

# Ruimtelijke onderbouwing

## Wijzigen bestemming 'Agrarisch' in bestemming 'Gemengd' Oud-Piershilseweg 3 Piershil Gemeente Korendijk



23.10.2014

## INHOUDSOPGAVE PAG.

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Projectomschrijving	3
1.3 Leeswijzer	5
<b>2. Beschrijving plangebied en wijzigingsplan</b>	<b>6</b>
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Voorwaarden wijziging bestemming	8
2.5 Toets aanvaardbaarheid wijziging bestemming	8
<b>3. Beleidskader</b>	<b>10</b>
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	12
<b>4. Omgevingsaspecten</b>	<b>14</b>
4.1 Bodem	14
4.2 Geluid	14
4.3 Luchtkwaliteit	14
4.4 Bedrijven en milieuzonering	15
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Waterhuishouding	18
4.7 Flora en fauna	19
4.8 Geur	20
4.9 Verkeer	20
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	20
<b>5. Uitvoering</b>	<b>22</b>
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Planschade	22
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
<b>6. Samenvatting en conclusies</b>	<b>23</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

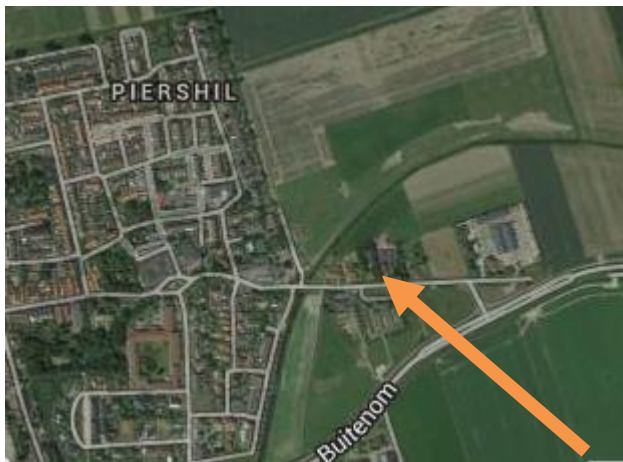
De heer P. Verhulp, eigenaar van het altijddurend recht van erfpacht op het perceel Oud-Piershilseweg 3 te Piershil, heeft in het verleden op dit adres een agrarisch bedrijf geëxploiteerd. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Korendijk is het perceel opgenomen met de bestemming 'Agrarisch'. Het agrarisch bedrijf is medio 2003 beëindigd. Om deze reden bestaat de wens om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd I'.

De gemeente Korendijk kan aan de wijziging van de bestemming medewerking verlenen, door het toepassen van een in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen wijzigingsbevoegdheid, op grond waarvan de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd kan worden in de bestemming 'Gemengd I'. Een andere mogelijkheid is om deze ontwikkeling op te nemen in de 1<sup>e</sup> herziening van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied.

Om te kunnen beoordelen of het plan tot het wijzigen van de bestemming voldoet aan de daarvoor geldende regels is door de gemeente Korendijk gevraagd om het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggende onderbouwing heeft tot doel om aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het plan tot het wijzigen van de agrarische- in een gemengde bestemming niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

## 1.2 Projectomschrijving

Het plangebied ligt buiten de bebouwingscontouren, in het landelijk gebied van de gemeente Korendijk, direct ten oosten van de bebouwde kern van Piershil.



**Figuur 1** satellietfoto Piershil met perceel Oud-Piershilseweg 3

Het plan voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming in een gemengde bestemming voor het perceel Oud-Piershilseweg 3 te Piershil. De in het verleden plaats gehad hebbende bedrijfsbeëindiging op het perceel geeft aanleiding tot deze bestemmingswijziging.

