

Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan appartementengebouw in nieuwe woonwijk Zuid-Beijerland Gemeente Korendijk



15.09.2015

INHOUDSOPGAVE PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectomschrijving	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Plan	5
2.1 Huidige planologische situatie	5
2.2 Toekomstige planologische situatie	5
2.3 Motivering	6
2.4 Conclusie	6
3. Beleid	7
4. Ruimtelijke en functionele aspecten	8
4.1 Stedenbouwkundige verantwoording	8
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	11
4.3 Verkeer	11
5. Milieuaspecten	12
5.1 Bodem	12
5.2 Geluid	12
5.3 Luchtkwaliteit	12
5.4 Externe veiligheid	13
5.5 Bedrijven en milieuzonering	13
5.6 Natuur en ecologie	14
5.7 Waterparagraaf	14
5.8 Geur	15
5.9 Kabels en leidingen	15
5.10 Duurzaamheid	15
5.11 Conclusie	15
6. Uitvoering	16
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
6.2 Economische uitvoerbaarheid	16
6.3 Planschade	16
6.4 Conclusie	16
7. Conclusies	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

BM van Houwelingen ontwikkelt een nieuwe woonwijk aan de oostzijde van Zuid-Beijerland. Het plangebied ligt tussen de Noord-Achterweg en de Dorpsstraat.

Voor deze ontwikkeling is op 29 januari 2013 door de gemeenteraad van Korendijk het bestemmingsplan 'Uitbreiding Zuid-Beijerland' vastgesteld. Het bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de realisering van de woonwijk en voorziet in directe bouwtitels voor de woningbouw.

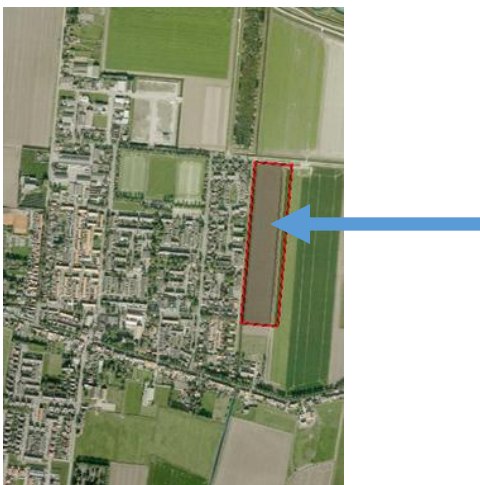
Op deze locatie wordt de bouw ten hoogste 74 woningen waarvan ten hoogste 30 appartementen mogelijk gemaakt.

In het zuidoostelijke deel van het plangebied is een appartementengebouw met 13 appartementen gepland. Voor de realisering van dit bouwwerk is een omgevingsvergunning aangevraagd om te bouwen.

Bij toetsing van de aanvraag blijkt dat het bouwplan op een onderdeel niet overeenstemt met het geldende bestemmingsplan. Op grond van de regels mogen appartementen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden gebouwd. Een deel van de aangevraagde appartementen is buiten gronden met die aanduiding gesitueerd.

