieuwe woning en bijgebouwen kan geschieden binnen het bouwvlak zoals aangegeven op de volgende tekening. Op dit moment is niet bekend waar de woning exact gesitueerd zal worden. In ieder geval wordt de woning in dezelfde rooilijn geplaatst als de huidige woning Koninginneweg 25 en binnen het bouwvlak van 25 m breedte en 15 m diepte zoals hierna weergegeven. Er wordt een afstand tot de zuidelijke perceelsgrens aangehouden van minimaal 17 m en de afstand van de bestaande woning tot de nieuwe bebouwing wordt minimaal 22 m. Daarnaast is het zo, dat de situering van de woning en het bijgebouw zal geschieden conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de Beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan Buitengebied, die hierna beschreven zijn. Onder andere is daarin bepaald dat de bebouwing van woning en bijgebouwen een ensemble moet vormen. Een andere beperking is uiteraard de maximale inhoudsmaat van de woning (1.000 m³) en de maximale oppervlakte van de bijgebouwen (100 m²).



Figuur 7 tekening met bebouwingsvlak nieuwe woning en bijgebouw

-Beeldkwaliteit

Vanwege de ligging van de Hoeksche Waard in het Nationaal landschap Hoeksche Waard en de gewenste aandacht voor het aspect ruimtelijke kwaliteit is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied speciale aandacht uitgaat naar de beeldkwaliteit. In het bestemmingsplan Buitengebied is daartoe een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen, die een toetsingskader vormt bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen in het plangebied. In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt richting gegeven aan de kwaliteit van bouwontwikkelingen in het buitengebied.

Het buitengebied wordt in de beeldkwaliteitsparagraaf opgeknipt in een zestal deelgebieden, het perceel Koninginneweg 25 vormt onderdeel van het deelgebied met het verkavelingstype 'In de polder'. Het deelgebied 'In de polder' wordt in zijn algemeenheid gekarakteriseerd als een waardevol open landschap met verspreide bebouwing.

De randen van dit deelgebied worden mede bepaald door de dorpsranden, zoals hier aan de orde aan de Koninginneweg 25. Soms hebben deze randen een groen karakter, soms hebben zij een verrommeld karakter met weinig groen.

In dit deelgebied is de inpassing van de dorpsranden in het aangrenzende open landschap van belang. Dit is ook een punt dat wordt genoemd in de Welstansnota van de gemeente Korendijk, daar waar op pag. 126-128 gesteld wordt dat het belangrijk is dat nieuwbouw in het polderlandschap beperkt dient te blijven, waarbij er een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt die de huidige open verschijningsvorm niet negatief beïnvloedt.

In de beeldkwaliteitsparagraaf wordt aangegeven, dat:

- het toepassen van groen de overgang van bebouwde kom naar buitengebied verzacht;
- gedekte kleurstellingen zorgen voor een betere inpassing
- bebouwing met een eenduidige vorm bijdragen aan een rustig beeld van de rand.

De beeldkwaliteitsparagraaf geeft richtlijnen voor de locatiekeuze van de kavel, de positie van de bebouwing op de kavel, de ruimtelijke en landschappelijke inpassing en de verschijningsvorm van de bebouwing (massa, vorm, materiaal). Door middel van een koppeling in de regels van het bestemmingsplan wordt de toetsing aan de beeldkwaliteitsparagraaf gewaarborgd.

Ten aanzien van de beeldkwaliteit op kavelniveau wordt gestreefd naar het toepassen van erfbeplanting langs de perceelsgrenzen, waarbij een gevarieerd beeld van struiken en (hoge)bomen de voorkeur heeft. De bebouwing moet een ensemble vormen van hoofd- en bijgebouwen.

Zoals al aangegeven is er op dit moment nog geen concreet bouwplan ontworpen. De uitgangspunten zoals opgenomen in de Welstandsnota en de Beeldkwaliteitsparagraaf zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied zullen leidend zijn bij het ontwerpen van het bouwplan. De woning met bijgebouw(en) zullen ontworpen worden als bebouwingsensemble. In de huidige situatie is er sprake van een groot bouwelement op het perceel Koninginneweg 25a, dat omgeven wordt door een strakke haag. De landschappelijke inpassing is daardoor van een matig ruimtelijke kwaliteit.

