



HENDRIK-IDO-AMBACHT

Kas Langeweg 97

Bestemmingsplan



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE



Hendrik-Ido-Ambacht

Kas Langeweg 97

Hendrik-Ido-Ambacht

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0531.bp30KasLangeweg97-3001

projectnummer:
053100.20160546

opdrachtgever:
ir. L. Snel

planstatus

datum:
27-09-2017
23-11-2017
10-04-2018

status:
concept
ontwerp
vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Ruimtelijk beleidskader	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid	10
2.4	Conclusie	16
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	17
Hoofdstuk 4	Sectorale aspecten	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Mer-beoordeling	19
4.3	Water	20
4.4	Ecologie	22
4.5	Wegverkeerslawaaï	24
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Bedrijven en milieuhinder	25
4.8	Externe veiligheid	26
4.9	Bodem	29
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	29
4.11	Eindconclusie	30
Hoofdstuk 5	Juridische plantoelichting	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen toelichting

Bijlage 1	Archeologisch advies	37
------------------	-----------------------------	-----------

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	41
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	44
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	45
Artikel 3	Agrarisch	45
Hoofdstuk 3	Algemene regels	47
Artikel 4	Anti-dubbelregel	47
Artikel 5	Algemene bouwregels	48
Artikel 6	Algemene gebruiksregels	49
Artikel 7	Algemene aanduidingsregels	50
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	51
Artikel 9	Algemene wijzigingsregels	52
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	53
Artikel 10	Overgangsrecht	53
Artikel 11	Slotregel	54



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

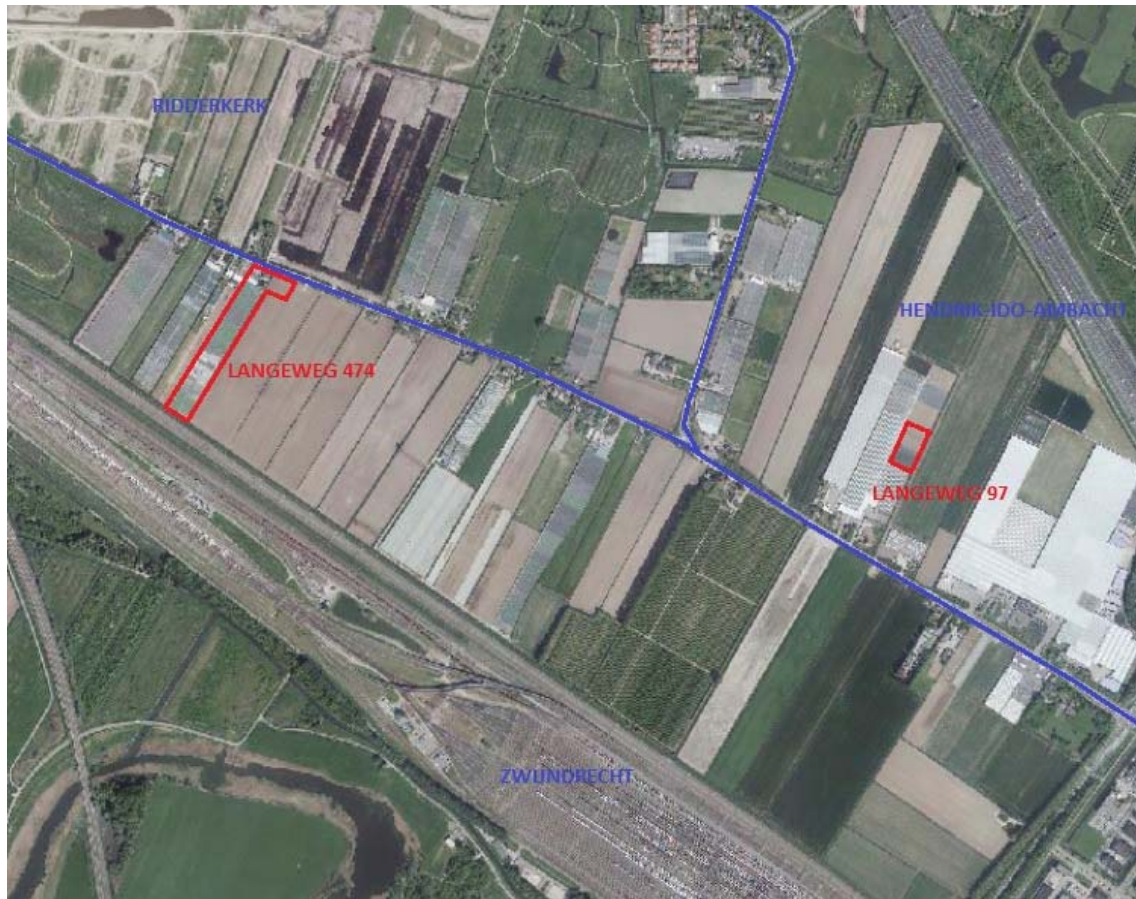
1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is het plan om de bestaande kassen op de locatie Langeweg 97 te Hendrik-Ido-Ambacht uit te breiden. De rechten voor deze nieuwe kassen worden verkregen uitgaande van de glas voor glas regeling door de bedrijfssanering van het familiebedrijf aan de Langeweg 474 te Heerjansdam (gemeente Zwijndrecht). Met de resterende rechten worden op basis van de ruimte voor ruimte(lijke kwaliteit) regeling twee burgerwoningen op de locatie aan de Langeweg 474 gerealiseerd.

Deze ontwikkeling is echter niet mogelijk op basis van de vigerende bestemmingsplannen. Op basis van de benodigde onderzoeken is met voorliggend bestemmingsplan de uitbreiding van de kassen op de locatie Langeweg 97 planologisch mogelijk gemaakt. Voor de herontwikkeling van het perceel Langeweg 474 is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld vanwege de ligging in de gemeente Zwijndrecht (bestemmingsplan 'RvR Langeweg 474').

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de Langeweg in het buitengebied van Hendrik-Ido-Ambacht. Het plangebied en het dorp worden van elkaar gescheiden door de A16. De Langeweg vormt de grens met de gemeente Zwijndrecht. Meer naar het westen ligt de gemeente Ridderkerk. In figuur 1.1 is de ligging van het plangebied weergegeven (Langeweg 97). Figuur 1.1 toont daarnaast de ligging van de locatie waar de bedrijfssanering plaatsvindt en de rechten van de ruimte voor ruimte regeling worden ingezet (Langeweg 474).



Figuur 1.1 Ligging plangebied (bron: Luchtfoto Kadaster Nederland)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de ruimtelijke analyse van het gebied aan de orde. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten en de overige onderzoeken beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm en de juridische regeling. Ten slotte gaat hoofdstuk 6 in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijk beleidskader

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het voor het plangebied relevante ruimtelijke beleidskader. Het geldende bestemmingsplan houdt geen rekening met de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling is in overeenstemming met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Met de sanering van verspreid glas, financieel mogelijk gemaakt door het toestaan van ruimte voor ruimtekeuzes en de glas voor glasregeling, wordt concreet en uitvoerbaar invulling gegeven aan de door de gemeente, regio en provincie gewenste kwaliteitsverbetering in het Deltapoortgebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) (maart 2012)

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2012)

Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt niet alleen regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, maar stelt ook regels die in bestemmingsplannen moeten worden opgenomen.

Artikel 3.1.6 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de laddertoets moet worden uitgevoerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Toetsing rijksbeleid

De mogelijkheden die het project biedt, passen binnen de beleidskeuzes en de leidende principes uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Barro.

Conform de glas voor glas regeling maakt deze ontwikkeling de uitbreiding van een bestaand, modern kassencomplex mogelijk in ruil voor de sloop van verouderde kassen op een andere locatie. Door een verdere concentratie van kassen op de locatie Langeweg 97 en de kwaliteitsverbetering op de locatie Langeweg 474 wordt voldaan aan het uitgangspunt van de ladder: een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies. Ook is de locatie passend ontsloten.

2.3 Provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte (geconsolideerde versies 2017)

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) 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.

In het VRM zijn vier thema's te onderscheiden;

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Groene buffers

Het contrast tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte is een belangrijke kwaliteit. De provincie wil in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap deze contrastkwaliteit behouden. Het accent in de groene ruimte rond het stedelijk gebied ligt op een betere verweving van recreatie, natuur, water en landbouw.

Aantrekkelijke landschappen en toegankelijke natuur nabij de stad zijn belangrijk voor een goed leef- en vestigingsklimaat in de stad. Ze hebben een positief effect op de gezondheid en het welbevinden van mensen. In de groene ruimte nabij de stad is verbetering van de recreatieve kwaliteit en bereikbaarheid daarom een belangrijke opgave. Goede stad-landverbindingen, fijnmazige netwerken en opheffing van barrières kunnen de toegankelijkheid van het landschap nabij de stad verbeteren. Ook natuur heeft een recreatieve waarde en moet zo veel mogelijk toegankelijk zijn. De landbouw kan op diverse manieren verbreden en inspelen op de nabijheid van de stad.

