

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwbouw woning Molenweg 18 te Mijnsheerenland Gemeente Binnenmaas



INHOUDSOPGAVE PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	5
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Bouwplan	7
2.5 Randvoorwaarden en uitgangspunten	10
3. Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	14
3.4.1 Bestemmingsplan ‘Mijnsheerenland/Westmaas’	14
3.4.2 Welstand	15
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Verkeer	16
4.3 Flora en Fauna	16
4.4 Cultuurhistorie	18
4.4.1 Archeologie	18
4.4.2 Molenbiotoop	18
4.5 Waterhuishouding	21
4.6 Milieuzonering	21
4.7 Geluid	22
4.8 Bodem	22
4.9 Geur	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	23
4.12 Kabels en leidingen	24
5. Juridische toelichting	25
6. Uitvoering	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Planschade	26
7. Motivering en procedure	27
7.1 Motivering	27
7.2 Procedure	27
7.3 Uitkomst vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	27

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Het perceel Molenweg 18 ligt in de bebouwde kom van Mijsheerenland, aan de oever van de Binnenbedijkte Maas (hierna: Binnenmaas). Op het perceel is een vrijstaande woning met aangebouwde garage aanwezig, het bouwplan waar deze ruimtelijke onderbouwing op toeziet betreft de realisering van een woning met garage en overkapping. De situering van die woning en de afmetingen ervan maken, dat het bouwplan niet geheel overeenstemt met het geldende bestemmingsplan Mijsheerenland/Westmaas.



1.2 Aanleiding en doelstelling

De toekomstige bewoner van de woning Molenweg 18, de heer A. Kloosterboer, heeft het plan opgevat om de bestaande woning Molenweg 18 af te breken en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te bouwen. Bij de opzet van het nieuwe bouwplan bleek dat de gewenste woning op onderdelen niet overeenstemde met het geldende bestemmingsplan Mijsheerenland/Westmaas. Het betreft met name de situering en de goothoogte van de woning.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet past in het van toepassing zijnde bestemmingsplan, dan is deze te realiseren door middel van het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan, dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning door het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan.

In dat laatste geval betreft het dan een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12. lid 1, onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De gemeente Binnenmaas stemt er in principe, onder een aantal voorwaarden, mee in dat de realisering van het bouwplan van de heer Kloosterboer planologisch mogelijk wordt gemaakt via het verlenen van omgevingsvergunning en het afgeven van een verklaring van geen bedenkingen. Doel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het bouwplan voor de nieuwe woning aan de Molenweg 18 niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is om die reden opgesteld. Voor goed begrip wordt vermeld dat het geldende bestemmingsplan blijft gelden, het besluit tot verlening van omgevingsvergunning staat toe dat voor het plan tot de bouw van de nieuwe woning op het perceel Molenweg 18 buitenplans wordt afgeweken van dat geldende bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2), het relevante planologische beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 bevat een juridische toelichting, terwijl in hoofdstuk 6 de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid zijn opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de uitkomst verwoord van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Mijnsheerenland onderscheidt zich van de andere kernen in de Hoeksche Waard doordat de oorsprong aan een polderweg ligt en niet aan een dijk. Deze weg wordt gevormd door de Raadhuislaan, Wilhelminastraat en Hoflaan. De karakteristieke laanbeplanting is in het grootste gedeelte van deze straat nog aanwezig. De historische bebouwing is ontstaan op het punt waar de haven en de weg elkaar raken. De kerk neemt tussen de vrijstaande lintbebouwing een oriënterende functie in. Aan de noordkant van de kerk is evenwijdig aan de hoofdweg een secundaire weg gesitueerd met loodrechte verbindingen. Deze wegen en verbindingen zorgen voor een verdikking in het bebouwingslint. Planmatige uitbreidingen hebben zich geconcentreerd aan de zuidzijde van de hoofdweg en in beperkte mate ten oosten van de kerk. Deze wijken hebben een sterke interne structuur die weinig relatie heeft met historische structuren.¹

Het plangebied ligt aan de zuidrand van de wijken die in de 60-er en 70-er jaren ontwikkeld zijn en wordt ontsloten aan de Molenweg. Het perceel Molenweg 18 ligt met de achterzijde van het perceel aan de oever van de Binnenmaas.



plangebied

Luchtfoto plangebied en omgeving

¹ Welstandsnota gemeente Binnenmaas 2008, pag. 39

2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Molenweg 18. Dit betreft het laatste doodlopende deel van de Molenweg, waarbij de woning Molenweg 18 vanwege de ligging en vorm van het perceel en de situering van de woning op dat perceel, niet goed zichtbaar is vanaf de openbare weg.