### **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 wijzigingsplan.

### 2.1 Inleiding

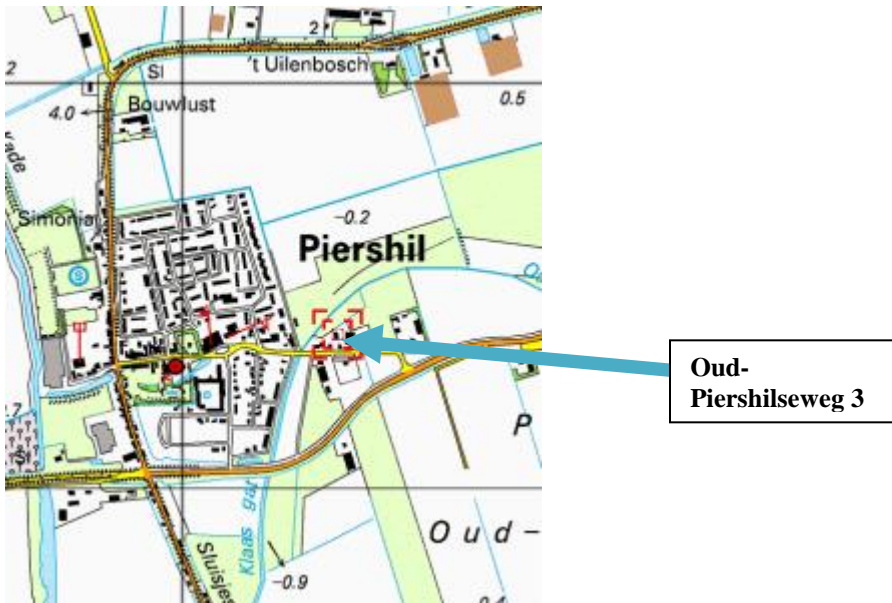
In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

### 2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

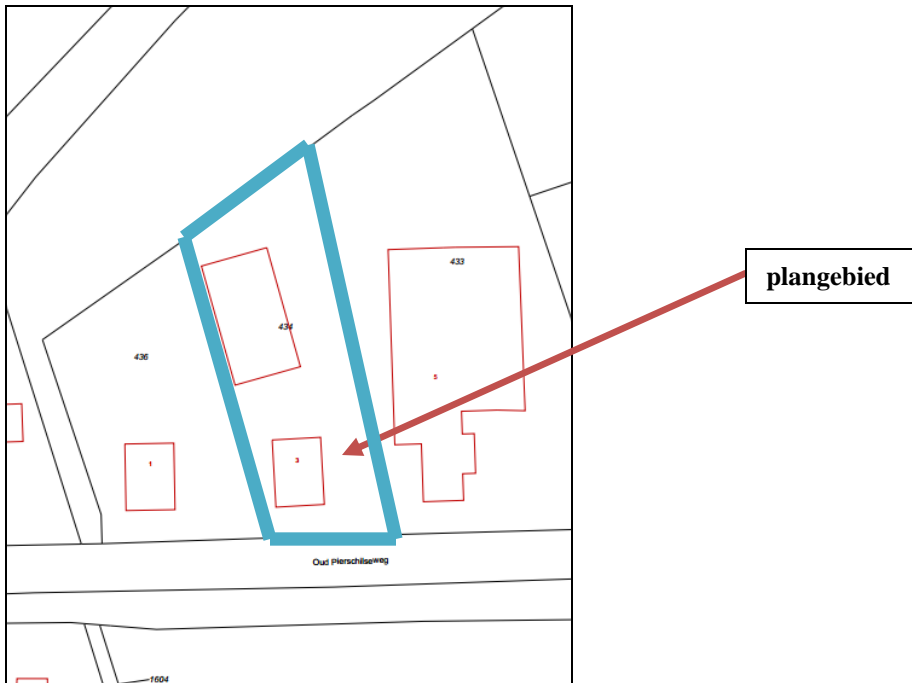
Piershil is ontstaan na de bedijking van de Oud-Piershil polder in 1524. De belangrijkste historische bebouwing is gesitueerd aan de westzijde van de dijk en aan de Voorstraat die loodrecht op de dijk de polder in loopt. Kenmerkend voor de bebouwing aan de Voorstraat zijn de gesloten gevelwanden in tuitvorm. De eerste planmatige uitbreidingen hebben plaatsgevonden ten oosten van de dijk en kenmerken zich door een rationeel stratenpatroon met rechte bouwblokken. De nieuwste uitbreidingen hebben ten zuiden van de Voorstraat plaatsgevonden. Piershil is een zogenaamde voorstraatsnederzetting, waarbij de Molendijk, de Sluisjesdijk en de Voorstraat de belangrijkste straten vormen. De Oud-Piershilseweg is een uitloper van de Voorstraat en ligt in het buitengebied van Piershil.

