

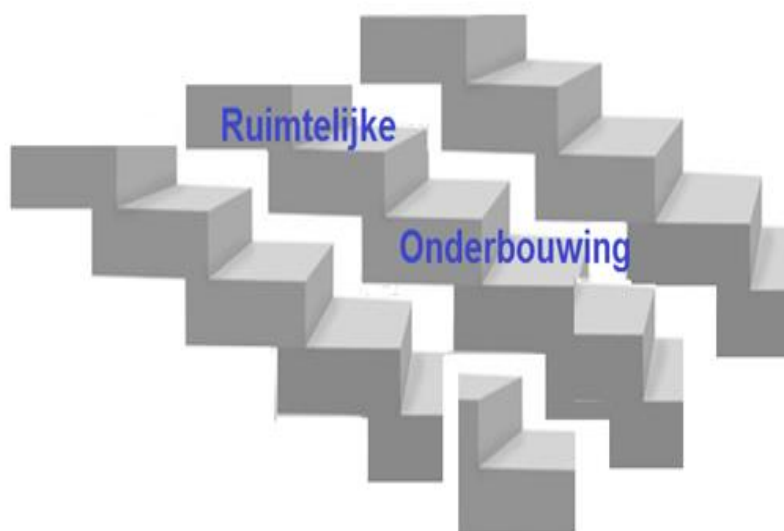


Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke Onderbouwing

Het bouwen van een dubbele woning
Meester Janssenweg 37 te Dongen



April 2016

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Dongen, Meester Janssenweg 37

Ruimtelijke onderbouwing voor de aangevraagde omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

IMRO-nummer: NL.IMRO.0766.OABP20150009-VG01

Projectnummer: Pasmaat2015janssenw37dongen

Adviseur: P.A. Kamman

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Algemeen	4
2. Planbeschrijving	4
2.1 Ligging en beschrijving planlocatie	4
2.2 Omschrijving plan	6
3. Ruimtelijke onderbouwing	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Toetsing geldende bestemmingsplan	7
3.3 Toetsing Beleidskaders	8
4. Milieu- en omgevingsaspecten	10
4.1 Hinder bedrijvigheid	10
4.2 Luchtkwaliteit	11
4.3 Bodemonderzoek	11
4.4 Waterparagraaf	12
4.5 Flora en fauna	13
4.6 Archeologie en Cultuurhistorie	14
4.7 Externe veiligheid	14
4.8 Kabels en leidingen	15
4.9 Wet geluidhinder	15
5. Uitvoerbaarheid	16
5.1 Inleiding	16
5.2 Economische uitvoerbaarheid	16
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16

Bijlagen:

1. Archeologisch onderzoek
2. Diverse bodemonderzoeken

Pasmaat advies

Bestemmingsplannen, Ruimtelijke onderbouwingen, Planschaderisico-analyses en planschade advies, Juridisch advies, Detachering

**Lithoijensedijk 12
5396 NE Lithoijen (Oss)**

0412 – 48 48 22



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voor het perceel Meester Janssenweg 37 te Dongen wordt/is een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een dubbele woning op een perceel waar het huidige bestemmingsplan een enkele woning toestaat. De huidige bebouwing (voormalige looierij) zal worden gesloopt. De gemeente Dongen is bereid om mee te werken aan onderhavig bouwplan door het afgeven van een omgevingsvergunning op grond van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Hierbij dient te worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan met een uitgebreide procedure. Om aan te tonen dat het plan past binnen de criteria van een goede ruimtelijke ordening dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Onderhavig plan bevat deze ruimtelijke onderbouwing.

Een ruimtelijke onderbouwing beschrijft en onderbouwd het project, een conclusie dat het project voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, eventuele onderzoeken en conclusies hiervan, de uitvoerbaarheid (zowel maatschappelijk als financieel).

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Ligging en beschrijving planlocatie

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over de perceelsgrenzen van het betrokken perceel Meester Janssenweg 37 in Dongen. Op het perceel is nu nog een voormalige looierij aanwezig. Deze bebouwing zal worden gesloopt.