Deze opgave heeft extra urgentie in relatief kleine open ruimten grenzend aan stedelijk gebied en in de groene ruimten tussen de stedelijke gebieden. Omdat de stedelijke invloed hier verhoudingsgewijs groot is en soms van meerdere kanten komt, is extra zorgvuldigheid bij ruimtelijke ontwikkelingen geboden. Behoud van deze ruimten is van belang voor de identiteit en leefkwaliteit van het stedelijk gebied, aangezien ze op de schaal van de provincie een onmisbare tegenhanger vormen van de stedelijke dynamiek en verdichting. Voor een aantal gebieden nabij de stad, blijft de provincie kiezen voor behoud van en verdere ontwikkeling tot robuuste groene buffers, die vanuit hun gebiedskwaliteit en gebruikswaarde verstedelijkingsdruk kunnen en moeten weerstaan. Dit betreft onder meer IJsselmonde.

Deze groene buffers vallen in categorie 2 van het handelingskader ruimtelijke kwaliteit, 'gebieden met een specifieke kwaliteit'. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hier mogelijk, maar extra bescherming tegen (grootschalige) stedelijke ontwikkeling is van belang om de schaal en het karakter van deze gebieden in stand te houden. Stabiele en aantrekkelijke stadsranden en goede inpassing van infrastructuur dragen hieraan bij. Richtpunten binnen categorie 2 zijn:

1. Er vinden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen plaats in de bufferzone.
2. Nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan de recreatieve gebruiks- en belevingswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied.

In samenhang met de structuurvisie is de Verordening Ruimte vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend. De volgende artikelen zijn relevant voor dit project.

Artikel 2.1.1 lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Artikel 2.2.1 Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

Lid 2 Uitzonderingen vanwege beschermingscategorieën

Het plangebied is aangemerkt als categorie 2. Hier gelden aanvullende maatregelen voor ruimtelijke kwaliteit.

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.

- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Bij aanvullende ruimtelijke maatregelen gaat het onder andere om de maatregelen uit de regeling 'ruimte voor ruimte'. Op basis van deze voormalige regeling kon in ruil voor de sloop van 1.000 m² bebouwing of 5.000 m² kassen een woning buiten bestaand stedelijk gebied worden gebouwd. Bij de beoordeling van de aanvullende ruimtelijke (kwaliteits-)maatregelen hanteert de provincie vooralsnog deze oppervlaktes als uitgangspunt.

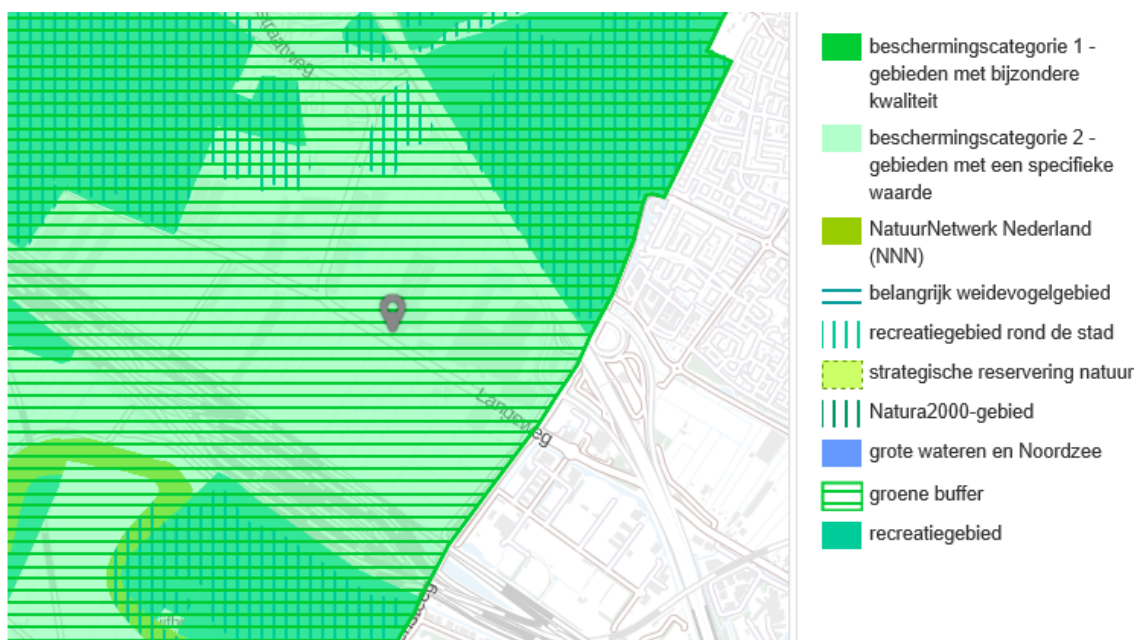
Lid 4 Beeldkwaliteitsparagraaf

Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een motivering, bij voorkeur vervat in een beeldkwaliteitsparagraaf, waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:

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

Toetsing

Het plangebied is op de kwaliteitskaart aangeduid als 'Zeekleipolderlandschap' (Laag van de Cultuur- en Natuurlandschappen) binnen het 'Rivierdeltacomplex' (Laag van de Ondergrond). Daarnaast ligt het plangebied binnen de 'groene buffer' waar 'beschermingscategorie 2' van toepassing is. Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van de specifieke waarden naast de generieke bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Het beschermde ruimtelijk beleid richt zich met name op de 'groene buffer' binnen het Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap.



Figuur 2.1 Uitsnede kwaliteitskaart

Er is regionale behoefte aan kwaliteitsverbetering door sanering van glas in deze bufferzone. De uitbreiding van de kas moet worden gezien in combinatie met de sanering van de verouderde kassen op de locatie Langeweg 474. De bouw van ruimte voor ruimtewoningen maakt dit financieel mogelijk. De hoeveelheid bebouwing/glas neemt per saldo af.

Ook voldoet de ontwikkeling aan de uitgangspunten van artikel 2.2.1. De sanering van glas en bebouwd oppervlak zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Op de locatie Langeweg 97 is sprake van 'inpassen' omdat de te realiseren uitbreiding niet of nauwelijks waarneembaar is. Een open ruimte achter/tussen bestaande kassen wordt 'gevuld'.

Gebiedsprofiel IJsselmonde, Provincie Zuid Holland (2013)

Het landschap van Oost-IJsselmonde bestaat in de basis uit dijken en polders. Karakteristieke dijklinten met een meer kleinschalig, beschut en intiem karakter vormen een mooi contrast met het meer grootschalige, open en agrarische karakter van de achtergelegen polders, met de Waal als een bijzonder landschappelijk incident/element. Dit profiel is het uitgangspunt als het gaat om het verbeteren van de belevingswaarde van Oost-IJsselmonde. Een nadere uitwerking staat in de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (het project is aan deze handreiking getoetst).

Gebiedsvisie Deltapoort 2025 (2012)

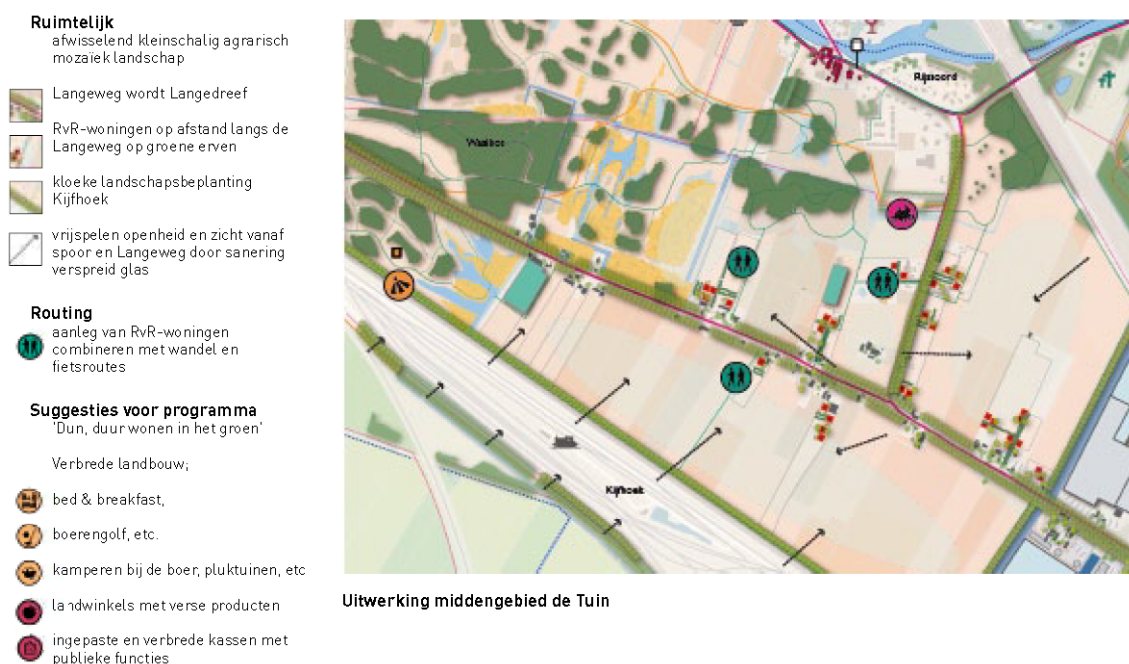
De Gebiedsvisie Deltapoort 2025 is het ruimtelijk kader (op hoofdlijnen) waarbinnen verschillende ruimtelijke opgaven binnen Deltapoort, waaronder de sanering van (verspreid liggende) glastuinbouwbedrijven, worden uitgevoerd, met als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. In dit kader hebben de gemeenten Barendrecht, Ridderkerk, Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht de ambitie geformuleerd om in vier jaar tijd 35 hectare verspreid liggend glas te saneren.