### 2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Oud-Piershilseweg 3. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Piershil, sectie C nr. 434 en heeft een oppervlakte van 1.280 m<sup>2</sup>.



Figuur 2: Tekening plangebied en omgeving



**Figuur 3: kadastrale tekening**

Op het perceel is bebouwing aanwezig in de vorm van twee voormalige agrarische bedrijfsloodsen en een voormalige agrarische bedrijfswoning.



**Figuur 4 Woning Oud-Piershilseweg 3**





**Figuur 5** Foto's loodsen Oud-Piershilseweg 3

## **2.4 Voorwaarden wijziging bestemming**

De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en wordt qua bestemming gewijzigd van een agrarische functie in een gemengde functie. Aanleiding daartoe is het feit, dat de bedrijfsactiviteiten op het perceel Oud-Piershilseweg 3 al enige tijd, en wel vanaf 2003, zijn gestaakt. Bij brief van 17 juni 2011 heeft de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid verklaard, dat gebleken is dat er aan de Oud-Piershilseweg 3 geen bedrijfsmatige activiteiten meer plaatsvinden.

In het bestemmingsplan Buitengebied is in artikel 3.6.3 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, ten einde de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd I'. De tekst van dit artikel 6.3.6 luidt als volgt:

' Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Gemengd - 1', onder de volgende voorwaarden:

- a. Het agrarisch bedrijf ter plaatse is beëindigd en agrarisch hergebruik niet langer mogelijk is. In geval van onduidelijkheid kan advies worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.
- b. Er dient een landbouwtoets te worden uitgevoerd.
- c. Bij behoud/continuering van bestaande nevenfuncties dient overtollige bebouwing gesloopt te worden, waarbij de overtollig gesloopte bebouwing niet mag worden teruggebouwd.
- d. Opslag, niet zijnde statische opslag, ten behoeve van een elders gevestigd niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.
- e. Detailhandel is niet toegestaan.
- f. De wijziging mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben.
- g. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de bebouwing op basis van een erfbeplantingsplan.
- h. De wijziging mag geen onevenredige toename van nadelige gevolgen opleveren voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.'

Gronden met de bestemming 'Gemengd I' zijn volgens de regels van artikel 8.1 van het bestemmingsplan Buitengebied bestemd voor:

- a. één woning per bouwvlak, of zoveel woningen als aanwezig zijn bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met bijbehorende voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. opslag ten behoeve van agrarische doeleinden;
- c. statische opslag;
- d. behoud van karakteristieke bebouwing ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’;
- e. voorzieningen, zoals groen, tuinen, terras, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, (onverharde) paden, wegen, parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

## **2.5 Toets aanvaardbaarheid wijzigen bestemming**

Hierna wordt per onderdeel ingegaan op de voorwaarden, die zijn genoemd in artikel 3.6.3. van het bestemmingsplan Buitengebied’ (wijzigingsbevoegdheid).

Ad a.

Het agrarisch bedrijf dat voorheen gevestigd was op het perceel is beëindigd. De in paragraaf 2.4 gememoreerde verklaring van de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid maakt dit duidelijk, er is ter plaatse geen agrarisch bedrijf meer gevestigd.

Ad b.

De woning Oud-Piershilseweg 3 is in 1931 als burgerwoning gebouwd. In 1991 is vanwege de behoefte om een loods bij de woning te bouwen, aan de grond een agrarische bestemming gegeven. Al in 2003 zijn de –beperkte- agrarische activiteiten op het perceel beëindigd. Gelet op de beperkte oppervlakte van het perceel, is het ook niet mogelijk om wederom een agrarisch bedrijf ter plaatse te exploiteren.

