

Luiten Ambachtstraat 29

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1	Inleiding
1.1	Aanleiding en doel
1.2	Projectgebied
1.3	Vigerend bestemmingsplan
Hoofdstuk 2	Afwegingskader beleid
2.1	Provinciaal beleid
2.2	Bestemmingsplan Buitengebied
Hoofdstuk 3	Toetsing aan overige aspecten
3.1	Toets aan sectorale aspecten
3.2	Water
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid
4.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid
4.2	Financiële uitvoerbaarheid

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van de oude woonboerderij aan het oostelijk lint van Raamsdonk, Luiten Ambachtstraat 29, wil graag zijn woning opsplitsen in twee woningen. Het initiatief past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 18 maart 2014 een positief principe standpunt ingenomen over de woningsplitsing. Dit besluit kent als voorwaarde dat aanvrager een ruimtelijke onderbouwing kan overleggen waarin wordt aangetoond dat er vanuit ruimtelijk en milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan tegen het splitsen van de woning. Hierbij wordt getoetst aan de wijzigingsregels van de bestemming Wonen (artikel 22.6.1.) uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Aangezien op dit moment een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding is, zal de ontwikkeling worden meegenomen in de planprocedure van het bestemmingsplan Buitengebied.

In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt voor de ruimtelijke aspecten de aanvaardbaarheid en doorwerking van de beoogde bestemmingswijziging inzichtelijk gemaakt.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied omvat de woonboerderij op het perceel Luiten Ambachtstraat 29 te Raamsdonk. Het perceel is gelegen ter hoogte van de Wielstraat en het kruisbeeld aan de Luiten Ambachtstraat, zoals onderstaand in figuur 1.1 is aangegeven. Het project gebied omvat één woning en een voor- en achtertuin. Het perceel wordt direct op de Luiten Ambachtstraat ontsloten. Aan de achterzijde en westzijde van het perceel zijn maisvelden gelegen. De directe buurman, aan de oostzijde, is eveneens een woning. Het perceel daarnaast is bestemd als een agrarisch bedrijf (Luiten Ambachtstraat 33). Aan de overzijde van de Luiten Ambachtstraat is een weiland gelegen en ten oosten hiervan takt de Wielstraat aan op de Luiten Ambachtstraat.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg, zoals vastgesteld op 28 april 2011. Het perceel is bestemd als 'Wonen' en ter plaatse is één bouwvlak opgenomen. Conform de regels is per bouwvlak één woning toegestaan. De oude boerderij is aangewezen als beeldbepalend pand. In het artikel Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin is aangegeven onder welke voorwaarden een woningsplitsing mogelijk kan worden gemaakt. In hoofdstuk 2 wordt aan deze voorwaarden getoetst.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied

Hoofdstuk 2 Afwegingskader beleid

2.1 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte 2014

In de verordening van de provincie Noord-Brabant is de projectlocatie aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Conform artikel 3 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en artikel 4 Bestaand stedelijk gebied, moeten bestemmingsplannen die voorzien in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevatten over:

- de wijze waarop hierover afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg;
- hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit;
- hoe het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
- zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
- toepassing is gegeven aan artikel de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat:

- rekening is gehouden met de gevolgen voor de projectlocatie en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving;
- de afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur.

Toetsing

In het einddocument Pilot Bouwen Binnen Strakke Contouren (BBSC) van 23-06-2009 zijn met de provincie afspraken vastgelegd over het aantal te bouwen woningen tot 2020. Nieuwe plannen kunnen aan deze planning worden toegevoegd. Voor de Luiten Ambachtstraat 29 was ten tijde van het opstellen van het einddocument geen initiatief bekend en is daarom dan ook niet opgenomen in dit document. Echter woningsplitsing is gewenst om de onderhoudskosten te beperken en hiermee het cultuurhistorische waardevolle karakter te behouden. Daarnaast wordt deze woning gecompenseerd doordat andere plannen uit het einddocument niet worden gerealiseerd. Verder zal de gemeente het aantal afgesproken woningen monitoren.

indien Het splitsen van de bestaande woning betekent dat een extra woning wordt toegevoegd aan de harde plancapaciteit. De gemeente Geertruidenberg heeft de extra woning opgenomen in haar monitoring ten aanzien de planvoorraad. De nieuwe woning past binnen de afspraken die de gemeente Geertruidenberg samen met de andere gemeente in de regio hebben gemaakt over de nieuwbouw van woningen.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het vigerende bouwvlak. Door het toestaan van een extra woning, vindt in feite verdichting plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. Deze ontwikkeling ligt daarmee in lijn met zowel de gedachtegang van het zorgvuldig ruimtegebruik als de ladder voor duurzame verstedelijking.