In het Deltapoort-gebied worden vijf themagebieden met een groene hoofdtint onderscheiden. Deze themagebieden vormen tezamen het landschappelijk raamwerk; door thematisering worden de landschappelijke kwaliteiten van het betreffende gebied (en dus het raamwerk) versterkt. De locatie ligt in de gebiedsvisie binnen het themagebied 'de tuin van Deltapoort (kleinschalig agrarisch mozaïeklandschap)'.



Figuur 2.2 Uitsnede ruimtelijk streefbeeld (plangebied rood omcirkeld)

Alle themagebieden kennen een bepaalde mate van ontwikkelingsdynamiek. In de 'tuin van Deltapoort' wordt beoogd een duurzame groene kwaliteit te realiseren die het gebied meer samenhang geeft en sterker maakt. Een coulissenachtig landschap met een groene geleding moet het ruimtelijk decor bieden voor kleinschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, recreatie, (verbrede) landbouw, enzovoorts. De Tuin is in de visie een hoofdzakelijk groen, zeer bedrijvig middengebied dat in dienst van de stad staat. De sanering van het verspreide glas is een belangrijk speerpunt zodat kassen worden geclusterd en ingezet kan worden op innovatie en vernieuwing.



Figuur 2.3 Uitwerkingskaart middengebied de Tuin

Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit (2014)

Eind mei 2014 is door de colleges van de samenwerkende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Ridderkerk en Zijndrecht de Handreiking Ruimte voor ruimtelijke kwaliteit vastgesteld. Op basis van de eerder vastgestelde Gebiedsvisie Deltapoort wordt hiermee aangestuurd op een ruimtelijk kwalitatiever gebied.

De handreiking gaat met name in op het ruimte voor ruimte-traject met als doel een kwalitatief hoogwaardig buitengebied. De impact van de sanering van het glas is echter niet op iedere locatie even groot. Er zijn locaties waar de kassen de beleving van het landschap niet of nauwelijks in de weg staan, op andere plekken blokkeren ze het zicht en is het glas juist wel hinderlijk aanwezig.



Impact van en Mogelijkheden voor de regeling (rvr)

- grote impact, sanering urgent
- impact, sanering gewenst
- weinig impact, evt. in te passen
- rvr niet van toepassing (aangewezen als kassenconcentratiegebied)
- rvr goed mogelijk
- rvr niet zomaar mogelijk ivm veiligheid- en milieucouturen, aanvullend onderzoek vereist
- rvr alleen mogelijk onder strenge voorwaarden, vanwege kwetsbaarheid landschap

Figuur 2.4 Kaart impact regeling

Figuur 2.4 uit de handreiking laat de impact en mogelijkheden van de regeling ruimte voor ruimte zien. Voor het plangebied geldt dat de locatie geschikt is: 'grote impact, sanering urgent'. Ruimte voor ruimte is 'alleen mogelijk onder strenge voorwaarden vanwege kwetsbaar landschap'.

Toetsing

Voorliggend bestemmingsplan maakt een beperkte uitbreiding van een bestaande kas mogelijk in het kader van de glas voor glas regeling. De kwaliteitsverbetering van het buitengebied vindt met name plaats op de locatie Langeweg 474 waar bestaand glas wordt gesloopt. Hoewel de uitbreiding van de kas plaatsvindt in een gebied waar sanering als urgent wordt aangemerkt, is de uitbreiding beperkt en gesitueerd aan de achterzijde van een bestaande kas. De kas sluit aan op het kassenconcentratiegebied tussen de A16 en de Langeweg aan de oostzijde.

Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt momenteel het op 10 september vastgestelde bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen - Ambacht'. Voor het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Het bouwvlak van de naastgelegen kas is voorzien van de functieaanduidingen 'kas' en 'sierteelt'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie' vanwege het nabijgelegen rangeerterrein Kijfhoek. In figuur 2.5 is een uitsnede van de plankaart opgenomen.



Figuur 2.5 Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen - Ambacht'

Strijdigheid met het bestemmingsplan

De uitbreiding van de kas is niet mogelijk op basis van de agrarische bestemming omdat ter plaatse van de uitbreiding geen bouwvlak is opgenomen.

2.4 Conclusie

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt concreet invulling gegeven aan de kwaliteitsverbeteringsambitie waarbij verspreid glas wordt opgeruimd door het mogelijk maken van ruimte voor ruimtewoningen en de uitbreiding van bestaand glas op basis van de glas voor glas regeling. De beoogde uitbreiding van de kas past in het ruimtelijk beeld aangezien het gaat om de opvulling van een open ruimte achter/tussen de bestaande kassen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Omgeving plangebied

Het plangebied ligt in de driehoek Langeweg - Rijksstraatweg - A16 in het buitengebied van Hendrik-Ido-Ambacht. Binnen deze driehoek zijn verschillende kassencomplexen aanwezig met bedrijfswoningen en enkele burgerwoningen langs de Langeweg. De bebouwing aan de noordzijde van de Langeweg heeft daarmee een gesloten karakter. Het gebied aan de zuidzijde van de Langeweg heeft meer het karakter van een open bebouwingslint: akkers, graslanden, bedrijven en woningen wisselen elkaar af. Op circa 600 meter ten zuiden van de Langeweg ligt rangeerterrein Kijfhoek.

Het plangebied

Het perceel Langeweg 97 bestaat voor het grootste gedeelte uit kassen met bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Langeweg. Een gedeelte achter de kassen is nog onbebouwd en wordt momenteel gebruikt voor akkerbouw. Het plangebied beslaat enkel dit onbebouwde gedeelte waar de uitbreiding van de kassen is beoogd.



Figuur 3.1 Overzicht te slopen kassen en te realiseren woningen

Toekomstige situatie

Ter compensatie van de te slopen verouderde kassen op de locatie Langeweg 474 mag conform de glas voor glas regeling maximaal 5.000 m² glas worden teruggebouwd. Daartoe zal de bestaande moderne kas (50 meter breed) aan de achterzijde worden verlengd met 100 meter. De oppervlakte van de uitbreiding bedraagt daarmee 5.000 m². Figuur 3.2 geeft de beoogde uitbreiding weer.

De resterende rechten worden ingezet om op de locatie Langeweg 474 te Zwijndrecht twee ruimte voor ruimte woningen te bouwen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld vanwege de ligging in de gemeente Zwijndrecht (bestemmingsplan 'RvR Langeweg 474').



Figuur 3.2 Beoogde situatie

De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde van de bestaande kassen. Door de gesloten lintbebouwing langs de Langeweg ter hoogte van het plangebied, is de uitbreiding vanaf de openbare weg niet zichtbaar. Ook vanaf de Rijksstraatweg is de uitbreiding niet zichtbaar doordat bestaande kassen het zicht op de beoogde uitbreiding ontnemen. Alleen vanaf de A16 en het daaraan parallel lopende fietspad is de uitbreiding waarneembaar. Door een minimale afstand van 340 meter valt de uitbreiding visueel weg tegen het bestaande kassencomplex. De uitbreiding voegt zich daarmee in het bestaande landschap.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan te worden aangetoond en moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor dit bestemmingsplan relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

4.2 Mer-beoordeling

Toetsingskader

In het Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.) is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, zie aanleiding geven om een milieueffectrapport (MER) op te stellen. Daarbij moet worden gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

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

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig (bijlage C en D), projectmer-plichtig (bijlage C) of mer-beoordelingsplichtig (bijlage D) zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Onder deze drempelwaarden is een ontwikkeling niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig.

Concreet voor deze situatie heeft de ontwikkeling betrekking op een ontwikkeling zoals genoemd in de D-lijst, categorie D 9 ('Een landinrichtingsproject dan wel een wijziging of uitbreiding daarvan.'). Voor categorie D 9 gelden drempelwaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht, deze drempelwaarden zijn:

1. een functiewijziging met een oppervlakte van 125 hectare of meer van water, natuur, recreatie of landbouw of
2. vestiging van een glastuinbouwgebied of bloembollenteeltgebied van 50 hectare of meer.