Ad c.

Er worden geen agrarische nevenfuncties op het perceel uitgeoefend.

Ad d.

Er worden in de loodsen materialen opgeslagen en gestald voor eigen gebruik. Er vindt geen opslag plaats voor een elders gevestigd niet-agrarische bedrijf.

Ad e.

Er vindt geen detailhandel plaats op het perceel.

Ad f.

De omzetting van de agrarisch naar een gemengde functie, met name gerelateerd aan wonen, levert geen extra verkeersbewegingen op. Gemiddeld zijn er per woning 6 verkeersbewegingen per etmaal, als er ter plaatse nog een agrarisch bedrijf gevestigd zou zijn, dan ging het om enerzijds woongerelateerde verkeersbewegingen en daarnaast ook bedrijfsmatige verkeersbewegingen. Die laatste zullen niet meer aan de orde zijn.



Ad g.

Het gehele perceel Oud-Piershilseweg 3 is omgeven door hoogopgaande bomen en beplanting. De bebouwing is nagenoeg aan het oog onttrokken. Het aanwezige groen zal ook worden gehandhaafd.

Ad h.

De wijziging levert geen toename van nadelige gevolgen op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. De wijziging maakt een woongebruik mogelijk, in plaats van een agrarisch bedrijfsmatig gebruik. De eventuele gevolgen voor het naastgelegen agrarisch bedrijf aan de Oud-Piershilseweg 5 worden in paragraaf 4.4 behandeld.

Het plan tot het wijzigen van de bestemming voldoet aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6.3 van de regels van het bestemmingsplan.

## **3. Beleidskader**

### **3.1 Inleiding**

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

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)**

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan voor het wijzigen van de agrarische- in een gemengde bestemming, zonder dat de omvang van de bebouwing toeneemt, 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**

#### Visie Ruimte en Mobiliteit/Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 zijn de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

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.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.

De bouwlocatie ligt in gebied met beschermingscategorie 3 (groene ruimte). Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

#### ***Inpassing.***

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

#### ***Aanpassing.***

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

#### ***Transformatie.***

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende bouwplan betreft een inpassing Het betreft hier namelijk het wijzigen van de gebruiksfunctie van een bestaande woning. De bestaande structuur van het landschap verandert uiteraard niet door het plan.

Uit de Verordening Ruimte 2014 en met name artikel 2.2.1 blijkt wat de gevolgen zijn van bovenstaande constatering. Uit dat artikel 2.2.1 vloeit voort, dat inpassingsplannen toegestaan zijn in gebieden met beschermingscategorie 3.

Dit betekent dat het hier aan de orde zijnde inpassingsplan past binnen de provinciale planologische beleidsuitgangspunten..

De omzetting van de agrarische naar een gemengde functie is feitelijk het mogelijk maken van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing. De voormalige agrarische bedrijfswoning wordt zo burgerwoning. De loodsen mogen worden gebruikt voor bijvoorbeeld opslagdoeleinden. Het plan tot wijziging van de bestemming van het perceel Oud-Piershilseweg 3 in Piershil voldoet hieraan.

Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, de verkeersaantrekkende werking wordt verkleind. In paragraaf 4.4 van deze onderbouwing wordt aandacht besteed aan de mogelijke gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Conclusie is daar overigens dat er geen belemmeringen zijn.

