

Toelichting Bestemmingsplan ‘Stougjesdijk 153 Mijnsheerenland 2022’ Gemeente Hoeksche Waard



5 juli 2022
vastgesteld

Bestemmingsplan

Stougjesdijk 153 Mijnsheerenland 2022

Gemeente Hoeksche Waard

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

5 juli 2022

Identificatienummer: NL.IMRO.1963.BPStougjd153MHL22-VG01

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Beknopte projectomschrijving	4
1.2 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Typering plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Uitbreidingsplan	8
3. Beleidskader	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Rijksbeleid	12
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. Onderzoeken	21
4.1 Bodem	21
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Waterhuishouding	26
4.7 Flora en fauna	27
4.8 Geur	27
4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie	28
4.10 Kabels en leidingen	28
4.11 Verkeer	28
4.12 Vormvrije Mer	29
5. Juridische toelichting	31
5.1 Juridische planopzet	31
5.2 Bestemmingswijzer	31
5.3 Handhaving	32
6. Uitvoerbaarheid	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	34

Bijlage:

- ontwerp en beplantingsadvies voor landschappelijke inpassing (Ars Virens, 15 maart 2021)
- AERIUS-berekening (Ad Fontem, februari 2022, nr. 21AF142)

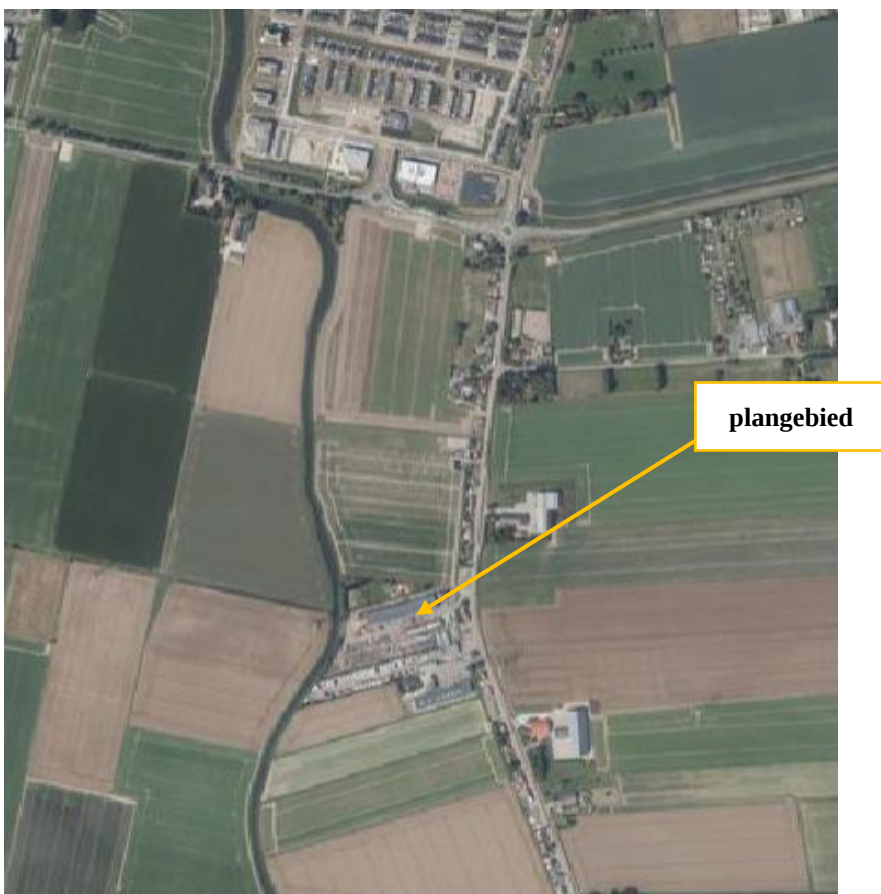
1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing van het bedrijf P. De Heus en Zonen Greup B.V. (hierna: initiatiefnemer) aan de Stougjesdijk 153 te Mijnsheerenland mogelijk. De uitbreiding van de bebouwing vindt plaats op het bestaande bedrijfsperceel van initiatiefnemer. De uitbreiding voorziet in het realiseren van overdekte opslag/stallingsruimte voor machines/tractoren die door het bedrijf worden verhandeld.

De uitbreiding betreft een nieuw bedrijfsgebouw van 80 x 24 m, derhalve 2.160 m². Een bestaand verouderd bedrijfsgebouw van 850 m² wordt verwijderd. De aard en opzet van die bebouwing biedt onvoldoende ruimte voor de gewenste opslagcapaciteit.

De provincie Zuid-Holland en de gemeente Hoeksche Waard zijn onder voorwaarden in principe bereid medewerking te verlenen aan dit plan.



Figuur 1.1: omgeving plangebied Mijnsheerenland

Het geldende bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ staat uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet toe. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan gemaakt.

1.2 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de SVBP 2012.

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Planregels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

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

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven, alsmede het uitbreidingsplan.

2.2 Typering plangebied

In het karakteristieke open landschap van de Hoeksche Waard staat de ontstaanswijze van het eiland centraal. Het dijkenpatroon met haar lintbebouwing toont de inpolderingsgeschiedenis. Mede hierdoor is de bebouwing buiten de kernen over het gehele gebied op dezelfde manier te karakteriseren. Ook de aanwezigheid van slechts één overheersend landschapstype, namelijk het kleipolderlandschap, speelt hierbij een belangrijke rol. De bebouwing in het buitengebied betreft veelal verspreide bebouwing in de vorm van boerderijen.

Het plangebied ligt ten westen van de kern Mijnsheerenland en ten zuiden van de kern Oud-Beijerland. De Stougjesdijk ligt in één van de oudste opwaspolders, die in 1437 is ingedijkt. De oudste opwaspolders kenmerken zich door een open landschap met een kleinschalige verkaveling.

2.3 Huidige situatie

Het bedrijf ligt ten westen aan de Stougjesdijk.

De gronden zijn kadastraal bekend Mijnsheerenland, sectie C nrs. 111, 112, 113, 114 en 115. De oppervlakte van het plangebied is circa 2.57.10 m².



Figuur 2.1 luchtfoto met plangebied

Het bedrijf houdt zich bezig met groothandel in agrarische bedrijfsmaterialen en -voertuigen, zoals tractoren, shovels, graafmachines e.d. Op dit moment is er 3.530 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig bestaande uit een kantoor en bedrijfsbebouwing.