De voorgenomen ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde. Er is slechts beperkt sprake van uitbreiding.

Sinds 7 juli j.l. is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een MER nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan - ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft - mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een “vormvrije” mer-beoordeling.

Toetsing

Het plan omvat de uitbreiding van bestaande kassen op de locatie Langeweg 97 te Hendrik-Ido-Ambacht. Het plangebied ligt niet in een gevoelig gebied, zoals een Natura 2000-gebied of een verbindingzone binnen het Nederlands Natuurnetwerk. De locatie ligt binnen het agrarische gebied van Hendrik-Ido-Ambacht, op een locatie die al in gebruik is was voor agrarische doeleinden. De plaats van het plan rechtvaardigt geen MER.

Een uitbreiding van een bestaande kas (ruimte voor ruimte) in agrarisch gebied heeft geen belangrijke uitstraling van milieueffecten naar de omgeving. Te verwachten effecten hangen samen met effecten op de waterhuishouding en afname van leefgebied voor soorten die voorkomen in het agrarisch gebied. Gezien het huidige intensieve gebruik van het gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn er geen effecten die een MER rechtvaardigen. Bij de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten in de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de effecten van de ontwikkeling op het milieu en op de omgeving.

Conclusie

Gelet op de aard en relatieve omvang van het plan, de plaats hiervan en de kenmerken van de potentiële effecten kan op voorhand worden geconcludeerd dat er hiermee geen belangrijke negatieve milieugevolgen aan de orde zijn die een milieueffectrapportage rechtvaardigen.

4.3 Water

Waterbeheer en watertoets

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over de voorgestane ontwikkeling.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Waterschapsbeleid

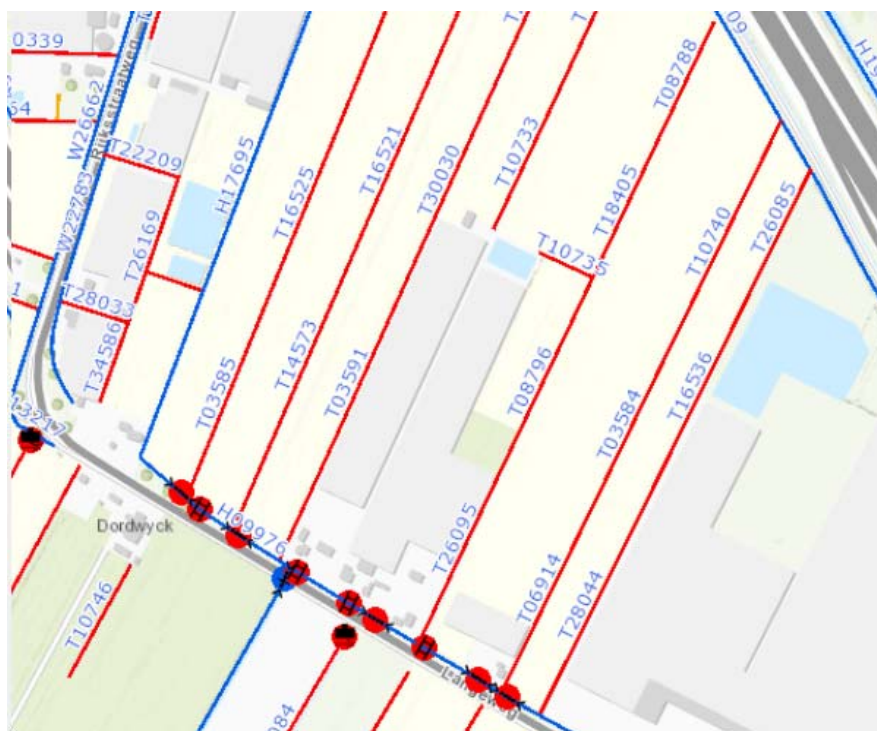
In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

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 verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1.500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingtoename;
- nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit onverhard oppervlak. Het omliggende terrein is bebouwd met kassen en aan de achterzijde is een waterbassin gelegen waarin regenwater wordt opgeslagen voor intern gebruik. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door een watergang. Deze watergang heeft de status 'overig' en wordt onderhouden door de aanliggende eigenaar.



Figuur 4.1 Uitsnede Legger wateren en kunstwerken (waterschap Hollandse Delta)

Veiligheid en waterkeringen

In en nabij het plangebied is geen kern- en beschermingszone van keringen gelegen.

Toekomstige situatie*Algemeen*

Voor de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de ruimte voor ruimte en de glas voor glas regeling. Aan de Langeweg 474 worden meerdere kassen met een oppervlakte van 14.000 m² gesloopt waarvoor op de locatie aan de Langeweg 97 een uitbreiding van circa 5000 m² kas wordt gerealiseerd. De resterende rechten worden ingezet om op de locatie Langeweg 474 te Zwijndrecht twee ruimte voor ruimte woningen te bouwen. De gronden ter plaatse van de gesloopte kassen behouden de agrarische bestemming maar het bouwvlak vervalt. Deze gronden worden onverhard ingericht. Per saldo neemt het verhard oppervlak daarmee aanzienlijk af. Een compensatie is daardoor niet noodzakelijk. Het hemelwater wordt opgevangen in het waterbassin ten noorden van het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de "Keur". Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de "Keur". Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

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

4.4 Ecologie**Toetsingskader**

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van het Natuurnetwerk Zuid-Holland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Oude Maas bedraagt 3,8 km en tot het dichtstbijzijnde NNN -gebied bedraagt 1,3 km.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Oude Maas is niet gevoelig voor stikstofdepositie. Significante negatieve effecten op beschermde gebieden kunnen derhalve worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie Zuid-Holland staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit agrarische grond, er is geen bebouwing of opgaand groen aanwezig. In de toekomstige situatie wordt dit gebied bebouwd met kassen. De bouwwerkzaamheden kunnen leiden tot verstoring van aanwezige soorten of afname van leefgebied. Om de effecten op soorten te kunnen bepalen zijn de huidige waarden van het gebied bepaald aan de hand van verspreidingsgegevens en algemene ecologische kennis en de effecten van de beoogde ontwikkeling getoetst.

Het agrarische gebied kan van betekenis zijn voor akkervogels als fazant en roofvogels als buizerd. De beperkte afname van dit gebied heeft geen gevolgen voor de functionaliteit van het leefgebied van jaarrond beschermde soorten als de buizerd, in de omgeving is nog voldoende alternatief jachtgebied aanwezig. Algemene soorten als bunzing, wezel, konijn, haas, bruine kikker en gewone pad kunnen gebruik maken van het plangebied. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Wnb in provincie Zuid-Holland. Gezien het huidige intensieve gebruik, de afwezigheid van bebouwing en opgaand groen, wordt gesteld dat het gebied niet van betekenis is voor Europees beschermde soorten of Nationaal beschermde soorten waar geen vrijstelling voor geldt in provincie Zuid-Holland.

Overtreding van de Wet natuurbescherming wordt voorkomen door de beoogde werkzaamheden uit te voeren wanneer er geen broedgevallen aanwezig zijn in de directe omgeving of door buiten het broedseizoen te werken. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht. Dit betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen of aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt waarbinnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven.

4.6 Luchtkwaliteit

Beleid en Normstelling

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

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	Uurgemiddelde concentratie	Max. 18 keer p.j. Meer dan 200 µg/m ³
Fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. Meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

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

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

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

Onderzoek

Het plan maakt de uitbreiding van een kas mogelijk ter plaatse van de locatie Langeweg 97. Op de locatie Langeweg 474 wordt een veel grotere oppervlakte glas gesloopt. De oppervlakte van de uitbreiding valt ruim onder de grens van 100.000 m², die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2016 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Langeweg, direct ten zuiden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2015; 25.6 µg/m³ voor NO₂, 18.8 µg/m³ voor PM₁₀ en 11.4 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 7 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

4.7 Bedrijven en milieuhinder

Toetsingskader

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

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

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek en conclusie

Conform de VNG-publicatie kunnen kassen zonder of met verwarming geschaald worden onder milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 meter in geluid (SBI 2008). Op een afstand van ruim 130 meter zijn woningen gelegen. Aan de genoemde richtafstand wordt dan ook voldaan. Daarnaast zal de uitbreiding voldoen aan de voorschriften in het Activiteitenbesluit voor glastuinbouw.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de omliggende woningen ook in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

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

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

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

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt

geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen in werking getreden. In dat besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering.

Onderzoek

De ontwikkeling betreft de (beperkte) uitbreiding van het oppervlak aan kassen op het perceel Langeweg 97. De uitbreiding leidt niet tot een toename van het aantal werkende personen en heeft hierdoor geen invloed op het groepsrisico. De aanwezige risicobronnen in de omgeving zijn hieronder kort beschreven.

