



Ruimtelijke Onderbouwing Eerste Kruisweg 12 's Gravendeel



Pasmaat advies

www.pasmaat.com
info@pasmaat.com

Batterijstraat 1 5396 NT Lithoijen (Oss) 0412 - 85 41 86

1. Het initiatief

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Binnenmaas het verzoek ingediend om de voormalige bedrijfswoning op het perceel Eerste Kruisweg 12 te 's Gravendeel te mogen gebruiken als burgerwoning en de voormalige bedrijfsmatige opstallen hierbij te mogen gebruiken. Daarnaast wil initiatiefnemer het perceel graag gebruiken voor de stalling van maximaal 5 eigen paarden die niet worden verhuurd of anderszins bedrijfsmatig worden gebruikt. Ook zal geen stalruimte of weidegrond worden verhuurd aan derden.

Deze aanvraag is positief gehonoreerd door de gemeente waarbij is aangegeven dat er geen bezwaren bestaan tegen het gebruik van de voormalige opstallen als burgerwoning en bijgebouwen. Ook het stallen van paarden werd positief ontvangen, waarbij wel als eis werd gesteld dat dit alleen hobbymatig zal gebeuren. Uit onderhavige onderbouwing blijkt dat de paarden alleen voor eigen gebruik en hobbymatig zullen worden gehouden.

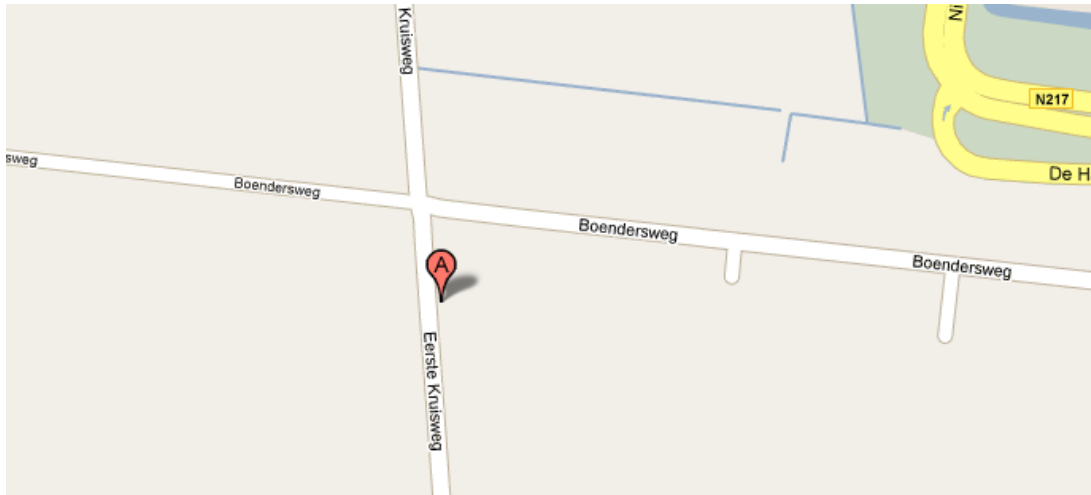
Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft het planologische mogelijk maken van het strijdige gebruik van woning, bijgebouwen en gronden. Met deze ruimtelijke onderbouwing kan samen met de digitale aanvraag om omgevingsvergunning het gebruik mogelijk worden gemaakt.

2. Vigerend bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 's Gravendeel". Dit bestemmingsplan is in 1982 vastgesteld. De vigerende bestemming is "Bhv, Bedrijfsvoering met aanwijzing Houtverwerkend bedrijf". Door het invoeren van de Wabo kan dit project mogelijk worden gemaakt door een partiële herziening van dit bestemmingsplan of het afwijken door middel van een omgevingsvergunning. Gezien de geringe planologische afwijkingen is ervoor gekozen om met een omgevingsvergunning de afwijking mogelijk te maken.

3. Ligging en begrenzing projectgebied

Het perceel ligt aan de Eerste Kruisweg in 's Gravendeel. De huidige begrenzing zal niet worden aangepast.