### ***Conclusie***

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

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **Structuurvisie Korendijk**

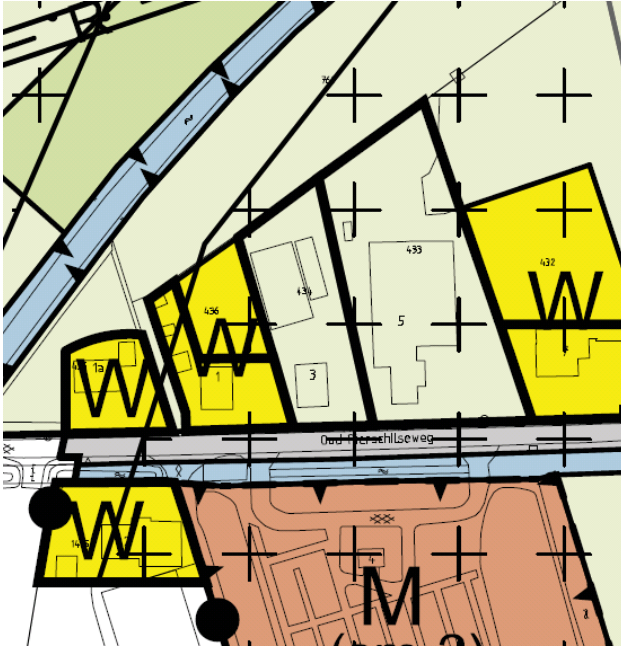
Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is opgenomen in de 'Structuurvisie Korendijk'. Er zijn drie thema's bepaald die van belang zijn voor de toekomstige ontwikkelingsrichting van Korendijk 2020:

- 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, sociaalmaatschappelijke 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 omzetting van de agrarische- naar een gemengde bestemming voor het perceel Oud-Piershilseweg 3 in Piershil sluit aan bij het beleid tot het versterken van de kwaliteiten van de fysieke omgeving nu en in de toekomst. De ontwikkeling is niet in strijd 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 Oud-Piershilseweg 3 opgenomen met de bestemming 'Agrarisch'.



**Figuur 6** Relevant deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied

Het perceel heeft overigens ook de dubbelbestemming Waarde Archeologie 3.

Het voorgenumen burgerwoongebied stemt niet overeen met de bestemming 'Agrarisch'. Dit kan worden aangepast door het gebruik maken van de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Gemengd I. Echter, nu er een zogenaamd veegplan in procedure komt, zijnde de 1<sup>e</sup> herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, wordt het plan om de bestemming in die zin te wijzigen daarin meegenomen.

## **4. Omgevingsaspecten.**

### **4.1. Bodem**

In de bestaande situatie wordt feitelijk geen wijziging gebracht. Er is een woning met twee loodsen op het perceel aanwezig, dit blijft ook in de toekomst zo. Het enige verschil is dat de bewoners/gebruikers de bebouwing niet meer voor agrarische doeleinden mag gebruiken, maar alleen voor gemengde (waaronder woon-)doeleinden.

### **4.2 Geluid**

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten. Industrie- en/of spoorweglawaai is hier niet aan de orde.

Wel is er sprake van een geluidszone langs de Oud-Piershilseweg en het Buitenom (randweg) uit oogpunt van wegverkeerslawaai. De vraag is of er in dit kader onderzoek moet worden uitgevoerd, nu er sprake is van een bestaande woning langs bestaande wegen.

In de Wet Geluidhinder is als geluidsgevoelig terrein benoemd: bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, waarbij wat betreft de bestemming wordt uitgegaan van het gebruik dat is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet. Op grond van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen dan ook niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden.

Het aspect geluid vormt 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 wijziging van de agrarische bestemming in een gemengde bestemming brengt geen verandering in de bestaande situatie en daarmee ook niet in het aantal verkeersbewegingen. Er is daarom hier geen sprake van een wijziging die in betekende mate bijdraagt 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 plan voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch' in 'Gemengd I'. Naast het plangebied is op het perceel Oud-Piershilseweg 5 een agrarisch bedrijf aanwezig. De

afstand tussen de agrarische bebouwing en de woning Oud-Piershilseweg 3 bedraagt 12 m of meer.