Het erf rond de nieuwe woning zal opnieuw worden ingericht, waarbij er erfbeplanting wordt aangebracht overeenkomstig de richtlijnen zoals opgenomen in de Beeldkwaliteitsparagraaf van het bestemmingsplan Buitengebied. Het is derhalve de bedoeling, dat de nieuw te ontwerpen woning en bijgebouw(en) qua opzet, situering en inpassing geheel voldoen aan de uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied met beeldkwaliteitsparagraaf. Het ontwerp zal in overleg met de gemeente Korendijk worden opgesteld en uitgewerkt.

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. Het plan voor de realisering van de Ruimte voor Ruimteontwikkeling is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie, Verordening ruimte

Structuurvisie ‘Visie op Zuid-Holland’

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte".

De provincie Zuid Holland heeft de structuurvisie op 2 juli 2010 (II gewijzigd op 30 januari 2013) vastgesteld. Zij vervangt de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het uitgangspunt van de Structuurvisie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet"; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Korendijk, buiten genoemde bebouwingscontour. Voor het bouwen buiten de bebouwingscontouren zijn afwijkende regels opgenomen.

Verordening ruimte.

De verordening is vastgesteld op 20 april 2010 (II gewijzigd 30 januari 2013). De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening, stelt regels aan de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan.

In artikel 2 van de provinciale verordening wordt ingegaan op de bebouwingscontouren. Hierin is bepaald dat er geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren mag plaatsvinden. De locatie Koninginneweg 25/25a is gelegen buiten deze bebouwingscontouren. Op basis van de Verordening Ruimte is ter plaatse geen verstedelijking toegestaan. Er zijn echter uitzonderingen opgenomen waarbij buiten de bebouwingscontouren ontwikkelingen mogelijk zijn. Dit wordt ook wel de 'ruimte-voor-ruimte' regeling genoemd.

'Ruimte voor Ruimte' woningen.

Voor de realisering van de nieuwe woning zal de zogenaamde 'ruimte voor ruimte' regeling van artikel 2 lid 2 sub a van Verordening ruimte toegepast worden. De 'ruimte-voor-ruimte' regeling is bedoeld om de kwaliteit van het landschap in de provincie Zuid-Holland te vergroten. Daartoe stimuleert de regeling afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa. De volgende voorwaarden gelden:

1. de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt verbeterd;
2. voor de sloop van iedere 1.000 m² gebouwen, iedere 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, mag één compensatiewoning worden gebouwd;
3. het aantal compensatiewoningen bedraagt maximaal drie;
4. de nieuwe woningen brengen uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
5. de te slopen gebouwen of kassen zijn opgericht voor de peildatum van 1 januari 2007;

De ruimtelijke kwaliteit wordt ter plaatse verbeterd.

De Koninginneweg heeft vanaf de Molendijk aan de oostzijde enige lintbebouwing. Aan de westzijde is een nieuwe woonwijk aanwezig. Ter plaatse van de overgang van de bebouwde kom in het buitengebied is aan de oostzijde alleen de bebouwing op het perceel Koninginneweg 25/25a aanwezig.

Op het perceel Koninginneweg 25a zijn ten zuiden van de bestaande bedrijfswoning, enkele geschakelde grotere bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze bebouwing wordt gesaneerd. Hierdoor komt de bestaande woning solitair aan de Koninginneweg te staan. De nieuwe woning wordt in dezelfde voorgevelrooilijn ten zuiden van de bestaande woning opgericht.

De omvang van de bebouwing vermindert zeer aanzienlijk, er wordt circa 10.000 m³ aan bedrijfsbebouwing gesaneerd om daarvoor in de plaats maximaal 1.000 m³ aan woonbebouwing en maximaal 100 m² aan bijgebouw terug te bouwen. Daarbij wordt het massieve bebouwde aanzicht van het perceel aanzienlijk verbeterd door de afbraak en de herbouw van veel minder oppervlakte aan bebouwing.

