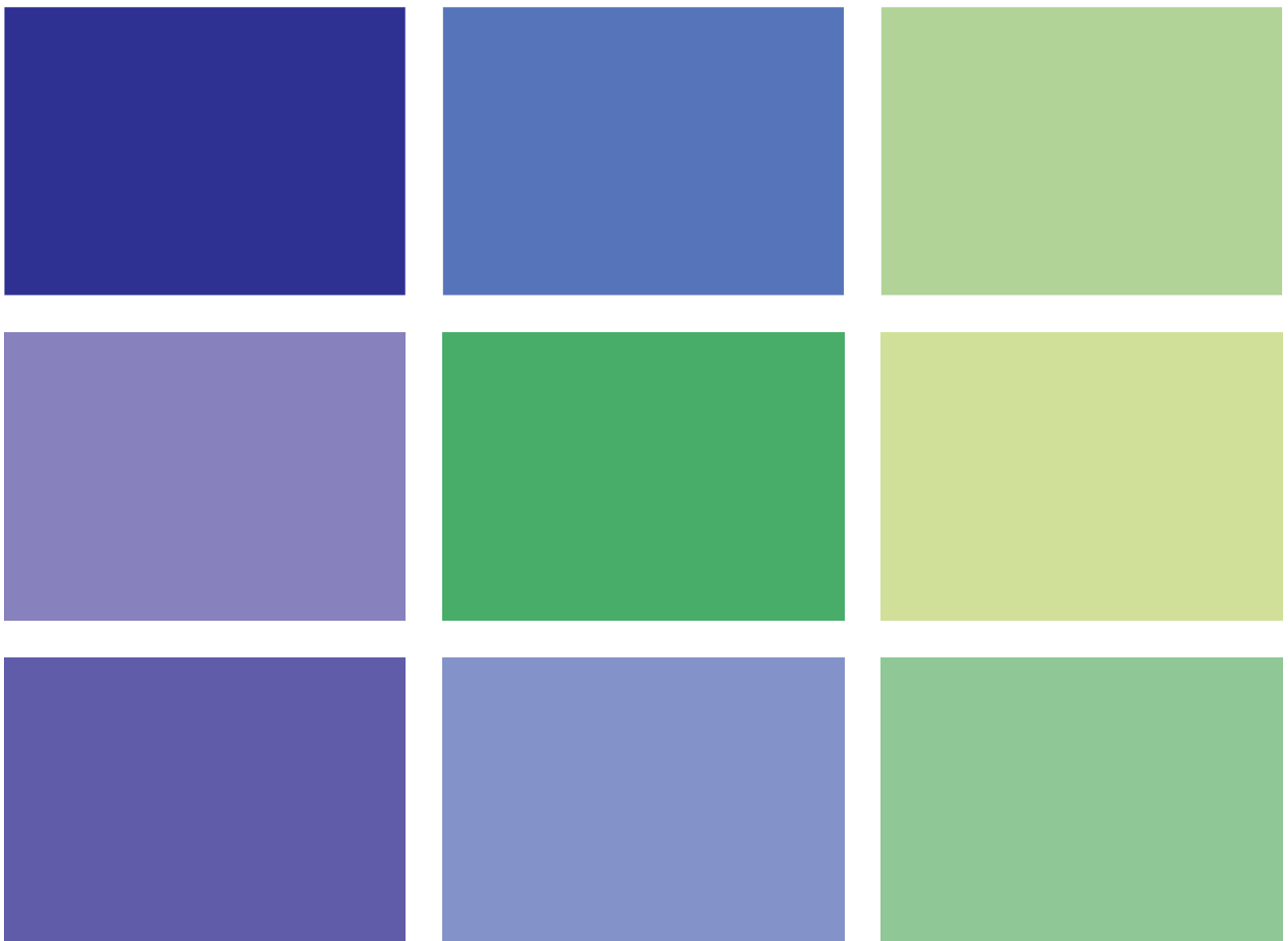


Ruimtelijke onderbouwing Ronduitweg 1, Zuid Beijerland

Gemeente Korendijk



Ruimtelijke onderbouwing

Ronduitweg 1, Zuid Beijerland

Gemeente Korendijk

Datum:

Oktober 2014

Projectgegevens:

ROB01-0252881-02A



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	Beleidskader en milieuhygiënische en planologisch verantwoording	5
3.1	Beleidskader	5
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	8
4	Haalbaarheid	13
4.1	Economische haalbaarheid	13
4.2	Maatschappelijk haalbaarheid	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel op de hoek Ronduitweg/ Dorpsstraat (Ronduitweg 1) in Zuid Beijerland heeft het voornemen de agrarische activiteiten op de locatie te staken en de locatie te wijzigen ten behoeve van gebruik als burgerwoning.