Het agrarische bedrijf omvat:

- 1) 6 ha akkerbouw.
- 2) 100 fokschapen
- 3) 7 kalfkoeien + 5 stuks jongvee

De 100 fokschapen worden vanaf medio december gehuisvest aan de Oud-Piershilseweg 5 te Piershil. Hierna zullen deze vanaf medio december tot ongeveer 1 april lammeren, waardoor het aantal zal toenemen tot circa 300 schapen. Vanaf 1 april tot medio december worden deze in weilanden geplaatst. De 7 kalfkoeien komen vanaf medio oktober tot 1 mei op stal. In deze periode kalven er enkele, waardoor het aantal toeneemt tot circa 12 stuks. In de periode van 1 mei tot medio oktober worden deze in weilanden geplaatst.

Voor dit bedrijf geldt een geurcirkel. Bij een bestemmingswijziging waar een geurgevoelig object (woning) wordt toegestaan zijn in relatie tot het aspect geurhinder van veehouderijen de volgende vragen van belang:

1. Is ter plaatse van de woning een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object)
2. Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden)

Welke afstand voldoende is, vloeit voort uit de jurisprudentie over de omgekeerde werking van de regelgeving voor geurhinder. In het algemeen is het zo, dat wanneer geurgevoelige objecten op voldoende afstand van veehouderijen zijn gepland, het woon- en leefklimaat als goed wordt aangemerkt en niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Welke afstand voldoende is, is afhankelijk van diverse wet- en regelgeving.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid heeft in oktober 2014 onderzoek uitgevoerd om de twee hiervoor genoemde vragen te beantwoorden. Hierna de bevindingen van de Omgevingsdienst:

*Ad 1. Woon- en leefklimaat*

**De mate waarin geurhinder wordt ondervonden is door ons als aanvaardbaar beoordeeld (voor een bestaande situatie).**

Dankzij de door ons uitgevoerde berekening weten we ongeveer wat de geurbelasting is op de woning als gevolg van het houden van de schapen. Deze bedraagt in het gunstigste geval circa 2,2 ouE/m<sup>3</sup> als 98 percentiel. In dat geval wordt de norm uit het Activiteitenbesluit overschreven.

Overigens staan de schapen maar 4 maanden per jaar op stal. Dit is niet in de berekening verwerkt. Er worden ook koeien gehouden (hele jaar door) in een grupstal. Normaal gesproken vormt het houden van 12 koeien geen grote geurbron. Toch zal geurhinder kunnen worden ondervonden ter plaatse van de woning op nr. 3. Er zijn geen geurklachten bij ons geregistreerd. Ons inziens is er sprake van een matig woon- en leefklimaat voor wat betreft geurhinder. De mate van geurblootstelling verandert niet met de bestemmingsplanwijziging, zoals deze bij ons is geschetst. De woning op nr 3 wordt nu in dezelfde mate belast met geur afkomstig van de kleine veehouderij.

Ad 2. *Consequenties voor de bedrijfsvoering Oud-Piershilseweg 5*

**De bestemmingsplanwijziging voor de locatie aan de Oud-Piershilseweg 3, heeft geen consequenties voor de bedrijfsvoering van dhr Buitendijk aan de Oud-Piershilseweg 5 (zie artikel 3.116 lid 1 onder a en b van het Activiteitenbesluit).**

De status van de woning op Oud-Piershilseweg 3 verandert van:

a. een geurgevoelig object dat deel uitmaakt van een andere veehouderij;

naar:

b. een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij

Aan beide type objecten wordt dezelfde mate van bescherming geboden. Deze bescherming is als volgt geregeld:

Veehouderijen binnen een afstand van 100 meter van de woning mogen niet uitbreiden. Dit ongeacht of voor het vee bij die veehouderijen een geuremissiefactor is vastgesteld. Deze beperking geldt nu dus ook voor de bedrijfsvoering op de Oud-Piershilseweg 5. De genoemde afstand van 100 meter geldt als de woning inderdaad binnen de bebouwde kom is gelegen. In dat kader het volgende.

*Binnen of buiten de bebouwde kom*

Bestemmingsplantechnisch ligt de woning in het buitengebied, daarmee buiten de bebouwde kom.

Volgens de Handreiking van InfoMil over geurhinder bij veehouderijen kun je voor de grens van de bebouwde kom het beste aansluiten bij het bestemmingsplan.