Er ontstaan op het perceel Koninginneweg 25/25a doorzichten naar het achterliggende landschap, de nieuwe woning is maar een beperkt obstakel in het open landschap.

Te slopen bedrijfsgebouwen.

Ter plaatse wordt er 1.500 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Dit betekent dat er meer dan voldoende wordt gesloopt voor de bouw van 1 ruimte voor ruimte woning.

Milieuhygiëne.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit wordt besproken in hoofdstuk 4.4

Conclusie

Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

Omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning.

Met betrekking tot de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is het volgende van belang. Artikel 2 lid 2 sub c van de Verordening ruimte geeft het beleidskader aan waarbinnen een omzetting kan plaatsvinden. Dit betreft voor deze omzetting:

1. de nieuwe functie brengt uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven
2. de nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing;
3. de nieuwe functie heeft niet meer dan een potentiële geringe verkeer aantrekkende werking.

De bedrijfswoning wordt omgezet in burgerwoning, de woongerelateerde verkeersbewegingen blijven gelijk.

Milieuhygiëne.

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Dit wordt besproken in hoofdstuk 4.4

Conclusie

Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Korendijk

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is opgenomen in de 'Structuurvisie Korendijk'. Er zijn drie thema's bepaald die van belang zijn voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van Korendijk 2020:

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

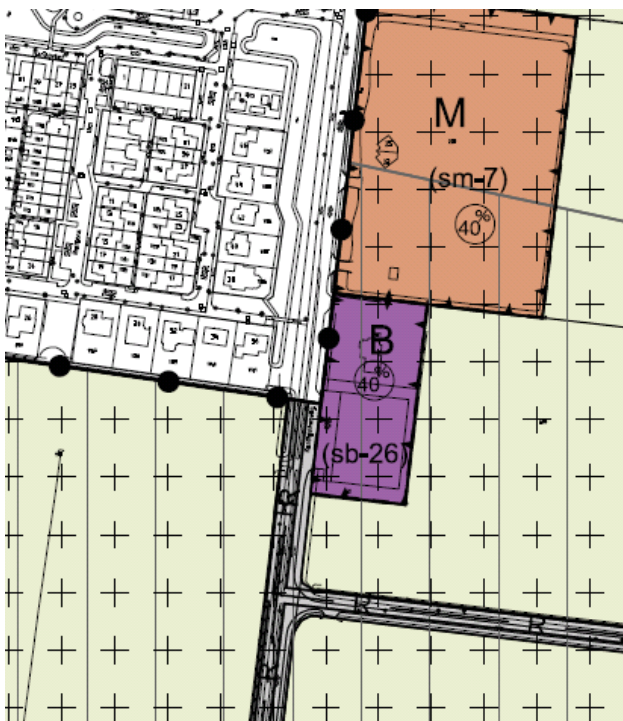
- leefbaarheid: gericht op een aantrekkelijke leefomgeving, niet alleen ruimtelijk, maar ook sociaal-maatschappelijk. Bijzondere aandacht gaat uit naar beleving (woonmilieus en landschapstypen) en voorzieningen (sport, sociaal-maatschappelijke functies, etc.). De leefbaarheid van Korendijk hangt in grote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

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

De uitvoering van het ruimte-voor-ruimte-plan aan de Koninginneweg past uitstekend in het beleid tot het versterken van de kwaliteiten van de fysieke omgeving nu en in de toekomst. Tevens is sprake van een inbreidingslocatie die wordt benut voor de bouw van een woning. De ontwikkeling is in overeenstemming met de Structuurvisie.

Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Korendijk op 25 juni 2013. In dit bestemmingsplan is het perceel Koninginneweg 25/25a opgenomen met een bedrijfsbestemming. Dit was in het verleden in overeenstemming met de feitelijke situatie, recent is het perceel verworven door de huidige eigenaar, die ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer wil ontplooiën.



Figuur 8 Relevant deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel heeft overigens ook de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3, terwijl het perceel ook onderdeel vormt van de vrijwaringszone Openheid.