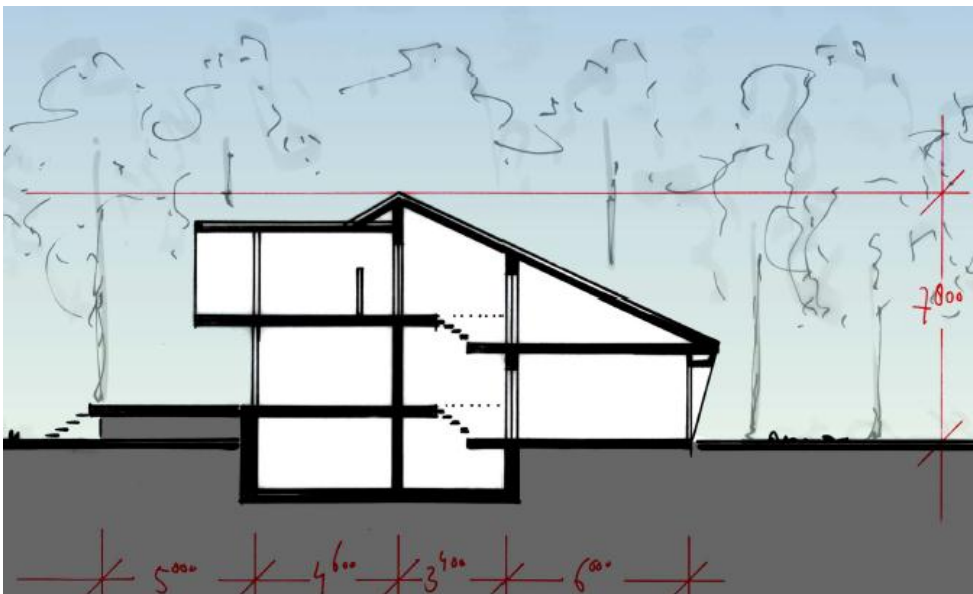
Molenweg 18

Het perceel Molenweg 18 is kadastraal bekend gemeente Mijnsheerenland, sectie D nummer 2300 en heeft een oppervlakte van 3407 m².

Voor de sloop van de bestaande woning met aangebouwde garage wordt een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend.



De maximale goothoogte van de woning bedraagt 6 meter, de maximale bouwhoogte 7,8 meter. Tevens wordt een kelder gegraven onder de woning.



Hierna zijn impressies gegeven van de gevels van de te bouwen woning.



Noordgevel/entreezijde



Westgevel



Zuidgevel zijde Binnenmaas



Oostgevel

2.5 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De gemeente Binnenmaas stelt als voorwaarde, dat het bouwplan niet in strijd komt met archeologische-, dan wel waterstaatkundige belangen. Daarnaast moet het bouw- en inrichtingsplan de molenbeschermingszone niet meer aantasten dan dat de bestaande situatie dat doet. Overigens moet het ontwerp van de woning uit stedenbouwkundig-, esthetisch en bouwtechnisch oogpunt aanvaardbaar zijn.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groen Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. De vervanging van de bestaande woning door een nieuwe woning op het perceel Molenweg 18 vindt plaats in bestaand stedelijk gebied. Het plan komt niet in strijd met de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

AMvB Ruimte (ontwerp)

De Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is een van de uitvoeringsinstrumenten die kunnen worden ingezet om het Rijksbeleid in het beleid van lagere overheden te laten implementeren. De AMvB Ruimte bevat alle ruimtelijke rijksbelangen uit de eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) en geeft middels regels en plankaarten (juridisch) de mogelijkheid om de rijksbelangen veel directer door te laten werken in de ruimtelijke plannen van andere overheden. Anders dan de realisatieparagraaf dus, waar alleen is aangegeven hoe het beleid zal worden uitgevoerd door het aanreiken van de mogelijke sturingsinstrumenten. De AMvB Ruimte bevat de juridische kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de rijksbufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, de mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Hiermee kan bijvoorbeeld precies aangegeven worden in welke zones bestemmingsplannen geen bestemmingen mogen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. Dit moet leiden tot snellere besluitvorming en minder bestuurlijke drukte. Bij de AMvB Ruimte zijn kaarten van onder andere de rijksbufferzones gevoegd.

Het plangebied vormt geen onderdeel van de gebieden die zijn aangeduid op één van de kaarten dan wel bedoeld zijn in bepalingen van het ontwerp van de AMvB Ruimte. De AMvB Ruimte bevat geen knelpunten ten opzichte van de hier aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling.

Nota Wonen

De Nota Wonen: 'Wonen in de 21e eeuw' is opgezet onder het motto "de burger centraal". Daarbij wordt veel aandacht besteed aan de individualisering van de samenleving. De nota gaat uit van:

- meer keuzevrijheid voor burgers;
- aandacht voor maatschappelijke waarden;
- betrokken overheid bij beheerste marktwerking.

Aan de hand van deze drie uitgangspunten zijn vijf kernthema's benoemd:

- ☐ zeggenschap over woning en woonomgeving vergroten;
- ☐ kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities;
- ☐ wonen en zorg op maat bevorderen;
- ☐ stedelijk woonklimaat verbeteren;
- ☐ groene woonwensen faciliteren.

De Nota Wonen geeft richting aan veranderingen in het woningbouwbeleid. Van de kwantitatieve woningbouwinspanningen vanuit de Vinex wordt nu de weg ingeslagen van de kwalitatieve woningbouw. Daarbij speelt de overheid een andere, meer betrokken rol. In de interactieve samenleving zal de overheid het in toenemende mate van wilsovereenstemming moeten hebben. Het gaat om het principe van prestatie en tegenprestatie die als basis dient voor transacties tussen de partijen. De hier aan de orde zijnde ruimtelijke ontwikkeling levert geen aanpassing van de bestaande woningvoorraad op. De Nota Wonen bevat geen aspecten die aan de realisering van het bouwplan voor de vervangende woning aan de Molenweg 18 in de weg staan.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte". (Volledige aanduiding: 'Visie op Zuid-Holland, Ontwerp Actualisering 2011, Verordening Ruimte, Totale tekst inclusief Eerste Herziening, vastgesteld op 23 februari 2011 en Ontwerp Actualisering 2011, vastgesteld 23 augustus 2011'.)

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

De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen. Het plangebied valt binnen de bebouwingscontour van Mijnsheerenland. Op de functiekaart van de provincie is te zien dat er ter plaatse een aanduiding stads- en dorpsgebied geldt.

Verordening Ruimte

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening Ruimte stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. De verordening, gebaseerd op artikel 4.1 Wro, stelt regels betreffende de inhoud van en de toelichting op bestemmingsplannen over onderwerpen in zowel het landelijke als het stedelijke gebied van Zuid-Holland. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Het gaat daarbij vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie en het bijbehorende uitvoeringsplan. Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour van Mijnsheerenland en bevat geen onderwerpen die strijdig zijn met de Verordening.



Deel bijlage I Verordening Ruimte: kaart met bebouwingscontouren

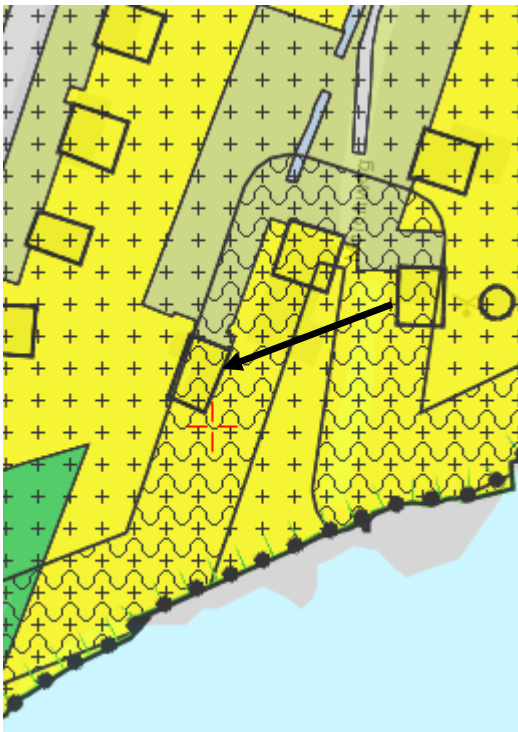
De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas'

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas'. Dit bestemmingsplan is op 10 december 2010 vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas.