De gemeente Korendijk heeft de bereidheid uitgesproken om aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen, mits met een zogenaamde goede ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit het (voormalige) agrarisch bouwvlak op de locatie aan de Ronduitweg 1 in Zuid Beijerland.

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd: hoofdstuk 1 bevat de inleiding, aanleiding en beschrijving van het plangebied. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 is het beleidskader en de milieuhygiënische en planologische verantwoording opgenomen. Hoofdstuk 4 bevat tenslotte de haalbaarheid.



Ronduitweg 1 (Google Maps 2014)



Ronduitweg 1 (gemeente Korendijk, 2014)

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied betreft het agrarische bouweel op de hoek Ronduitweg 1/ Dorpsstraat in Zuid Beijerland. Het perceel ligt ten oosten van de kern Zuid Beijerland en ten noorden van de hoger gelegen (dijk) dorpsstraat. Naast de bedrijfswoning is een (aangebouwde) landbouwschuur aanwezig. Het geheel is omgeven door erf en tuin met beplanting.



Ronduitweg 1, gezien vanaf de Dorpsstraat (Google Maps 2014)

2.2 Toekomstige situatie

De agrarische activiteiten (akkerbouw) worden beëindigd. De bijbehorende gronden worden verkocht. De bedrijfswoning en aangebouwde schuur worden herbenut voor burgerbewoning. De huidige erfindeling en beplanting blijft onveranderd. Ook de ontsluiting via de Ronduitweg blijft onveranderd.

Er wordt geen bebouwing en beplanting gewijzigd, de landschappelijke en stedenbouwkundige situatie op de locatie wijzigt daarmee niet.

3 Beleidskader en milieuhygiënische en planologisch verantwoording

3.1 Beleidskader

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 is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Structuurvisie 'Visie Ruimte en Mobiliteit'

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.

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

De Visie Ruimte en Mobiliteit bestaat uit: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

In de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn 4 thema's te onderscheiden

1. Beter benutten en opwaarderen
2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)
3. Versterken ruimtelijke kwaliteit
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

Het Programma ruimte beschrijft de operationele doelen en de realisatiemix om doelen te (doen) bereiken. Ook wordt ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en provincie. De realisatiemix uit het programma ruimte bestaat uit juridische, financiële en bestuurlijke instrumenten en nader uit te werken beleid. In de praktijk worden deze vrijwel altijd gecombineerd ingezet.

In het Programma mobiliteit staan de ambities en de provinciale belangen. Het programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de visie. Het kan hierdoor bijvoorbeeld in samenhang met een nieuw collegeprogramma, elke vier jaar worden geactualiseerd. Daarbij wordt verbinding gelegd met de verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen zoals deze al bestaan voor mobiliteit.

Het plan is niet in strijd met de Visie Ruimte en Mobiliteit.

Verordening Ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er 1 is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

De provincie geeft ruimte aan nieuwe functies in leegstaande of vrijkomende agrarische en niet-agrarische bebouwing, mits de ruimtelijke kwaliteit en andere specifieke waarden ter plekke worden behouden en de verkeersdruk niet toeneemt. Hiervan is bij onderhavig initiatief geen sprake, er is daarmee geen strijdigheid met de Verordening ruimte 2014.