De toets ten aanzien de ruimtelijke kwaliteit is opgenomen in paragraaf 2.2 en hoofdstuk 3. Daarbij kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling past binnen, en voldoende wordt ingepast in, de huidige omgeving.

2.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van het perceel vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Geertruidenberg, zoals vastgesteld op 28 april 2011. Het perceel is bestemd als 'Wonen' en ter plaatse is één bouwvlak opgenomen. Conform de regels is per bouwvlak één woning toegestaan. De oude boerderij is aangewezen als beeldbepalend pand. In het artikel Wonen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarin is aangegeven onder welke voorwaarden een woningsplitsing mogelijk kan worden gemaakt. In de onderstaande paragraaf wordt aan deze voorwaarden getoetst.

Artikel 22 Wonen, lid 22.6.1 Wijziging t.b.v. woningsplitsing	Toetsing
Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande boerderijgebouwen of woningen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:	De bestemming is reeds wonen, maar de bestemmingsregeling wordt aangepast, zodat er twee woningen in plaats van één woning ter plaatse van het bouwvlak zijn toegestaan.
woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij: cultuurhistorisch waardevolle gebouwen zoals opgenomen in bijlage 1; of (voormalige) (woon)boerderijen;	Het bebouwingslint tussen Raamsdonk en Waspik heeft een hoge waardering ten aanzien van de historische stedenbouw en is aangemerkt als een historisch geografisch waardevolle lijn. De woning is in bijlage 1 opgenomen als een beeldbepalend pand aan dit lint. Door de herinrichting van de bestaande bebouwing, zal de woonboerderij op zich, alsmede als onderdeel van de historische lintstructuur, behouden blijven. Het initiatief is tevens voorgelegd aan de Monumentencommissie, deze heeft op 10 maart 2014 een positief advies afgegeven.
woningsplitsing is uitsluitend toegestaan indien de splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze cultuurhistorische bebouwing;	De voormalige boerderij is gebouwd in 1700. Het aangebouwde voorhuis is in 1904 gebouwd ten behoeve van een tweede huishouden. Begin jaren '90 is de woning samengevoegd tot één woning met een woonoppervlak van circa 520 m ² . Door middel van de splitsing van de woning, kan de woning weer door twee gezinnen worden bewoond en is het onderhoud van de woning beter te bekostigen.

splitsing is toegestaan indien de inhoud van de woning vóór splitsing minimaal 700 m ³ bedraagt;	De woning heeft op dit moment een inhoud van circa 985 m ³ .
de bebouwde oppervlakte van de voormalige (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal/ het inpandig deel) mag niet worden vergroot;	Het bebouwde oppervlak wordt niet vergroot. De uitbreiding van het woonoppervlak vindt plaats in de aangebouwde /inpandige stal. Daarmee wordt het woonoppervlak van de achterste woning vergroot met 100 m ² .
de (agrarische) verschijningsvorm van de voormalige boerderij cq. woning mag niet worden aangetast;	De verschijningsvorm blijft hetzelfde. Het pand zal intern opnieuw worden ingedeeld, zodat het hoofdgebouw twee zelfstandige woningen omvat.
de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;	De locatie van het hoofdgebouw wordt niet gewijzigd.
bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;	Er worden twee zelfstandige woningen gerealiseerd.
de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m ² per woning;	Aan deze regel zal worden voldaan. Het oppervlak van de bestaande vrijstaande bijgebouwen bedraagt 0 m ² .
indien sprake is van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen worden toegestaan van 80 m ² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m ² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;	Er is geen sprake van sloop van voormalige bedrijfsgebouwen.
sloop van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en monumentale gebouwen is niet toegestaan;	Er worden geen gebouwen gesloopt.
er wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;	De onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 3.
er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;	De onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 3.
er wordt voldaan aan de natuur-, milieuwet- en regelgeving;	De onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 3.
de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;	De verkeersaantrekkende werking zal bestaan uit ten hoogste 6 motorvoertuigen per dag. De huidige ontsluiting kent momenteel geen knelpunten ten aanzien van de verkeersafwikkeling. De huidige ontsluiting kan deze toename aan.
er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Indien deze bestaat uit een beplantingsstrook dan dient deze uit voornamelijk streekeigen soorten te bestaan. Hiertoe kan de bestemming Artikel 13 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;	Het perceel is reeds omringd door beplanting bestaande uit streekeigen soorten.
het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;	Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast, de onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 3.

het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de natuur-, milieuwet- en regelgeving;	De woningsplitsing zal niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven. Er komen immers geen nieuwe gevoelige functies op kortere afstand.
indien de gronden zijn gelegen buiten de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bestaand stedelijk gebied' en er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1 onder 71 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 dan dient er voldaan te worden aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, zoals is opgenomen in artikel 2.1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011.	De woning ligt binnen de wijzigingszone wijzigingsgebied en hiermee dus binnen bestaand stedelijk gebied. Extra zorgplicht kwaliteitsverbetering in het landschap op grond van artikel 3.2. Verordening Ruimte is niet aan de orde.

Hoofdstuk 3 Toetsing aan overige aspecten

3.1 Toets aan sectorale aspecten

aspect/kader	beoordelingsaspect	afweging
Bodemkwaliteit		
Besluit Bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor de beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor de bodemkwaliteit .	Ter plaatse geldt reeds de bestemming Wonen, er is geen sprake van een functiewijziging. Ook zijn er geen verdachte activiteiten in het verleden bekend. Het is niet aannemelijk dat er ernstige verontreinigingen in de bodem aanwezig zijn.
Archeologie		
Archeologiebeleid gemeente Geertruidenberg	Is er sprake van een verwachtingswaarde op de gronden?	Conform de Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Geertruidenberg geldt ter plaatse van het projectgebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachtingswaarde is gekoppeld aan de gronden, waar vanwege de landschappelijke ligging, een grote kans is op het aantreffen van archeologische resten. Het betreft: de dekzandruggen en de oeverwallen van de Donge en het Oude Maasje. Volgens het beleid geldt dat bij ingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Bij de voorgenomen planvorming zullen dergelijke ingrepen niet voorkomen. Indien bij de bodemingrepen archeologische resten worden aangetroffen, geldt op basis van artikel 53 van de Monumentenwet een meldingsplicht.
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waarden?	Het bebouwingslint tussen Raamsdonk en Waspik heeft een hoge waardering ten aanzien van de historische stedenbouw en is aangemerkt als een historisch geografisch waardevolle lijn. De woning is een beeldbepalend pand aan dit lint. De splitsing van de woning draagt bij aan het behoud van de aanwezige cultuurhistorie.

Kabels en leidingen	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	In of rondom het plangebied bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.
Ecologie		
Natuurbeschermingswet 1998 en Verordening Ruimte	Is er sprake van significant negatieve effecten?	Er is geen sprake van beschermde natuurgebieden (Natura 2000 of EHS) in of rondom het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op meer dan 2,5 km afstand. De woningsplitsing is niet van invloed op het functioneren van de ver weg gelegen natuurgebieden. Significant negatieve effecten worden dan ook uitgesloten.
Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	Het plangebied wordt reeds gebruikt als woonperceel. Voor de uitvoering van het plan worden geen gebouwen gesloopt, bomen gekapt of sloten gedempt. Het plan veroorzaakt geen conflicten met de Flora en faunawet. Indien werkzaamheden aan de gevels of in het dak plaatsvinden, moet rekening gehouden worden met eventuele verblijfplaatsen van vleermuizen en broedvogels. Daarnaast moet in het algemeen ook rekening worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van broedvogels en met de algemene zorgplicht.
Milieuzonering		
Bedrijfs-milieuzonering VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009	Is er sprake van hinder (waaronder geur) of belemmeringen van functies in de omgeving van de ontwikkeling?	Ten westen van de ontwikkeling op meer dan 70 meter is een agrarisch bedrijf (bouwvlak) aanwezig. De stallen van dit agrarische bedrijf zijn op meer dan 120 meter afstand gelegen. Ten oosten van de ontwikkeling is een geitenhouderij aanwezig op circa 30 meter afstand. De ontwikkeling betreft de splitsing van één woning naar twee woningen. De woningen worden niet dichterbij het agrarisch bedrijf gesitueerd dan in de huidige situatie het geval is. Beide bedrijven worden niet belemmerd in het functioneren. Daarnaast is het van belang dat ter plaatse van de woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De bestaande en nieuwe woning liggen nabij de geitenhouderij. In het kader van de geurverordening is het gebied aangemerkt als buitengebied met een bijbehorende norm van 8 ou/m³. Aan de hand van de uitgevoerde cumulatieve geurberekening naar de belasting kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan deze norm en sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een verantwoorde milieuzonering.

Parkeren	Is er voldoende parkeergelegenheid (aanbod) in de omgeving?	Voor het parkeren worden voorzieningen aangelegd op eigen terrein.
Externe veiligheid		
Bevi-inrichtingen Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, spoor, buisleiding en water.	Ligt het plangebied binnen het invloedsgebied van risicobronnen?	De dichtstbijzijnde risicobron betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen door de gasleiding gelegen ten zuidoosten van het plangebied. De betreffende gasleiding ligt op ruime afstand, circa 500 meter, vanaf het plangebied. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van de gasleiding. Externe veiligheid vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï		
Wet geluidhinder	Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een weg voorgesteld?	Ten noorden van de woning, op circa 700 m, is de A59 gelegen. De A59 is uitgevoerd in vier rijstroken. Op basis daarvan geldt volgens de Wet geluidhinder (Wgh) een geluidszone van 400 meter. Geconcludeerd wordt dat de locatie buiten de wettelijke geluidszone van deze Rijksweg ligt. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï ten aanzien van de A59 kan daarom achterwege blijven. Ter plaatse van de Luiten Ambachtstraat geldt een 50 km/h regime. De woning ligt op circa 35 meter uit de as van deze weg en ligt daarmee binnen de wettelijke geluidszone van 200 meter. In beginsel dient daarom een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Echter, ter plaatse is reeds een woning aanwezig en gezien de tweede woning achter de bestaande woning wordt gerealiseerd, kan af worden gezien van het uitvoeren van een akoestisch onderzoek. De bestaande woning zorgt ten aanzien van het wegverkeerslawaaï vanaf de Luiten Ambachtstraat voor voldoende afscherming. Het bouwbesluit waarborgt dat een maximaal binnenniveau van 33 dB wordt voldaan.
Spoorweglawaaï		
Wet geluidhinder	Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone van een spoorweg voorgesteld?	Er is geen spoorlijn gelegen in de nabije omgeving van het plangebied.
Industrielawaaï		
Wet geluidhinder	Worden geluidsgevoelige objecten in de geluidszone voor industrielawaaï voorgesteld?	Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone industrielawaaï.
Luchtkwaliteit		

Wet milieubeheer	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet milieubeheer?	De realisatie van één woning wordt door de Wet milieubeheer getypeerd als een ontwikkeling die Niet In Betekenende Mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Om inzicht te geven in de luchtkwaliteit ter plaatse is NSL-viewer van de Rijksoverheid geraadpleegd. Hieruit blijkt een gemiddelde fijn stof concentratie (PM₁₀) van 22,7 ug/m³ en een gemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂) van 22,1. Deze waarden liggen ver onder de normen uit de Wet milieubeheer. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.
------------------	--	---

3.2 Water

Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets.

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel hydraulische randvoorwaarden 2009'.

Huidige situatie

Algemeen

Het projectgebied bestaat in de huidige situatie uit een woonperceel met één woning, een voor- en achtertuin.

Waterkwantiteit en waterkeringen

In de direct omgeving van het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het projectgebied is tevens niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

In de huidige situatie beschikt het projectgebied over een gescheiden rioolstelsel.

Toekomstige situatie

Ter plaatse van het projectgebied zal een tweede woning worden toegestaan binnen de huidige bebouwing, middels een woningsplitsing van één naar twee woningen. Het verhard oppervlak zal dan ook niet toenemen.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen, zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

De nieuwe woning zal worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan zal als bijlage worden opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 1e herziening. In het kader van het plan Buitengebied kunnen zienswijzen worden ingebracht.

4.2 Financiële uitvoerbaarheid

De kosten van de planvorming en de uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. De kosten vallen onder de 'kruimelgevallen' zoals vervat in artikel 6.2.1 sub a van het Bro. De gemeenteraad kan bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