Afbeelding 1: Uitsnede Google maps met ligging locatie



Afbeelding 2: Foto projectgebied

4. Beleidskader

Allerlei belangen op verschillende niveaus spelen een rol bij het tot stand komen van een nieuw planologisch kader. Omdat deze ruimtelijke onderbouwing slechts een omzetting van een bedrijfswoning met bijgebouwen naar een burgerwoning

met bijgebouwen betreft zal beperkt worden ingegaan op het relevante provinciale en gemeentelijke beleidskader.

Het bouwplan is niet in strijd met het vigerende rijksbeleid aangezien dit beleid zich niet richt op dit soort kleinschalige projecten.

4.1 Rijksbeleid

Bij het rijksbeleid is de Nota Ruimte van belang waarin de grote lijnen van planologisch beleid wordt uitgezet. De Nota Ruimte heeft geen rechtstreekse doorwerking in kleinschalige plannen als deze. Een project mag echter niet in strijd zijn met de Nota Ruimte. In de Nota Ruimte wordt gestimuleerd dat voormalige bedrijven in het buitengebied definitief worden omgezet naar woningen, mits hierdoor geen strijdigheid ontstaat met bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig project voldoet aan de Nota Ruimte.

4.2 Ruimtelijke Verordening Zuid-Holland

In Juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Bij deze wet verviel het Streekplan en deze werd vervangen door de provinciale Ruimtelijke Verordening. In deze verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten voor zover de betreffende onderwerpen van provinciaal belang zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij natuur, landschappen, water en (glas)tuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland staat niet toe om nieuwe stedelijke functies toe te voegen buiten de bestaande bebouwingscontouren. De gemeente Binnenmaas heeft met de provincie overlegt en in dit overleg is besloten dat toch medewerking zal worden verleend aan onderhavig initiatief.

4.3 Structuurvisie Hoeksche Waard

De gemeente Binnemaast maakt onderdeel uit van de regio Hoeksche Waard. De Structuurvisie Hoeksche Waard 2006-2030 geeft als hoofdpogave het behouden en versterken van het unieke karakter van de regio rond de ruimtelijke structuurdragers die de eigenheid van dit landschap bepalen. Het initiatief is niet in strijd met de Structuurvisie Hoeksche Waard.

5. Ecologische Hoofdstructuur

Het projectgebied is niet gelegen in een Ecologische Hoofdstructuur of ecologische verbindingszone.

6. Parkeren en ontsluiting

Parkeren geschiedt op eigen terrein en er zullen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, namelijk vijf. Hierdoor wordt ruim voldaan

aan de, binnen de gemeente gehanteerde, parkeernormen. De ontsluiting van het perceel zal geschieden aan de Eerste Kruisweg.

7. Geluid

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in ruimtelijke plannen.

8. Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regiem binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

9. Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een wijziging van het planologische regiem een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor bedrijfswoningen in het buitengebied dezelfde voorkeursgrenswaarden gelden van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

10. Geen noodzaak geluidsonderzoek

De woning is niet gelegen in een spoorzone. Wel is de woning gelegen aan de Eerste Kruisweg maar de verkeersintensiteiten op deze weg zijn dusdanig laag dat een geluidsonderzoek niet vereist is. De intensiteit ligt ver onder de 100 motorvoertuigen per dag. Bovendien valt deze weg niet onder de Wgh omdat hier een 30-km regiem van kracht is. Ook is de woning gelegen binnen de invloedssfeer van de Boendersweg. De Boendersweg wordt alleen gebruikt voor landbouwverkeer en aanwonenden. De maximale snelheid is hier weliswaar 50 km/uur maar de intensiteiten op deze weg is nog geen 50 motorvoertuigen per dag.

11. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 3.000 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004).

De omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning, inclusief gebouwen, resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De eventuele toename in de PM₁₀ emissie door maximaal 5 paarden is dermate klein dat deze verwaarloosbaar is. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit.

11. Bodem

Uit de thans bekende gegevens kan worden geconcludeerd dat op het perceel geen verontreiniging aanwezig is. In het verleden heeft op dit perceel een handelsbedrijf gezeten die in houtfineer handelde. Er werden geen bewerkingen uitgevoerd. Bovendien betreft het hier slechts het wijzigen van gebruik. Er worden geen nieuwe verblijfsruimten opgericht. Voor onderhavig project is geen bodemonderzoek nodig.

12. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

13. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies;

direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting, dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

Situatie

De directe omgeving van het plangebied is agrarisch en landelijk. Het omringende gebied is aan de hand van het Bedrijveninformatiesysteem en Google Maps Nederland gecontroleerd op de aanwezigheid van bedrijven.

Conclusie

Het bedrijf dat is gelegen op het naburige perceel Eerste Kruisweg 14 is een akkerbouw en tuinbouwbedrijf. Dit heeft de milieucategorie 2 waar een richtafstand bijhoort van 10 meter tot gemengd gebied. Aan deze richtafstand wordt ruim voldaan.

Daarnaast dient het naastgelegen bedrijf te voldoen aan de voorgeschreven afstanden van het Besluit Landbouw Milieubeheer. Hier is een afstand voorgeschreven van 25 meter (IV-object). De afstand is minimaal 40 meter waardoor wordt voldaan aan het Besluit Landbouw.

Vanuit bedrijven en milieuzonering zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten voor het bestemmingsplan.

Overigens is het houden van maximaal 5 paarden geen activiteit die als bedrijfsmatig wordt aangemerkt, zodat ook dit geen beletsel is voor het kunnen gebruiken van de woning als burgerwoning. Bovendien levert het houden van deze paarden ook geen beletsel op voor woningen van derden.

14. Duurzaamheid

Energie

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. De energie efficiëntie wordt uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Vanaf 1 januari 2011 geldt voor woningen een wettelijke EPC van 0,6. Uiteindelijk wordt toegewerkt naar een EPC van 0 in 2020. Bij een EPC van 0 is een gebouw energieneutraal.

Het besparen van energie gaat in drie stappen, de "trias energetica":

- ten eerste zoveel mogelijk energie besparen (bv. isolatiemaatregelen);
- ten tweede het opwekken van duurzame energie;
- tenslotte voor het resterende energieverbruik zo efficiënt mogelijk fossiele brandstoffen toepassen.

Omdat onderhavig initiatief slechts het gebruik mogelijk gemaakt van een bestaand gebouw is duurzaamheid niet van toepassing. Wel zal bij eventuele bouwvergunningsplichtige activiteiten in de toekomst hiermee rekening worden gehouden.

15. Water

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen. Met de waterbeheerder is bij projecten als onderhavige vooroverleg nodig. Omdat reeds sprake is van een woning en het voor het waterbeheer niet relevant is of een woning wel of niet bedrijfsmatig wordt gebruikt is nader overleg met de waterbeheerder niet nodig.

16. Ecologie

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een beschermd natuurgebied en ligt ook niet in de directie nabijheid hiervan. Om deze reden is er geen sprake van gebiedsbescherming. Omdat er slechts een interne gebruikswijziging wordt aangevraagd kan dit niet leiden tot verstoring van planten of dieren die mogelijk beschermd zijn.

17. Archeologie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied geen tot zeer lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is te zien dat het perceel geen bekende archeologische monumenten herbergt. Nader onderzoek wordt hierdoor niet nodig geacht. Om deze reden is ook op grond van monumenten geen beletsel om de woning met bijgebouwen als burgerwoning te gebruiken.

18. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of het afwijken met een omgevingsvergunning, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers zijn bereid om een dergelijke overeenkomst af te sluiten met de gemeente. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Overigens is ook geen planschade te verwachten van eigenaren van naburige erven of anderszins.

19. Privaatrechtelijke beletsels, buizen en leidingen

In het projectgebied zijn geen buizen of leidingen aanwezig die de uitvoering van het project in de weg staan. Ook zijn geen privaatrechtelijke beletsels aanwezig.

20. Eindconclusie

Het project is planologisch uitvoerbaar en er zijn geen beletsels aanwezig die het project in de weg staan.



Pasmaat advies

www.pasmaat.com
info@pasmaat.com

Batterijstraat 1 5396 NT Lithoijen (Oss) 0412 - 85 41 86



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies