

Omgevingsvergunning Drogendijk 3

Inhoudsopgave

Kennisgeving	3
Ruimtelijke Onderbouwing	4
1. Inleiding	4
1.1. planvorm	4
2. Onderbouwing	5
2.1. Planologische onderbouwing	5
2.2. Stedenbouwkundige onderbouwing	8
3. Milieuaspecten	10
3.1. Bodem	10
3.2. Geluidhinder	10
3.3. bedrijven en milieuhinder	11
3.4. Luchtkwaliteit	11
3.5. Externe veiligheid	12
4. Eventuele belemmeringen	13
4.1. Archeologie	13
4.2. Vogel- en habitatrichtlijn	13
4.3. Kabels en leidingen	13
4.4. Waterhuishouding en riolering	14
5. Economische uitvoerbaarheid	14
6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14
7. Conclusie	14

Kennisgeving

Beschikking omgevingsvergunning

Burgermeester en wethouders van Spijkenisse maken bekend dat tot en met 21 juni 2011 voor het navolgende perceel beschikking omgevingsvergunning is verleend:

- Drogendijk 3 (bouwen woning 20100356). Beschikkingsdatum: 16 juni 2011.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken.

Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet.

Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de rechtbank Rotterdam, sector bestuursrecht, postbus 50951, 3007 BM Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen. Voor meer informatie over deze clausule verwijzen wij u naar de bijlage.

Ruimtelijke Onderbouwing

1. Inleiding

Begin 2009 is bouwvergunning verleent voor de realisatie van 4 vrijstaande woningen op het perceel Drogendijk 1. Aangezien de bouwplannen niet pasten binnen het vigerende bestemmingsplan is voor de realisatie toepassing gegeven aan (toenmalig) artikel 19 lid 1 van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dit kader is een uitgebreide ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hierin werd onder andere verslag gedaan van de vereiste onderzoeken.

Na het verlenen van de bouwvergunning heeft de eigenaar van de gronden de gemeente verzocht om van twee kavels één kavel te mogen maken. De potentiële koper van dit samengevoegd perceel heeft vervolgens een omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteit bouwen ten behoeve van het oprichten van één woning aan de Drogendijk 3, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse sectie F, nummers 4182 en 4183. De omgevingsvergunning 20100356 is ingediend op 24-12-2010.

De nieuwbouw is gepland op gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan "Maaswijk", vastgesteld door de raad op 13-10-1993 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 07-06-1994. De gronden waarop het bouwplan is geprojecteerd, zijn in het bestemmingsplan Maaswijk aangewezen voor "Woondoeleinden". Het bouwplan is met de bestemming in strijd omdat het op het voormalige kavel Drogendijk 1 slecht één woning gerealiseerd mag worden.

1.1. planvorm

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de mogelijkheid tot het verlenen van vrijstelling van het bestemmingsplan vervallen. Hiervoor in de plaats is de omgevingsvergunning met uitgebreide procedure gekomen gebaseerd op de Wabo. Hierbij moet ook een goede ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld.

2. Onderbouwing

2.1. Planologische onderbouwing

Hieronder volgt de planologische onderbouwing voor de realisering van een woning aan de Drogendijk 1.

2.1.1 Provinciale structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" (2010)

Hoofdpijnen van de structuurvisie

Zuid-Holland is een dichtbevolkte provincie, met 3,5 miljoen mensen en veel economische bedrijvigheid. De beschikbare ruimte wordt intensief benut voor wonen, werken en ontspanning. Ook is ruimte nodig voor verkeer, voor dijken die beschermen tegen overstromingen, landbouw, natuur en water. Niet alles kan overal en daarom zijn er keuzes nodig. In de Provinciale Structuurvisie "Visie op Zuid-Holland" staan de keuzes van de provincie over het gebruik van de beschikbare ruimte. De provincie maakt deze keuzes door op kaartbeelden te ordenen, vraagstukken te agenderen, programma's te ontwikkelen, en onderzoek uit te voeren. De provincie stuurt op hoofdlijnen, volgens de nieuwe stijl van besturen: "Lokaal wat kan, provinciaal wat moet".

De provincie wil met "Visie op Zuid-Holland" de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit in Zuid-Holland versterken. Het gaat om vijf hoofdpogingen:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- Stad en land verbonden.

De ontwerpstructuurvisie, inclusief de uitvoeringsparagraaf, welke tezamen de Zuid-Hollandse streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte zullen vervangen, is op 3 november door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland vastgesteld. Op 20 april 2010 hebben Gedeputeerde Staten de definitieve ontwerpen van de provinciale structuurvisie, de verordening ruimte en de uitvoeringsagenda gewijzigd vastgesteld. Op 3 juli 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie en de verordening ruimte definitief vastgesteld.