Structuurvisie Korendijk

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid is opgenomen in de 'Structuurvisie Korendijk', welke in 2004 is vastgesteld. 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;

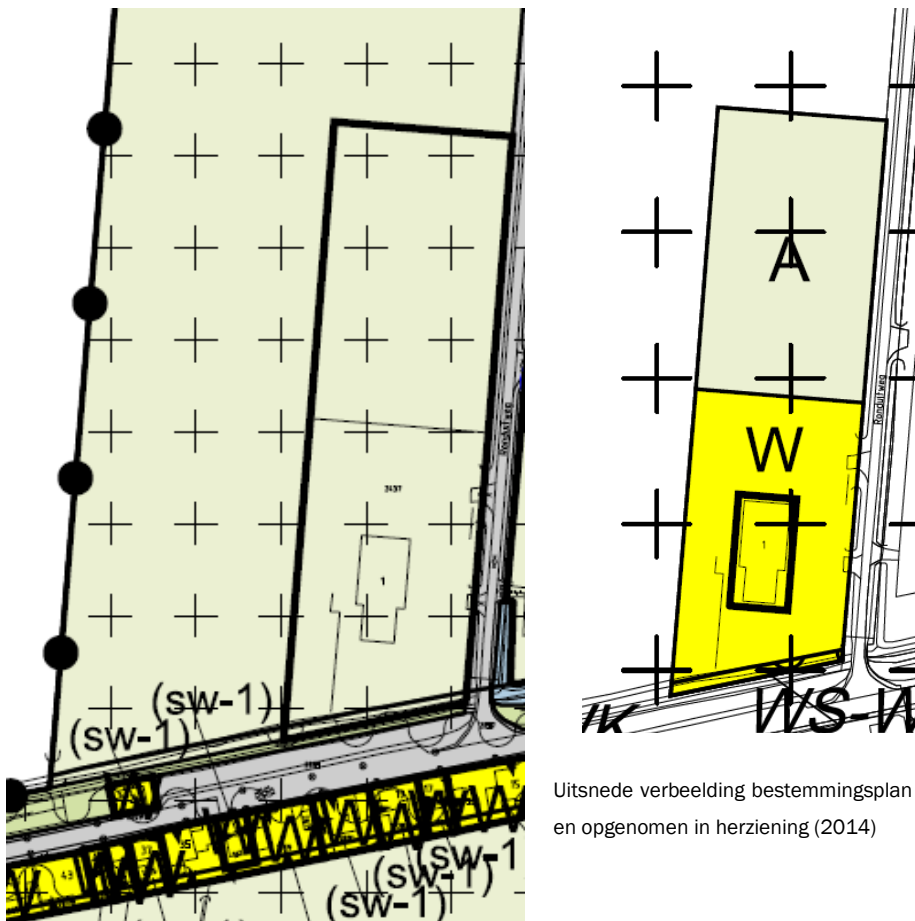
- vitaliteit: alle kansen voor een economisch gezonde gemeente. Bij de opgave voor woningbouw staat kwaliteit centraal. Er is in het kader van de structuurvisie gezocht naar in- en uitbreidingslocaties die passen bij de schaal en identiteit van de afzonderlijke kernen.

De uitvoering van het initiatief past in dit beleid.

Bestemmingsplan Buitengebied

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 25 juni 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' voorziet in een actuele regeling voor het buitengebied van de gemeente Korendijk, dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd waarin wijzigingen van zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal als rijks- en Europees beleid zijn doorvertaald. In het bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met een bouwvlak.

De gemeente is voornemens de omzetting van het agrarisch bedrijf naar een woonbestemming mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Hiervoor wordt deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het agrarisch bouwvlak op deze locatie komt dan te vervallen en wordt omgezet naar een bestemming 'Wonen'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' en opgenomen in herziening (2014)

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Hiermee wordt tevens voldaan aan de voorwaarden dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen en dat de wijziging geen onevenredige toename van nadelige gevolgen oplevert voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.2.1 Bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies noodzakelijk. Het Besluit landbouw milieubeheer is van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, spoelbassins en opslagen van vaste mest. Het Besluit bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Besluit valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf vergunningplichtig in het kader van de Wet milieubeheer. De minimale afstanden voor een inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden bedragen voor objecten uit categorie III, IV en V, verspreid liggende bebouwing, niet-agrarische bebouwing in het buitengebied en woningen behorende tot een agrarisch bedrijf, 25 m. Deze afstand kan ruimschoots worden gehaald.