Vanwege de afwijking van het plan tot het realiseren van een nieuwe woning met het geldende bestemmingsplan Buitengebied, moet anderszins planologisch de voorwaarde worden geschapen om de nieuwe woning te realiseren. Dit zal geschieden via de toekomstige 1^e herziening van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Gebiedsvisie Buitengebied

Ter voorbereiding op het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente beleidsuitgangspunten vastgesteld in de Gebiedsvisie Buitengebied. Daarin is opgenomen dat, ter stimulering van de toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling, compensatiewoningen een inhoud mogen krijgen van maximaal 1.000 m³. Het initiatief voldoet aan dit uitgangspunt.

4. Omgevingsaspecten.

4.1. Bodem

Op het moment dat er een concreet bouwplan beschikbaar is voor de nieuwe woning zal het wettelijk verplichte verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Er is al wel een zogenaamd historisch bodemonderzoek uitgevoerd (A.J. Schutter GWW Milieu, d.d. 3 april 2014, kenmerk 140302). Uit dit onderzoek blijkt, dat de planlocatie als 'onverdacht' kan worden aangemerkt. De rapportage is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

4.6.1 Industrielawaai/spoorweglawaai

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

4.6.2 Wegverkeerslawaai

Wat betreft wegverkeerslawaai dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van de aanwezigheid van een geluidszone als bedoeld in de Wet geluidhinder. In dat geval moet worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai binnen de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB.

Om inzicht te krijgen in de heersende geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woning is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 16-12-2013, rapport VL.1346.R01). De uitkomst van dit onderzoek laat zien dat de hoogst berekende geluidbelasting vanwege de Koninginneweg 45 dB is en vanwege de Zuid Achterweg 38 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt derhalve niet overschreden.

Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

4.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit vormt een integraal onderdeel van de Wet milieubeheer. Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb 'besluit niet in betekende mate bijdragen) en ministeriële regelingen (mr 'Regeling niet in betekende mate bijdragen) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking treden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit in werking getreden. Met dat NSL is de aanvankelijke norm van het toegestaan zijn van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van stikstofdioxide en fijn stof vervallen en is de nieuwe norm dat er geen sprake mag zijn van een verslechtering van 3%. De uitbreiding met 1 woning levert hoogstens een beperkte toename op van het aantal verkeersbewegingen. De nieuwe woning draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 16,8 (2015: gegevens GCN 2012) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 20,5 (2015: gegevens GCN 2012) microgram per kubieke meter.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

In die brochure 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.

Het bouwplan voorziet in het realiseren van een nieuwe burgerwoning. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning. In de directe omgeving zijner binnen een straal van 400 m geen bedrijven aanwezig. Ten noorden van het perceel Koninginneweg 25 is de gemeentelijke begraafplaats aanwezig.

Begraafplaatsen hebben op grond van genoemde Staat van activiteiten een richtafstand van 10 m (SBI 96031). De bestaande woning ligt op circa 35 m afstand van de perceelsgrens met de begraafplaats, de nieuw op te richten woning zal op meer dan 50 m van de begraafplaats worden opgericht.

De transformatie van een bedrijfswoning naar burgerwoning is in de regel problematisch vanwege het feit dat bij die woning in de regel in de directe nabijheid bedrijfsbebouwing aanwezig is. Het voorliggende plan voorziet echter in het verwijderen van die bedrijfsbebouwing, waardoor er uit dien hoofde geen conflicterende milieusituatie op zal treden.

De nieuwe ontwikkeling levert daarom geen beperkingen op voor de omgeving. Ook de transformatie van de bedrijfswoning naar burgerwoning levert geen situatie op waarbij (agrarische) bedrijven belemmerd zouden worden in hun bedrijfsvoering.