Figuur 2.2 foto bestaande situatie Stougjesdijk 153



Figuur 2.3 Foto locatie nieuw bedrijfsgebouw

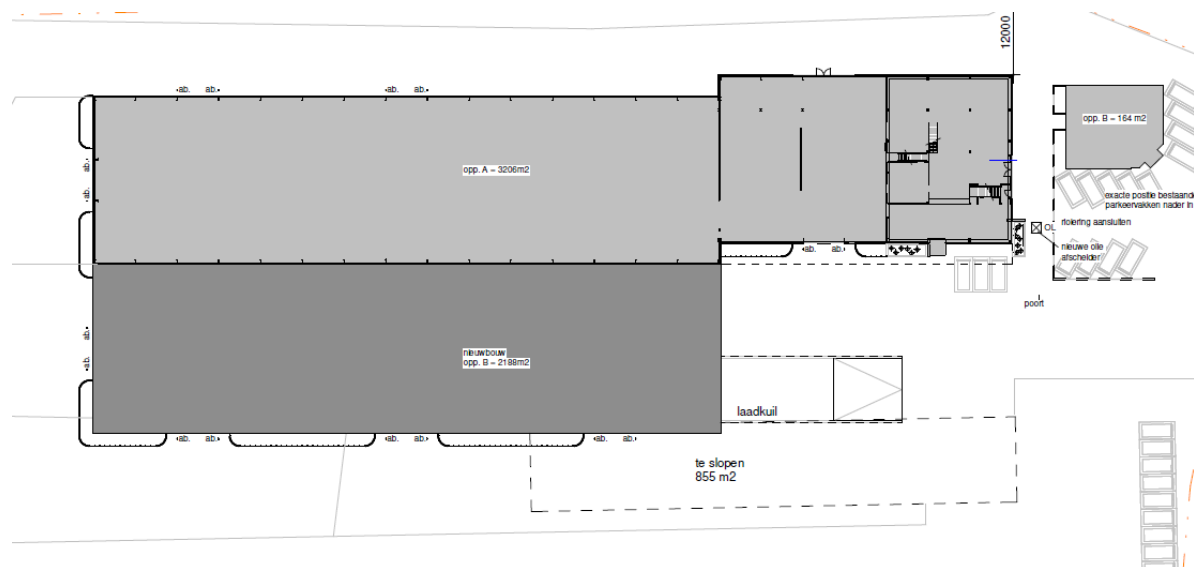
Het oude bedrijfsgebouw van 850 m² (links op de foto) wordt gesaneerd zodat er ruimte is om een nieuw gebouw te realiseren. De aanwezige romneyloodsen zullen eveneens verdwijnen.



Figuur 2.4: tekening bestaande hoofdbebouwing Stougjesdijk 153

2.4 Uitbreidingsplan

Het plan tot uitbreiding van het bedrijf voorziet in de bouw van een bedrijfsgebouw van 2.160 m². Doel ervan is te voorzien in de acute ruimtevraag van ter plaatse reeds gevestigde bedrijf.



Figuur 2.5 tekening nieuwe situatie



Figuur 2.6 Impressie eindsituatie na vergroting bebouwing

De vormgeving en materiaalkeuze van de nieuwbouw zal aansluiten bij de bestaande bebouwing. Het gebouw wordt geplaatst binnen de thans al geldende bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan ‘Stougjesdijk 153 Mijnsheerenland’.

Er is een ontwerp en beplantingsadvies voor landschappelijke inpassing van de beoogde nieuwbouw gemaakt (Ars Virens, 15 maart 2021). Uit dat ontwerp blijkt, dat de bebouwing samen met het gehele bedrijfsterrein op een goede wijze landschappelijk zal worden ingepast.

De zoekgebieden in het landschapsadvies ten aanzien van de landschappelijke inpassing zijn de kreek aan de achterzijde (westzijde) van de kavel en de uitstraling van het bedrijf naar de Stougjesdijk (Greup) (oostzijde).

Het bedrijfsterrein is aan de noord- en de zuidzijde al geheel landschappelijk ingepast met de bestaande groene bomen/hagen.

Wat betreft de voorzijde (oostzijde) van het perceel het volgende. Enerzijds wordt het groene profiel aan de voorzijde van het perceel verstrekt, dit om de continuïteit van de dijk te versterken. De overgang naar het bedrijf hangt nauw samen met de continuïteit van de dijk. Ingrepen op het erf van het bedrijf sorteren effect op de landschapsbeleving vanaf de dijk. In de ontwerp-tekening zijn voorgestelde inrichtingssuggesties gevisualiseerd.



Figuur 2.7 landschappelijke inpassing voorzijde bedrijfsterrein

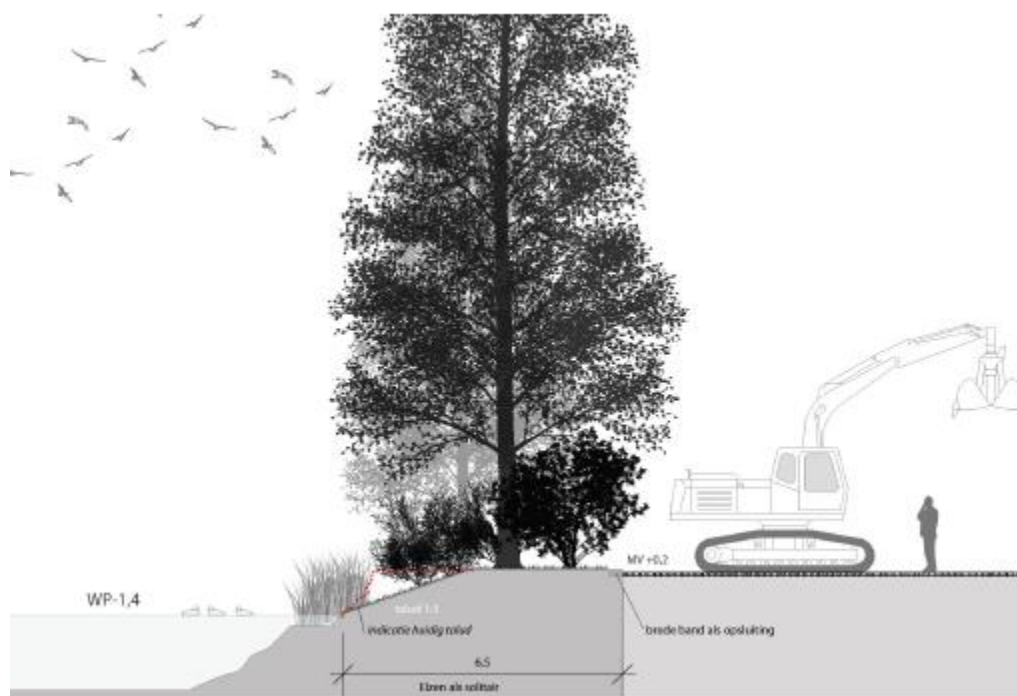
Aan de achterzijde van het bedrijfsperceel ligt een kreek. De landschappelijke inpassing aan die zijde kan worden verbeterd.

Dit zal gebeuren door de oever te voorzien van een plasberm ten behoeve van oeverbeplanting. Tussen de plasberm en het achterterrein komt een talud van 1:3. De bovenzijde van het talud bestaat uit opgaande begroeiing. De bestaande elzen worden doorgezet, zodat er een gesloten afscherming ontstaat richting het landschap.

Naast elzen wordt een heesterbeplanting aangebracht, bestaand uit inheemse struiken (potentieel-natuurlijke vegetatie). Te denken valt aan soorten als wilde liguster, sleedoorn en veldesdoorn.