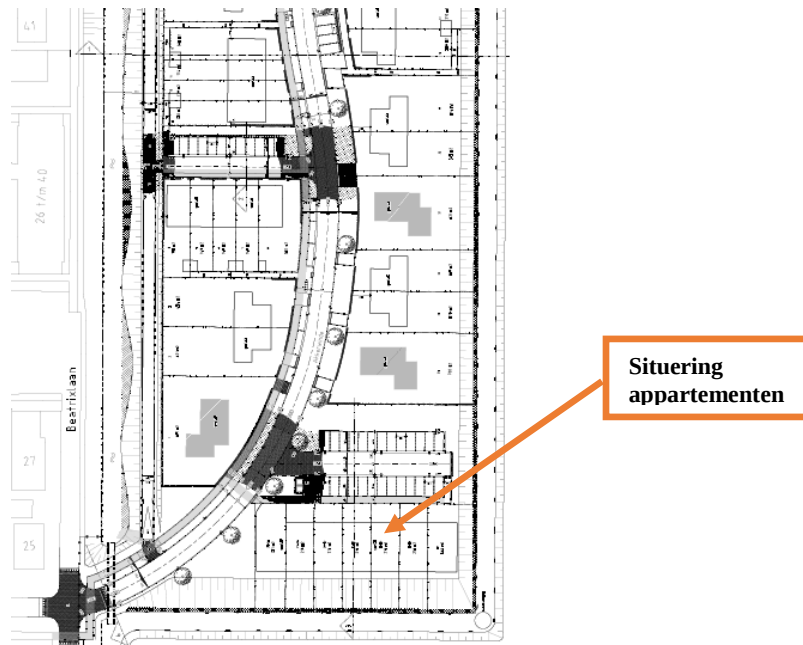
1.2 Projectomschrijving

Het plangebied ligt aan de oostrand van de woonkern Zuid-Beijerland. De 13 appartementen passen binnen het woningbouwprogramma zoals in het geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding Zuid-Beijerland' opgenomen.



Figuur 1: situering woonwijk

De 13 appartementen zijn in het zuidelijke deel van de woonwijk gedacht.



Figuur 2 situering appartementen in nieuwe woonwijk



Figuur 3: impressie gevel appartementen

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Plan
- Hoofdstuk 3: Beleid
- Hoofdstuk 4: Ruimtelijke en functionele aspecten
- Hoofdstuk 5: Milieuaspecten
- Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 7: Conclusies.

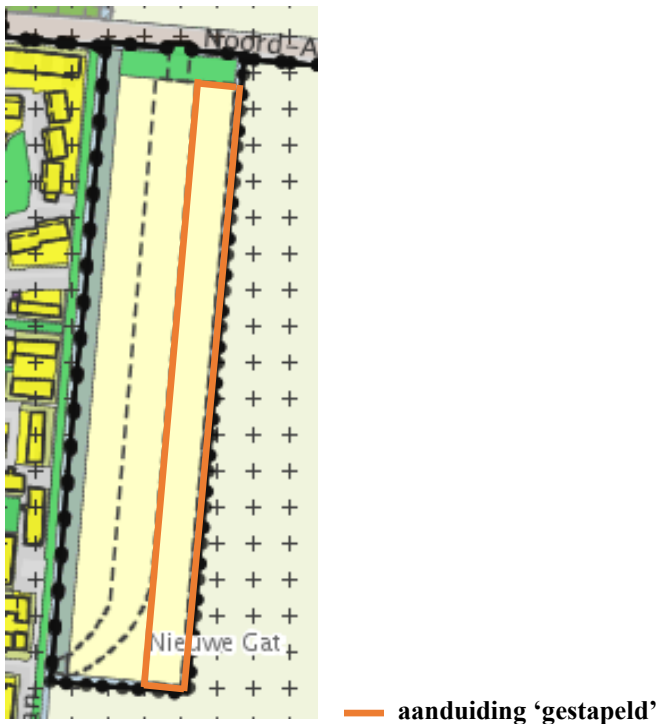
2. Plan

2.1 Huidige planologische situatie

In het geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding Zuid-Beijerland' wordt de bouw van ten hoogste 30 appartementen mogelijk gemaakt.

Voor de oostelijke rand van het plangebied is de aanduiding 'gestapeld' opgenomen. Gestapelde woningen zoals hier met het bouwplan aan de orde, mogen op grond van de regels van het bestemmingsplan alleen ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden gebouwd.

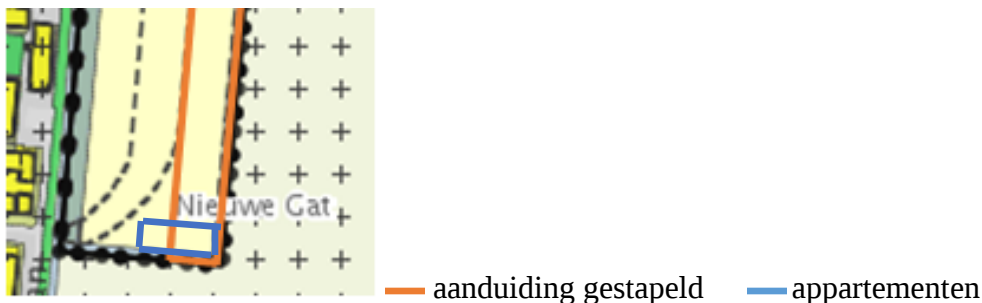
Hierna is de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen. De zone met de aanduiding 'gestapeld' is omkaderd.



Figuur 4: verbeelding bp 'Uitbreiding Zuid-Beijerland'

2.2 Toekomstige planologische situatie

Het bouwplan voor de 13 appartementen past niet binnen het bestemmingsplan, omdat een deel van het gebouw buiten de zone met de aanduiding 'gestapeld' is gesitueerd.



Figuur 5: situering appartementen

De bebouwing voldoet, met uitzondering van de hiervoor bedoelde frictie met de aanduiding ‘gestapeld’, op alle aspecten aan de regels van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Zuid-Beijerland’. De goot- en bouwhoogte voldoet, terwijl ook het ten hoogste aantal toegestane gestapelde woningen van 30 niet wordt overschreden.

Sinds 1 oktober 2010 geldt de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de Wabo (artikel 2.10, lid 2) is opgenomen dat afwijken van het geldende bestemmingsplan mogelijk is middels een aanvraag van een omgevingsvergunning. De voorliggende aanvraag moet worden gezien als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a (bouwen) en c (afwijken bestemmingsplan) van de Wabo. De Wabo stelt evenwel dat de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Voorliggend document is deze onderbouwing.

2.3 Motivering

In het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Zuid-Beijerland’ is aangegeven waarom er behoefte bestaat aan de realisering van een nieuwe woonwijk inclusief appartementen in Zuid-Beijerland. Het voorliggende bouwplan wijkt niet af van het bestemmingsplan, met uitzondering van de situering deels buiten de aanduiding ‘gestapeld’.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten die verband houden met het bestemmingsplan. Uit de daar uitgevoerde toetsing van het bouwplan aan het bestemmingsplan blijkt dat de gevraagde planologische medewerking aan het bouwplan kan worden verleend.

2.4 Conclusie

Er is een juridische mogelijkheid om medewerking te verlenen aan het bouwplan voor de appartementen door verlening van omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. In deze onderbouwing wordt aangegeven dat er geen bezwaar bestaat tegen het verlenen van medewerking.

3. Beleid

In hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 (paragrafen 3.3 en 3.4) van de toelichting van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Zuid-Beijerland’ is ingegaan op de beleidsmatige aspecten die verband houden met de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk aan de oostrand van Zuid-Beijerland. Daarbij is onder andere aandacht besteed aan het woningbouwprogramma en aan de toets van de plannen aan de ‘ladder der duurzame verstedelijking’ (SER-ladder). Dit bestemmingsplan is in 2013 vastgesteld en de in genoemde hoofdstukken behandelde aspecten van het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid zijn nog onverkort van toepassing.

Korthedshalve wordt ten aanzien van de beleidsmatige aspecten die verband houden met het realiseren van een (deel van een) woonwijk in Zuid-Beijerland verwezen naar de hoofdstukken 2 en 3 van de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

4. Ruimtelijke en functionele aspecten.

4.1. Stedenbouwkundige verantwoording

Bij de voorbereiding van de plannen tot het realiseren van een nieuwe woonwijk ten oosten van de woonkern Zuid-Beijerland is uitgebreid stilgestaan bij de stedenbouwkundige aspecten van het plan, zoals de wijze van landschappelijke inpassen en de beeldkwaliteit.

Voorafgaand aan de planvorming voor de uitbreiding van de kernen van Korendijk, waaronder de realisering van de woonwijk in Zuid-Beijerland, zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten opgesteld. Deze randvoorwaarden en uitgangspunten zijn als bijlage opgenomen bij de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Uitbreiding Zuid-Beijerland'.

Naast algemene zijn er voor de locatie Zuid-Beijerland locatie-specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten gesteld.

Voor de beoordeling van het bouwplan van de 13 appartementen zijn in dit kader de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten relevant:

Randvoorwaarden

3. In het plangebied zijn 74 woningen voorzien. Van het totaal aantal woningen is 30% (22 woningen) sociaal. De woningen moeten gefaseerd worden gemaakt (zie tabel 5) in de volgende categorieën:

- a. 30 appartementen in 3 gebouwen in 2 bouwlagen met een grootte van 105 tot 125 m²;
- b. 10 starterswoningen voor jonge gezinnen met een kaveloppervlakte van circa 135 m²;
- c. 14 levensloopbestendige woningen met een kaveloppervlakte van circa 150 m²;
- d. 10 vrije sector kavels met een kaveloppervlakte van circa 550 m²;
- e. 10 twee-onder-één-kapwoningen met een kaveloppervlakte van circa 275 m².

4. De nieuwe uitbreiding wordt ontsloten via de Marijkelaan en de Noord Achterweg. Via de Ericalaan wordt een langzaam verkeersontsluiting opgenomen. Het wegdeel tussen de aansluiting op de Noord Achterweg en de huidige komgrens dient als herkenbaar binnen de bebouwde kom heringericht te worden. De twee bruggen dienen als onderdeel van de architectuur van de uitbreiding.

6. Rekening dient gehouden te worden met de 48 dB contour van de Noord Achterweg van 40 meter uit de wegas.

Uitgangspunten:

8. Centraal in de uitbreiding loopt een brede groen ingerichte laan. Deze laan kent geen rechtstanden, maar meandert door de uitbreiding.

10. Rijtjeswoningen en appartementen gebouwen worden evenwijdig aan de Noord Achterweg georiënteerd.

12. De appartementengebouwen staan aan de oostrand in haakse richting op de Kreek.

Op voorhand wordt eerst ingegaan op de huidige begrenzing van de strook met de aanduiding 'gestapeld'. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Zuid-Beijerland' heeft onderstaande verkavelingsschets als uitgangspunt gediend. Zie paragraaf 3.1 van de toelichting van dat plan.



Figuur 6: verkavelingsschets uitbreiding Zuid-Beijerland

De vertaling van deze schets naar de verbeelding van het bestemmingsplan is ten aanzien van de thans aan de orde zijnde appartementengebouw niet geheel juist gedaan. Hieronder de verkavelingsschets, geprojecteerd op de verbeelding van het bestemmingsplan.



Figuur 7: verkavelingsschets versus verbeelding bp ‘Uitbreiding Zuid-Beijerland’

Het in het zuidelijk deel van het plangebied geplande appartementengebouw overschrijdt de grens van de aanduiding ‘gestapeld’. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een meanderend pad waarvan de definitieve afmetingen niet geheel vast lagen. Daarom is er voor gekozen om met rechte lijnen de zone aan te geven waarbinnen dit pad kan worden aangelegd. Daarbij is onvoldoende gekeken naar de woningen in de naastgelegen zone. Het resultaat hiervan is dat het onderhavige appartementengebouw door het doortrekken van de rechte lijn gedeeltelijk buiten de zone voor gestapelde bouw valt.

Bij het toekennen van de bestemmingsvlakken had het beter ingepast kunnen worden.

Los daarvan is het huidige bouwplan getoetst aan de hiervoor genoemde randvoorwaarden en uitgangspunten.

Ad 3. Er zijn ten hoogste 30 appartementen opgenomen in het programma. Het betreft thans 13 appartementen, het maximum gestelde aantal wordt niet overschreven.

Ad 4. Het bouwplan brengt geen verandering in de bedachte verkeersstructuur.

