

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Vrijstaande woning Familie Peper

Malledijk 6G

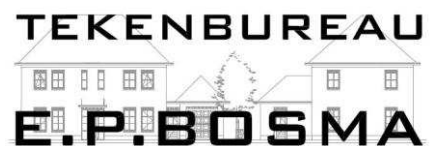
3208LA Spijkenisse

Gemeente Spijkenisse

Sector Stad & Wijk

Afdeling Ontwikkeling en Ontwerp

Datum: 20-10-2012



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN GEBIED	4
3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
3.1. VERANTWOORDING	5
3.2. RELATIE BOUWPLAN MET GEMEENTELIJKE BELEID	5
3.3. RELATIE BOUWPLAN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
3.4. FINALE RUIMTELIJKE OVERWEGING	6
4. ONDERZOEK	7
4.1. BODEM	7
4.2. GELUIDHINDER	8
4.3. LUCHTKWALITEIT	8
4.4. EXTERNE VEILIGHEID	10
4.5. CULTUURHISTORIE/ARCHEOLOGIE	11
4.6. FLORA- EN FAUNAWET/NATUURBESCHERMINGSWET	11
4.7. KABELS EN LEIDINGEN	11
4.8. WATERHUISHOUDING EN RIOLERING	12
5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	15
7. CONCLUSIE	15
BIJLAGEN	15
BIJLAGE 1 BESTEMMINGSPLAN	16
BIJLAGE 2 ARCHEOLOGISCHEKAART	20
BIJLAGE 3 KADASTER-ORIËNTATIEVERZOEK	20

1. INLEIDING

Deze Ruimtelijke Onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Malledijk 6G te Spijkenisse, kadastraal bekend gemeente Spijkenisse sectie E, nummer 4231. De aanvraag vooroverleg 20120172 is ingediend op 23 juli 2012. Team stedelijke ontwikkeling heeft een positief advies uitgebracht op basis waarvan nu de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend in de zin van art. 2.12 lid 1, onder a, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing maakt hiervan onderdeel uit.

Het bouwplan betreft een vrijstaande woning die de grenzen van het bouwvlak overschrijdt.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt daartoe eerst een beschrijving gegeven van het gebied waar de veranderingen hebben plaatsgevonden dan wel nog moeten plaatsvinden. Daarna komt de motivering c.q. onderbouwing van het plan aan de orde, gevolgd door een bespreking in hoofdstuk vier van de milieuaspecten en van overige aandachtspunten bij realisatie, zoals cultuurhistorische aspecten en de ligging van kabels en leidingen. Tot slot wordt kort ingegaan op zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan en volgt een conclusie.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN GEBIED

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de bouw van een vrijstaande woning aan de Malledijk 6G te Spijkenisse.



De directe omgeving van het voorliggende bouwplan wordt gekenmerkt door een vrij uitzicht, een open ligging en is gelegen aan de Malledijk in Spijkenisse. Tevens grenst het aan de bosrand met daar achter poldergebied.



3. RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

3.1. VERANTWOORDING

In deze paragraaf komen de wettelijke voorwaarden voor de goede ruimtelijke onderbouwing aan bod. Zoals reeds gesteld is er niet aan een toepasbare binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voorzien.

Voor toepassing van de afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 Wabo, moet een deugdelijke motivering ten grondslag liggen, die dient te worden opgenomen in een (goede) ruimtelijke onderbouwing. In artikel 5.20 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is weergegeven wat hieronder wordt verstaan.

Er is nader gekeken naar de relatie van het bouwplan met het vigerende structuurplan, het vigerende bestemmingsplan en de relatie met de toekomstige bestemming van het gebied.

3.2. RELATIE BOUWPLAN MET GEMEENTELIJKE BELEID

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.

3.3. RELATIE BOUWPLAN MET VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan "HALFWEG-MOLENWATERING". in Spijkenisse regelt de functie van het gebied en de maximale maatvoering van de bebouwing op de locatie. Een bestemmingsplan vraagt bij de uitvoeringsfase om duidelijker richtlijnen voor de te realiseren bebouwing. Deze richtlijnen worden in een beeldkwaliteitsplan beschreven. Het beeldkwaliteitsplan wordt eveneens door de gemeenteraad vastgesteld en bepaalt daarmee niet-ruimtelijke aspecten als het uiterlijk van de bebouwing. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de kleurstelling en de nokrichting.