Rangeeremplacement Kijfhoek

Uit de professionele risicokaart blijkt dat ten zuiden van het plangebied een risicobron is gelegen. Het gaat hierbij om het Rangeeremplacement Kijfhoek. Het invloedsgebied van deze inrichting betreft 1380 meter. Het plangebied is gelegen op een afstand van 950 meter waardoor invloed op de externe veiligheid in het plangebied aanwezig is. Voor gewijzigde, alternatieve of nieuwe plannen binnen de 1.000 meter schil, die niet zijn opgenomen in het beheerplan, zal daarom het effect op het groepsrisico altijd moeten worden berekend door het OZHZ.

Aangezien het hier gaat om uitbreiding van kassen en het aantal werkende personen niet wijzigt, kan worden onderbouwd dat de ontwikkeling geen invloed heeft op het groepsrisico.



Figuur 4.2 Ruimtelijke plannen Kijfhoek (versie april 2012)

Buisleidingen

Ten westen en ten noorden van het plangebied zijn aardgasleidingen W-507-01 en A-555 van de Gasunie gelegen. De PR 10^{-6} risicocontour van de leidingen ligt op de leiding zelf. De aardgasleiding

W-507-01 (12,76 inch; 40 bar) heeft een invloedsgebied van 140 m. De aardgasleiding A-555 (42,01 inch; 62,2 bar) heeft een invloedsgebied van 490 meter. Het plangebied ligt op een afstand van 120 meter van de leiding W-507-01 en 250 meter van de leiding A-555. Het plangebied ligt hierdoor binnen het invloedsgebied van de voorgenoemde leidingen.

Het plan betreft slechts een uitbreiding van een bestaande kas en leidt niet tot een relevante toename van personeel of bezoekers. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen effect op het groepsrisico.



Figuur 4.3 Uitsnede professionele risicokaart

Vervoer gevaarlijke stoffen over de A16

Over de rijksweg A16 vindt vervoer plaats van gevaarlijke stoffen. Als gevolg van het vervoer van de stofcategorie GT4 bedraagt het invloedsgebied meer dan 4 kilometer. Het plangebied ligt hierdoor in het invloedsgebied van de weg. Aangezien de ontwikkeling niet leidt tot een toename van aanwezige personen, leidt de ontwikkeling niet tot verhoging van het groepsrisico.

Conclusie

De ontwikkeling vindt plaats in het invloedsgebied van meerdere risicobronnen. Omdat het hier gaat om een (beperkte) uitbreiding van het kassenoppervlak en geen sprake is van toename van het aantal aanwezige personen is de ontwikkeling niet relevant voor het aspect externe veiligheid.

4.9 Bodem

Beleid en Normstelling

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd.

Onderzoek en conclusie

In geval van functie wijziging dient een verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Aangezien de grond reeds is bestemd voor agrarische doeleinden, is dit planologisch niet aan de orde. Gelet hierop is de bodemkwaliteit voldoende voor de beoogde functie. In geval dat tijdens de werkzaamheden grondwerkzaamheden plaatsvinden waarbij grond van de locatie vrijkomt en naar elders moet worden afgevoerd, dan dient te worden voldaan aan de eisen van het Besluit bodemkwaliteit.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Beleid en normstelling

De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen met als uitgangspunt: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Archeologische beoordeling en conclusie

Op basis van de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is archeologisch onderzoek ter plaatse van het plangebied noodzakelijk bij ingrepen dieper dan 50 cm en groter dan 2.500 m². Bij de bouw van de kas worden beide vrijgestelde waarden overschreden en is onderzoek formeel verplicht.

Naar aanleiding van deze onderzoeksplicht is voor de beoogde ontwikkeling archeologisch advies opgesteld (zie bijlage 1). Uit booronderzoeken op de naburige locaties Langeweg 77-85 (2014) en Langeweg 113 (2006) - vanuit archeologisch oogpunt vergelijkbare locaties - is gebleken dat de verwachte rivierduin hier niet aanwezig is binnen de boor- of verstoringsdiepte en dat er ook geen andere archeologische waarden zijn aangetroffen.

Op basis van de onderzoeken uit 2006 en 2014 wordt het onderhavige plangebied vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Archeologisch onderzoek is niet nodig.

4.11 Eindconclusie

Op basis van de onderzochte informatie worden geen bijzondere belemmeringen verwacht voor de vaststelling van het bestemmingsplan ten aanzien van de milieu- en overige aspecten.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

Voor de regels en verbeelding in dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals die voor de omliggende gronden geldt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen - Ambacht'. De bestemming 'Agrarisch' blijft van toepassing. Het bouwvlak van de bestaande kas is vergroot om uitbreiding van de kas mogelijk te maken. Overeenkomstig de bestaande kas is ook de uitbreiding voorzien van de functieaanduidingen 'kas' en 'sierteelt'. De regeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen - Ambacht' is - voor zover van toepassing - integraal overgenomen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering en kosten van het voornemen berusten volledig bij de initiatiefnemer. Met de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is een anterieure overeenkomst afgesloten waarin is geregeld dat de eventuele uitgekeerde (tegemoetkomingen in) planschade door de initiatiefnemer aan de gemeente worden vergoed. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid voldoende verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse instanties en organisaties. Alleen de provincie Zuid-Holland en het waterschap Hollandse Delta hebben gereageerd en laten weten akkoord te gaan met het bestemmingsplan.

6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 januari 2018 gedurende zes weken inzage gelegen, waarmee een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze in te dienen op het plan. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen ontvangen.



Rho

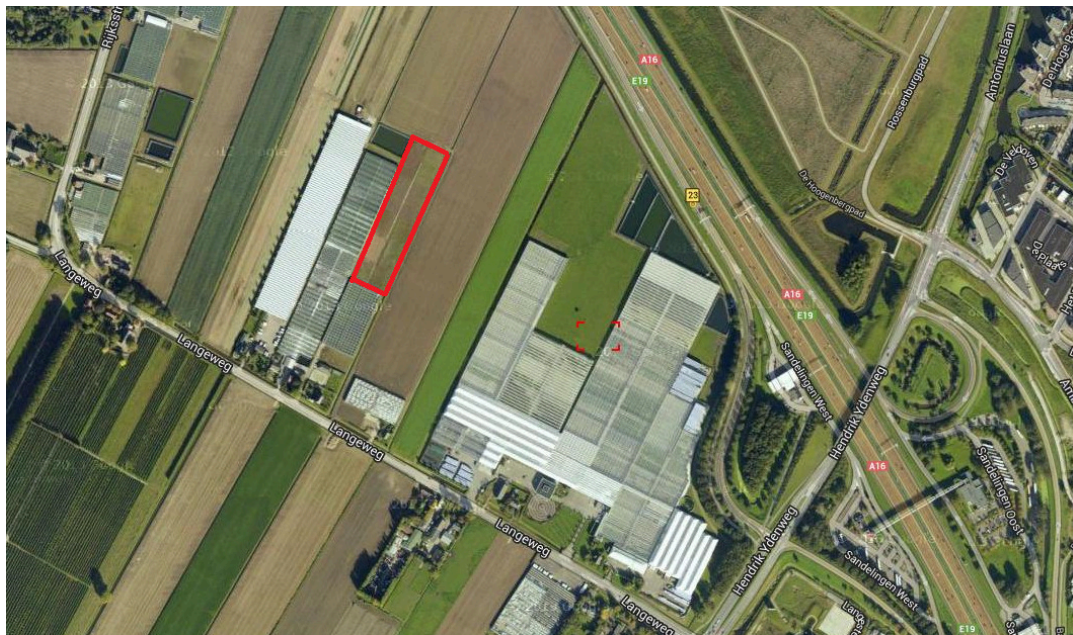
—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