De beschoeiing die in de hoek van het perceel aan de waterkant is geplaatst, wordt eveneens voorzien van een plasberm, zodat de rietkraag ook hier doorgetrokken wordt. De beschoeiing blijft behouden, maar oogt minder hard door het toevoegen van oevervegetatie.

Om te voorkomen dat materieel te ver richting de kreek geparkeerd gaat worden, wordt de kreekzone beëindigd met een brede betonband, zodat er een fysieke bescherming ontstaat van de kreekzone. Het beheer en onderhoud van de kreekzone geschiedt door initiatiefnemer.



Figuur 2.8 landschappelijke inpassing achterzijde bedrijfssterrein: beoogde oever kreek

Op basis van suggesties van de zijde van de provincie wordt nog nader aandacht besteed aan de uitvoering van het talud. Het behoud van de opgaande beplanting bij dat talud is het uitgangspunt. Aantekening daarbij is dat niet alle beplanting even waardevol is. Bij de uitvoering van het 'oeverplan' worden alle bomen met voldoende levensverwachting gehandhaafd. Bomen die een levensverwachting van minder dan 5 jaar hebben zullen worden herplant.

Het voordeel is dat er dan ruimte ontstaat om op meerdere plaatsen de oever te verflauwen tot waar mogelijk met een helling van 1 : 6,5 doorgetrokken tot de rand van het de verharding van het bedrijfsperceel. Op die plekken worden ook elzen geplant. Met al deze versterkingen zal sprake zijn van een goede en volwaardige landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel Stougjesdijk 153.

Voor de zone langs de watergang wordt de dubbelbestemming 'Waarde – EHS' opgenomen, dit voor het beschermen en ontwikkelen van landschappelijke en ecologische waarden

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen gebruikswijziging.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Om deze reden is bezien of het plan in overeenstemming is met de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Er is derhalve sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan de 2160 m² bedrijfsgrond is aantoonbaar. Uit bedrijfseconomisch oogpunt is er een noodzaak om de vergroting van de bedrijfsgebouwen. Het gaat derhalve om een plaatselijke behoefte van beperkte omvang.

Het bedrijf ligt buiten bestaand stedelijk gebied in de zin van de ladder. De uitbreiding vindt plaats op het perceel waar het bedrijf reeds gevestigd is.

Zowel de provincie Zuid-Holland als de gemeente Hoeksche Waard stemmen in met de uitbreiding, aangezien de situering het minst belastend is voor de omgeving en de uitbreiding in feite aantakt op het bestaande bedrijf. Feitelijk is er ook geen toename van bedrijfsactiviteiten. Het verschil is dat met de extra bebouwing meer handelsvoorraad overdekt gestald kan worden.

De conclusie is dat het plan niet in strijd is met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaarswegen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte 2014 en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit:

- * De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- * Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

De omvang van het bestaand areaal aan bedrijfsgronden wijzigt met dit bestemmingsplan niet. De wijziging ziet alleen toe op het realiseren van meer bebouwing op het bedrijfsperceel. Dit heeft te maken met de behoefte van het gevestigde bedrijf aan meer overdekte stallingscapaciteit van de handelsvoorraad.

In paragraaf 2.4 is al ingegaan op het aspect ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel, inclusief de door de provincie gedane suggesties voor de vormgeving van het oevertalud aan de westzijde van het bedrijfsperceel.

De conclusie is dat de ruimtelijke kwaliteit in voldoende mate behouden blijft en ook verbeterd wordt, waardoor de bebouwing goed inpasbaar is.

Klimaatadaptie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Ad a. In onderhavige situatie gaat het om het bouwen van een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 21600 m². Het gebouw wordt opgericht op een bedrijfsperceel, dat thans op die plaats al geheel is verhard. Het hemelwater wordt afgevoerd naar een nabijgelegen watergang. Er is op dit moment al geen sprake van wateroverlast op het perceel door overvloedige neerslag. Het bouwplan beninvloedt die situatie niet.

Bij de uitwerking van het bouwplan zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren bebouwing tast de kwaliteit van een waterkering niet aan.

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan en de ligging in het buitengebied is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Hoeksche Waard

De Omgevingsvisie is door de gemeenteraad van Hoeksche Waard op 17 december 2019 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie is er voor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard. Het accent is gelegd op wat de Hoeksche Waard wil; niet op wat niet mag. Of in Omgevingswet termen: ‘Ja mits’, in plaats van ‘Nee, tenzij’. Het gaat dus om een gewenste koers, niet om een alomvattend beleid.

Het is niet nodig gevonden om nu al alle aspecten die in het Omgevingsplan worden uitgewerkt te benoemen. Alle beleidsaspecten opnemen zou ten koste gaan van het karakter van de visie: gericht op inspireren en uitnodigen.

- De Omgevingsvisie richt zich op de gewenste koers van de gemeente;
- De Programmaplannen richten zich er op hoe daar te komen;
- Het Omgevingsplan geeft aan binnen welke regels dit gaat gebeuren.

In de Omgevingsvisie is o.a. aangegeven dat er gestreefd wordt naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt. Inzet is dat er voor alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit aanwezig is. Partijen worden uitgenodigd om vooral zelf met concrete uitwerkingen te komen.

Daarbij is het van belang om de Hoeksche Werken te noemen, waaraan het initiatief een bijdrage levert. Daarnaast moet worden gekeken naar het gebied waar het initiatief aan de orde is. Daarbij dienen de Hoeksche Waarden te worden benoemd, die met het initiatief behouden of versterkt worden.

Hoeksche Werken

Bij de Hoeksche Werken zijn er diverse enkele maatschappelijke opgaven die de aandacht vragen de komende jaren. De bijdrage van het initiatief aan de Hoeksche Werken is als volgt te omschrijven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

Het plan bestaat dat de nieuw te bouwen loods zo veel mogelijk eigen energie opwekt middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal in de toekomst daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

- Vitale economisch klimaat

In de Omgevingsvisie is aangegeven dat een vitaal economisch klimaat bestaat uit vele onderdelen: een goed functionerende arbeidsmarkt, een passend opgeleide beroepsbevolking en een actief en innovatief bedrijfsleven. Maar ook beschikbaarheid van locaties en gebouwen, bereikbaarheid, digitalisering, verduurzaming en de kwaliteit van de woon- en leefomgeving spelen een steeds belangrijkere rol. De gemeente richt zich op bedrijvigheid met toegevoegde waarde voor Hoeksche Waard. Er wordt voorzien in de lokale behoefte.

Bedrijvigheid moet passen bij de maat en schaal van de Hoeksche Waard. Geen grote bedrijvenparken, maar herontwikkeling van bestaande terreinen en zo nodig beperkte uitbreiding van bestaande bedrijfsterreinen.

Het plan tot uitbreiding van de bebouwing voor een bestaand bedrijf past uitstekend in deze door de gemeente nagestreefde bijdrage.

Hoeksche Waarden

De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden, bestaand en verder te ontwikkelen. Het plangebied ligt in het gebied ‘Natuurlijk verbonden’.

Eén van de ontwikkelen waarden bij ‘Natuurlijk verbonden’ is:

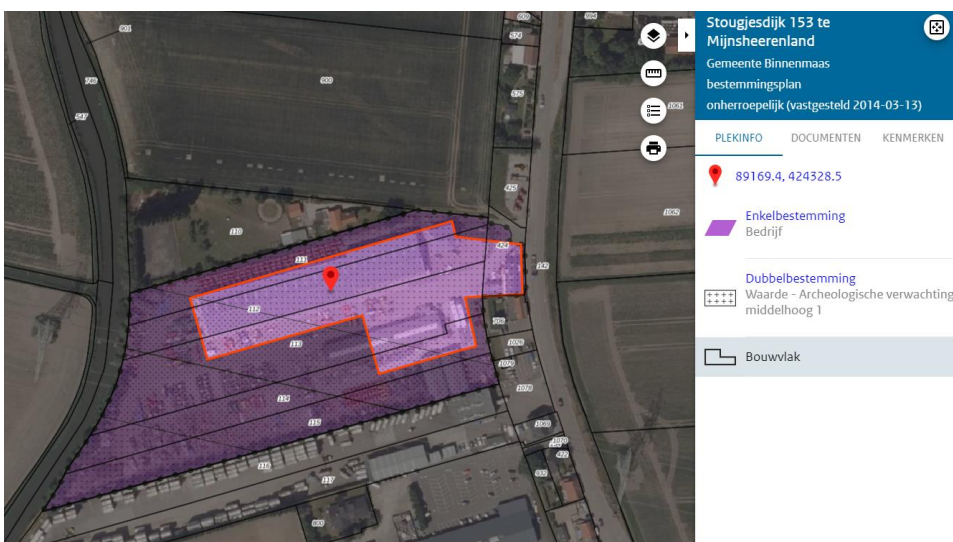
- Versterken van de landschappelijke en natuurlijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Het bouwvlak moet hierin niet bepalend zijn, maar juist de kwalitatieve versterking.

In het plan is de verdere landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel een belangrijk element. Daarmee wordt de al goede inpassing van de bedrijfsbebouwing nog verder versterkt.

Het plan tot het realiseren van een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbebouwing aan de Stougjesdijk is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan Landelijk gebied Binnenmaas

Het perceel waar de uitbreiding zal plaatsvinden is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stougjesdijk 153 te Mijnsheerenland’. De gemeenteraad van de toenmalige gemeente Binnenmaas heeft het bestemmingsplan op 13 maart 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemming ‘Bedrijf’ hebben gekregen.



Figuur 3.4: verbeelding bestemmingsplan ‘Stougjesdijk 153 te Mijnsheerenland’

Het plan tot uitbreiding van het bedrijf stemt niet overeen met dit bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing wordt overschreden en de uitbreiden deels buiten het aanwezige bouwvlak wordt gerealiseerd.

3.4.3 Beoordeling verzoek

Het plan voorziet in een uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Stougjesdijk 153. De uitbreiding vindt plaats op het bestaande terrein.

Initiatiefnemer houdt zich bezig met groothandel in agrarische bedrijfsmaterialen en bedrijfsvoertuigen, zoals tractoren, shovels, graafmachines e.d. In het verleden betrof dit met name de handel in gebruikte materialen, die werden ingekocht en doorverkocht. Een klein deel betrof import en verkoop van nieuwe materialen.

Het accent in de markt is geheel veranderd, thans bestaat nog maar circa 20% van de bedrijfsactiviteiten uit handel in gebruikte materialen en dat aandeel slinkt nog verder. Meer dan 80% bestaat uit import en verkoop. De nieuwe materialen worden voornamelijk geïmporteerd uit China. Een groot deel daarvan is een eigen merk dat wordt gevoerd, te weten Eurtotrac.

De inzet van het bedrijf is gericht op het maken van een product dat voldoet aan de eisen van duurzaamheid en energiebesparing van deze tijd. Zo wordt geïnvesteerd in het ontwikkelen van tractoren en shovels, die volledig elektrisch zijn. De eerste producten daarvan worden al verkocht en dit blijkt een grote groeiemarkt te zijn.

Vrijwel alle geïmporteerde materialen/voertuigen/machines komen eerst naar de bedrijfslocatie in Mijnsheerenland om geassembleerd te worden en van daaruit worden deze gedistribueerd via een Europees dealer netwerk.

Deze nieuwe materialen en voertuigen dienen overdekt gestald te worden. Dat is op dit moment een probleem voor het bedrijf.

De grote toename van handel in nieuwe materialen maakt dat het bestaande oppervlakte aan bedrijfsbebouwing aan de Stougjesdijk 153 te gering is om het nieuwe materiaal binnen te stallen.

Vanwege genoemde ontwikkeling is het plan ontstaan om de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing uit te breiden. Op dit moment is er 3.530 m² aan bebouwing aanwezig. Dit is het bestaande kantoor en de bedrijfsbebouwing, die medio 2015 nieuw is gerealiseerd.

Het oude bedrijfsgebouw (850 m²) zal nog moeten worden verwijderd, enerzijds omdat het bestemmingsplan deze bebouwing niet toestaat, anderzijds omdat de aard en opzet van die bebouwing onvoldoende ruimte biedt voor opslagdoeleinden.

Initiatiefnemer wil een nieuw bedrijfsgebouw realiseren van 90 x 24 m = 2.160 m². Bijgaand de footprint van dit gebouw en een impressie van hoe het gebouw er uit kan zien.

De goot- en bouwhoogte van dit nieuwe gebouw wordt gelijk aan die van de bestaande bebouwing, te weten 7 m goothoogte en 10 m bouwhoogte. Met deze uitbreiding kan in de dringende wens om meer stallingsruimte te krijgen voor nieuwe materialen en voertuigen worden voorzien.

De vormgeving en materiaalkeuze van de nieuwbouw zal aansluiten bij de bestaande bebouwing. Het gebouw wordt geplaatst binnen de thans al geldende bedrijfsbestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Stougjesdijk 153 Mijnsheerenland'.

De gemeente heeft, na raadpleging van de provincie Zuid-Holland, in principe positief gereageerd op het verzoek. Op 16 juni 2020 zijn daarbij de volgende voorwaarden genoemd, waaraan het plan moet voldoen.

1. Aantonen dat door toename van verkeer vanwege geluid/trillingen geen onevenredig nadeel voor een goede woon en leefomgeving van de bedrijfswoning in het geding is.
2. Hoogspanningskabel: Wat opvalt dat daar een hoogspanningskabel hierboven aanwezig is. Op basis van de bestemming leiding hoogspanningsverbinding mogen hier geen gebouwen gerealiseerd worden.
3. De zorgstrook uit het bestemmingsplan staat ook al vol met de bestaande loods, dus hoe wordt goede bereikbaarheid gewaarborgd? Belangrijke voorwaarde om mee te kunnen werken.
4. Ruimtelijke kwaliteit: Een aangegeven profiel is 7 m goothoogte en 10 meter nokhoogte. Dit lijkt niet te kloppen met de bestaande loods. Dit lijkt eerder 6 m goothoogte en 11 meter nokhoogte.
5. Vanuit welstand is aan te bevelen een dakhelling van min. 22 graden. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteit dezelfde dakhelling aan te houden en dito in donkere kleuren van dak en gevels.
6. Uitgangspunt is dat het parkeren binnen het plangebied (op eigen terrein) wordt opgelost.
7. Aandacht voor voldoende parkeerplaatsen en een adequate parkeerberekening. Het plan voorziet nog niet in parkeerplaatsen.
8. Hoe gek het ook klinkt, ook voor stallingsruimte is buiten de stalling een bepaalde parkeerbehoefte. Er wordt nog 850 m² gesloopt en 2160 m² gerealiseerd. Dat is dus een netto toename van 1360 m². De parkeerbehoefte voor opslag/loods is 1,05 per 100 m² bvo. Dus 1,05 maal 13,6 = 14,28.
9. Nu lijkt me dit erg veel. Hiervoor zal een inschatting nodig zijn. Hoeveel extra medewerkers/personen gaan gebruik maken van de stalling buiten het huidige personeel om? Hiervan parkeerberekening maken en aangeven op situatietekening.
10. Het terrein heeft groene randen en is daarmee naar het landschap toe al aardig ingepast. Het is belangrijk dat deze groene randen blijven bestaan. De rand aan de zijde van het water (westzijde) is wat dun. Met name met het oog op biodiversiteit liggen kansen om deze rand te versterken.
11. Het voorerf is het visitekaartje van het bedrijf aan de zijde van de dijk. Het is belangrijk dat het voorerf zorgvuldig wordt ingericht, zodat de ruimtelijke kwaliteit gezien vanaf de dijk verbeterd wordt.

12. Daarnaast aangeven of langdurig mensen in deze loods aanwezig zijn i.v.m. eisen t.a.v. gezondheid. Hierover advies inwinnen en dit onderbouwen.
13. Aandacht voor duurzaamheid en het onderzoeken van bijvoorbeeld mogelijkheden om zonnepanelen op het dak te realiseren en/of te integreren in het ontwerp.

Hierna wordt ingegaan op de gestelde voorwaarden.

Ad 1 Verkeer

De bouw van de bedrijfsruimte levert in de bedrijfsvoering geen extra vervoersbewegingen op. Het doel is om de voorraad aan machines/tractoren goed en veilig inpandig te kunnen stallen. De omvang van het werk en de voorraad verandert niet.

Ad 2 Hoogspanningsverbinding

Over het bouwen onder de aanwezige hoogspanningsverbinding is overleg gevoerd met Tennet B.V. (OVERLEG/TOE003854/SMH-CST380 (M101-102)). Tennet is bereid om medewerking te verlenen aan het plan, dit onder voorwaarden. De voorwaarden gaan over de maximale bouwhoogte, de maximale werkhoogte onder de leiding en de brandwerend van het dak van het bedrijfsgebouw. Als het bouwplan definitief is, dan zal de formele toestemming van Tennet worden gevraagd.

Ad 3 bereikbaarheid hoogspanningsleiding

De hoogspanningsleiding zal altijd bereikbaar zijn voor Tennet voor werkzaamheden. Dit wordt bij de definitieve toestemming verder afgestemd met Tennet.

Ad 4 Ruimtelijke kwaliteit

De bestaande bebouwing is max. 10 m hoog. De nieuwe bebouwing wordt ook niet hoger dan 10 m. De goothoogte van de bestaande bebouwing is deels 6 m en deels 7 m, de nieuwe bebouwing krijgt een vergelijkbare goothoogte.

Ad 5 dakhelling

Bij de nieuwbouw wordt dezelfde dakhelling en dezelfde kleurstelling gebruikt als bij de bestaande bebouwing.

Ad 6 t/m 9 parkeren

In paragraaf 4.11 van deze toelichting wordt ingegaan op de voor dit plan relevante parkeeraspecten. Daarnaast wordt verwezen.

Ad 10 en 11 landschappelijke inpassing

In paragraaf 2.4 is ingegaan op het aspect landschappelijke inpassing.

Ad 12 verblijfsduur mensen in nieuwbouw

De nieuwe loods is voor stalling van nieuwe handelsvoorraad. Die worden alleen in- en uitgereden. Mensen zullen niet langdurig in de loods aanwezig zijn.

Ad 13 duurzaamheid

Bij de uitwerking van de plannen wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid.

Zoals al eerder aangegeven bestaat het plan om bij de nieuw te bouwen loods zo veel mogelijk eigen energie op te wekken middels zonnepanelen voor elektriciteit en zonnecollectoren voor warm water. De locatie zal in de toekomst daarmee een bijdrage leveren aan reductie van CO2 en andere broeikasgassen.

Derhalve is het plan in overeenstemming met de door de gemeente gestelde eisen.

4. Onderzoeken

4.1. Bodem

In 2013 is er voor het gehele terrein bodemonderzoek verricht. Uit het ingestelde verkennend bodemonderzoek (Inventerra, 11 januari 2013, nr. 12-2156-R01JV, uit dit rapport bleek er een lichte verontreiniging te zijn waarna er nader onderzoek is ingesteld (d.d. 17 april 2013, nr. 13-2055-R01JV). Hieruit bleek dat er geen sprake was van een mobiele verontreiniging en dat het terrein vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de uitoefening van de bedrijfsbestemming.

De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing wordt gebruikt voor stalling en opslag van bedrijfsmaterialen en handelsvoorraad. In het nieuwe gebouw zullen mensen niet met regelmaat verblijven. Om die reden is bodemonderzoek voor de nieuwe loods niet vereist.

Derhalve is ook de uitbreiding in overeenstemming met het aspect bodem.

4.2 Geluid

Het wettelijk kader wordt omschreven conform de Wet geluidhinder.

De te realiseren bedrijfsbebouwing betreft geen geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder. Derhalve behoeft er geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

4.3 Luchtkwaliteit

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Het gaat hier om de realisering van een beperkte uitbreiding van bebouwing op een bestaand bedrijfsperceel. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet toe, het bouwplan maakt het mogelijk om een deel van de materialen en handelsvoorraad overdekt te stallen in plaats van zoals thans in de openlucht.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2020) van de Grootschalige concentratie- en Depositokaarten Nederland (GCN en GDN) laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 16,9 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,4 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 9,8 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³).

De concentraties voor NO₂ en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) liggen derhalve ver beneden de grenswaarden, waarmee voor het aspect lucht aan een goede ruimtelijke ordening is voldaan.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de 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.

De planlocatie bevindt zich op een bestaande bedrijfslocatie aan de Stougjesdijk. Nabij het perceel waar de gewenste uitbreiding zal plaatsvinden bevinden zich enkele woningen. Echter gaat het hier om een bestaande situatie, binnen het bedrijfsperceel met bedrijfsbestemming wordt enige bebouwing extra gerealiseerd. Dit heeft geen invloed op de aanwezige situatie en afstanden tussen het bedrijf en in de omgeving aanwezige woningen.