Figuur 1: ligging perceel van dit verzoek

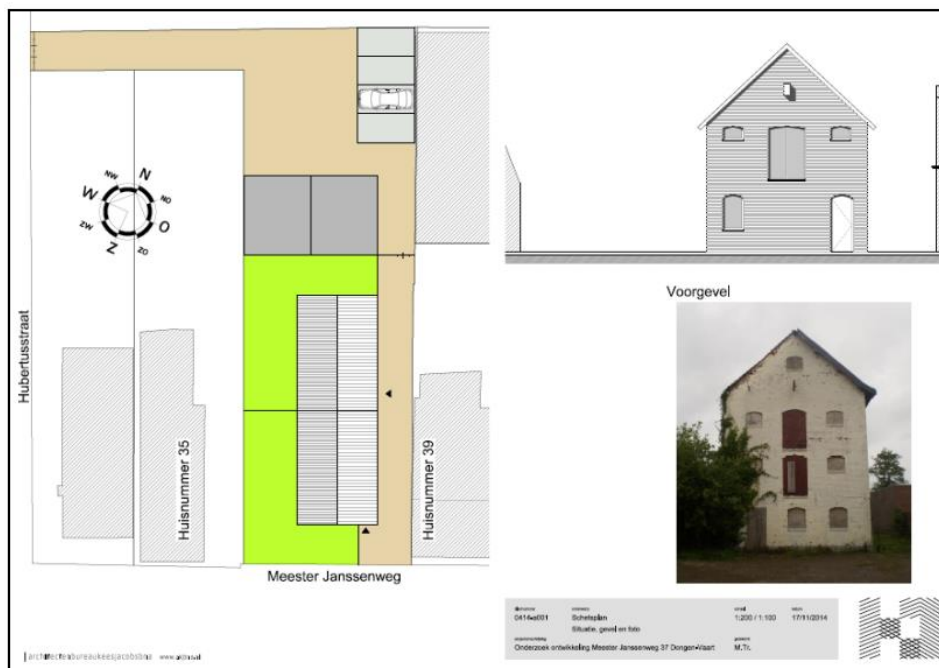




Figuur 3: Situatie en beeld van de weg en omgeving plangebied

2.2 Omschrijving ontwikkeling

Tussen de huisnummers 35 en 39 is nu nog het leegstaande gebouw aanwezig met overige bouwwerken, die zullen worden gesloopt. Op dit perceel, maar dan meer naar de weg, wordt een dubbele woning gerealiseerd met daarachter gekoppelde bijgebouwen en parkeerplaatsen. Het bouwplan is geënt op de huidige, doch te slopen bebouwing om de historie van het perceel te behouden en wordt opgericht in twee bouwlagen met kap in de vorm van een zadeldak. Voor de tekeningen wordt verder verwezen naar de bouwtekeningen bij de vergunningsaanvraag.



Figuur 4: Beoogde ontwikkeling

Per woning zullen 2 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zodat uiteindelijk vier parkeerplaatsen ontstaan.

3. Ruimtelijke onderbouwing

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de onderbouwing van het project, beoordeeld op basis van het geldende bestemmingsplan en overige beleidskaders.

3.2 Toetsing geldende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Dongen Buitengebied” dat op 5 november 2009 is vastgesteld. Binnen dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming “Wonen - 3” gekregen met een bouwvlak. In Bijlage 4 van dit bestemmingsplan is aangeduid dat op het perceel Meester Janssenweg één woning is toegestaan. Het bouwen van een tweede woning is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Voorts wordt (doordat sprake is van een dubbele woning) het bouwvlak aan de achterzijde deels overschreden. Om deze reden past het initiatief niet binnen het geldende bestemmingsplan en hiervoor is geen afwijkmogelijkheid of wijzigingsmogelijkheid opgenomen binnen de planregels. Hieronder is een uitsnede opgenomen van het geldende bestemmingsplan.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan met aanduiding plangebied

Van belang is dat reeds een woning is toegestaan op het perceel middels het opnemen van een bouwvlak. De tweede woning wordt van de weg af, dus aan de achterzijde van de eerste (toegestane) woning gebouwd, aanéén aan elkaar. De toegang tot het perceel wijzigt niet en blijft aan de zijde van de Meester Janssenweg. Op eigen terrein worden minimaal vier parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn aangegeven op de tekeningen, behorende bij de vergunningsaanvraag en Figuur 4.

3.3 Toetsing Beleidskaders

3.3.1 Toetsing en conclusie Rijksbeleid

Voor het Rijksbeleid is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van belang en de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

Deze Structuurvisie is verder niet van toepassing op onderhavig plan. Omdat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, behoeft het plan ook niet regionaal te zijn afgestemd en is het plan niet in strijd met de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling.

3.3.2 Toetsing en conclusie Provinciaal beleid

Het provinciale beleid bestaat uit de Structuurvisie Noord-Brabant en de Verordening Ruimte Noord-Brabant, beiden herzien in 2014.

Structuurvisie

Het plangebied is gelegen binnen een kern in landelijk gebied. Op grond van de Structuurvisie dienen kernen in landelijk gebied te voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte zoals wonen, werken en voorzieningen. De ontwikkeling voldoet daarmee aan de Structuurvisie.

Verordening Ruimte

Het plangebied is ook gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied (kern in landelijk gebied). Binnen dit gebied is in beginsel woningbouw toegestaan mits het toevoegen van extra woningen aansluit op afspraken binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. De eerste woning past binnen het geldende bestemmingsplan, zodat per saldo één extra woning wordt toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit past binnen het woningbouwprogramma van Dongen.

De ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3.3 Toetsing en conclusie gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid van Dongen bestaat uit de Structuurvisie Dongen 2020, de Dongense Woonvisie 2011-2021, de Welstandsnota 2008 en een (door de provincie) goedgekeurde woningbouwplanning.

Structuurvisie Dongen 2020

Deze Structuurvisie geeft het kader voor de gemeente Dongen met een doorzicht naar 2020. Bij het ontwikkelen van extra woningen dient het nieuwe aanbod aan te sluiten bij de specifieke vraag naar woningen en te zijn afgestemd op het regionale woningbouwprogramma. De bouw van de woningen (waarvan één extra woning) is regionaal afgestemd en is passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Woonvisie Dongen 2011-2022

De Dongense Woonvisie 2011-2022 geeft aan dat de identiteit van kernen moet worden versterkt en het woonmilieu wordt versterkt of minimaal in stand wordt gehouden. Van belang hierbij is dat het karakteristieke gebouw wordt gesloopt maar de woningen het uiterlijk krijgen van het voormalige gebouw om de cultuurhistorie van het gebied zoveel mogelijk in herinnering te houden. Doordat de voorste bebouwingsgrens van het bouwvlak niet wordt overschreden en de vorm langgerekt is, zoals de naastgelegen woningen, past de ontwikkeling binnen de korrel van de Meester Janssenweg. Het plan heeft een positief effect op het leefmilieu omdat een leegstaand gebouw wordt gesloopt, wat verloederende tegengaat.

De gemeente beschikt over een door de provincie goedgekeurd en in de regio afgestemd woningbouwprogramma voor de periode 2014-2024, dat voorziet in de bouw van 1003 woningen binnen deze periode. In dit programma zijn voor de locatie Meester Janssenweg 37 twee woningen opgenomen.

Welstandsnota Dongen 2008

Voor het gebied De Vaart/Meester Janssenweg en de omliggende historische lintbebouwing geldt een streng welstandsregime, gericht op het behouden en versterken van het diverse karakter en de sfeer van de lintbebouwing. De Welstandsnota nodigt uit om te komen tot een historische kwaliteit in of met eigentijdse vormgeving maar passend binnen dit historische karakter. Om deze reden is gekozen voor een ontwerp die past bij de te slopen historische bebouwing (looierij) en die deze historie eigentijds invult in het ontwerp, waardoor deze historie op deze wijze enigszins behouden blijft. Het bouwplan zal aan het welstandsbeleid worden getoetst.

Woningbouwprogramma

Met de provincie Noord-Brabant is afgestemd dat binnen de periode 2012-2022 1122 woningen worden toegevoegd aan Dongen. Dit programma is door de provincie goedgekeurd. Door het toevoegen van de woningen wordt (uiteraard slechts in beperkte mate) bijgedragen aan dit woningbouwprogramma.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Hinder bedrijvigheid

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.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

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. In de omgeving zijn diverse bedrijven gelegen, zoals een autobedrijf met tankstation (zonder LPG). Deze bedrijvigheid is op voldoende afstand gelegen van de nieuwe woningen. Het autobedrijf heeft op grond van de VNG-bedrijfszonering binnen een rustig woongebied een richtafstand van 30 meter, waar reeds aan wordt voldaan. Door de aanwezigheid van het tankstation en de bedrijvigheid zoals snackbar, is echter sprake van gemengd gebied. Binnen gemengd gebied mag deze afstand 10 meter bedragen. Hieraan wordt derhalve ook ruim voldaan. Er is geen hinder te verwachten op de woningen door bedrijvigheid en anderzijds zullen de woningen ook de bedrijvigheid niet belemmeren.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet 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.

Besluit Luchtkwaliteit:

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Daarnaast is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt.

Daartoe is een algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de regeling NIBM is opgenomen dat de ontwikkeling van 1500 woningen NIBM is. Omdat de ontwikkeling het bouwen van twee woningen behelst, waarbij zelfs reeds één woning is toegestaan op grond van het bestemmingsplan voldoet het plan aan de NIBM-norm en voldoet dit aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3 Bodemonderzoek

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Uit bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de gewenste functie voor wonen met erf. De bodem kan als onverdacht worden beschouwd.