bijlagen bij de Toelichting

Bijlage 1 Archeologisch advies

17A74 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT: LANGEWEG 97

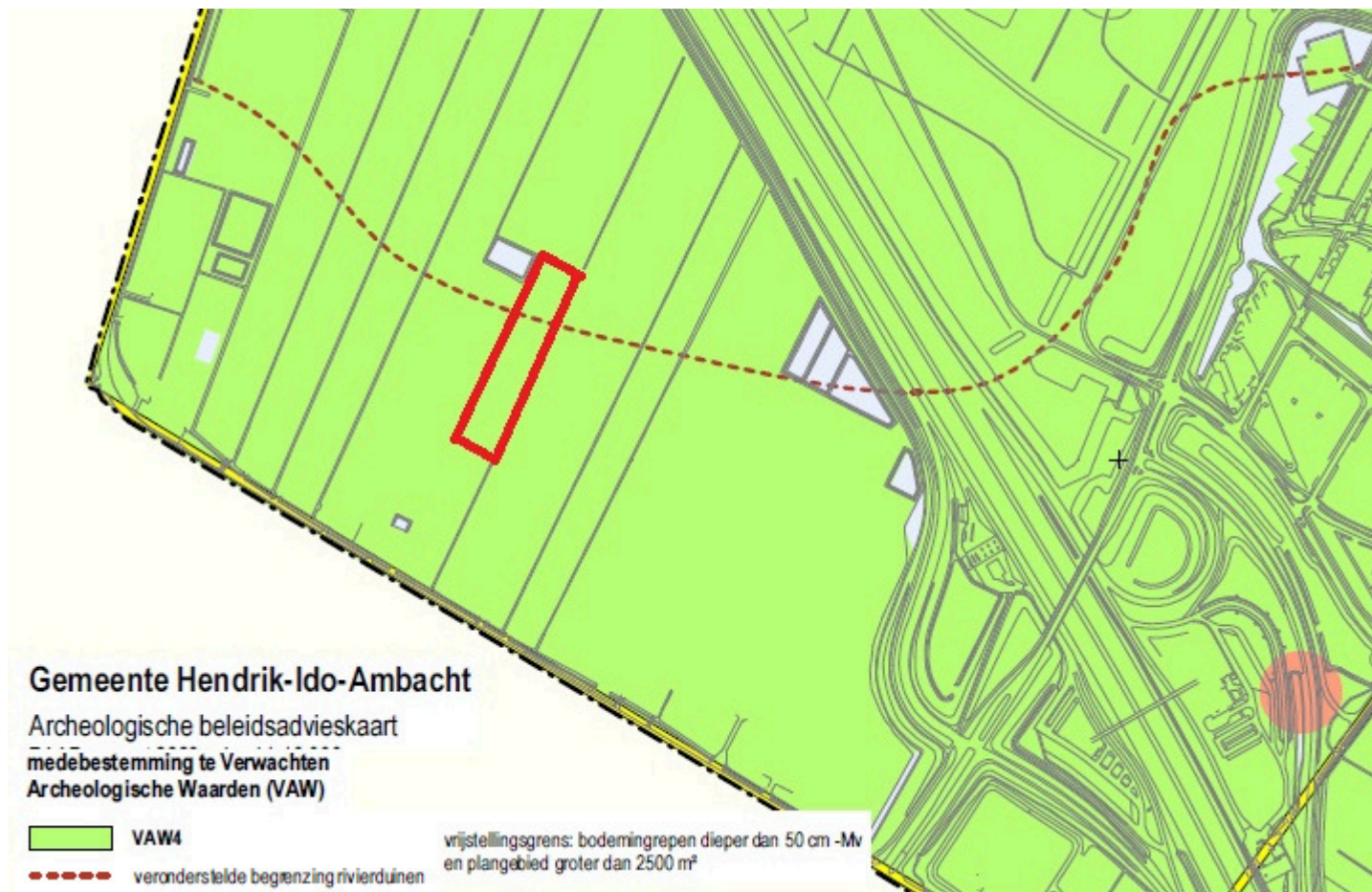
Algemene gegevens	
Locatie	Langeweg 97, gemeente Hendrik-Ido-Ambacht
Betreft	Uitbreiding kassencomplex
Adviesaanvrager	Gemeente HIA, Jenny van Boxel
Aanvraagdatum	24 mei 2017
Adviescode	17A74
Advies	Vrijstelling op basis van resultaten archeologische onderzoeken op naburige en vergelijkbare locaties Langeweg 77-85, ARCHOL-rapport 253, 2014 (NB daar foutief Langeweg 97 genoemd) en Langeweg 113, BOOR-rapport 291(2006).
Datum advies	29 mei 2017



luchtfoto locatie

17A74 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT: LANGEWEG 97

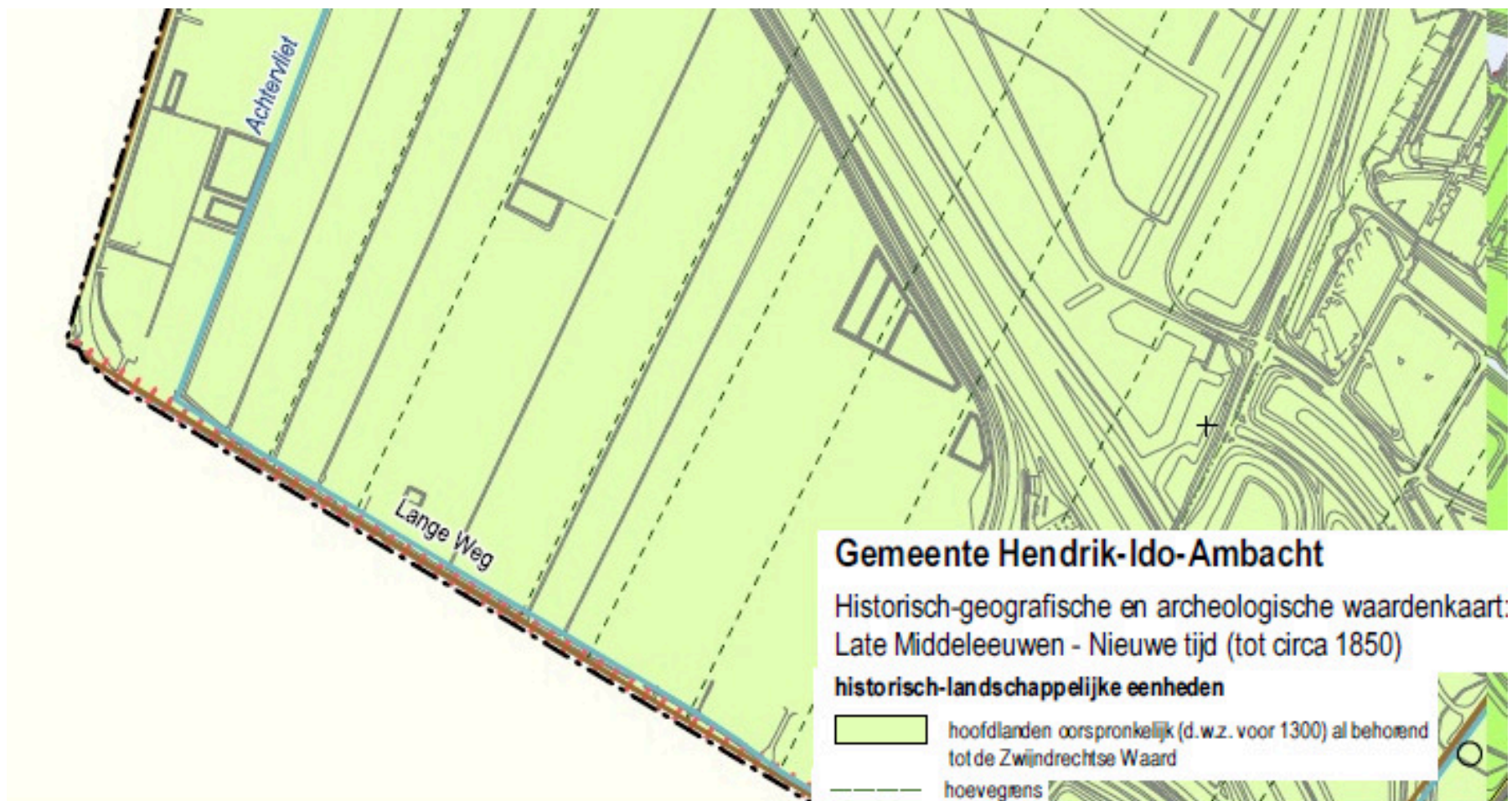
Plangebied op beleidsadvieskaart



Bij de bouw van de nieuwe kas worden beide vrijgestelde waarden gekoppeld aan VAW 4 overschreden en is onderzoek formeel verplicht.