De dichtstbijzijnde woning van derden, Stougjesdijk 157, staat op 2 m van de perceelsgrens met het bedrijfsperceel Stougjesdijk 153. De opzet van de bebouwing is bij de laatste herontwikkeling van de bedrijfsbebouwing zodanig aangepast, dat de bedrijfsactiviteiten binnen plaatsvinden. Het buitenterrein wordt met name gebruikt voor opslag/stalling van de handelswaar van het bedrijf. De bedrijfsvoering is thans al zodanig dat voldaan wordt aan de normen van het Activiteitenbesluit ter plaatse van de woning Stougjesdijk 157.

Het bouwplan ziet niet toe op een wijziging van de bedrijfssituatie, maar op het maken van een overdekte opslag/stallingsruimte, daar waar die opslag/stalling aldaar thans onoverdekt gebeurt. Dit geeft in ieder geval geen verslechtering van de milieusituatie voor omliggende woningen.

Uit oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

4.5 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

De risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan dienen berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

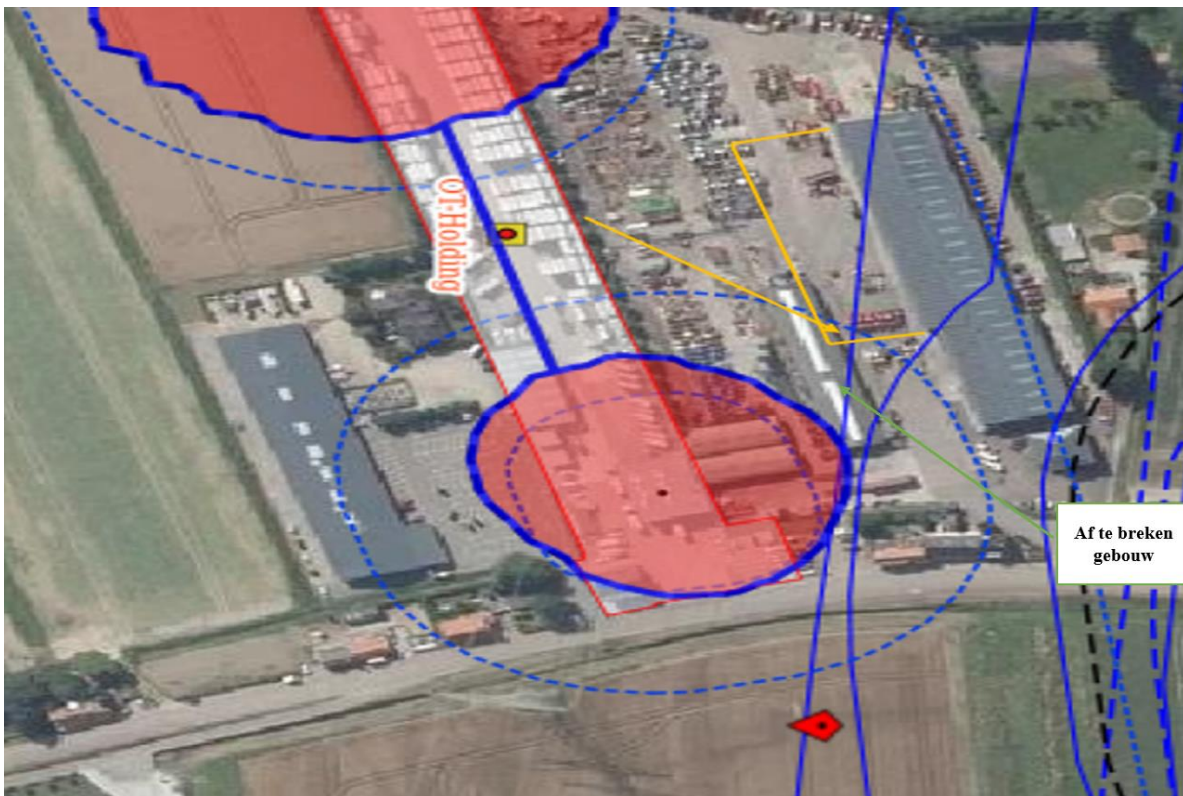
Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat er zich in de directe omgeving van het plangebied het bedrijf OT Holding B.V. is gevestigd aan de Stougjesdijk 149. Het betreft een transportbedrijf voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en tankcleaning van voertuigen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Op het perceel worden tevens tankwagens met gevaarlijke stoffen gestald.

Bij de uitbreiding van dat bedrijf op het perceel Stougjesdijk 149 in 2009 is reeds een kwantitatieve risicoanalyse (QRA)² verbonden aan de omgevingsvergunning d.d. 27 maart 2009. Van dit bedrijf komt naar voren dat het met de bedrijfsactiviteiten samenhangende plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} zich uitstrekt over het zuidwestelijke deel van het plangebied. Binnen dit deel van het plangebied zijn geen kwetsbare objecten geprojecteerd.

Binnen dit deel van het plangebied is wel sprake van een beperkt kwetsbare bestemming, echter het bebouwingsvlak hiervan blijft in het plan nagenoeg buiten de PR 10⁻⁶ contour.

De uitbreiding van het bedrijfsgebouw zoals opgenomen in voorliggend bestemmingsplan (opslag/stalling van machines en tractoren) kan worden aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object conform artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Uit figuur 4.1 blijkt dat de nieuwbouw niet is gelegen binnen de PR 10⁻⁶ contour (donker blauwe lijn met rode invulling). Een klein gedeelte van de nieuwbouw komt wel te liggen binnen het effectgebied (blauwe stippellijn). Dit is echter niet relevant voor het plaatsgebonden risico.



Figuur 4.1: verbeelding plaatsgebonden risicocontour



Figuur 4.2: deel risicokaart Nederland

Transportleidingen gevaarlijke stoffen

Op minder dan 50 meter ten noorden van het plangebied ligt een buisleidingstrook met daarin een viertal leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Het betreft de volgende leidingen:

Leidingexploitant	transportproduct	Leidingdiameter (inch)	Leidingdruk (Bar)
NV Nederlandse Gasunie	Aardgas	12	40
Rotterdam-Rijn pijpleidingmij	Ruwe olie	36	43
Total Opslag en Pijpleiding nl	Crude Oil	24	60
Nederlandse Aardolie Mij	natgas	8	115

De plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 (veiligheidszone) van deze leidingen reikt net niet tot in het plangebied. Het groepsrisico invloedsgebied (aandachtsgebied) van de natgasleiding van de NAM reikt wel tot in het plangebied. Er is ter hoogte van het plangebied, binnen het invloedsgebied van de leidingen, sprake van extensieve niet-kwetsbare lintbebouwing. Gelet hier op zal ter plaatse van het plangebied geen sprake zijn van een significant groepsrisico als gevolg van deze leidingen.

Het nieuw te bouwen bedrijfsgebouw ligt (deels) binnen het invloedsgebied van aardgasleiding W-507-0 van de Gasunie, gasleiding NM-415102 van de NAM en OT Holding B.V. Formeel moet conform het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het groepsrisico dan volledig worden verantwoord. Echter, gezien de aard van de ontwikkeling en er geen toename in dichtheid van personen is te verwachten is, wordt een volledige verantwoording van het groepsrisico conform Bevb/ Bevi niet als waardevol beschouwd.

Uit oogpunt van een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt opgemerkt, dat er in de feitelijke situatie geen wezenlijke verandering komt. Enige verschil is dat een deel van het bestaande bedrijfsperceel wordt bebouwd voor stalling/opslagdoeleinden. De medewerkers van het bedrijf zijn zelfredzaam. Het terrein kent diverse richtingen voor ontvluchting in geval van een incident. Daarnaast is het terrein goed bereikbaar voor hulpdiensten en is er opstelruimte voor blusvoertuigen e.d.

Hoogspanningsleiding

Over het perceel Stougjesdijk 153 loopt een hoogspanningsleiding. Over de nieuwe bebouwing is -zoals reeds eerder aangegeven- overleg gevoerd met leidingbeheerder Tennet. De voorwaarden die Tennet stelt om toestemming te krijgen voor het bouwplan kunnen worden gevolgd. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de belangen van het tracé van de hoogspanningsleiding. Het definitieve bouwplan voor de nieuwe bedrijfsbebouwing zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan Tennet.

Uit oogpunt van externe veiligheid is het plan realiseerbaar.

4.6 Waterhuishouding

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Op dit moment is er in het plangebied reeds bedrijfsbebouwing en verharding aanwezig. Op de plaats waar het nieuwe bedrijfsgebouw komt, is thans terreinverharding aanwezig. De totale omvang van verharding op het bedrijfsperceel wijzigt daardoor niet.

Schoon inrichten

Het vuilwater zal worden afgevoerd via de bestaande riolering. Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc.

Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd.

Veilig inrichten

Het nieuwe bedrijfsgebouw komt niet binnen een beschermingszone van de waterkering.

Uit oogpunt van het aspect ‘water’ is het plan uitvoerbaar.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

De locatie waar het nieuwe bedrijfsgebouw komt is thans geheel verhard en er staat een steeds wisselende handelsvoorraad. Er is op die locatie geen beschermde natuur aanwezig.

Het plangebied vormt ook geen onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland, Natura 2000 e.d.

Op het terrein is een ouder bedrijfsgebouw aanwezig dat wordt afgebroken. Door de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid is vastgesteld, dat het bedrijfsgebouw geen stabiel binnenklimaat heeft voor vleermuizen. Uit fotomateriaal is tevens gebleken dat het bedrijfsgebouw geen geschikte verblijfplaatsen voor gierzwaluw, huismus biedt.

Het is niet volledig uit te sluiten, dat een andere vogelsoort van de loods gebruik kan maken, bijv. huiszwaluw, boerenzwaluw of roodstaart. Om die reden zullen de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels worden uitgevoerd. Dit broedseizoen is in het algemeen de periode 15 maart tot 15 juli.

Stikstof

Er is onderzoek ingesteld naar de vraag of deze ruimtelijke ontwikkeling tot een toename van stikstofdepositie in stikstofgevoelige Natura2000 gebieden tot gevolg heeft (Ad Fontem, 7 juli 2021, nr. 21AF142 . Uit de berekening blijkt, dat er geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in enig stikstofgevoelig Natura 2000 gebied.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.8 Geur

De te realiseren bedrijfsbebouwing betreft geen geurgevoelige functie.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd, waarbij de Erfgoedwet de nationale ‘vertaling’ is van het Europese cultuurhistorische beleid.

De bescherming van het archeologische erfgoed is in de Erfgoedwet beschreven als een taak van de gemeente. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit de archeologische verwachtingskaart van de Hoeksche Waard blijkt dat er op het plangebied een middelhoge archeologische verwachting aanwezig is. Voor een klein gedeelte van het terrein, te weten het noordoostelijke deel, is een hoge verwachtingswaarde aanwezig. Het bouwplan wordt niet op dit noordoostelijk deel gerealiseerd en er worden hier ook geen werken uitgevoerd in relatie tot dit bestemmingsplan.

Bij het eerdere bouwplan van het bedrijf is archeologisch onderzoek ingesteld (SOB Research, januari 2013, nr.2015-1209).

Uit het archeologisch onderzoek bleek, dat de nieuwbouw van bebouwing op het bedrijfsperceel niet zal leiden tot de aantasting van behoudenswaardige archeologische resten. Naar analogie kan er vanuit worden gegaan, dat dit tevens geldt voor het voorliggende bouwplan.

Cultuurhistorie

Het plangebied bevat geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Het terrein is al bijna 100 jaar in gebruik als bedrijfslocatie bij initiatiefnemer. De Oud-Beijerlandse Kreek heeft in de provinciale Kwaliteitskaart de aanduiding ‘Natuur’ gekregen. Het bouwplan, waar dit bestemmingsplan op toeziet, wordt niet direct nabij de kreek gerealiseerd.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen (nutsleidingen), doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.11 Verkeer

Verkeersbewegingen

Het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijfsperceel wijzigt niet. Het plan voorziet alleen in het bouwen van een bedrijfsgebouw voor de opslag en stalling van materialen en handelsvoorraad. Deze materialen en handelsvoorraad zijn thans ook al aanwezig, maar dan deels in de openlucht.