Hierdoor wordt aan de afstandseis uit het Besluit voldaan. De omzetting naar een burgerwoonfunctie levert geen toename van nadelige gevolgen op voor het woon- en leefklimaat van omwonenden.

3.2.2 Bodem

Bij een ontwikkeling waarbij de woonfunctie niet verandert of niet gevoeliger wordt, is in eerste instantie geen bodemonderzoek nodig, tenzij de locatie als 'verdacht' is aanmerkt. Voorliggend plan maakt geen nieuwe bebouwing mogelijk, de woonfunctie wijzigt niet. Een onderzoek naar de bodemkwaliteit is in dit kader niet aan de orde.

3.2.3 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. De Wet geluidhinder bevat normen voor de toelaatbare geluidbelasting vanwege wegen, spoorwegen en geluidgezoneerde bedrijventerreinen ('industrieterreinen' in de zin van de Wet geluidhinder. Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Er wordt tevens geen nieuwe geluidsgevoelige functie mogelijk gemaakt, de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet aan de orde.

3.2.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). De beoogde ontwikkeling leidt niet tot meer vervoersbewegingen, eerder tot een afname vanwege de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, en heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het plan bevat geen (nieuwe) risicovolle bedrijven en is niet in de nabijheid gelegen van risicovolle bedrijven, punten of routes. Externe veiligheid levert geen belemmeringen op voor het plan.

3.2.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Beleid en regelgeving

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta, deze is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2008) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft, in samenwerking met het waterschap, het Waterplan Korendijk opgesteld. In dit plan worden de knelpunten in het watersysteem geanalyseerd. Aan de hand hiervan wordt een visie geformuleerd, het betreft een wensbeeld van de wijze waarop het watersysteem en de ruimtelijke inrichting nabij het water zich de komende

25 jaar bij voorkeur ontwikkelen. De visie wordt vervolgens vertaald naar concrete maatregelen.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied ten oosten van de kern Zuid Beijerland. De locatie bestaat momenteel deels uit verhard erfperceel en deels uit tuin. Als gevolg van het initiatief wijzigt het verhard oppervlak en de waterhuishoudkundige situatie niet.

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en omzetting naar een woonfunctie, geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande waterhuishoudkundige situatie. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

3.2.7 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in bestemmingsplannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.

Er is geen sprake van het slopen of oprichten van nieuwe bebouwing. Ook wordt geen bestaande beplanting verwijderd. Geconcludeerd wordt tevens dat op basis van de beperkte ecologische kwaliteit van de locatie en de aard en omvang van de ruimtelijke ingreep, geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet zijn te verwachten.

3.2.8 Archeologie en cultuurhistorie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische Monumentenzorg is de zorg voor de archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. De gemeente Korendijk heeft in samenwerking met de vijf andere gemeenten in de Hoeksche Waard archeologiebeleid opgesteld. Als gevolg van het initiatief wordt er niet gebouwd en vinden er echter geen ingrepen plaats in de bodem, archeologische waarden worden daardoor niet aangetast. Tevens bevinden zich in of in nabij het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten.

3.2.9 Verkeer

Ontsluiting.

Het perceel wordt ontsloten via de Ronduitweg, deze ontsluiting wijzigt niet als gevolg van het initiatief. Deze weg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen van en naar de woning af te wikkelen.

Parkeren

Op het eigen terrein is voldoende ruimte beschikbaar om te voorzien in de parkeerbehoefte van de woning (minimaal 2 parkeerplaatsen). Op eigen grond is meer dan voldoende ruimte beschikbaar voor deze parkeerplaatsen.

4 Haalbaarheid

4.1 Economische haalbaarheid

Voorliggend plan heeft betrekking op de functiewijziging van een agrarisch bedrijf (akkerbouw) naar een woonbestemming.. Voor een dergelijke ontwikkeling geldt de verplichting om kosten te verhalen (tenzij de gronden in gemeentelijk eigendom zijn). Derhalve dient een exploitatieplan opgesteld te worden. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszijds zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Tussen de gemeente en initiatiefnemer is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een anterieure overeenkomst afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet aan de orde.

4.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de toelichting van de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied, waarin deze ontwikkeling is meegenomen.