17A74 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBAKT: LANGEWEG 97

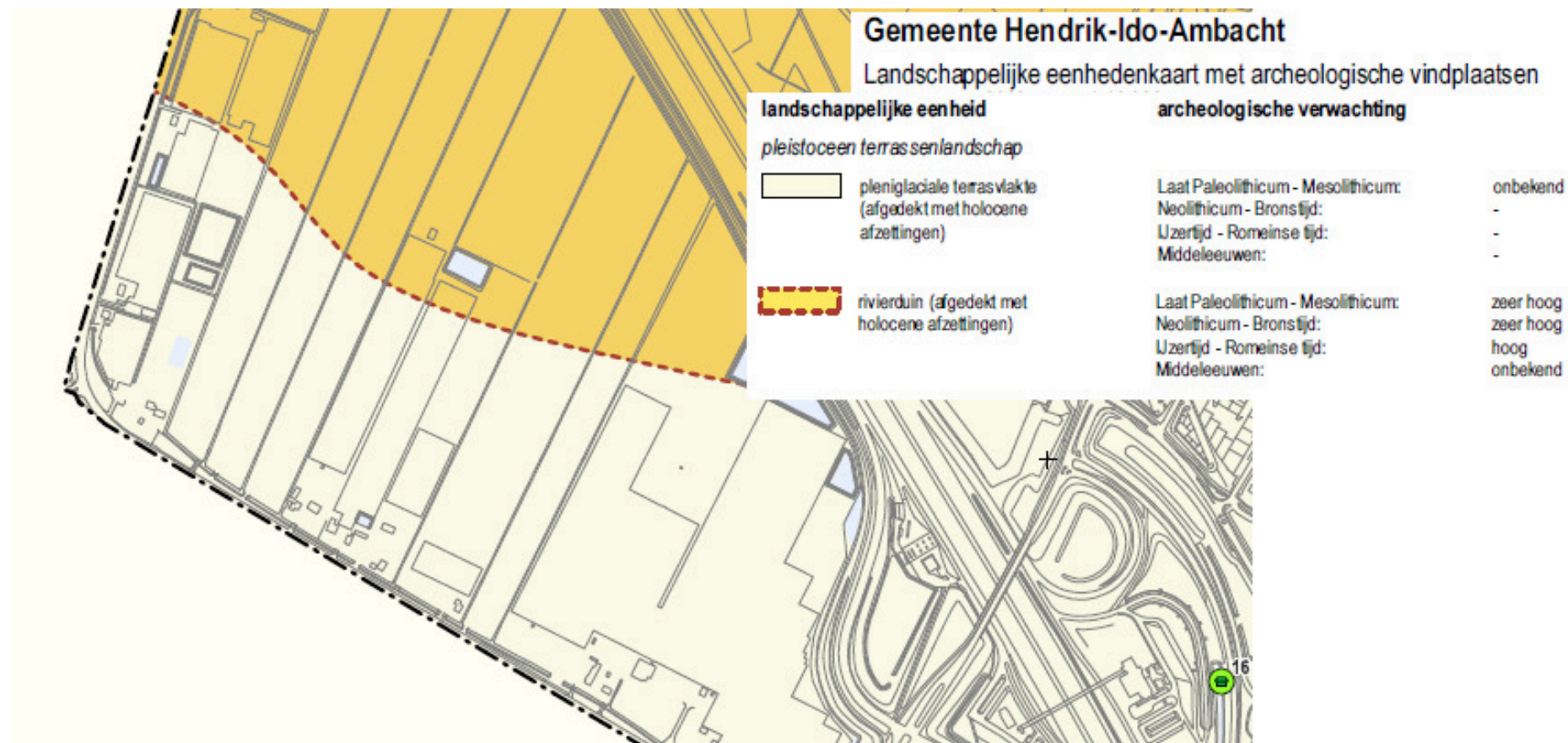
Plangebied op historisch geografische kaart



Het plangebied ligt al eeuwenlang in de hoofdlanden van de Zwindrechtse Waard en het gebied behoort tot één van de vele ambachtshoeves in de waard.

17A74 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT: LANGEWEG 97

Plangebied op landschapskaart



Verwacht wordt dat het noordelijk deel van het planbied op een riverduin of donk ligt. Aan die specifieke ligging is een hoge tot zeer archeologische verwachting gekoppeld.

17A74 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT: LANGEWEG 97

Plangebied op historische kaart (uit ARCHOL-rapport 253)

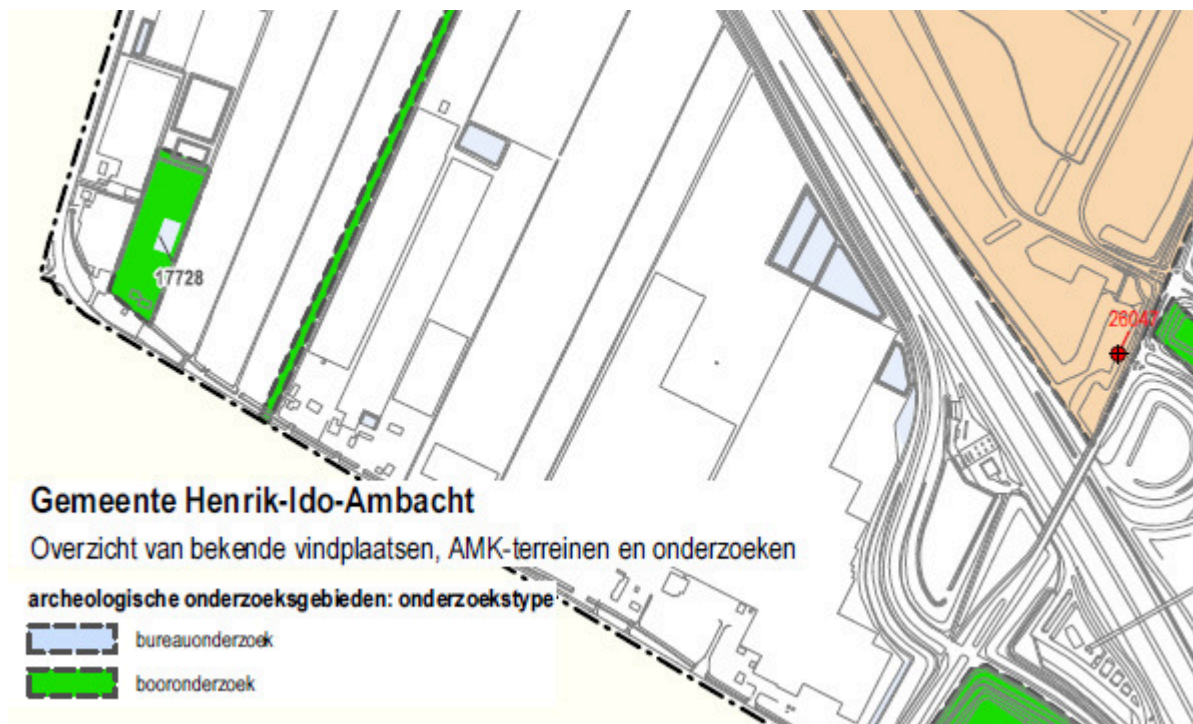


1850-1900 (Bonnekaart)

In het plangebied is tussen ca 1300 en 1900 geen bebouwing aanwezig.

17A74 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBAKT: LANGEWEG 97

Plangebied op de overzichtskaart onderzoeken en vindplaatsen



Op deze kaart staat een naburig booronderzoek (Langeweg 113) dat in 2006 is uitgevoerd. In het BOOR-rapport 291 wordt op basis van de resultaten het plangebied vrijgegeven. In juni 2014 is in het nabij gelegen plangebied Langeweg 77-85 - 280 meter ten oosten – ook een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is gerapporteerd in het ARCHOL-rapport 253 (NB waar voor de locatie foutief Langeweg 97 is genoemd). Op basis van die onderzoeksresultaten is destijds het plangebied ook vrijgegeven (advies archeologie 14A66): de verwachte rivierduin bleek niet aanwezig en er zijn geen andere aanwijzingen voor archeologische waarden aangetroffen.

Het plangebied Langeweg 97 is in alle archeologische opzichten vergelijkbaar met Langeweg 77-85 en Langeweg 113 (zie alle hier bovenstaande afbeeldingen).

17A74 ADVIES ARCHEOLOGIE GEMEENTE HENDRIK-IDO-AMBACHT: LANGEWEG 97

Conclusie en advies

Volgens beleid én bestemmingsplan moet er archeologisch onderzoek plaatsvinden in het plangebied Langeweg 97. De vrijgestelde diepte en oppervlak worden beide overschreden.

Uit booronderzoeken op de naburige locaties Langeweg 77-85 en Langeweg 113 – vanuit archeologisch inhoudelijk oogpunt vergelijkbare locaties – is gebleken dat de verwachte rivierduin hier niet aanwezig is binnen de boor- of verstoringsdiepte en dat ook zijn er geen andere archeologische waarden aangetroffen.

Op basis van de onderzoeken uit 2006 en 2014 wordt (ook) het huidige plangebieddeel Langeweg 97 vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Er is geen archeologisch onderzoek nodig.

Contactgegevens Gemeente Dordrecht

Jacqueline Hoevenberg, senior adviseur erfgoed / senior archeoloog

Gemeente Dordrecht, sector Stadsontwikkeling

Postbus 8, 3300 AA DORDRECHT

T: 078 770 4905 (ma-do)

E: j.hoevenberg@dordrecht.nl

W: www.archeologiedordrecht.nl

F: www.facebook.com/dordrechtondergronds



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Kas Langeweg 97 met identificatienummer NL.IMRO.0531.bp30KasLangeweg97-3001 van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waar gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond;
- c. intensieve veehouderij: de teelt van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en (nagenoeg) zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen, al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
- h. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht;
- i. een paardenfokkerij.

1.6 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.7 bedrijf

een onderneming gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen.

1.8 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.9 bedrijfsvloeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.12 Bevi-inrichting

bedrijf zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.13 boom- en sierteelt

de teelt van siergewassen. Deze teelt kan onderverdeeld worden in de teelt van bloemkwekerijgewassen (waaronder potplanten en perkplanten) en de teelt van boomkwekerijgewassen (waaronder houtige gewassen). Uitgezonderd is de teelt van bollen en snijbloemen.

1.14 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.15 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.16 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.17 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.18 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.19 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.20 consumentenvuurwerk

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik.

1.21 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.22 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.23 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.24 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.25 kas

bouwwerken van glas of ander lichtdoorlatend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering) met een hoogte van 2,5 m of meer, trek-, tunnel-, schaduw-, boog- en gaaskassen daaronder begrepen.

1.26 kleinschalig landschapselement

een landschapselement waarbij sprake moet zijn van een zekere mate van ondergeschiktheid zodat het element niet te veel opvalt in het landschap, zoals bomen haagjes, houtwallen die ondergeschikt in het landschap worden geplaatst.

1.27 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.28 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.29 perceel

zie bouwperceel.

1.30 seksinrichting

het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of in een vaartuig, verrichten van seksuele handelingen.

1.31 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat naar aard en omvang en gelet op de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit voor een periode van ten minste 10 jaar redelijkerwijs is te verwachten. Het bedrijf dient te voorzien in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd. De arbeidsbehoefte en -omvang dienen ten minste één arbeidskracht te omvatten die qua tijdsbesteding volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het bedrijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling en de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. glastuinbouwbedrijven;
- b. akker- en vollegrondstuinbouwbedrijven;
- c. kleinschalige landschapselementen;
- d. bedrijfswoningen;
- e. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groen, water en nutsvoorzieningen.

3.1.2

Ter plaatse van de aanduiding 'sierteelt' zijn de in lid 3.1.1 bedoelde gronden tevens bestemd voor een sierteeltbedrijf.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'kas' mogen uitsluitend kassen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van kassen mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.2 Andere bouwwerken

Voor andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van andere bouwwerken binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 10 m;
- b. de hoogte van andere bouwwerken buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

5.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksregels ten aanzien van onbebouwde gronden

6.1.1 Algemeen

Het is verboden de in het plan begrepen gronden, voor zover zij onbebouwd blijven, anders te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken anders dan ten dienste van de in deze regels aan de grond gegeven bestemming.

6.1.2 Bijzonder

Onverminderd het bepaalde in lid 6.1.1 is het in ieder geval verboden onbebouwde gronden te gebruiken voor:

- a. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- b. het opslaan van gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- c. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens;
- d. ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen voor zover dit niet uitdrukkelijk bij de bestemmingen is bepaald;
- e. het gebruik van gronden voor functies in strijd met het bepaalde in artikel 5 (Algemene bouwregels).

6.1.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 6.1.1 en lid 6.1.2 is niet van toepassing op:

- a. het (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden;
- b. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, voor zover noodzakelijk voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen;
- c. het opslaan of opgeslagen houden, storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen voor zover dit noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond.

6.2 Gebruiksregels ten aanzien van bouwwerken

6.2.1 Algemeen

Het is verboden de in het plan gelegen bouwwerken te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze anders dan ten dienste van de in deze regels aan de bijbehorende grond gegeven bestemming.

6.2.2 Bijzonder

Onverminderd het bepaalde in lid 6.2.1 is het in ieder geval verboden de bouwwerken te gebruiken voor/ als:

- a. detailhandelsdoeleinden of seksinrichting;
- b. bedrijfsmatige werk- of opslagruimte;
- c. de bouwwerken welke zijn opgericht na een door burgemeester en wethouders te verlenen omgevingsvergunning te gebruiken voor andere doeleinden dan waarvoor de omgevingsvergunning is verleend;
- d. opslag van gevaarlijke stoffen/materialen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), waaronder begrepen consumentenvuurwerk;
- e. het gebruik van bouwwerken voor functies in strijd met het bepaalde in artikel 5 (Algemene Bouwregels).

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt een zone als bedoeld in artikel 40 en artikel 41, eerste en tweede lid van de Wet geluidhinder. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd. Vervanging van bestaande geluidgevoelige objecten is slechts toegestaan indien wordt voldaan aan de bepalingen van de Wet geluidhinder.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van de bestemmingsregels reeds een omgevingsvergunning voor afwijken kan worden verleend - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10%;
- b. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Een omgevingsvergunning voor afwijken wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

9.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

9.2 Archeologische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen één of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

10.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

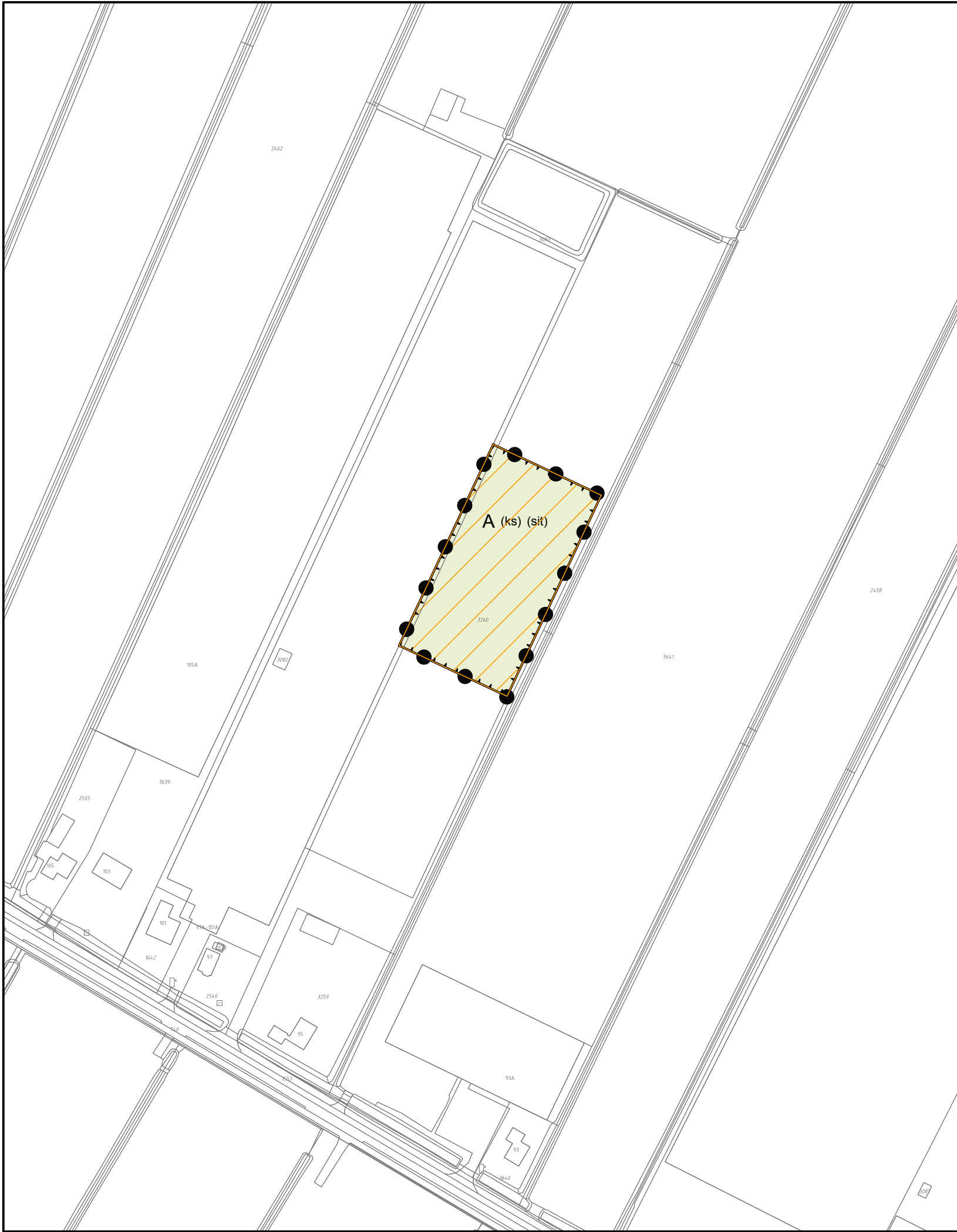
Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan 'Kas Langeweg 97'.



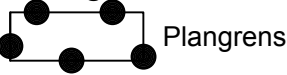
Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Verbeelding



Plangebied



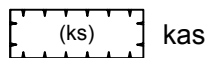
Bestemmingen



Gebiedsaanduidingen



Functioneaanduidingen



Bouwvlakken



HENDRIK IDO AMBACHT
Kas Langeweg 97

BESTEMMINGSPLAN



project	053100-20160546		
formaat	A3	vastgesteld	10-04-2018
schaal	1:1000	ontwerp	23-11-2017
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	K. Heijmeriks	concept	27-09-2017
idn	NL.IMRO.0531.bp30KasLangeweg97-3001		



Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

w www.rho.nl
e info@rho.nl



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE