

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

NIEUWE GARAGEBOXEN SCHANSPOORT TE KLUNDERT

Project	Ruimtelijke onderbouwing Nieuwe garageboxen Schanspoort te Klundert
Opdrachtgever	Den Hollander Bouwadvies en ontwerp Kerkring 17 4791 HG Klundert
Projectnummer	15.011
Rapportnummer	15.011.R0-01
Status	Definitief
Revisie	4.0
Datum	21-07-2015
Opgesteld door	S.J.A.J. van Steen, MSc.

Autorisatie	Naam	Paraaf
Gecontroleerd door	ing. W-J van Dorp	
Goedgekeurd door		

© Quadrant Ingenieurs

Niets uit dit drukwerk mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie of op welke wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Quadrant Ingenieurs, noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.



INHOUDSOPGAVE

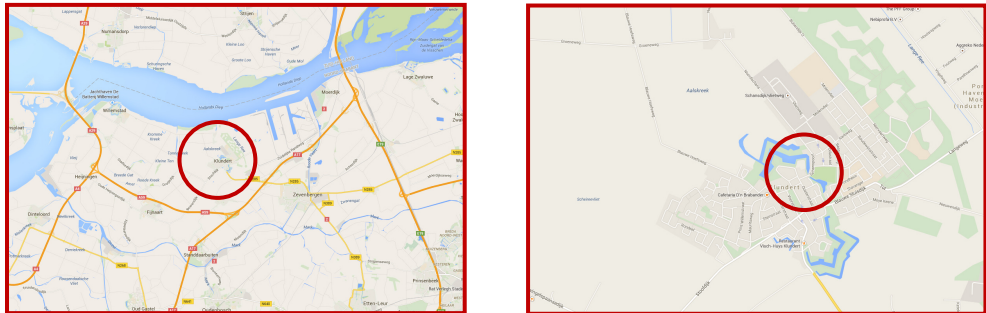
PAGINA

1.	INLEIDING	3
2.	BELEIDSKADER	5
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciale belangen	6
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3.	GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING	11
3.1	Gebiedsbeschrijving	11
3.2	Perceelsbeschrijving	11
4.	ONDERZOEK	12
4.1	Economische uitvoerbaarheid	12
4.2	Milieuaspecten	12
4.3	Ruimtelijke effecten en belemmeringen	16
4.4	Waterhuishouding	16
4.5	Verkeerskundige aspecten	17
4.6	Duurzaamheid	17
5.	OMGEVINGSDIALOOG	18
6.	AFWEGING BELANGEN	19
7.	PROCEDURE	20
BIJLAGEN		21

1. INLEIDING

Den Hollander Bouwadvies en ontwerp (in het vervolg; aanvrager) heeft een omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het aanpassen van de bestaande bedrijfs- c.q. opslagloods, gelegen aan de Schanspoort te Klundert. Het gewenst toekomstig gebruik van het perceel en opstellen is de realisatie van garageboxen. Onderdeel van de vergunningsaanvraag betreft het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing van de gewenste eindsituatie.

In afbeelding 1 is de ligging en omgeving van het perceel aan de Schanspoort te Klundert weergegeven.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving Perceel aan Schanspoort te Klundert (Bron:<http://maps.google.nl>)

Het perceel, kadastraal bekend onder sectie H, perceel 2350 (zie Bijlage III), is gelegen aan de Schanspoort te Klundert. Het perceel was tot voor kort in gebruik als bedrijfs- c.q. opslagloods voor installatiebedrijf Oudhof.

Het perceel wordt ontsloten via het openbare perceel bekend onder sectie H nummer 3330 gelegen tussen de woningen aan de Schanspoort 3 en 5. De bestaande bedrijfs- c.q. opslagloods is nu de enige bebouwing op deze locatie. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag de huidige locatie alleen voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt. De functie van de omliggende percelen is aangeduid als 'Gemengd gebied'. De grootte van het perceel is ca. 310 m².

De beoogde ontwikkeling voorziet een functiewijziging van het perceel aan de Schanspoort te Klundert, hetgeen strijdig is met het bestemmingsplan.

Hierbij wordt de locatie ingericht met garageboxen. De ontsluiting van de locatie blijft zoals die nu is, via de Schanspoort. De bestaande bedrijfs-/ opslagloods zal geheel worden gesloopt, en er zullen 7 nieuwe garageboxen worden gerealiseerd die aan particulieren zullen worden verhuurd

De locatie wordt ontwikkeld om, na het verhuizen van het installatiebedrijf, verpaupering tegen te gaan.

In Bijlage III en Bijlage II is de bestaande situatie weergegeven. Hierin is tevens een perceelsaanduiding opgenomen, waarmee de kadastrale situatie inzichtelijk is.

De locatie is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kern Klundert 1^e herziening' (zie Bijlage I en Bijlage V) van de gemeente Moerdijk. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Bedrijven'. Het vestigen van garageboxen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan van het perceel.

Teneinde een einde te maken aan de strijdigheid in het gewenste gebruik van het perceel en opstellen aan de Schanspoort te Klundert en het gebruik hiervan conform het bestemmingsplan 'Kern Klundert 1^e herziening', wordt een ruimtelijke onderbouwing verlangd, waarin de beoogde ontwikkeling wordt omschreven alsmede de invloed hiervan op de omgeving en omgekeerd.

Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt een verantwoording van de inpasbaarheid van de garageboxen op deze locatie gegeven.

In de navolgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing komen ondermeer de volgende elementen aan de orde:

- Inpassing van het perceel binnen het Rijks-, Provinciaal en gemeentelijk beleid;
- Relatie met het vigerende bestemmingsplan;
- Perceels- en gebiedsbeschrijving;
- Toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke regelgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het perceel (zoals grondwaterbeheer / waterhuishouding, infrastructuur en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- Belangenafweging;
- De te doorlopen procedure.

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, Provinciaal, Regionaal en gemeentelijk beleid (respectievelijk § 2.1, § 2.2, § 2.3 en § 2.4). Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de overkoepelende beleidsstukken 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2014'.

Het regionaal beleid wordt behandeld aan de hand van de structuurvisie Moerdijk 2030.

In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op het het vigerende bestemmingsplan 'Kern Klundert 1^e herziening' van de gemeente Moerdijk.

2.1 Rijksbeleid

Het voorliggende initiatief is getoetst aan de beleidslijnen, zoals deze verwoord staan in de Nota Ruimte.

2.1.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tot 2020 (met een doorkijk naar 2030). In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Met betrekking tot benutting van bestaand bebouwd gebied van het rijk wordt in de Nota ruimte opgemerkt dat verdichtingsmogelijkheden in bestaand bebouwd gebied, zo optimaal mogelijk benut dienen te worden. De doelstellingen ten aanzien van inbreiding in bestaand bebouwd gebied worden niet gehaald. Dit komt veelal door de hoge kosten die inbreidingslocaties met zich meebrengen in verhouding tot uitbreidingslocaties.

Afweging beleid Nota Ruimte

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij de visie van het rijksbeleid, aangezien door de ontwikkeling een inbreiding in bebouwd gebied wordt gerealiseerd.

2.2 Provinciale belangen

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de provinciale belangen. In dit kader wordt ingegaan op de verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

2.2.1 Verordening ruimte 2014

De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie ruimtelijke ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de 'Agenda van Brabant'. In de structuurvisie richt de provincie zich tot de partijen die te maken hebben met vraagstukken van ruimtelijke ordening in Noord-Brabant en tot de bestuurders die daar beslissingen over nemen. Hierin is omschreven welke doelen en ambities de provincie heeft voor de ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant en hoe de provincie dit wil realiseren.

In de structuurvisie wordt de visie van de provincie ten aanzien van verschillende onderdelen onderverdeeld in verschillende categorieën. Er wordt onderscheid gemaakt in de volgende onderdelen:

- Structuren
- Stedelijke ontwikkeling
- Natuur en Landschap
- Agrarische ontwikkeling en windturbines
- Water
- Cultuurhistorie

Conform de kaarten, behorende bij de verordening ruimte 2014 wordt het perceel aan de Schanspoort te Klundert niet aangeduid op de kaarten Natuur en Landschap, Agrarische ontwikkeling en windturbines, Water en Cultuurhistorie. Op de kaarten Structuren en Stedelijke ontwikkeling behoort het perceel tot het gebied, dat aangeduid is als 'Kern in landelijk gebied'. Deze wordt omschreven als 'gebied waar verstedelijking plaatsvindt anders dan in een stedelijk concentratiegebied'

Conform artikel 3 'bevordering ruimtelijke kwaliteit' wordt inbreiding benoemd als één van de aandachtspunten voor het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit. In en rondom een kern in landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal, volgens artikel 4. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling; uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. Voor het optimaal benutten van het bestaand stedelijk gebied ligt het accent op inbreiden en herstructureren.

Afweging Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

Het perceel is in de huidige situatie in gebruik bedrijfsfunctie. De realisatie van garageboxen sluit aan bij het gestelde in de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.
Hierdoor worden geen bezwaren verwacht ten aanzien van de verordening ruimte.

2.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan het gemeentelijk beleid. In dit kader wordt ingegaan op de structuurvisie Moerdijk 2030, het vigerende bestemmingsplan van de gemeente en de paraplunota's 'Leefomgeving', 'Maatschappij' en 'Economisch klimaat' van de gemeente.

2.3.1 Structuurvisie Moerdijk 2030

In de structuurvisie Moerdijk 2030 is de projectlocatie gelegen in Klundert. Klundert is in deze structuurvisie aangeduid als 'Subkern, inspelend op recreatie'. Hiernaast wordt Klundert gekenmerkt als gebied met 'Recreatieve zone langs het water'.

Naast aan nieuwbouw wordt aandacht geschonken aan het optimaliseren van de (woon)omgeving van de huidige inwoners. Veel van de bestaande woningvoorraad bestaat uit jaren 50-, 60- en 70-woningen en is eenzijdig van opbouw. Deze wordt in de komende decennia opgeknapt. De herstructureringsopgave zal gepaard gaan met een verdunning van de woningdichtheid: Er worden minder woningen teruggebouwd dan dat er nu staan. Hierdoor ontstaat er in de kern ruimte om bestaande andere (leefbaarheids)problemen zoals parkeer- en wateroverlast op te lossen en er komt ruimte voor extra groen en openbare speelruimte. Herstructurering en inbreiding (waar dat niet ten koste gaat van de dorpse karakteristiek) gaan vóór uitbreiding. (par 4.2 structuurvisie)

Afweging beleid structuurvisie

Het beoogde gebruik van het perceel waarbij garageboxen worden gerealiseerd, voorziet in de vraag de bestaande (woon)omgeving te optimaliseren, waarbij tevens de mogelijkheid bestaat bij te dragen aan de ontlasting van eventueel aanwezige parkeerproblematiek.

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt verwacht dat deze geen invloed heeft op de leefbaarheid van de Kern, en de directe omgeving van de projectlocatie.

Hierdoor worden geen problemen verwacht ten aanzien van de structuurvisie.

2.3.2 Vigerende bestemmingsplan 'Kern Klundert 1^e herziening'

In het vigerende bestemmingsplan is het betreffende perceel aangeduid als bestemming 'Bedrijven'. De beoogde ontwikkeling past niet binnen deze functie.

De voor 'Bedrijven' bestemde gebieden zijn bedoeld voor achtereenvolgens:

- Bedrijfsdoeleinden in de milieucategorieën zoals aangegeven op de plankaart en vermeld in de als bijlage bij deze voorschriften opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten
- Ter plaatse van de aanduiding 'aannemersbedrijf' tevens voor een aannemersbedrijf, voor zover dit bedrijf overeenkomt in categorie 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten
- Verkooppunt motorbrandstoffen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen toegestaan', met dien verstande dat verkoop van LPG niet is toegestaan
- Opslag en uitstalling, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden

met dien verstande dat risicovolle inrichtingen, geluidshinderlijke inrichtingen en bedrijfswoningen niet zijn toegestaan.

Afweging beleid bestemmingsplan

Het beoogde gebruik van het perceel door middel van garageboxen past niet binnen de mogelijke gebruiksoomschrijvingen van de bestemming 'Bedrijven', zoals deze in het bestemmingsplan is omschreven, aangezien het geen doeleinde betreft, zoals in het bestemmingsplan omschreven, noch een parkeervoorziening voor deze doeleinden.

De ontwikkeling kan slechts doorgang vinden, wanneer een einde gemaakt wordt aan deze strijdigheid. De functiewijziging is noodzakelijk, omdat het toekomstig gewenst gebruik niet past binnen de omschrijving van de bestemming 'Bedrijven'.

Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de beoogde functiewijziging geen nadelige effecten heeft voor het perceel en haar directe omgeving. Hierdoor worden geen bezwaren gezien in deze functiewijziging.

2.3.3 Paraplunota's gemeente moerdijk

Duurzaamheid moet niet gezien worden als een nieuw beleidsterrein. Het is een (nieuwe) manier van denken en handelen, waarbij een balans gezocht wordt tussen de pijlers maatschappij, leefomgeving en economisch klimaat. Er is daarom gekozen om al het gemeentelijk beleid opnieuw tegen het licht te houden en te koppelen aan een van deze pijlers. Om dit doel te bereiken zijn drie paraplunota's opgesteld.

Leefomgeving

De Paraplunota Leefomgeving richt zich op de fysieke leefomgeving en onderscheidt daarin de elementen ondergrond, water, lucht, grondstoffen, natuur en de samenhang daartussen. Verder gaat

het in deze nota over de inrichting en het beheer van de openbare ruimte en het effectief ruimtegebruik. Deze elementen worden in paragraaf 4.2 van deze ruimtelijke onderbouwing behandeld. Hierbij wordt aangetoond dat er geen belemmeringen op het gebied van leefomgeving bestaan ten aanzien van de beoogde functiewijziging.

Maatschappij

De pijler 'Maatschappij' richt zich op mensen en de omgeving waarin zij met elkaar samenleven. De manier waarop mensen met elkaar samenleven wordt beïnvloedt door de omgeving en andersom. De aanpassing van de functie (van opslagloods voor een installatiebedrijf naar garageboxen) draagt indirect bij aan de kwaliteit van de woonomgeving. Deze garageboxen kunnen (particulier) gehuurd worden, zodat zij dienst kunnen doen als parkeerruimte, opslag, etc. Dit kan leiden tot een vergroting van de bestaande kwaliteit en woongenot van de huurders van de garageboxen. Hierdoor draagt de functiewijziging bij aan doelnummer W04 van de paraplunota.

Economisch klimaat

De pijler 'Economisch Klimaat' richt zich op economie en bedrijvigheid. Economisch Klimaat is het 'klimaat' waarbinnen economische ontwikkeling plaatsvindt. Het bedrijfsleven staat aan de lat om economische groei (toegevoegde waarde, werkgelegenheid) te realiseren, de overheid/gemeente creëert hiervoor de randvoorwaarden.

De ontwikkeling is van dusdanig geringe aard dat deze geen invloed heeft op het economisch klimaat.

Afweging paraplunota's

Het beoogde gewenst gebruik van het perceel door middel van garageboxen stuit niet op bezwaren vanuit de drie paraplunota's van de gemeente Moerdijk.

3. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft het perceel waarvoor wijziging van functie gewenst is. Na een korte gebiedsomschrijving komt de perceelsbeschrijving aan bod.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het perceel, kadastraal bekend onder sectie H, perceel 2350 (zie Bijlage III), is gelegen aan de Schanspoort te Klundert. Het perceel was tot voor kort in gebruik als bedrijfs- c.q. opslagloods voor installatiebedrijf Oudhof.

Het perceel wordt ontsloten via het openbare perceel bekend onder sectie H nummer 3330 gelegen tussen de woningen aan de Schanspoort 3 en 5. De bestaande bedrijfs- c.q. opslagloods is nu de enige bebouwing op deze locatie. Volgens het vigerende bestemmingsplan mag de huidige locatie alleen voor bedrijfsdoeleinden worden gebruikt.

De Schanspoort is gelegen in het centrum van Klundert. De weg heeft geen gebiedsontsluitende functie op gemeentelijk niveau.

3.2 Perceelsbeschrijving

Het perceel heeft een bestemming 'Bedrijven'. De grootte van het perceel is ca. 310 m².

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel één pand. De bestaande situatie is weergegeven in Bijlage II en Bijlage III.

De beoogde ontwikkeling voorziet een functiewijziging van het perceel aan de Schanspoort te Klundert, hetgeen strijdig is met het bestemmingsplan.

Hierbij wordt de locatie ingericht met garageboxen. De ontsluiting van de locatie blijft zoals die nu is, via de Schanspoort. De bestaande bedrijfs-/ opslagloods zal geheel worden gesloopt, en er zullen 7 nieuwe garageboxen worden gerealiseerd die aan particulieren zullen worden verhuurd (zie Bijlage IV en Bijlage VI).

Naast de realisatie van de garageboxen zal het terrein worden voorzien van nieuwe klinkerverharding. Voor de goede bereikbaarheid van de garageboxen, is de aanvrager voornemens om perceel H nummer 3330 gedeeltelijk te verharden met klinkers. Eén en ander zoals in Bijlage IV is aangegeven. Hiertoe zal recht van overpad gevestigd worden voor dit gebied.

De locatie wordt ontwikkeld om, na het verhuizen van het installatiebedrijf, verpaupering tegen te gaan. Het vervallen van de bestaande bedrijfs-/ opslagloods, en het realiseren van veel lagere nieuwbouw heeft een positief effect op de uitstraling van het centrumgebied van Klundert. Door de ontwikkeling van de garageboxen, welke op huurbasis beschikbaar komen voor omwonenden, wordt het wooncomfort c.q. - kwaliteit van de huurders verhoogd.

4. ONDERZOEK

In dit hoofdstuk worden achtereenvolgens de volgende zaken ten aanzien van de wijziging van de functie besproken:

- Economische uitvoerbaarheid
- Milieuaspecten
- Ruimtelijke effecten en belemmeringen
- Waterhuishouding
- Verkeerskundige aspecten
- Duurzaamheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

De sloop van de bestaande bedrijfs- c.q. opslagloods en realisatie van de garageboxen betreft een particulier project met een particuliere exploitatie, welke voor rekening van de initiatiefnemer komt. Onder deze kosten vallen eveneens de kosten, welke voortvloeien uit de vergunningprocedure. De gemeente heeft hierin geen financiële positie.

Ten aanzien van eventuele planschade dient de aanvraag ter inzage te komen liggen. Er is niet op voorhand te bepalen of, en zo ja, in welke vorm deze zich voordoet. Indien dit het geval is, wordt gekeken naar de mogelijke oplossingen in overleg met de aanvrager. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer.

Voor deze planschade wordt een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin opgenomen is dat alle kosten en risico's voor de ontwikkeling voor rekening van de initiatiefnemer komen.

Gezien de mate en aard van de ontwikkeling wordt verwacht dat er geen planschade wordt veroorzaakt.

4.2 Milieuaspecten

Op het gebied milieu dient de ontwikkeling beschouwd te worden op een aantal onderdelen. Deze worden in deze paragraaf behandeld.

4.2.1 Geluid

Garageboxen zijn in het kader van de Wet Geluidhinder geen geluidsgevoelige objecten of geluidsgevoelig terrein. Door afdoende geluidsisolatie in de gevelelementen zijn buiten de garageboxen nagenoeg geen geluiden waarneembaar van eventuele activiteiten in de garageboxen. Het aantal bezoekers en verkeersbewegingen zal van een zodanig beperkte omvang zijn ten opzichte van de bestaande situatie, dat eventuele extra geluidproductie ten gevolge van verkeersbewegingen derhalve geen overlast veroorzaakt op de omringende bebouwing. In de directe omgeving bevinden zich onder andere bedrijven (dienstverlening) en woningen, welke binnen de bestemming 'gemengd gebied' vallen. Deze omringende bebouwing bevat geen gevoelige bestemmingen ten aanzien van geluid.

Gezien de voorgenomen aanpassing, het gebruik van de weg door bestemmingsverkeer, en de bestaande woningen en bedrijven in de directe nabijheid wordt verwacht dat er geen sprake is van geluidhinder. Hiertoe wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.2.2 Bodem

Aangezien ten aanzien van de ontwikkeling wordt de bestaande fundering van de bedrijfs- c.q. opslagloods gesloopt, waarbij een nieuwe fundering gerealiseerd wordt. Gezien deze activiteiten, wordt de uitvoering van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

4.2.3 Lucht

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, de bestaande situatie met omliggende bedrijven en woningen worden geen problemen ten aanzien van luchtkwaliteit verwacht. De ontwikkeling veroorzaakt geen negatieve wijziging ten aanzien van de bestaande luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Een luchtkwaliteitstoets wordt niet noodzakelijk geacht voor de realisatie van de ontwikkeling.

Het aantal vervoersbewegingen in de huidige situatie betreft de vervoersbewegingen van 3 bedrijfsbussen en 1 personenauto. Vanwege de vele werkzaamheden in Klundert komen de voertuigen meerdere keren per dag op het terrein. Indicatief wordt verwacht dat er ca. 15 – 20 vervoersbewegingen plaatsvinden in de huidige situatie. Verwacht wordt dat dit aantal verkeersbewegingen in de gewenste situatie nagenoeg gelijk zal blijven. Wanneer voor de luchtkwaliteit van een extreme toename van aantal vervoersbewegingen uitgegaan wordt, (van een viertal vervoersbewegingen per garagebox per dag) neemt het aantal verkeersbewegingen toe met ca. 10-15 stuks ten opzichte van de bestaande situatie.

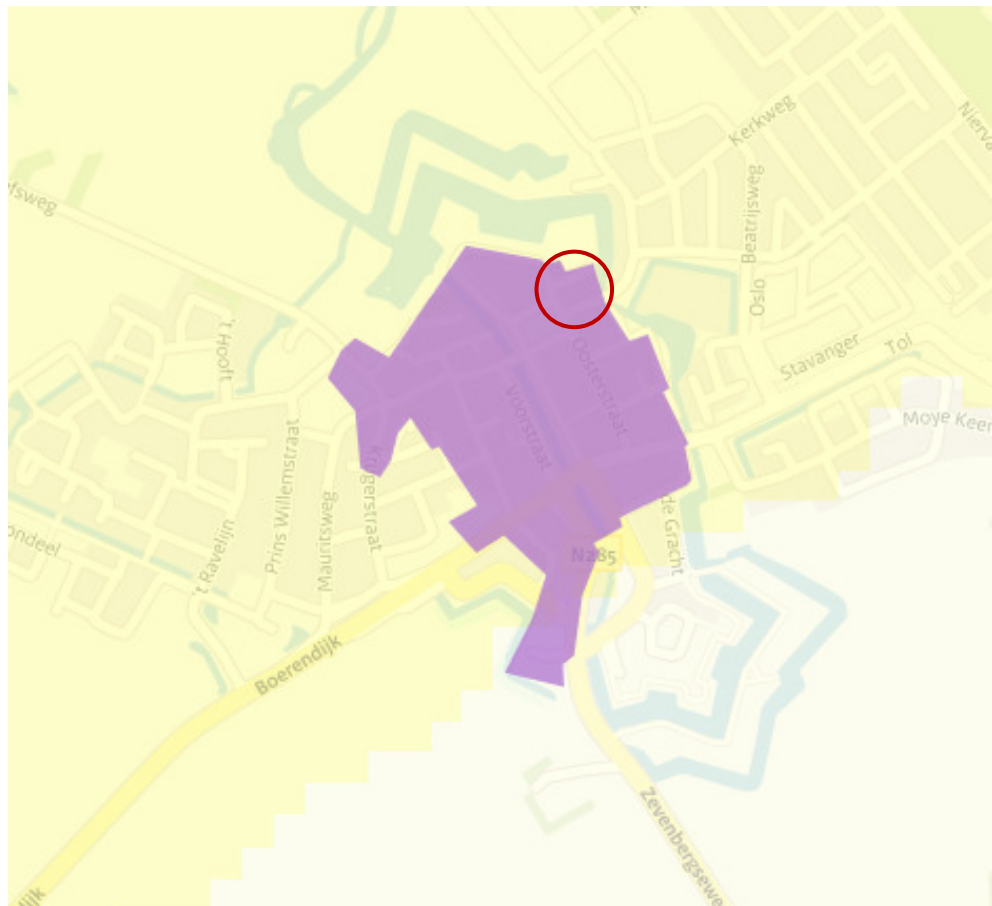
Met behulp van de NIBM-tool (Niet in betekenende mate bijdragen-tool) van het ministerie van Infrastructuur en milieu, i.s.m. Infomill, is berekend dat deze toename een verwaarloosbaar effect op de luchtkwaliteit heeft. Deze berekening is in onderstaande tabel toegevoegd.

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		15
Aandeel vrachtverkeer		10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

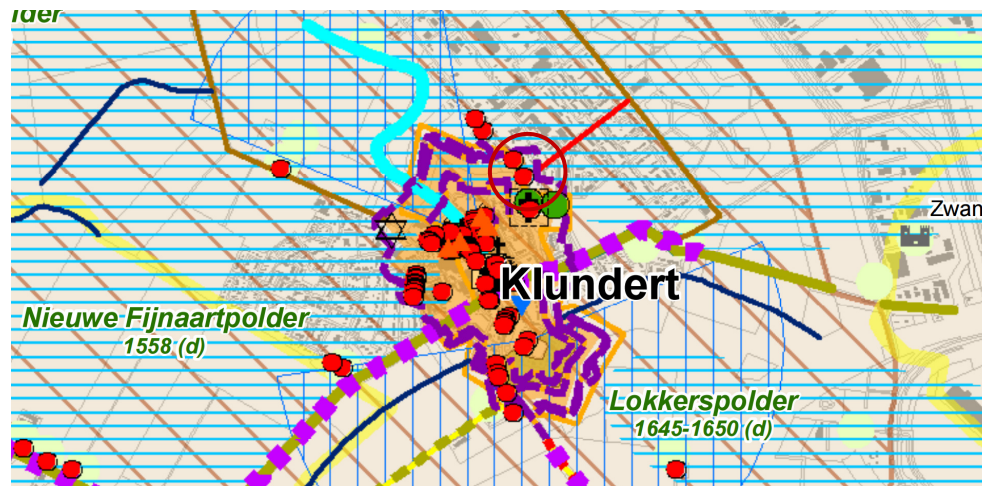
4.2.4 Archeologie en historie

Conform de erfgoedverordening van de gemeente Moerdijk (2014) bevindt het perceel zich in beleidsgebied 3, volgens artikel 21 lid 1 van de erfgoedverordening. Volgens artikel 21 lid 2 is het verboden een archeologisch beleidsgebied te verstoren, beschadigen of vernielen. Hierbij mogen volgens artikel 21 lid 3 sub a slechts bodemingrepen plaatsvinden die minder diep gaan dan 30 cm onder maaiveld en met een omvang van minder dan 50 m². Voor de realisatie van de garageboxen wordt de bestaande fundering gesloopt en een nieuwe fundering gerealiseerd. Hierbij zijn de grondwerkzaamheden groter dan beleidsgebied 3 voorschrijft. Conform artikel 21 lid 3 sub c mogen echter bodemingrepen plaatsvinden groter dan het beleidsgebied voorschrijft, wanneer kan worden aangetoond dat het gebied reeds verstoord is, dieper dan het verwachte archeologische niveau. De bestaande fundering bevindt zich op een grotere diepte dan het verwachte archeologische niveau, waardoor de erfgoedverordening geen bezwaar c.q. belemmering geeft op realisatie van de nieuwe fundering (op gelijk niveau aan de bestaande fundering).

Het perceel is gelegen in een gebied, welke aangeduid is op de Indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW) als gebied met lage trefkans (gele gebied). Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is het aangeduid als gebied met Hoge archeologische waarde (paarse gebied). Een uitsnede van deze kaan is onderstaand toegevoegd



Het perceel is gelegen in een gebied, gekenmerkt als 'archeologische monumenten' (zie Bijlage VII). Een uitsnede uit de CHW-kaart van de gemeente Moerdijk is onderstaand toegevoegd. Deze kaart is toegevoegd als bijlage Bijlage VIII.



Gezien het huidige gebruik, de bestaande bebouwing, de sloop van de bestaande fundering en realisatie van een nieuwe fundering, wordt archeologisch onderzoek als niet relevant geacht. (zie ook de afweging van de erfgoedverordening van de gemeente Moerdijk).

Ten aanzien van cultuurhistorie zijn in de directe nabijheid van het perceel geen gebouwen of percelen aangeduid als monument. De ontwikkeling is kleinschalig, waarbij deze vanaf de Schanspoort nauwelijks waarneembaar is. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling worden geen belemmeringen op het gebied van archeologie of cultuurhistorische waarden verwacht.

4.2.5 Flora en fauna

Op grond van de Flora- en Faunawet is het verboden beschermde planten te beschadigen, of beschermde dieren te verstoren. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de onderhavige, moet inzichtelijk worden gemaakt welke effecten het plan heeft op aanwezige flora en fauna. Dit wordt in deze paragraaf nader toegelicht.

Op de projectlocatie wordt geen extra verharding en/of uitbreiding van de bebouwde oppervlakte voorzien. Tevens is binnen het projectgebied en haar directe omgeving geen water aanwezig.

Door het bestaande gebruik van het projectgebied – en de verstoring die hierdoor plaatsvindt (verkeer, menselijke aanwezigheid) - alsmede door de aard en inrichting van het projectgebied, vormt het projectgebied geen geschikte biotoop voor vogels, zoogdieren, amfibieën en reptielen.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het project niet leidt tot verstoring van beschermde planten of dieren. Hierdoor is aanvullend onderzoek op het gebied van flora & fauna niet noodzakelijk c.q. overbodig.

4.2.6 Afweging milieu

Garageboxen zijn niet opgenomen op de lijst van Bedrijven en Milieuzonering. Gezien de functie en de kleinschaligheid van de ontwikkeling kan de realisatie van de garageboxen en de invloed op haar directe omgeving het beste vergeleken worden met 'Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)'. De grootste invloedafstand van deze categorie (geluid) bedraagt 10 m. Er bevinden zich geen geluidgevoelige objecten binnen 10 m van de nieuwe garageboxen, waardoor geen hinder van de ontwikkeling op haar directe omgeving wordt verwacht.

Gezien het bestaande en gewenst toekomstige gebruik van het perceel, waarbij het volledige perceel bebouwd en verhard is, heeft de ontwikkeling nagenoeg geen effect heeft op milieugebied. Hierdoor worden geen problemen verwacht op het gebied van milieu (milieuzonering, bodem; geluid, lucht, archeologie & historie, flora & fauna en Externe veiligheid)

4.3 Ruimtelijke effecten en belemmeringen

Zoals in vorige paragraaf omschreven, is het volledige perceel in zowel de bestaande als toekomstige situatie voorzien van bebouwing of bestrating. Hierdoor is aanvullend onderzoek op het gebied van ruimtelijke effecten op het gebied van natuur & landschap, leidingen en infrastructuur en beschermende en beeldbepalende elementen niet noodzakelijk c.q. overbodig.

4.4 Waterhuishouding

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze het waterhuishoudkundig systeem in het projectgebied opgebouwd is en hoe rekening is gehouden met de (ruimtelijk) relevante aspecten van (duurzaam) waterbeheer. Een beknopte beschrijving van de kenmerken van het watersysteem kan het benodigde inzicht geven in het functioneren van dit systeem.

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater.

Grondwater

Op de bodemkaart van Nederland wordt de grondwaterstand weergegeven in zeven klassen, de zogenaamde grondwatertrappen. Deze geven een globale aanduiding van het niveau van fluctuatie van het grondwater aan. Het projectgebied is gelegen op de scheiding van grondwatertrappen Vb en VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand voor grondwatertrap Vb is tussen 25 en 40 cm beneden maaiveld gelegen, en voor grondwatertrap VI tussen 40 en 80 cm beneden het maaiveld gelegen. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt bij beiden meer dan 120 cm beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

In het projectgebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Het afvalwater zal door aanpassing van bedrijf- c.q. opslagloods naar zeven garageboxen niet of nauwelijks toenemen. Het afvalwater wordt evenals in de huidige situatie middels het gemeentelijk rioleringsstelsel afgevoerd.

Hemelwater

Hemelwater wat in de nieuwe situatie op het projectgebied terecht komt wordt via het bestaande leidingstelsel naar de nabijgelegen gracht afgevoerd. Er is geen toename van het verharde oppervlak, aangezien het perceel in zowel de bestaande als in de nieuwe toestand volledig bebouwd of verhard is.

Hierdoor worden op watergebied geen belemmeringen gezien tegen de voorgenomen wijziging.

4.5 Verkeerskundige aspecten

De ontsluiting van de garageboxen vindt plaats via de Schanspoort naar de ontsluitingswegen. Verwacht wordt dat er nauwelijks toename zal zijn van het aantal verkeersbewegingen (zie ook par. 4.2.3). Qua verkeerskundige aspecten wordt verwacht dat de vestiging van de garageboxen geen grote gevolgen heeft op het gebied van aantrekking van verkeersstromen. Het aantal verkeersbewegingen is van dusdanig kleine aard, dat dit geen noemenswaardige invloed heeft op het verkeer in de directe omgeving en op de omliggende wegen. De intensiteit van verkeer op de Schanspoort zal door de ontwikkeling niet of nauwelijks toenemen.