Het bestemmingsplan geeft aan de grond waarop de woning Molenweg 18 staat, de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Daarnaast gelden voor het perceel de medebestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waterstaat – Waterkering'. Tevens zijn de (gebieds- c.q. bouw)aanduidingen 'Vrijwaringszone – molenbiotoop', 'vrijstaand' en 'maximale goothoogte (3 meter)' van toepassing.



In de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat de hoofdgebouwen moeten worden opgericht binnen het bouwvlak. Daarnaast mag de woning een maximale goothoogte hebben van 3 meter. Op gronden met de bestemming Tuin mogen geen hoofdgebouwen worden gerealiseerd. Het bouwplan voldoet op deze onderdelen niet aan het bestemmingsplan.

De verhouding tot de genoemde medebestemmingen c.q. de vrijwaringszone worden behandeld bij de desbetreffende onderdelen van het hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten.

3.4.2 Welstand

Het schetsplan van de nieuwe woning is op 1 november 2011 voorgelegd aan de Welstandscommissie van de Stichting Dorp, Stad en Land. De welstandscommissie is akkoord met de hoofdopzet van de woning met garage en overkapping. Het definitieve bouwplan zal in het kader van de behandeling van de aanvraag voor een omgevingsvergunning nog worden voorgelegd aan de Welstandscommissie.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer

Ontsluiting.

In de ontsluiting van het perceel wordt geen verandering aangebracht. De woning wordt ontsloten op de Molenweg.

Parkeren

De parkeernorm voor een vrijstaande woning kan worden gesteld op 1 : 2. Per woning moeten 2 parkeerplaatsen op eigen erf aanwezig zijn. Op het perceel Molenweg 18 is meer dan voldoende ruimte voor het parkeren van minimaal 2 auto's.

4.3. Flora en fauna

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

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'natuurloket'. Zoals blijkt uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet.

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Op dit moment is op het perceel al een woning aanwezig, terwijl het onbebouwde terrein direct nabij de woning als tuin in gebruik is. De nieuw te bouwen woning wordt gerealiseerd op de plek waar thans al een woning aanwezig is. De bestaande woning wordt gesloopt. Er zijn ter plaatse geen bijzondere natuurwaarden aanwezig. Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'natuurloket'. Uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet

Het perceel aan de Molenweg vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied.

Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel. Binnen het kilometerhok komen een aantal vaatplanten, zoogdieren, vogels en libellen voor. Daar het perceel al in gebruik is als woning en tuin ligt het niet voor de hand dat deze zich op het bouwperceel bevinden. De nog te slopen woning wordt nog bewoond en kent geen openingen waardoor de aanwezigheid van bijvoorbeeld vleermuizen aan de orde zou zijn.



Kilometervak 92-423

92-423	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen
Rode-Lijstsoorten	3	1			1	12		
Pfwt soorten tabel 1	1				12			
Pfwt soorten tabel 2+3	1				3			
Pfwt vogels						68		
Hrl soorten bijlage II								
Hrl soorten bijlage IV					3			
aantal soorten	133	47			18	68		
volledigheid onderzoek	onbepaald	goed	niet	niet	slecht	slecht/matig	niet	niet
onderzoekperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
				1			
	15			17			
niet	goed	niet	niet	goed	niet	niet	niet
2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 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. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Ter plaatse van het perceel Molenweg 18 is blijkens uitgevoerd historisch onderzoek sprake van een hoge kans op archeologische sporen. Om deze reden is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van proefboringen uitgevoerd (SOB Research, april 2010, projectnr. 1729-1003).

Uit de conclusies en aanbevelingen van het rapport blijkt, dat in de onderzochte profielen geen archeologische indicatoren zijn aangetroffen. Op basis van de planvorming is geconstateerd dat het te verstoren oppervlak relatief klein is. Het grootste deel van de nieuwe bebouwing zal worden gerealiseerd daar waar al bebouwing aanwezig is. Op basis van deze in oppervlak beperkte ingreep wordt de uitvoering van een archeologisch vervolgonderzoek daarom niet noodzakelijk geacht.

4.4.2 Molenbiotoop

Het perceel Molenweg 18 bevindt zich binnen de molenbiotoop van de korenmolen 'De Goede Hoop' aan de Molenweg 17 te Mijnsheerenland. In het gebied rondom deze molen is een molenbeschermingszone ingesteld met een straal van 400 meter vanuit het middelpunt van de molen.