Ad 6. Het appartementengebouw ligt op meer dan 40 meter uit de wegas van de Noord Achterweg.

Uitgangspunten:

Ad 8. De appartementen liggen niet in het tracé van de brede groen ingerichte laan.

Ad. 10. Het appartementengebouw wordt evenwijdig aan de Noord Achterweg georiënteerd. Hierdoor zal er een doorzicht aanwezig zijn vanuit de straat op het landschap.

Ad 12. Het appartementengebouw komt aan de oostrand van het plangebied in haakse richting op de Kreek.

De conclusie is dat appartementengebouw waarvoor vergunning is aangevraagd past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten die worden gehanteerd bij de ontwikkeling van het plangebied.

Voor de volledigheid wordt vermeld dat het bouwplan de instemming heeft gekregen van de Welstandscommissie.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In 2011 is door Synthegra een archeologisch bureauonderzoek, een inventariserend veldonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd voor het gehele plangebied van de nieuwe woonwijk. Bij dat onderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Archeologisch vervolgonderzoek is dan ook niet nodig. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering bij de uitvoering van dit bestemmingsplan.

Eventuele vondsten gedaan tijdens de bouwwerkzaamheden, vallen wel onder de meldingsplicht zoals vastgelegd in artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

4.3 Verkeer

In paragraaf 3.5 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Zuid-Beijerland' is gemotiveerd aangegeven er in voldoende mate aandacht wordt besteed aan de relevante parkeeraspecten als ontsluiting, parkeren, doorstroming.

Het bouwplan voor de 13 appartementen verandert niets in de verkeersuitgangspunten, waardoor kan worden geconcludeerd dat het bouwplan uit oogpunt van verkeer realiseerbaar is.

5. Milieuaspecten

5.1 Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie waar de woonwijk aan de oostrand van Zuid-Beijerland wordt gerealiseerd. De bouwlocatie voor de appartementen vormde onderdeel van het onderzoek. Het onderzoek is uitgevoerd door Koenders & Partners adviseurs en procesmanagers bv. Uit de rapportage 'RAPPORT VERKENNEND BODEMONDERZOEK, Locatie: Uitbreidingsgebied Zuid-Beijerland d.d. 26 juli 2011 blijkt, dat er uit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan om de grond voor het voorgenomen gebruik ten behoeve van woningbouw te gebruiken.

5.2 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Spoorweg- en industrielawaai

De appartementen liggen niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een bedrijventerrein.

Wegverkeerslawaaai

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, met uitzondering van 30 km wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s).

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Zuid-Beijerland' is er akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai. Uit de uitkomst van dat onderzoek blijkt dat ter plaatse van de locatie waar de appartementen zullen worden gebouwd de gevelbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaai lager zal zijn dan 48 dB.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

De 'Wet luchtkwaliteit' is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit vormt een integraal onderdeel van de Wet milieubeheer.

Met de nieuwe ‘Wet luchtkwaliteit’ en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (amvb ‘besluit niet in betekenende mate bijdragen’) en ministeriële regelingen (mr ‘Regeling niet in betekenende mate bijdragen’) die gelijktijdig met de ‘Wet luchtkwaliteit’ in werking treden.

Op 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit in werking getreden. Met dat NSL is de aanvankelijke norm van het toegestaan zijn van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van stikstofdioxide en fijn stof vervallen en is de nieuwe norm dat er geen sprake mag zijn van een verslechtering van 3 %.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Zuid-Beijerland’ is geconcludeerd dat de realisering van de woonwijk niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De wijziging van de positionering van het bouwplan verandert deze conclusie niet.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen;
- Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in diverse risicoatlassen.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Inrichtingen

In de nabijheid van dit plangebied bevinden zich geen inrichtingen die uit het oogpunt van externe veiligheid relevant zijn voor de gewenste ontwikkeling zoals af te lezen van het relevante gedeelte van de Risicokaart Nederland.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan de realisering van de appartementen daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Beleid en Normstelling

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.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Zuid-Beijerland’ is aan de hand van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) gekeken naar de eventuele belangen van bedrijven in de omgeving van het plangebied.

Er is geconcludeerd dat er geen hinderlijke functies in de directe omgeving van de ontwikkeling aanwezig zijn. Er is ter plaatse van de beoogde woningen en de omliggende woningen dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder stond en staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

In de omgeving van de grond waarop de appartementen worden gebouwd zijn twee bedrijven gelegen die mogelijk van invloed zijn op het leefmilieu ter plaatse van het plangebied. Aan de Dorpsstraat 40 is het Landbouwbedrijf Holster gelegen en aan de Dorpsstraat 51 is de paardenhouderij Holster (Groenenberg) gelegen. Het Besluit Landbouw is op deze bedrijven van toepassing waarbij een afstand geldt van 50 m tot verspreid liggende woningen en 100 m tot een woon gebied. In het onderhavige geval moet dus 100 m aangehouden worden. De bedrijven zijn op meer dan 100 m van de planlocaties gelegen. De bedrijven worden door onderhavige ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.6 Natuur en ecologie

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. Hier is echter geen sprake van een fysieke ruimtelijke ingreep, maar alleen van een juridische wijziging van de bestemming van het plangebied.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Zuid-Beijerland’ is ecologisch onderzoek verricht. De conclusie is geweest dat er geen ecologische belangen aanwezig zijn die de realisering van de woonwijk in de weg staan.

Dit geldt ook voor het bouwplan van de appartementen.

5.7 Waterhuishouding

Watertoets

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Zuid-Beijerland’ is aandacht besteed aan de relevante wateraspecten. In het plangebied is voldoende water gerealiseerd ter compensatie van de toename van verharding in het plangebied.

De appartementen zijn in die berekening meegenomen. Om schaadt de realisering van het bouwplan geen waterbelangen.

5.8 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.

5.9 Kabels en leidingen

Er zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Er wordt geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.10 Duurzaamheid

Het appartementencomplex voldoet aan het huidige Bouwbesluit en wordt voorzien van zonnepanelen. Bij de uitvoering van het bouwplan worden duurzame en onderhoudsarme materialen gebruik. Daar waar mogelijk wordt eveneens FSC-hout toegepast.

5.11 Conclusie

Uit oogpunt van milieu is het bouwplan realiseerbaar.

6. Uitvoering.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Korendijk zal het voornemen om omgevingsvergunning te verlenen gedurende een periode van zes weken ter visie leggen. Een ieder heeft dan de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld. Als na beoordeling van eventuele zienswijzen, blijkt dat er nog steeds aanleiding bestaat om de medewerking te verlenen, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de rechtbank en eventueel later hoger beroep bij de Raad van State.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de realisering van 13 appartementen. De gemeente heeft de gronden verkocht aan de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten zijn bij die grondtransactie meegenomen in de koopsom. Hiermee is voldaan aan het wettelijk basisvereiste voor het vragen van een bijdrage aan ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.24 Wro.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn ter afdekking van eventuele planschadeclaims contractuele afspraken gemaakt ex artikel 6.4a Wro.

6.4 Conclusie

De algehele conclusie is dat er sprake is van een plan dat uitvoerbaar is.

7. Conclusies

De gemeente Korendijk wil, met verwijzing naar hetgeen hiervoor in deze ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt, meewerken aan het plan tot het realiseren van 13 appartementen in de nieuwbouwwijk aan de oostzijde van de bebouwde kern van Zuid-Beijerland. De ruimtelijke kwaliteit van het bouwplan, het bouwperceel en daarmee ook de omgeving ervan wordt niet aangetast. Het plan is niet in strijd met de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, provincie en gemeente. Daarnaast zijn er ook geen milieuaspecten die zich verzetten tegen het bouwplan.

Er is voldoende aanleiding om de gevraagde medewerking te verlenen.