4.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

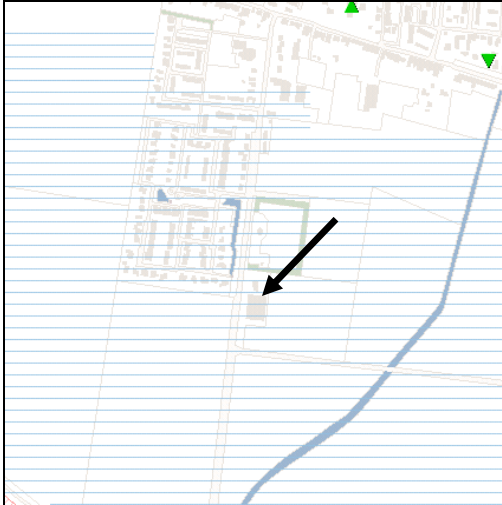
Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen;
- Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in diverse risicoatlassen.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Inrichtingen

In de nabijheid van dit plangebied bevinden zich geen inrichtingen die uit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de gewenste ontwikkeling zoals af te lezen van het relevante gedeelte van de Risicokaart Nederland.



Figuur 9 Risicokaart Nederland

Hierbij wordt geconstateerd dat het gebied onderdeel vormt van het risicogebied overstromingen, waar vrijwel het gehele eiland Hoeksche Waard onderdeel van vormt. De woning zal van zodanige kwaliteit zijn dat deze bestand is tegen mogelijke overstromingen.

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

4.6 Waterhuishouding

Watertoets

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling heeft ten doel het verkrijgen van inzicht in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Voor het bouwplan is een digitale watertoetsprocedure doorlopen via de website van het Waterschap Hollandse Delta.

De reactie die naar aanleiding van de digitale watertoetsprocedure van het Waterschap Hollandse Delta op 23 januari 2013 is ontvangen, is verwerkt in deze paragraaf. Uit het toets resultaat blijkt dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet binnen de beschermingszone van een waterkerende dijk.

Waterkwaliteit

De bebouwing op het perceel is voor wat betreft de lozing van vuilwater aangesloten op de bestaande riolering, ook de nieuwe woonbebouwing wordt op de riolering aangesloten.

Het uitgangspunt is dat het hemelwater van de nieuwe woning wordt afgekoppeld en wordt afgevoerd naar open water. Dit mede gezien de voorkeur van lozing in het milieu ten opzichte van lozing via de riolering.

In dit kader schrijft de gemeente voor dat bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hemelwater (HWA) en afvalwater (DWA) gescheiden worden ingezameld en gescheiden worden aangeboden aan de gemeente. Voor het HWA wordt vervolgens een redelijke en doelmatige afvoermogelijkheid gezocht.

Met het oog op de waterkwaliteit van het te lozen hemelwater geldt dat het de bedoeling is dat het dak en de regenwatervoorzieningen worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen.

Waterkwantiteit

Ten aanzien van de aanwezige en toekomstige omvang van de verharding kan het volgende worden vermeld. Er wordt van de bestaande bebouwing 1.500 m² gesloopt. De nieuwe woning, de bijgebouwen en de terreinverharding tezamen zal een veel beperktere oppervlakte hebben ten opzichte van de thans aanwezige verharding.

Uit de beleidsregel 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak' d.d. 16-11-2010 van het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. Er geldt een vrijstelling voor ontwikkelingen kleiner dan 250 m². Nu hier sprake is van een vermindering van de verharding gelden er geen compenserende eisen.

Grondwater

In de huidige waterhuishouding wordt geen verandering aangebracht. Er worden in het bouwplan geen ondergrondse voorzieningen aangebracht, hoogstens een kelder van beperkte oppervlakte. Er wordt wel grond uitgegraven ten behoeve van de fundering van de bebouwing, het grondwaterpeil zal hier echter niet door worden beïnvloed.

Conclusie

Uit oogpunt van wateraspecten zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoer te brengen.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Op de plaats waar de nieuwe woning zal worden opgericht is op dit moment sprake van een vrijwel volledig verhard gebied met bebouwing en terreinverharding zonder bijzondere natuurwaarden.

De bedrijfsbebouwing die wordt afgebroken bevat geen openingen en biedt daarom naar het zich laat aanzien geen nestelgelegenheid voor bijvoorbeeld vleermuizen. Om deze reden is het de verwachting dat geen natuurwaarden worden geschaad bij de uitvoering van het Ruimte voor Ruimteplan.

4.8 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.

4.9 Verkeer

Ontsluiting.

Het bouwperceel ligt langs de Koninginneweg. De ontsluiting van het bestaande bedrijfsperceel gaat via deze weg, ook de nieuwe woning wordt ontsloten via de Koninginneweg.

Deze weg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen van en naar de woningen af te wikkelen.

Parkeren

De gemeentelijke bouwverordening schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op eigen grond behoort te voorzien en wanneer dat niet het geval is dat het college van burgemeester en wethouders een ontheffing kunnen verlenen.

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte maakt de gemeente gebruik van het door het CROW opgestelde normen die zijn verwerkt in de ASVV 2012. Voor de woningen kan worden uitgegaan van de norm dat er per woning 2 parkeerplaatsen nodig zijn. Op eigen grond is meer dan voldoende ruimte beschikbaar voor deze parkeerplaatsen.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie.

Beleidskader

De gemeente Korendijk voorziet bestemmingsplannen van een archeologieparagraaf. Meer specifiek is het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is; (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

Het bovenstaande sluit aan op en komt mede voort uit het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het Europese Verdrag van Malta is ontwikkeld en dat aansluit bij de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz 2007).

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.

Archeologische verwachting

Op basis van de archeologische verwachtingskaart geldt voor het gebied waar het perceel Koninginneweg 25/25a onderdeel van vormt een middelhoge verwachtingswaarde. Als dit juist vertaald had geweest in het bestemmingsplan Buitengebied, dan had ter plaatse de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 opgenomen worden.

Bouwplannen in dergelijke gebieden met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte hebben van meer dan 50 cm geldt een archeologische onderzoeksplicht.

De oppervlakte van de nieuwe woning is veel beperkter dan deze 500 m², waardoor het instellen van archeologisch onderzoek niet nodig is. Overigens is het ook zo dat op de locatie waar de woning gebouwd gaat worden thans het bedrijfsgebouw aanwezig is. Als er al in de bodem archeologische sporen hebben bevonden, dan zijn deze tijdens het bouwproces van de bedrijfsgebouwen al verstoord. De conclusie is dat geen archeologisch onderzoek is vereist.

5. Uitvoering.

5.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de afbraak van de bestaande bedrijfsbebouwing, de transformatie van de voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning en de bouw van 1 compensatiewoning. Het perceel is eigendom van initiatiefnemer.

De kosten van de grondexploitatie aan de zijde van de gemeente bestaan uit de plan- en apparaatskosten en (mogelijke) planschade. Het verhaal van deze kosten wordt verzekerd door middel van het sluiten van een anterieure overeenkomst met de eigenaar/ontwikkelaar. Daarmee kan er, gelet op het bepaalde in artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, afgeweken worden van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan.

5.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro worden afgesloten.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Korendijk zal het bestemmingsplan, waarin de bouw van de compensatiewoning mogelijk wordt gemaakt, te zijner tijd ter visie leggen. Een ieder heeft dan de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld. Als na beoordeling van eventuele zienswijzen, blijkt dat er nog steeds aanleiding bestaat om de medewerking te verlenen, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Raad van State.

6. Samenvatting en conclusies

De gemeente Korendijk wil, met verwijzing naar hetgeen hiervoor in deze ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt, meewerken aan het Ruimte voor Ruimte plan. De bouw van een nieuwe burgerwoning op het perceel Koninginneweg 25/25a te Zuid-Beijerland is op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied' thans niet mogelijk. Het plan heeft tot gevolg dat er sprake is van vermindering van de omvang van de bebouwing in het buitengebied van Zuid-Beijerland. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en daarmee ook de omgeving ervan zal aanzienlijk verbeteren als de manifest aanwezige bedrijfsbebouwing niet meer aanwezig zal zijn en wordt vervangen door een woning met enige erfbebouwing.

Het plan is niet in strijd met de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, provincie en gemeente.