Aangezien de garageboxen particulier verhuurd worden is het gebruik hiervan niet in te schatten. De garageboxen kunnen gebruikt worden als parkeervoorziening of opslag. Dit gebruik zal enerzijds voor een verlichting van de parkeerdruk in de directe nabijheid zorgen en anderzijds op een toename hiervan. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling en minimale toename van verkeersbewegingen wordt verwacht dat de ontwikkeling geen parkeerdruk zal veroorzaken.

Hieruit volgt dat de omgeving geen hinder van de ontwikkeling ondervindt op verkeerskundig gebied.

4.6 Duurzaamheid

Bij de realisatie van de nieuwe garageboxen wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan maatregelen om energiezuinigheid te bevorderen en zal er gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke, niet uitlogende en duurzame (bouw)materialen.

5. OMGEVINGSDIALOOG

Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van het perceel aan de Schanspoort te Klundert heeft overleg plaatsgevonden met de bewoners in de directe nabijheid van de ontwikkeling. Deze zijn geïnformeerd aan de hand van het inrichtingsvoorstel van het gebied.

Dit betreft de woningen in de Schanspoort. De ontvangen reacties in het kader van deze omgevingsdialoog waren positief. Enkele reacties zijn onderstaand opgenomen.

“We zijn blij dat de bedrijfsruimte wordt gesloopt”

“Bestaat er een mogelijkheid om een garagebox te huren?”

“Door de sloop van het pand krijgen we meer licht in onze tuin”

“Doordat het bedrijfspand weggaat wordt de kwaliteit van onze woonomgeving indirect vergroot”

Uit deze reacties blijkt dat vanuit de omgeving geen bezwaren bestaan ten aanzien van de ontwikkeling, maar dat deze de ontwikkeling juist aanmoedigt.

6. AFWEGING BELANGEN

De beoogde ontwikkeling van het perceel aan de Schanspoort te Klundert is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Kern Klundert 1^e herziene versie' van de gemeente Moerdijk, waarbinnen het perceel gelegen is.

De aanvrager is in overleg met de gemeente Moerdijk voornemens het gebruik van perceel te wijzigen, zodat de realisatie van een zevental garageboxen op het perceel, gelegen aan de Schanspoort te Klundert, mogelijk wordt. Ten de ontwikkeling formeel vast te leggen, dient de wijziging van gebruik door de gemeente te worden goedgekeurd.

Er vinden geringe bouwwerkzaamheden plaats, waarmee de uitstraling van het straatbeeld en de directe omgeving niet aangetast wordt. Hiernaast is de invloed van het gewijzigde gebruik van het perceel van dermate geringe omvang dat dit geen effecten zal hebben op de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Door de aanpassing van de functie sluit deze aan op de percelen in de directe omgeving van het projectgebied.

Beleidsmatig stuit de wijziging van het gebruik van het perceel niet op bezwaren.

De wijziging van gebruik wordt daarnaast ook niet belemmerd door de ecologische hoofdstructuur, landschaps- en natuurwaarden, verkeerskundige aspecten en waterhuishoudkundige aspecten.

Vanuit de gevoerde omgevingsdialoog zijn geen bezwaren ten aanzien van de ontwikkeling gerezen.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat tegen de wijziging van gebruik van het perceel aan de Schanspoort te Klundert geen onoverkomelijke bezwaren bestaan.

7. PROCEDURE

Aan de beoogde ontwikkeling van het perceel aan Schanspoort te Klundert kan toestemming verleend worden, middels het doorvoeren het aanvragen van een omgevingsvergunning.

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze procedure op grond waarvan toestemming kan worden verleend aan de realisatie van de beoogde ontwikkeling van het perceel.

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, wordt de uitgebreide procedure uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.10 e.v. van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag dient het college van burgemeester en wethouders te beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode dient de ontwerpbeschikking zes weken ter visie te worden gelegd, waardoor eenieder zienswijzen kunnen worden ingediend. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechter. Vervolgens wordt de definitieve beschikking eveneens zes weken ter visie te gelegd, waarbij door degene die een zienswijze ingediend hebben beroep aangetekend worden bij de rechter.

BIJLAGEN

Bijlage I.	Aanduiding bestemmingsplan 'Kern Klundert'
Bijlage II.	Foto's bestaande situatie
Bijlage III.	Kadastrale situatie (bestaand)
Bijlage IV.	Kadastrale situatie (gewenst)
Bijlage V.	Bestemmingsplan 'Kern Klundert'
Bijlage VI.	Overzichtstekening nieuwe situatie
Bijlage VII.	Cultuurhistorische waardenkaart
Bijlage VIII.	Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Moerdijk

colofon

quadrant ingenieurs

Van Weerden poelmanweg 9

3088 EA Rotterdam

tel +31 (0)10 30 38 600

fax +31 (0)10 30 38 650

mail info@q-ing.nl

Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwe garageboxen Schanspoort te Klundert