De nieuwbouw is gepland op gronden die zijn gelegen in het bestemmingsplan 'Halfweg-Molenwatering' vastgesteld door de raad op 29-06-1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 06-02-1996.

De vigerende bestemming is 'Woondoeleinden'. Op basis van de bij dit plan horende voorschriften is het toegestaan om hier een woonbestemming te realiseren. Zie onderstaand afbeelding.



In een toepasbare binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is niet voorzien. Het bouwplan kan alleen tot stand worden gebracht door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid ex artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het document dat voor u ligt, biedt hiertoe een ruimtelijk-functionele onderbouwing.

De strijdigheid met bestemmingsplan Halfweg-Molenwatering bestaat hierin, dat de oppervlakte van het bouwvlak overschreden wordt.

3.4 FINALE RUIMTELIJKE OVERWEGING

De ontwikkeling van een woningen is niet in strijd met de gemeentelijke beleidsstukken en beleidsstukken van hogere overheden. Wel is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Specifiek voor het gemeentelijk beleid kan worden gesteld dat de ontwikkeling past binnen de ambitie om voor Spijkenissers in alle levensfase een veilig en aantrekkelijk woningaanbod te realiseren.

4. ONDERZOEK

4.1. BODEM

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

SAMENVATTING

In opdracht van de heer Peper is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Malledijk 6G te Spijkenisse. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie is het volgende beeld verkregen:

- Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen waargenomen;
- Zintuiglijk zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen;
- Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan kwik, lood en PAK geconstateerd;
- Analytisch zijn in de ondergrond geen verhoogde gehalten geconstateerd;
- Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten aan barium, molybdeen en nikkel geconstateerd.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "niet verdachte locatie", formeel gezien niet juist is. Er zijn immers op de locatie enkele licht verhoogde gehalten aangetroffen.

De geconstateerde verhoogde gehalten liggen onder het "criterium voor nader onderzoek" en vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader bodemonderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen belemmeringen ten aanzien van het gebruik van en de geplande aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten op het terrein.

Voor de volledigheid kan nog worden vermeld dat de grond, bij eventuele ontgravingwerkzaamheden, naar verwachting zonder beperkingen kan worden hergebruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een indicatieve toetsing aan de Regeling en het Besluit Bodemkwaliteit betreft; het onderzoek is immers niet uitgevoerd conform de eisen van het Besluit Bodem- kwaliteit.

4.2. GELUIDHINDER

Hier ondervinden zich geen nadelige gevolgen doordat de ligging van het pand voldoende afstand heeft ten aanzien van de omliggende bewoning en andere bestemmingen

Voor de omliggende woningen aan de Malledijk zal hier ook geen hinder ondervinden. Door de uitrit niet meer te gebruiken dan normaal woongebruik zal er geen akoestisch onderzoek nodig zijn.

4.3. LUCHTKWALITEIT

BELEID EN NORMSTELLING

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in de volgende weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 4.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	Grenswaarde	geldig
stikstofdioxide	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

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

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt. Dit is onder andere het geval als een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide en fijn stof (= 1,2 µg/m³).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied.

In artikel 4 van het "besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" en de bijlagen van de "regeling niet in betekende mate van bijdragen (luchtkwaliteit)" is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze "niet in betekende mate (NIBM)" bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten. Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld op basis van de "wet luchtkwaliteit" c.q. artikel 5.16 van de "wet milieubeheer". Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe "wet luchtkwaliteit" geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

*Geen sprake is van feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde

*Een project, al dan niet per saldo, niet tot verslechtering van de luchtkwaliteit lijdt.