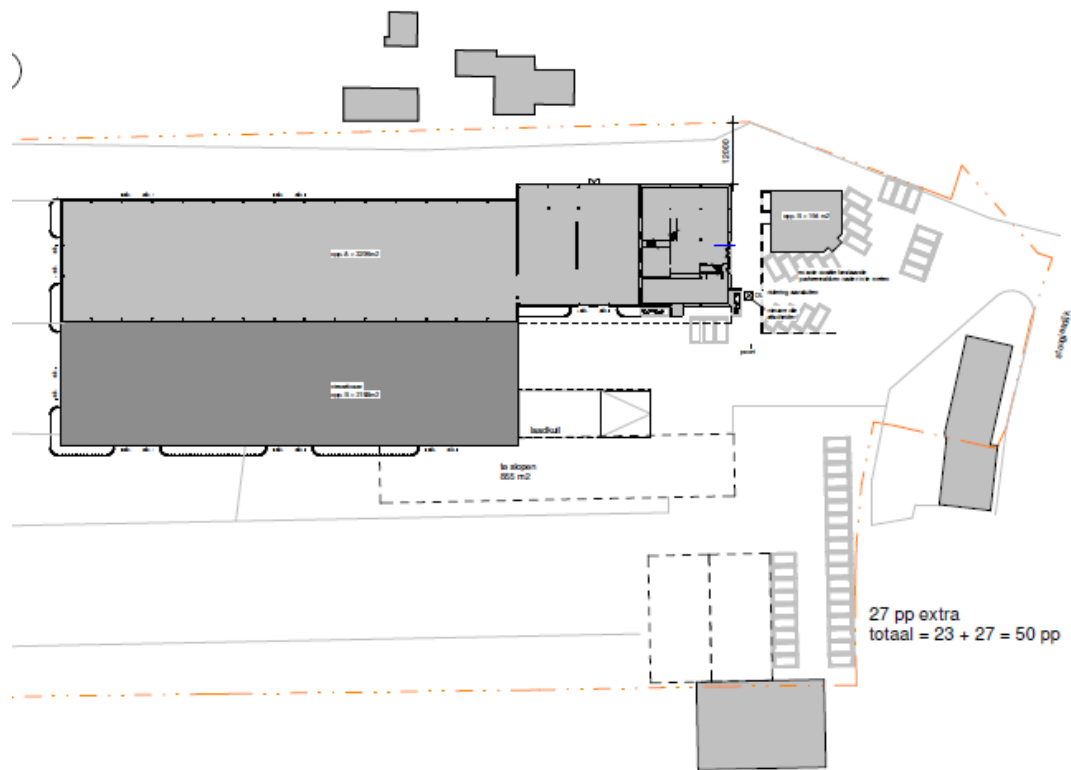
Parkeren

In feitelijke zin wijzigt er niets ten aanzien van de parkeervraag. De bebouwing die wordt gerealiseerd gaat ruimte bieden om materialen en handelsvoorraad overdekt op te slaan/te stallen. Thans is dat materiaal en handelsvoorraad ook aanwezig, maar dan in de openlucht.

Volgens de CROW normen (publicatie 381) zou er wel een toename zijn aan parkeerbehoefte. Er wordt 850 m² gesloopt en 2160 m² gerealiseerd, derhalve een netto toename aan bebouwing van 1360 m². De parkeerbehoefte voor opslag/loods is 1,05 per 100 m² bvo. Dus 1,05 maal 13,6 = 14,28, afgerond 15 parkeerplaatsen.

Op eigen terrein worden 27 extra parkeerplaatsen aangelegd, waardoor er in totaal 50 parkeerplaatsen beschikbaar zullen zijn op eigen terrein.

Ook al is bekend dat meer dan de helft van die parkeerplaatsen niet bezet zullen worden, is er zo wel voldoende ruimte volgens de geldende normen.



Figuur 4.3: parkeerplaatsen op eigen terrein

4.12 Vormvrije Mer

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.3 van het Besluit m.e.r. Ook al betreft het hier een ontwikkeling die kleiner is dan de in het Besluit m.e.r. genoemde ondergrens van 75 ha, is een m.e.r. beoordeling in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen: De omvang van het project betreft de realiseren van een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met 2.160 m² aan bebouwing.

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt;
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd;
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4;
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5;
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid.

Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik is bedrijfsmatig;
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en is een ontwikkeling passend bij het bestaande gebied ter plaatse;
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid. Het gebied heeft archeologisch gezien een middelhoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.9;
- Het plangebied ligt niet nabij een Natura 2000 gebied. De uitbreiding van de bedrijfsbebouwing heeft geen nadelig effect op Natura 2000 gebieden.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1. Inleidende regels

Begrippen (artikel 1) en Wijze van meten (artikel 2)

De begrippen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, worden in artikel 1 nader gedefinieerd. Bij toetsing van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel opgenomen definities van de begrippen. Naast begrippen zijn in het bestemmingsplan hoogte- en andere maten opgenomen die van belang zijn bij het bouwen van bouwwerken. Artikel 2 van de regels geeft een nadere omschrijving hoe de bedoelde maten gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

Op het plangebied wordt de bestemming ‘Bedrijf’ gelegd. De maximaal toegestane bebouwing wordt gefixeerd op 5.690 m², zijnde de oppervlakte van het kantoor, de bestaande bedrijfsbebouwing en de uitbreiding van de bebouwing met 2.160 m².

Toegestaan zijn bedrijven in de categorieën 1 t/m 3a van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is gevoegd, alsmede een bedrijf met als functies handel in landbouwwerktuigen en schroot/staal. Als een bedrijf wordt beëindigd kan via een wijzigingsbevoegdheid een ander bedrijf op deze plaats worden toegestaan. Het moet gaan om een bedrijf in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, of een bedrijf in categorie 3 dat naar aard en mate van hinder vergelijkbaar is met categorie 1 of 2. Als op de locatie al een bedrijf met een hogere milieucategorie dan 2 gevestigd was, mag het nieuwe bedrijf dezelfde categorie hebben. In elk geval mag geen toename van hinder en/of gevaar voor het (leef)milieu en het landschap ontstaan.

Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de goot- en bouwhoogte van de bebouwing geregeld. Daarnaast is op het perceel van toepassing:

- dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden;
- dubbelbestemming ‘Leiding-Hoogspanningsverbinding’ ter bescherming van de belangen van de deels over het plangebied lopende hoogspanningsverbinding;
- dubbelbestemming ‘Waarde – EHS’ ter bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en ecologische waarden voor wat betreft een westelijke zone van het plangebied langs de aanwezige watergang.

5.2.3 Algemene regels.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Handhaving

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

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het bedrijfsperceel Stougjesdijk 153 te Mijnsheerenland.

Met de initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd, inclusief verhaal van eventuele planschade.

Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening zal er met de betrokken maatschappelijke instanties vooroverleg worden gevoerd.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Bro zijn twee reacties ingediend. In de Nota beantwoording vooroverlegreacties is op deze reacties ingegaan. In het kort gaat het over het volgende:

Waterschap Hollandse Delta

Het waterschap geeft aan dat hun belangen voldoende zijn verwoord. Gevraagd is om het juiste beleidsstuk op te nemen in de toelichting (waterbeheerprogramma van 2022-2027)

Daarnaast is de initiatiefnemer er op geattendeerd, dat voor de in het bestemmingsplan genoemde plasberm, het verflauwen van de oever en het aanbrengen van beplanting en beschoeiing een melding/watervergunning bij het waterschap moet worden gedaan.

Als reactie hierop is in voorliggende toelichting het juiste waterbeheerprogramma opgenomen. En initiatiefnemer is op de hoogte van de melding/vergunningplicht en houdt hier bij de uitwerking van de plannen rekening mee.

Veiligheidsregio Zuid-Holland-Zuid (VRZHZ)

VRZHZ stemt in met paragraaf 4.5 Externe Veiligheid van de toelichting. VRZHZ vraagt wel aandacht voor de volgende aspecten en geeft adviezen bij de verdere uitwerking:

- Effectgebied van de naburige Bevi-inrichting;
- Buisleidingen in de nabijheid van het plangebied;
- Ligging van een hoogspanningsleiding van Tennet over het perceel.

Met de belangen van de naburige Bevi-inrichting en de buisleidingen is rekening gehouden in het bestemmingsplan. Met Tennet is overleg geweest over de realisering van het bouwplan. Ten slotte zal de initiatiefnemer VRZHZ betrekken bij de uitwerking van de plannen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 24 februari 2022 tot en met 6 april 2022, derhalve gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.