De handreiking heeft echter geen formele juridische status. Het bevoegd gezag moet een eigen afweging maken. Hiervan uitgaande en gelet op de bebouwingsdichtheid rond het bedrijf, lijkt het erop dat de grens van de bebouwde kom aan het opschuiven is. Er is recent een nieuwe woning bijgebouwd. De afstand tot de (bestaande en nieuwe) woningen is erg kort, drie woningen binnen 50 meter.

Uit ons dossier maken we op dat de locatie op nr 5 in 2011 door een toezichthouder van ons is bezocht, in verband met plannen van de gemeente voor een nieuwbouwwijk.

Gelet op bovenstaande is daarom getoetst aan eisen die gelden voor geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom.

*Conclusie:*

Het omzetten van een bestemming agrarisch aan de Oud Piershilseweg 3 naar een bestemming gemengd (waarbinnen een woning is toegestaan) is gelet op geurhinder mogelijk. Daarnaast is sloop en bouw van een nieuwe woning op dezelfde locatie ook mogelijk, omdat dit geen consequenties heeft voor de bedrijfsvoering van dhr. Buitendijk, mits binnen hetzelfde bouwvlak gebouwd wordt en het herbouw van een enkele woning betreft.

**Figuur 7: tekst advies Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid oktober 2014**

De conclusie is derhalve dat er uit oogpunt van milieuzonering er geen belemmeringen zijn bij het omzetten van de bestemming 'Agrarisch' naar 'Gemengd'

Voor het overige zijn er binnen een straal van 100 m van de woning Oud-Piershilseweg 3 geen andere bedrijven aanwezig.

## **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 8 Risicokaart Nederland**

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de wijziging van de bestemming 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 27 april 2014 is ontvangen, is hierna afgedrukt.

datum 27-4-2014  
dossiercode 20140427-39-8894

#### **Waterparagraaf geen waterschapsbelang Oud Piershilseweg 3 Piershil {plan\_straat} {plan\_nummer} {plan\_plaats}**

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

#### **De WaterToets 2014**

#### **Figuur 9: digitale watertoets waterschap Hollandse Delta**

Uit het toets resultaat blijkt dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft geen invloed op de belangen van het waterschap. 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, in die situatie komt geen verandering.

#### **Waterkwantiteit**

De omvang van de verharding verandert niet. Er is om die reden geen eis tot het aanleggen van compenserend water.

#### **Grondwater**

In de huidige waterhuishouding wordt geen verandering aangebracht.

#### **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. Hier is echter geen sprake van een fysieke ruimtelijke ingreep, maar alleen van een juridische wijziging van de bestemming van het plangebied.

Om deze reden worden er geen natuurwaarden geschaad bij de uitvoering van het plan tot het wijzigen van de bestemming.

#### **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 Oud-Piershilseweg. Deze weg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen van en naar het plangebied 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 woning 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 Oud-Piershilseweg 3 onderdeel van vormt een middelhoge verwachtingswaarde.

Bouwplannen in dergelijke gebieden met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup> en een diepte hebben van meer dan 50 cm geldt een archeologische onderzoeksplicht.

Hier is geen sprake van een bouwplan, er worden geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd. De conclusie is dat geen archeologisch onderzoek is vereist.

## **5. Uitvoering.**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid.**

Het plan omvat de transformatie van de agrarische bestemming naar de bestemming Gemengd, zonder dat er nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd. Het perceel is eigendom van initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, juncto artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is hier geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een exploitatieplan moet worden vastgesteld. .

### **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 wijziging van de bestemming 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 het bestemmingsplan worden vastgesteld. 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 plan om de agrarische bestemming op het perceel Oud-Piershilseweg 3 te Piershil wijzigen in een gemengde bestemming. De ruimtelijke kwaliteit van het perceel en daarmee ook de omgeving ervan verandert niet door de uitvoering van dit plan. Het plan is niet in strijd met de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, provincie en gemeente.