*Een project, al dan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

*Een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend. Naast toetsing aan de "wet luchtkwaliteit" dient altijd te worden onderzocht of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Het bouwplan is gelegen aan de rand van Spijkenisse aan de Mallendijk. Het betreft de bouw van een vrijstaande woning. Het aantal vervoersbewegingen zal hierdoor marginaal wijzigen. Gezien de locatie van het bouwplan, op relatief grote afstand van de omliggende hoofdwegen, kan gesteld worden dat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een goed ruimtelijke ordening. Op basis van het gestelde in artikel 4 van het "besluit niet in betekende mate bijdrage(luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de "regeling niet in betekende mate bijdrage(luchtkwaliteitseisen) kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het bouwplan niet voorziet in de bouw van meer dan 500 woningen. Op basis van artikel 5.16. Lid 1, aanhef en onder c kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar wonen en leefmilieu ter plaatse.

4.4. EXTERNE VEILIGHEID

WETTELIJK KADER

In het wettelijk kader zijn de categorieën inrichtingen, wegen/spoorwegen/waterwegen en buisleidingen te onderscheiden.

INRICHTINGEN

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt vast hoe gemeenten en provincies als bevoegd gezag moeten omgaan met risico's voor mensen die buiten een bedrijf met gevaarlijke stoffen verblijven. Daarbij heeft het bevoegd gezag de taak om er op toe te zien dat veiligheidsafstanden tot bedrijven worden bepaald en dat de wettelijk vastgelegde grenswaarden daarvoor worden nageleefd. Daarnaast legt het Bevi aan het bevoegd gezag de verplichting op om het groepsrisico (zie §2.2) te verantwoorden wanneer dat wijzigt als gevolg van veranderingen bij de risicobron of in de omgeving (hogere personendichtheid).

WEGEN, WATERWEGEN EN SPOORWEGEN

In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. In het concept staan verplichte veiligheidsafstanden voor wegen, waterwegen en spoorwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Tot die tijd staat het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen nog in de Nota en circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. De geactualiseerde circulaire (met afstanden voor weg en water) is de voorloper van het Btev.

BUISEIDINGEN

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Bevi.

CONCLUSIE

Bij Externe Veiligheid gaat het om risico's die veroorzaakt worden door een bron, zoals een bedrijf of een transportas in relatie tot de effecten op de omgeving. Door de ontwikkelingen op het gebied van wet- en regelgeving is het verplicht geworden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling aan te geven ten opzichte van de huidige situatie. Dit wil zeggen dat de bouw van nieuwe woningen meer mensen aantrekt. Gezien de lage bevolkingsdichtheid langs deze weg en de geringe transportbewegingen van gevaarlijke stoffen over deze weg, zal er geen probleem ontstaan m.b.t. het plaatsgebonden risico.

Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

4.5. CULTUURHISTORIE/ARCHEOLOGIE

NOTA BELVEDÈRE EN VERDRAG VAN VALETTA

Het plan ligt niet in een Belvédère gebied. Ook behoort Spijkenisse niet tot de cultuurhistorisch belangrijkste steden van Nederland.

Het verdrag van Valetta (Europees verdrag over de bescherming van het archeologisch erfgoed) regelt onder meer dat het archeologisch belang wordt meegewogen in de besluitvorming rond ruimtelijke ordening.

Het terrein waarop onderhavig bouwwerk is gepland, valt blijkens de Archeologische Waardenkaart van Spijkenisse onder terreinen met een lage archeologische waarde, grenzend aan de dijken (zie bijlage 2). Er is voor het bouwplan geen extra onderzoek nodig.

4.6. FLORA- EN FAUNAWET/NATUURBESCHERMINGSWET

De Flora- en faunawet bevat ondermeer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of rust- en verblijfplaatsen. Bij de toetsing aan de Flora- en faunawet is het van belang of door het verwijderen van groen, het bouwrijp maken van het terrein en de daarop volgende bouwwerkzaamheden zal leiden tot verstoring van beschermde soorten.

Er kan worden geconstateerd dat er sprake is van ingrijpen in het bestaande stedelijke gebied. Gezien het huidige karakter van het plangebied zijn er geen te beschermen planten - en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet aanwezig. Er is tevens geen sprake van een waardevol vogelgebied. Volgens de kaart "Beschermd planten en dieren in Zuid-Holland" van de provincie Zuid-Holland komen in het gebied rond het bouwplan ook geen beschermde dier- en plantensoorten voor.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd groen- of natuurgebied en is tevens niet gesitueerd in de nabijheid van ander natuur- of groengebieden met een beschermde status, zoals speciale beschermingsgebieden op grond van de Natuurbeschermingswet of beschermde natuurmonumenten. Ecologische verbindingzones zijn niet aanwezig.

4.7. KABELS EN LEIDINGEN

De kabels en leidingen in de omgeving staan de voorgestane ontwikkeling niet in de weg. Zie bijlage 3.

4.8. WATERHUISHOUDING EN RIOLERING

Waterparagraaf verkorte procedure Nieuwbouw Fam Peper Malledijk 6G Spijkenisse

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Het waterschap is naast waterbeheerder ook wegbeheerder. Dit belang wordt ook meegenomen in het watertoetsproces.

Deze waterparagraaf heeft betrekking op het plan Nieuwbouwwoning Fam Peper .

WATERBELEID

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in landen in de EU. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan.

Op provinciaal niveau zijn de Provinciale Structuurvisie, het Provinciaal Waterplan en de Verordening Ruimte richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterbeheerplan van het waterschap vormt het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak. De ruggengraat van het plan wordt gevormd door de doelstellingen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast zijn Keur en leggers van het waterschap belangrijk regelstellende instrumenten waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het Beleidsplan Waterkeringen Kijk op Dijk en Duin omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in (bestemmings)plannen een nadere verankering behoeven.

Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones, zoals opgenomen in de legger, opgenomen moeten worden in het (bestemmings)plan. In de toekomst geldt dit ook voor het profiel van vrije ruimte ten behoeve van eventuele toekomstige dijkversterkingen.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het waterschap opgestelde (deel)gemeentelijk Waterplan en het (deel)gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

WATERSYSTEEM

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wegenbeleid

Het Wegenbeleidsplan Wegen naar de toekomst van waterschap Hollandse Delta vormt het beleidskader voor de wegenbeheertaak.

Belangrijkste relevante thema's zijn de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en weginrichting, en bereikbaarheid en mobiliteit. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

WATERASPECTEN PLANGEBIED

WATERHUISHOUDING

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 250 m² en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

De lintbebouwing langs de Malledijk staat aangesloten op een drukrioleringsysteem. Het kenmerk hiervan is dat de afvalwater (DWA) via een gemaaltje en een drukleiding wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuivering en dat de hemelwater (HWA) via een aparte leiding wordt afgevoerd naar het dichtstbijzijnde oppervlaktewater (sloot, vijver e.d.).

Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Grondwater

Het plan mag niet resulteren in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater. Na aanleg dient de ontwatering (het verschil tussen de grondwaterstand en maaiveld) in het plangebied minstens 70 centimeter te bedragen

Wegen

Het plan voorziet niet in een nieuwe aansluiting op een weg buiten de bebouwde kom daarnaast ligt het plangebied niet in een obstakelvrije zone van het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De kosten van het project komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Spijkenisse en de initiatiefnemer is tevens een overeenkomst afgesloten omtrent het uitkeren van eventuele planschadevergoedingen

6. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

Gelet artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zal de aanvraag gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze periode kunnen er zienswijzen ingediend worden.

7. CONCLUSIE

Gelet op het bovenstaande is het wenselijk om de vrijstaande woning op het perceel Malledijk 6G in de gemeente Spijkenisse te realiseren. Er doen zich geen belemmeringen voor die de realisatie van het bouwplan in de weg zouden staan.

BIJLAGEN

- Bestemmingsplan
- Archelogischekaart
- Kadaster-oriëntatieverzoek

BIJLAGE 1 BESTEMMINGSPLAN

Hfdstuk 2 artikel
13

Artikel 13

Woondoeleinden

Doeleinden

1. Gronden, aangewezen voor woondoeleinden, zijn bestemd voor eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, alsmede voor landschappelijke overgangszone als bedoeld in artikel 15, waar onder begrepen de opslag van produkten in gebouwen ten behoeve van de uitoefening van ambulante handel ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding "ambulante handel toegestaan" voorkomt.

Bebouwing

2. Op de tot woondoeleinden bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd eengezinshuizen met daarbij behorende bijgebouwen, waaronder mede begrepen aanbouwen en uitbreidingen van de woning, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend gebouwd mogen worden binnen een op de plankaart als zodanig aangegeven bebouwingsvlak, behoudens dat overschrijding van het bebouwingsvlak is toegestaan voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning, ter plaatse waar op de plankaart de aanduiding voorkomt "gebied bijgebouwen toegestaan";
- b. ten hoogste 1
woning per bebouwingsvlak mag worden gebouwd;
- c. de hoogte van de woningen ten hoogste bedraagt het op de plankaart ingeschreven aantal meters;
- d. de inhoud van een eengezinshuis bedraagt ten hoogste 500 m³

- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste bedraagt 3 m
met dien verstande dat, voor zover bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van erfafscheidingen worden gebouwd voor de voorgevel van een woning of een ander gebouw of het verlengde daarvan, de hoogte van erfafscheidingen ten hoogste bedraagt 1 m
3. Voor bijgebouwen, aanbouwen en uitbreidingen van de woning gelden de navolgende regels:
 - a. het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen, aanbouwen of een uitbreiding van de woning, buiten het bebouwingsvlak, mag per woning, ten hoogste bedragen 45 m²
mits het totale bouwperceel bebouwd wordt tot ten hoogste 50%
behoudens indien en voor zover ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan een groter oppervlak, danwel een hoger percentage, van toepassing was, dit oppervlak c.q. bebouwingspercentage mag worden gehandhaafd;
 - b. per woning mogen ten hoogste 2 vrijstaande bijgebouwen worden gebouwd;
 - c. de hoogte van bijgebouwen mag ten hoogste bedragen 3 m
4. In afwijking van het bepaalde in lid 3 mogen buiten het "gebied bijgebouwen toegestaan" worden gebouwd kleine bouwwerken als plantenkassen, hobbykassen, volières e.d., met dien verstande dat:
 - a. het gezamenlijk oppervlak ten hoogste bedraagt 6 m²
 - b. de hoogte ten hoogste bedraagt 2,7 m

Vrijstellingsbevoegdheid

5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in lid 2 onder a. voor vergroting van het bebouwingsvlak met ten hoogste 20% ten behoeve van vergroting van de woning, mits de inhoud van de woning na vergroting niet meer bedraagt dan 500 m³ met dien verstande dat bij het verlenen van deze vrijstelling de nadere eisen als bedoeld in lid 7 in acht worden genomen;
- b. van het bepaalde onder 4 voor de bouw van kleine bouwwerken buiten het "gebied bijgebouwen toegestaan", mits de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan naar de wegzijde niet wordt overschreden;
- c. voor het bepaalde in lid 3 onder a. voor een oppervlakte van ten hoogste 60 m²
- d. van het bepaalde in lid 3 onder a. voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van kantoor en/of praktijkruimten ten behoeve van het vrije beroep tot een gezamenlijk gezamenlijk oppervlak van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat,
 1. een bebouwingspercentage van het bouwperceel van ten hoogste 60% in acht genomen wordt;
 2. er geen onevenredige verkeersoverlast te verwachten is;
 3. er geen detailhandel plaatsvindt;
 4. het karakter van de woonomgeving niet onevenredig wordt aangetast;

- e. van het bepaalde in lid 3 onder a. voor de
 bouw van bijgebouwen ten behoeve van
 mindervaliden tot een gezamenlijk
 oppervlak van ten hoogste 100 m²
 waarbij een bebouwingspercentage van ten
 hoogste 60%
 in acht dient te worden genomen;
- f. van het bepaalde in lid 2 onder a. voor het
 overschrijden van het bebouwingsvlak ten
 behoeve van de bouw van een entree alsmede
 erkers, mits:
 - 1. de diepte van de entree of de erker
 niet meer bedraagt dan 1,20 m
 - 2. de hoogte van de entree of erker niet
 meer bedraagt dan de hoogte van de begane
 grondlaag van de woning waar de entree
 of erker wordt aangebouwd.

Procedure

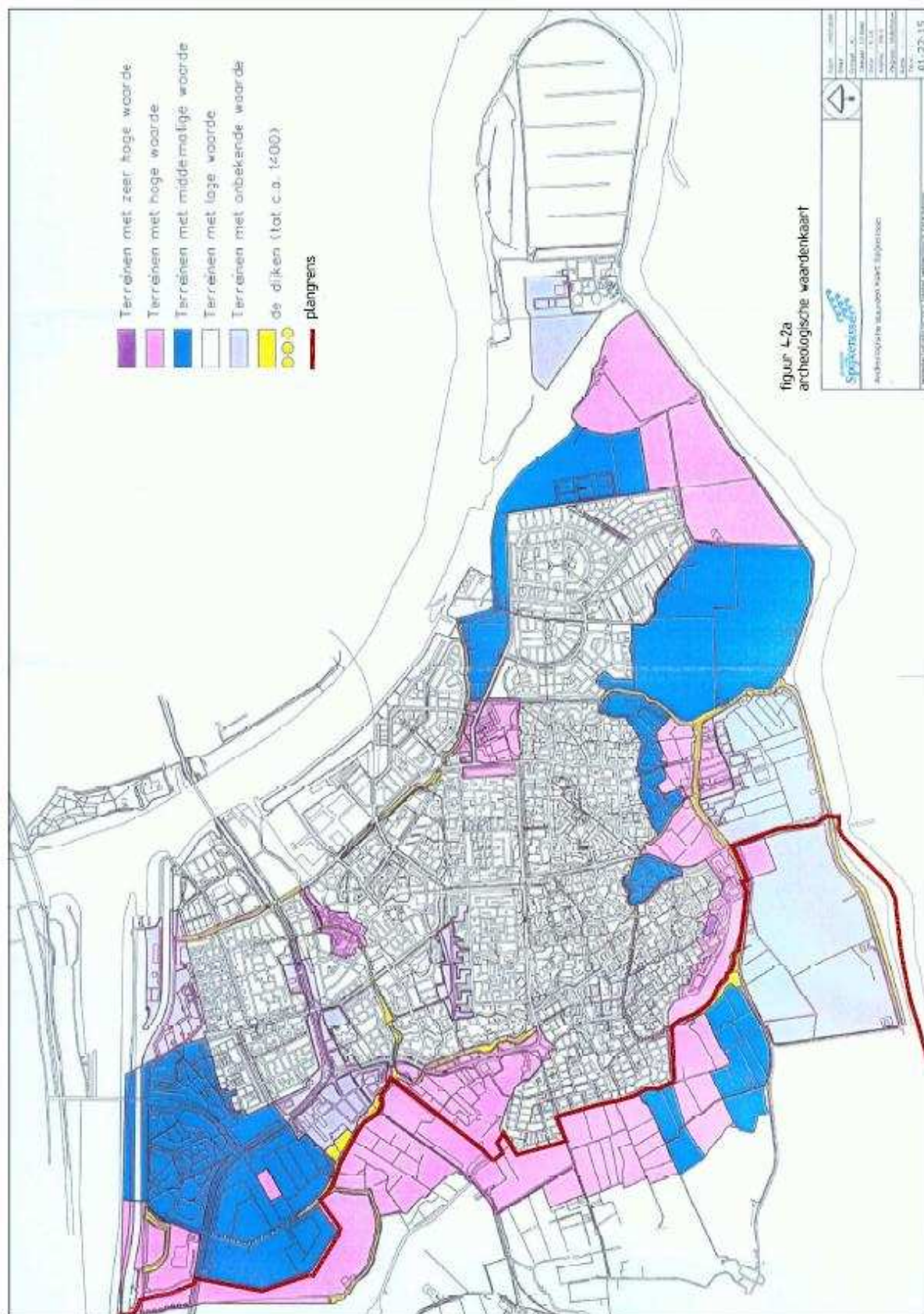
- 6. Bij toepassing van de in lid 5 onder a. en c.
 bedoelde vrijstellingsbevoegdheid worden de
 eigenaren en/of gebruikers van de naastgelegen
 percelen in de gelegenheid gesteld hun eventuele
 bezwaren tegen het verlenen van de vrijstelling
 schriftelijk kenbaar te maken.

Nadere eisen

- 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere
 eisen te stellen met betrekking tot de situering
 en de afmetingen waaronder mede begrepen de
 massavorm van de in de leden 2, 3, 4 en 5
 genoemde bebouwing, indien dit naar hun oordeel
 noodzakelijk is in verband met het behoud en
 herstel van de aangrenzende bestemming
 landschappelijke overgangszone.

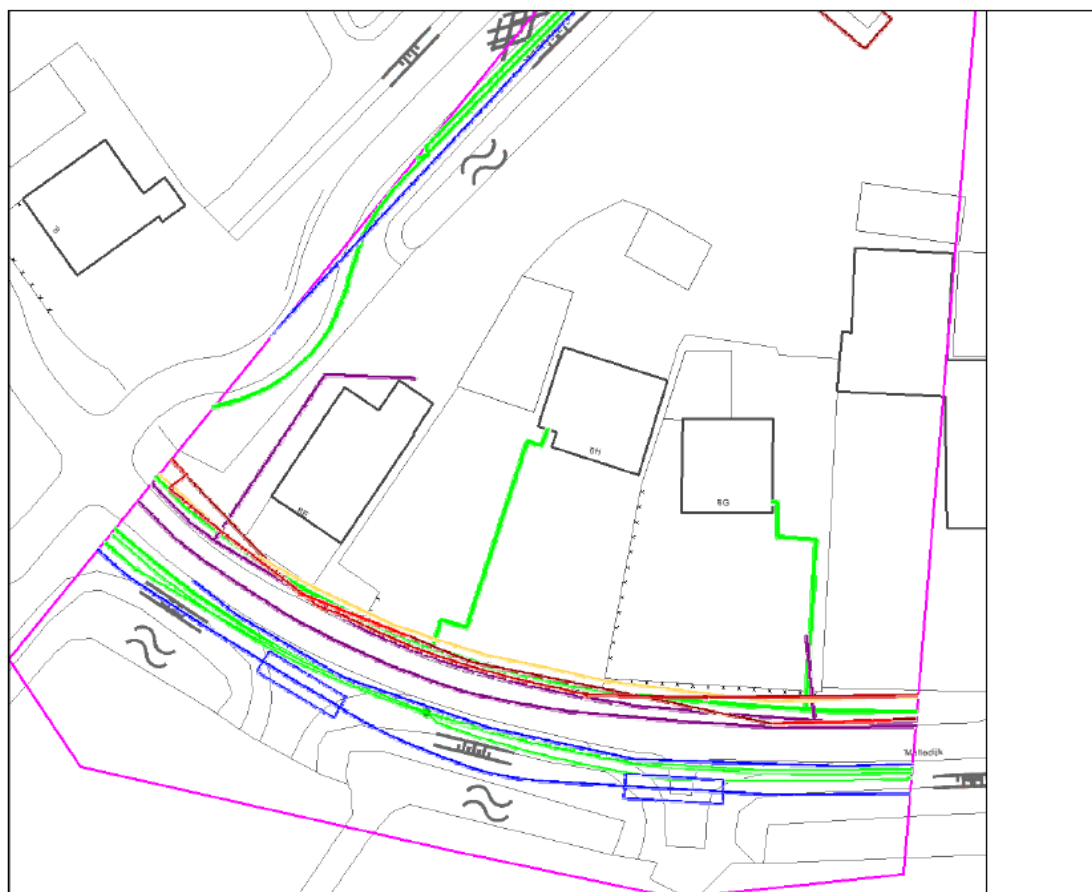
BIJLAGE 2 ARCHEOLOGISCHEKAART

BIJ
LA
GE
3
KA
DA
STE
R-
ORI
ËN
TA
TIE
VE
RZ
OE
K



TEKEI

KLIC-nummer: 12O042303 - 1											
Verzamelkaart geselecteerde thema's											
Hoogspanning STE	Middenspanning STE	Datatransport STE	Gas lage druk STE	Laagspanning STE	Rood onder druk GEM	Laagspanning EVI	Water EVI	Datatransport KPN	Datatransport UPC	Datum aanvraag: 22-10-2012 09:08 Schaal: 1:478	



0 5 10 meter