De Goede Hoop te Mijnsheerenland



Algemeen

Nummer:	99
Naam:	De Goede Hoop
Plaats:	Mijnsheerenland
Adres:	Molenweg 17 3271 AM Mijnsheerenland
Gemeente:	Binnenmaas
Provincie:	Zuid-Holland
Molencategorie:	Windmolen
Type:	ronde stenen grondzeiler
Functie	korenmolen
Inrichting	1 koppel maalstenen
Maalvaardig:	Nee
Bouwjaar:	1749
Eigenaar:	Stichting tot Behoud van Molens in Binnenmaas

Het plangebied bevindt zich op circa 55 m afstand van de molen en ligt daarmee binnen de biotoop van de molen De Goede Hoop. In het geldende bestemmingsplan zijn in artikel 30.1 regels gegeven ter bescherming van deze molenbiotoop.

Op grond van dat artikel mag binnen een afstand van 100 meter van de molen de bebouwing niet hoger zijn dan 30 cm +NAP, zijnde de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. In sub 30.1.3 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van bovengenoemde maximale hoogte voor het bouwen overeenkomstig de andere geldende bestemmingen, dit na advies van de molenbeheerder.

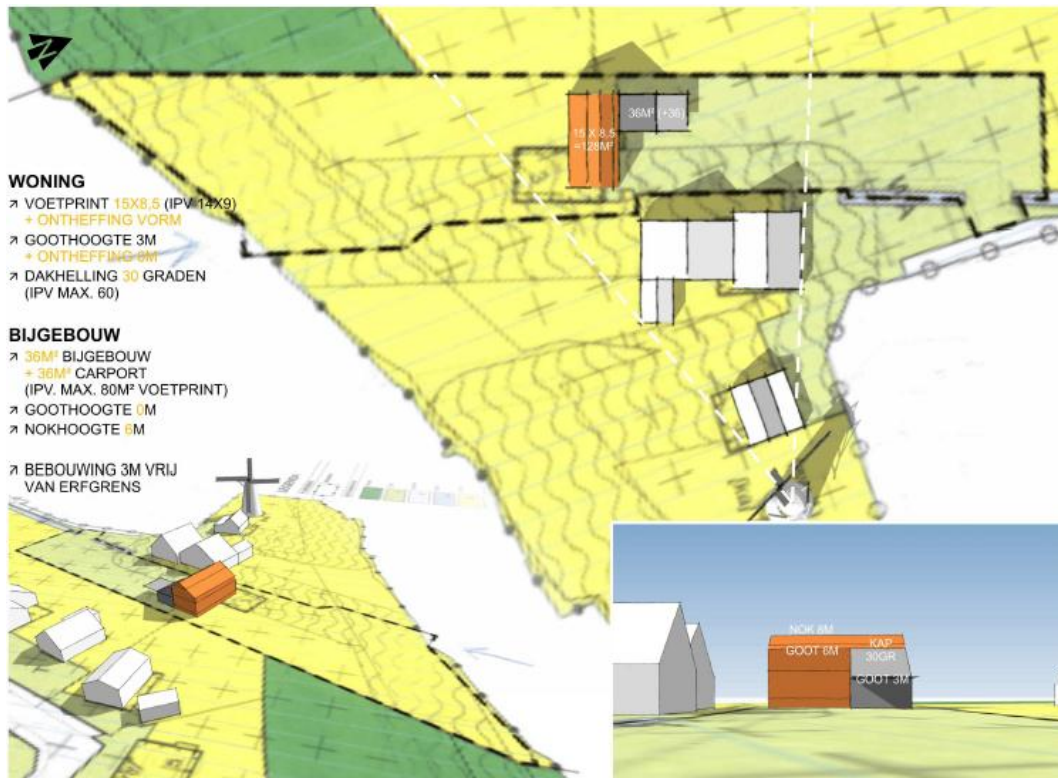
De beheerder van de molen is de Stichting tot Behoud van Molens in Binnenmaas. Het bestuur van de Stichting heeft aangegeven dat zij in haar adviezen zich conformeert aan de ter zake geldende provinciale regels, voorheen opgenomen in de Nota Regels voor Ruimte en thans in de Verordening Ruimte d.d. 2 juli 2010 –sindsdien gewijzigd- en de Regioprofielen Cultuurhistorie Zuid-Holland d.d. 20 april 2010. Daarin zijn dezelfde eisen opgenomen ten aanzien van de hoogte van bebouwing binnen 100 m van een molen met een biotoop.

Er is een uitzondering opgenomen voor situaties met bestaande beperkingen. In afwijking van de voornoemde eis is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk als:

- a. er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder wordt beperkt, of:
- b. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Het bouwplan voor de woning is om advies voorgelegd aan molenconsulent de heer H.B.T. Sangers van de provincie Zuid-Holland. Een eerste bouwplan werd niet akkoord bevonden, daarna is het ontwerp qua situering en positionering aangepast. Aangezien er nog niet geheel werd voldaan aan de molenbiotoop, is daarnaast gekeken of er anderszins een compensatie te vinden is ter verbetering van de molenbiotoop.

Door het kappen van bomen die niet herplant worden, heeft de molenconsulent van de provincie het totaalplan als aanvaardbaar beoordeeld.



Bouwplan vs molenbiotoop



Tekening met te kappen bomen (A t/m I-P)

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Vanuit oogpunt van waterbeheer kan het volgende worden opgemerkt. De vervanging van de bestaande woning heeft een geringe invloed op de omvang van het verhard oppervlak. De bestaande bebouwing is circa 130 m², de nieuwe 165 m². Om deze reden behoeven geen watercompenserende maatregelen te worden getroffen.

Op een deel van het perceel ligt de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering. Deze Dubbelbestemming is gelegd ter bescherming van de aanwezige boezemwaterkering langs de oever van de Binnenbedijkte Maas. Er is vooroverleg gevoerd met het Waterschap, hetgeen heeft geleid tot een principe-instemming met het bouwplan. Het Waterschap stemt in principe ook in met de kelder, mits bij de aanvraag om watervergunning de sterkteberekening van de kelder en overzichtstekeningen worden aangeleverd.

De aanvraag om omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing zal overigens nog voor een finaal advies worden voorgelegd aan het Waterschap.

4.6 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 publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die VNG-publicatie 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.

Uit de plankaart van het bestemmingsplan ‘Mijnsheerenland/Westmaas’ blijkt dat er zich in de directe omgeving van de woning Molenweg 18 alleen maar andere percelen met de bestemming ‘Wonen’ bevinden.

Conclusie

Uit oogpunt van milieuzonering is de vervanging van de woning aanvaardbaar.

4.7 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden bezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB L_{den} .

In onderhavige situatie is sprake van de vervanging van een bestaande woning. De Molenweg vormt onderdeel van een 30 km/h zone, evenals andere in de omgeving aanwezige wegen. Geconcludeerd wordt dat er geen zones aanwezig zijn in de zin van de Wet geluidhinder. Gezien de ligging ligt het ook niet voor de hand om te veronderstellen dat de woning een hogere geluidbelasting zou hebben dan 48 dB L_{den} . Er zijn daarom ook geen specifieke maatregelen nodig ter vergroting van de geluidsisolerende werking van de toe te passen buitengevels van de woning.

Spoorweglawaaï / Industrielawaaï

Het plangebied valt niet binnen een geluidzone van een spoorweg of een industrieterrein.

Conclusie

Het plan tot het vervangen van de bestaande woning voor een nieuwe is uit oogpunt van akoestiek aanvaardbaar.

4.8 Bodem

Ten behoeve van het bouwplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Grond-, Gewas- en Milieulaboratorium “Zeeuws-Vlaanderen” B.V. Uit het onderzoeksrapport d.d. 30 maart 2010, projectnr. 10A0171, blijkt dat op basis van de resultaten vervolgonderzoek en/of nader te nemen maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Er zijn in de huidige situatie en met betrekking tot de toekomstige activiteiten geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig.

4.9 Geur.

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.10 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 of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake 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 beperkte ontwikkelingen. Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben. Er zullen door de bestemmingswijziging geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 24,3 (2010) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 24,5 microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011).

De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande nieuwbouw van de woning.

4.11 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 Wro onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het desbetreffende ruimtelijke besluit (in casu het besluit tot verlening van omgevingsvergunning) betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan 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. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS). 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.

De ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de regels en richtlijnen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's van het gebruik, de opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Er zijn echter geen risicobronnen externe veiligheid welke hun invloed op het plangebied doen gelden. Derhalve hoeft met het aspect externe veiligheid geen rekening te worden gehouden bij de planontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Langs de Molenweg liggen diverse kabels en leidingen, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

5. Juridische toelichting.

Inleiding

Als een initiatief in strijd is met het van toepassing zijnde bestemmingsplan, dan is deze alsnog te realiseren door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Het betreft hier dan een aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12. lid 1, onder a onder 3^o van de Wabo. Voorheen de artikel 19 WRO procedure en projectbesluit. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO). Doel van deze onderbouwing is aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het initiatief niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing toont gelijkenis met de structuur van een bestemmingsplantoelichting, aangezien in principe dezelfde planologische afwegingen worden gemaakt.

Plankaart/Verbeelding

De verbeelding hoeft niet op www.ruimtelijkeplannen.nl te worden geplaatst, maar volstaan wordt met een kaart met daarop een aanduiding van een grijs vlak van het plangebied waarbij er een link is naar het besluit, waarin de GRO is geïntegreerd of als bijlage toegevoegd zoals is omschreven bij de digitaliseringsvereisten. Daarnaast wordt een link gemaakt naar het vigerende digitale bestemmingsplan.

Digitaliseringsvereisten

Elke kennisgeving van een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3^o van de Wabo dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor "projectbesluiten" in IMRO2008 en STRI2008. De werkwijze is vooruitlopend op de aanpassing van de Ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening toegelicht in een werkafsprake (Geonovum, september 2010). In de werkafspraken RO Standaarden vs. Wabo is uitdrukkelijk bepaald dat er geen andere documenten aan het besluitgebied gekoppeld mogen worden dan het Besluitdocument zelf. Ook niet een ruimtelijke onderbouwing als toelichting gekoppeld aan het besluitgebied. Er wordt vanuit gegaan dat het niet de bedoeling van de wetgever kan zijn geweest dat de GRO via ruimtelijke plannen.nl niet kan worden geraadpleegd. Daarom kan gekozen worden voor de praktische oplossing door de GRO in zijn geheel in het Besluitdocument op te nemen, hetzij door deze te integreren in het besluit van B&W, hetzij door deze als bijlage in het besluit op te nemen.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld, dat de gemeentelijke kosten via de te betalen legesvergoeding worden gedekt. Het plan tot afbraak en nieuwbouw van de woning Molenweg 18 wordt bekostigd door de initiatiefnemer, er zijn geen gemeentelijke kosten mee gemoeid.

6.2 Planschade.

Gezien het beperkte planologische effect van de nieuwbouw van de woning is te verwachten dat er geen groot risico bestaat op het moeten betalen van een tegemoetkoming in planschade, zo daartoe aanvragen worden ingediend. De gemeente en de initiatiefnemer zullen overigens een verhaalsovereenkomst tegemoetkoming in planschade sluiten, waarin wordt afgesproken dat de tegemoetkoming in planschade die de gemeente eventueel zou moeten uitkeren, worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

7. Motivering en procedure

7.1 Motivering

De gemeente Binnenmaas wil, met verwijzing naar hetgeen hiervoor in deze ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt, in principe meewerken aan het plan tot realiseren van een nieuwe woning met garage en overkapping op het perceel Molenweg 18. Deze ontwikkeling is op onderdelen, te weten ten aanzien van de situering en de goothoogte van de woning evenwel op grond van het bestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas' niet mogelijk.

Het plan past wel binnen de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, provincie en gemeente. Aangezien er geen sprake is van enige strijdigheid met relevante normen c.q. regels bestaat er aanleiding om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

7.2 Procedure

De gemeente Binnenmaas zal ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling een procedure starten die moet leiden tot het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c van de Wabo. Op de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Binnen 26 (+6 weken) dient een besluit genomen te worden.

Nadat de GRO is opgesteld en akkoord is bevonden zal een ontwerpbesluit omgevingsvergunning en een verklaring van geen bedenkingen worden opgesteld en deze zal op grond van artikel 3.10, lid 1 van de Wabo jo. afdeling 3:4 Awb, met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze inzagetermijn kan een ieder mondeling of schriftelijk zijn zienswijze over de ontwerpbesluiten kenbaar maken. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kan men tegen dit besluit indien men belanghebbende is en een zienswijze heeft ingediend, een beroepschrift indienen. De exacte wijze waarop en bij wie zullen in de omgevingsvergunning worden aangegeven.

7.3 Uitkomst overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald, dat bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3, van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing is. In dat artikel 3.1.1 van het Bro is de plicht opgenomen om bij de voorbereiding van een planologisch besluit vooroverleg te plegen met relevante gemeenten, waterschappen, provincie en Rijk.

Uitkomst vooroverleg: pm