In deze structuurvisie kiest de provincie voor een tweeledige sturing, zowel op ruimtelijke functies als op ruimtelijke kwaliteiten. Dit komt tot uitdrukking in de provinciale belangen. Deze hebben zowel betrekking op functionele als kwalitatieve aspecten. Deze aspecten worden in beeld gebracht op een functiekaart en een kwaliteitskaart. Deze kaarten hebben eenzelfde status en vullen elkaar aan.

De functiekaart is vergelijkbaar met de vroegere streekplankaarten. Deze kaart geeft aan wat waar mogelijk is, met locaties en begrenzingen. De kwaliteitskaart geeft aan welke kwaliteiten waar aanwezig zijn of moeten komen. Bij ontwikkelingen in een gebied zijn deze kwaliteiten belangrijk.



Afbeelding: ligging plangebied (binnen blauw kader) in Provinciale structuurvisie,

bron: Provincie Zuid-Holland Het plangebied is in de provinciale structuurvisie aangemerkt als 'stedelijk gebied' en ontwerp bestemmingsplan Maaswijk actualisering 2011 16 'stedelijk groen buiten de contour'. De gewenste ontwikkeling past binnen het stedelijk gebied en voldoet aan de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

2.1.2 Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd.

De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Voor het plangebied zijn deze onderwerpen zoals bebouwingscontouren, ecologische hoofdstructuur e.a. niet van belang omdat de voorgestane ontwikkeling hieraan voldoet.

2.1.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Spijkenisse 2010-2020

Om richting te geven aan de ruimtelijke opgave van Spijkenisse in de periode 2010-2020, is door de gemeenteraad van Spijkenisse op 13 mei 2009 de 'Structuurvisie Spijkenisse 2010-2020' vastgesteld. Deze visie vervangt het Structuurplan uit 1991. De Structuurvisie geeft de ruimtelijke en functionele ontwikkeling in Spijkenisse op hoofdlijnen weer. Het geeft richting aan de fysieke ontwikkeling van Spijkenisse voor de komende 10 jaar. Ook geeft deze ruimtelijke vertaling inzicht in de ruimtelijke kaders en beperkingen, waarvoor Spijkenisse zich in de toekomst gesteld ziet. In het plan zijn ten aanzien van een aantal aspecten knelpunten geconstateerd op het gebied van de ruimtelijke situatie, wonen, werken en verkeer en vervoer. Aan de hand van deze knelpunten zijn hoofddoelstellingen geconcretiseerd in plandoelen voor de structuurplanperiode. Vervolgens zijn de plandoelen vertaald in ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de planperiode tot circa 2020. De visie is het uitgangspunt voor de politieke agenda. Geen dichtgetimmerd eindplan, maar het vertrekpunt van de gemeente voor gesprekken met hogere overheden en marktpartijen om ontwikkelingen en investeringen in de stad te initiëren.

In de structuurvisie worden geen specifieke uitspraken gedaan met betrekking tot de omgeving betreffende de Drogendijk 1. De locatie is opgenomen in bestaand woongebied. Deze planontwikkeling past dan ook binnen de structuurvisie Spijkenisse 2010-2020.

Structuurvisie & Beeldkwaliteit Drogendijk

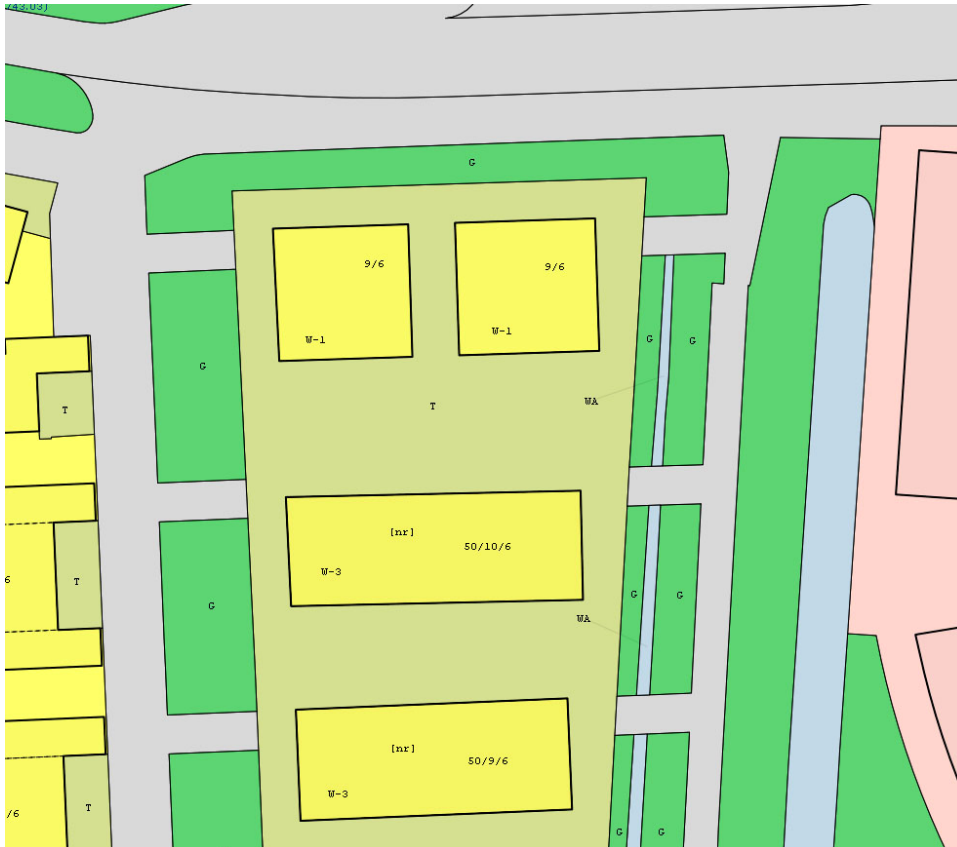
De Structuurvisie & Beeldkwaliteit Drogendijk is vastgesteld door de raad op 06-06-2003. Enkele belangrijke punten hieruit zijn; ruime kavels omzoomd door "groene" erfbeplanting, de zgn. "groene kamers". Woningen moeten los op de kavel staan, mogen dus niet aan elkaar "klonteren". De nokrichting is van belang, haaks op de Drogendijk. De bebouwingshoogte is maximaal 2 lagen met kap. Kleur en materiaalgebruik kan variëren om de zo karakteristieke diversiteit te krijgen, dit is een van de belangrijkste kenmerken van de Drogendijk. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat er aan de Drogendijk eenvormige woningen worden gebouwd op te kleine kavels.

Deze ontwikkeling past in hoofdlijnen binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de structuurvisie & Beeldkwaliteit Drogendijk. Het omvormen van 2 kavels naar één kavel is zelfs een verbetering en past zodoende nog beter binnen de Structuurvisie & Beeldkwaliteit Drogendijk.

Bestemmingsplan Maaswijk actualisering 2011

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen binnen de gemeente Spijkenisse is momenteel voor het gebied Maaswijk een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is momenteel in procedure.

In dit bestemmingsplan zijn de beide kavels als één kavel opgenomen (zie afbeelding).



2.2. Stedenbouwkundige onderbouwing

Er is in mei 2010 door de fam. Braat (en potentiële koper) een verzoek ingediend, om twee van de vier kavels aan Drogendijk 1, samen te voegen tot één enkele grotere kavel. Destijds is door de gemeente medewerking verleend aan het ontwikkelen van 4 kavels aan Drogendijk 1 d.m.v. een vrijstellingsprocedure (art 19 procedure). Deze ontwikkeling destijds paste in hoofdlijnen binnen de uitgangspunten zoals gesteld in de structuurvisie Drogendijk.

Stedenbouwkundig gezien is het samenvoegen van 2 kavels tot 1 een positieve ontwikkeling. Zoals omschreven in de uitgangspunten, gesteld in de structuurvisie Drogendijk, is het de bedoeling geen eenvormige woningen op te kleine kavels te bouwen. Met het samenvoegen van 2 kavels wordt de kavel groter en past deze dus beter binnen de uitgangspunten. Tevens komt de woning, op die ene samengevoegde kavel, op een grotere afstand te staan t.o.v. de bestaande woningen aan de Anne Frankstraat. Ten tijde van de vrijstellingsprocedure voor 4 kavels zijn geen zienswijzen ingediend of bezwaren gemaakt tegen de vier woningen.



3. Milieuaspecten

3.1. Bodem

Het plangebied van de te realiseren woonbebouwing betreft een strook binnen de wijk Maaswijk. De locatie is in gebruik als caravanstalling.

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit op de locatie en in de directe omgeving zijn het digitale bodem- en inrichtingenbestand van de DCMR milieudienst Rijnmond en het bodemloket van de provincie Zuid-Holland geraadpleegd.

Vanuit de geraadpleegde bronnen zijn geen gegevens naar voren gekomen waaruit blijkt dat er belemmeringen zouden zijn voor de realisering van het onderhavige plan. Er is één bodemonderzoek in de directe nabijheid van het te ontwikkelen perceel bekend, namelijk een onderzoek naar de zuidkant van het nabij gelegen winkelcentrum Maaswijk aan de Hadewychplaats. Bij dit onderzoek zijn lichte verontreinigingen aangetroffen (van PAK's en zware metalen) die geen belemmering vormden voor de geplande uitbreiding van het winkelcentrum.

Op basis van de beschikbare historische informatie is er geen reden om belemmeringen te verwachten op het gebied van bodemkwaliteit bij de realisatie van de gewenste woning. Indien uit het bij de bouwaanvraag in te dienen bodemonderzoek blijkt dat er zich verontreinigingen bevinden die de beoogde functie in de weg staan dient er eerst een bodemsanering plaats te vinden alvorens de bouw gestart kan worden.

3.2. Geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder dient binnen een zone van wegen waar 50 kilometer per uur of meer mag worden gereden bij nieuwe ontwikkelingen onderzocht te worden of voldaan wordt aan de geldende voorkeurs-geluidsgrenswaarde uit de wet.

Het plangebied is gelegen aan één weg met een maximum snelheid van 50 kilometer per uur, namelijk de Joke Smitlaan. De overige wegen om het plangebied, de Drogendijk en de Anne Frankstraat, betreffen 30 kilometer per uur wegen.

Naar aanleiding van de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure voor de realisatie van twee woningen op de onderhavige kavel is onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting van de Joke Smitlaan op de geplande bebouwing. Op basis van dit onderzoek is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 6 februari 2006 een hogere grenswaarde Wet geluidhinder vastgesteld van 54 dB(A) op de gevel van de woning(en).

In het kader van het bouwbesluit zal bij de bouwaanvraag beoordeeld worden of de gevel van de te realiseren woning voldoende isolerend wordt uitgevoerd om te waarborgen dat, met de hoger vastgestelde geluidsbelasting, voldaan wordt aan het wettelijk geldende maximale geluidsniveau voor wegverkeer binnen in de woning. Op deze manier wordt een voldoende leefklimaat in de woning gewaarborgd.

3.3. bedrijven en milieuhinder

Aan de hand van de VNG-handreiking "Bedrijven en Milieuzonering" (d.d. juni 2009) kan beoordeeld worden of er hinder verwacht kan worden bij bepaalde activiteiten c.q. voorzieningen. In deze handreiking zijn richtafstanden aangegeven die aangehouden kunnen worden tussen diverse milieubelastende activiteiten en woningen.

De te realiseren woning ligt in de nabijheid van het winkelcentrum Maaswijk aan de Hadewychplaats. Het winkelcentrum van de Maaswijk is gelegen op ongeveer 30 meter van de kavel aan de Drogendijk. Voor de diverse activiteiten in het winkelcentrum zoals detailhandel, supermarkten, consultatiebureau's is in de handreiking een richtafstand van 10 meter aangegeven. Aan deze afstand wordt dus ruimschoots voldaan.

Ten zuiden van de kavel is een gebouw van de scouting Spijkenisse gevestigd. Hierin is tevens een kinderdagverblijf gevestigd. Dit gebouw ligt op een afstand van meer dan 80 meter van het onderhavige woonperceel zodat hier geen hinder van te verwachten is. De in de VNG handreiking benoemde richtafstand voor deze functies bedraagt 30 meter.

Gezien het voorgaande kan er vanuit worden gegaan dat de in de omgeving van de kavels gelegen voorzieningen geen (onaanvaardbare) hinder zullen veroorzaken.

3.4. Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk 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 gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet

Besluit niet in betekende mate (nibm)

In het Besluit niet in betekende mate is vastgelegd in welke gevallen er nader onderzoek noodzakelijk is naar de gevolgen van een project voor de luchtkwaliteit. In het besluit is vastgelegd dat voor woningbouwprojecten waarbij maximaal 1500 woningen worden gerealiseerd geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden naar de gevolgen van de ontwikkeling voor de luchtkwaliteit.

Aangezien het hier gaat om de realisatie van slechts één kavel wordt ruimschoots onder de genoemde grens gebleven en is verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet nodig.

3.5. Externe veiligheid

Alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan de wetgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRNVGS) voor wat betreft het transport van gevaarlijke stoffen.

De toetsing aan de externe veiligheidswetgeving moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron. Wanneer dit het geval is moet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de grens c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van deze risicobron. Verder zal in dat geval het groepsrisico verantwoord moeten worden.

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft op verzoek van de gemeente een inventarisatie gemaakt van alle risicovolle inrichtingen en transportroutes die van invloed kunnen zijn op het gemeentelijk grondgebied ("Externe Veiligheidsvisie Spijkenisse, deel 1" van de DCMR Milieudienst Rijnmond d.d. december 2007). Deze inventarisatie vormt de basis voor het opstellen van een externe veiligheidsvisie voor de gemeente Spijkenisse.

In het inventarisatie rapport is daarom voor zowel de huidige situatie als de toekomstige situatie in 2020 een toetsing van alle plannen uitgevoerd aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico van de geïnventariseerde risicobronnen. Tevens is de omvang van het groepsrisico bepaald.

Toetsing aan het externe veiligheidsbeleid

Uit het rapport van de DCMR blijkt dat het plan gelegen is buiten het invloedsgebied van de risicobronnen die invloed kunnen hebben op het gemeentelijke grondgebied. Het plan betreft ook zelf geen risicobron. Het aspect externe veiligheid is daarom voor dit plan niet relevant.

4. Eventuele belemmeringen

4.1. Archeologie

Het terrein waarop de kavel is gesitueerd, valt op grond van de "Archeologische Waardenkaart van Spijkenisse" onder het gebied aangemerkt als "terreinen met lage waarde".

Terreinen met een lage waarden

De kavel is op de AWK aangeduid als "terreinen met een lager waarde". Voor terreinen met een lage waarde geldt dat de kans op het aantreffen van archeologische relictten in ongestoorde context gering is.

Desalniettemin kunnen ook in deze gebieden archeologische vondsten worden gedaan. Op grond van de *Monumentenwet 1988* moeten deze vondsten worden gemeld, waarna eventueel een nader archeologisch onderzoek kan volgen. In principe hoeft er voorafgaande aan kleinschalige grondwerkzaamheden bij de terreinen met een lage waarden geen archeologisch vooronderzoek plaats te vinden.

4.2. Vogel- en habitatrichtlijn

De locatie aan de Drogendijk waarop de woning wordt gesitueerd heeft lange tijd gediend als caravanstelling. Van bijzondere flora en fauna is hier dan ook geen sprake. Wat verder aan planten en dieren aanwezig is betreft geen bijzondere soorten. Ook hier zijn bij inspectie geen bijzondere plant- of diersoorten aangetroffen (inspectie mei 2010). Uit de inspectie blijkt dat er geen bijzondere natuurwaarden in de terreinen zijn aangetroffen.

Ten behoeve van de realisatie van de vier woningen is destijds een Quickscan Natuur- en Landschapswaarden uitgevoerd (16-09-2008). De conclusie van deze scan luidde;

Aangezien er geen bijzonder natuurwaarden in het terrein zijn aangetroffen en het terrein in de toekomst vergelijkbaar wordt ingericht als op dit moment het geval is, luidt de conclusie dat er vanuit de Flora- en Faunawet geen bezwaren zijn tegen deze herinrichting.

Gezien het voorgaande luidt de conclusie dat er vanuit de Flora- en Faunawet geen bezwaren zijn tegen de bouw van de woning.

4.3. Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in de omgeving staan de voorgestane ontwikkeling niet in de weg.

4.4. Waterhuishouding en riolering

Ten behoeve van de realisatie van de vier woningen heeft destijds een watertoest plaatsgevonden. Hierin werd geconcludeerd dat de waterhuishouding van Maaswijk geen knelpunten kent en dat voor de bouw van de vier woningen geen watercompensatie nodig was.

De huidige ontwikkeling, van één woning, betreft een afname qua verhard oppervlak ten op zichten van de eerder op het kavel geplande twee woningen.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het gaat hier om een particuliere ontwikkeling (1 woning) op eigen grond van familie Braat. De economische haalbaarheid wordt door beide partijen met vertrouwen tegemoet gezien. De ontwikkeling is uiteraard voor rekening en risico voor de ontwikkelende partijen. De gemeente Spijkenisse vervult in dit opzicht slechts haar wettelijke taken in het kader van de Wet op de Ruimtelijke ordening.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform het gestelde in artikel 3.10 van de Wabo, heeft het conceptbesluit vanaf 26 januari 2011, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen tegen dit plan kenbaar gemaakt.

7. Conclusie

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk de woning te realiseren. Er doen zich geen belemmeringen voor die deze realisatie in de weg zouden staan.