Vrijkomende grond mag ter plaatse worden hergebruikt. Bij afvoer van overtollige grond naar een andere locatie moeten de bepalingen van het Besluit Bodemkwaliteit in acht worden genomen. Dongen heeft voor stedelijk gebied geen bodemkwaliteitskaart. Vrijkomende grond mag pas elders worden toegepast nadat de toepassing is gemeld via het digitale loket van Bodem Plus. Een AP04-partijkeuring is dan vereist, alvorens de grond te mogen toepassen.

4.4 Waterparagraaf

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.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeeld of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. Omdat het bestaande gebouw wordt gesloopt en het bestemmingsplan reeds verharding toestaat, blijft de verharding onder de vrijstellingsgrens van het waterschap. In het kader van het vooroverleg zal het plan aan de waterbeheerder worden voorgelegd. Het advies van de waterbeheerder zal, gelijk met de watertoets, worden verwerkt in het vastgestelde plan.

4.5 Flora en fauna en vormvrije mer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora-en Faunawet. Ook dient te worden beoordeeld of een mer-procedure dient te worden doorlopen. Hiervoor is het plan getoetst aan het Besluit Mer, waaruit blijkt dat het plan niet valt onder de categorieën van de C en D lijsten uit voornoemd besluit. Een mer-procedure noch een mer-beoordeling is benodigd voor onderhavig plan.

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen. In de omgeving is geen Natura-2000 gebied gelegen. Het Natura-2000 gebied Loonse en Drunense Duinen is op grote afstand gelegen, namelijk meer dan 6km. Het Natura-2000 gebied Langstraat is op ongeveer 4 km afstand gelegen, wat ruim voldoende afstand is om te kunnen concluderen dat er geen significante verstoring op deze gebieden zal plaatsvinden. Ook is de EHS niet in de omgeving gelegen noch zijn ecologische verbindingzones in de omgeving aanwezig.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten. Het is niet uitgesloten dat het perceel beschermde soorten herbergt maar het gemis aan groen, de aanwezigheid van de weg zelf en de openheid van het te slopen gebouw geven indicaties dat er geen soorten te verwachten zijn. Wel dient het gebouw buiten het broedseizoen te worden gesloopt.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien. Zoals gezegd dient het gebouw voor het broedseizoen te worden gesloopt. Voordat het gebouw zal worden gesloopt, dient te worden beoordeeld of het gebouw wordt gebruikt als vaste verblijfplaats van vleermuizen.

4.6 Archeologie en Cultuurhistorie

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

Het archeologiebeleid van de gemeente Dongen bevat de Erfgoedverordening en de Archeologische beleidsadvieskaart uit 2011. Bij ontwikkelingen waarbij de bodem over meer dan 100m² wordt geroerd en dieper dan 50cm, is archeologisch onderzoek nodig. Om deze reden heeft Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd. Uit het rapport van Transect blijkt dat het perceel geen archeologische waarden heeft en vrijgegeven kan worden voor archeologie. Het Monumentenhuis heeft het archeologische rapport beoordeeld en kan zich vinden in de conclusies ervan.

4.7 Externe Veiligheid

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Bevi

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting. De locatie is niet in de PR of GR contour gelegen van een Bevi-inrichting. Het tankstation is op voldoende afstand gelegen.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief omdat de grond verder niet wordt geroerd.

4.9 Wet geluidhinder

Inleiding

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.

Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging of andere wijziging van het planologische kader een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =55 dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Het plangebied is gelegen binnen een zone waar een snelheidsregime geldt van 30 km per uur en de weg is ook – middels plateaus en drempels – als dusdanig ingericht. Op grond van de Wgh is daarom geen akoestisch onderzoek nodig. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient echter wel te worden beoordeeld of sprake is van een goed woon-en leefmilieu. Dit kan het uitvoeren van een akoestisch onderzoek rechtvaardigen. Echter, de woning aan de zijde van de weg is reeds als recht toegestaan binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan. Indien alleen deze woning zou worden opgericht is een eis van akoestisch onderzoek niet gerechtvaardigd. De tweede woning wordt achter de eerste woning opgericht, dus met een buffer tussen deze woning en de weg. Om deze reden kan akoestisch onderzoek achterwege blijven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg is het plan naar de provincie verzonden.

PM

Het ontwerp-besluit om vergunning te verlenen is door de gemeente, samen met de ruimtelijke onderbouwing, gedurende zes weken ter inzage gelegd, waartegen we/geen zienswijzen zijn ingediend. De omgevingsvergunning is wel/niet gewijzigd ten opzichte van de ontwerp-beschikking.

