



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ruimtelijke Onderbouwing

Kwartiersedijk 12, Fijnaart

Gemeente Moerdijk

Wijzigen gebruik van bedrijfswoning naar burgerwoning



December 2013, versie ontwerp

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding en planvorming	3
1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing	3
1.2. Doel	4
1.3. Plangebied en begrenzing	4
1.4. Geldend bestemmingsplan	5
2. Beschrijving bestaande situatie	6
3. Beleidskader	7
3.1. Rijksbeleid	7
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Gemeentelijk beleid	10
3.3.1. Structuurvisie Moerdijk 2030	10
3.3.2. Parkeerbeleidsplan	11
3.3.3. Woonbeleid	11
3.3.4. Archeologie	12
4. Milieuaspecten	13
4.1.1. Milieueffectrapportage	13
4.1.2. Geluid	13
4.1.3. Luchtkwaliteit	14
4.1.4. Bodemkwaliteit	15
4.1.5. Externe Veiligheid	15
4.1.6. Geurhinder en veehouderijen	17
4.1.7. Bedrijven en milieuzonering	18
4.2. Waterhuishouding	19
4.3. Natuur, landschap en ecologie	20
5. Uitvoerbaarheid	21



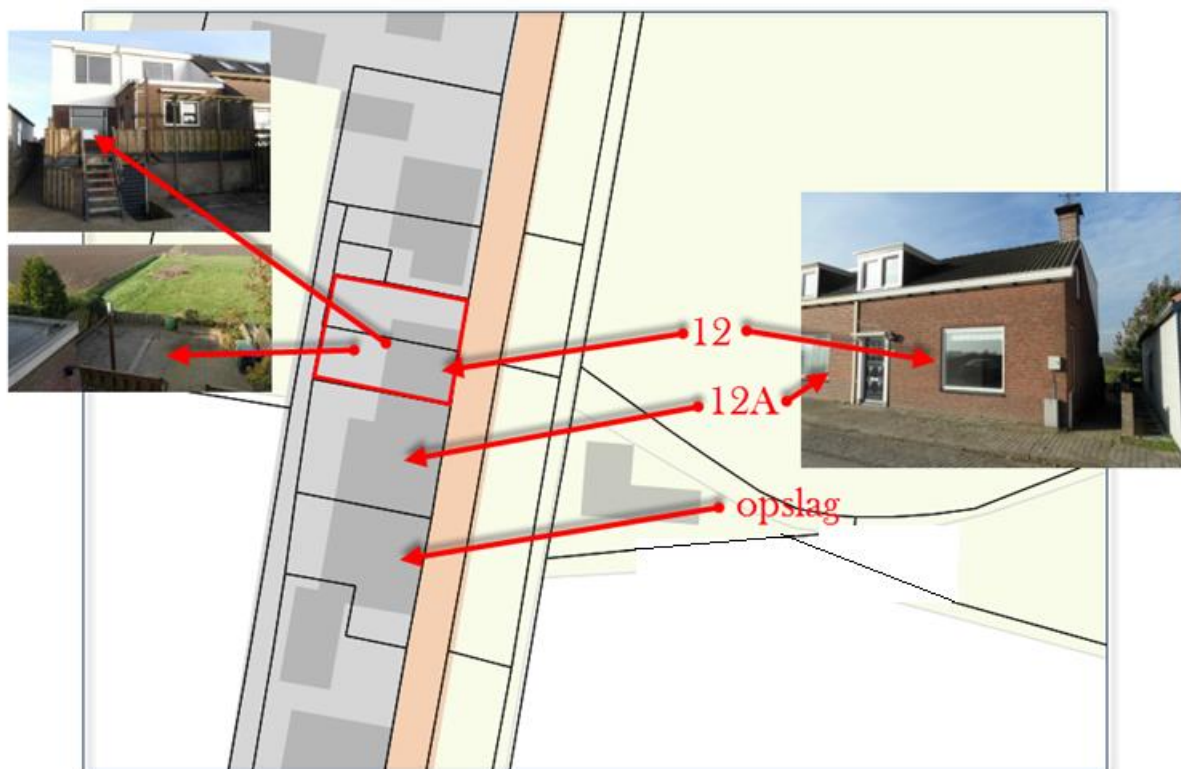
1. Inleiding en planvorming

1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het wijzigen van het gebruik van een bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Kwartiersedijk 12 in Fijnaart, gemeente Moerdijk.

Naast de woning is aan één zijde een bedrijfswoning gelegen (12A) ten behoeve van het voormalige aannemersbedrijf (ongenummerd maar naast 12A) en aan de andere zijde zijn reeds burgerwoningen gelegen. Het aannemersbedrijf (ongenummerd) is sinds ongeveer 5 jaar verhuisd naar het bedrijventerrein en deze ruimte wordt nu alleen nog gebruikt voor opslag. De bedrijfswoning op nummer 12A behoorde bij dit aannemersbedrijf en deze staat nu te koop, samen met de voormalige bedrijfsruimte. De bedrijfsruimte en de bedrijfswoning zijn van één en dezelfde eigenaar.

De woning op nummer 12 (het plangebied waar deze GRO betrekking op heeft) was niet verbonden aan het aannemersbedrijf maar in dit pand werd in de bedrijfsruimte in de kelder/onderbouw een reparatiebedrijf uitgeoefend van handgereedschappen zoals boormachines. Dit bedrijf is reeds sinds ongeveer 6 jaar opgeheven en de kelder/onderbouw is niet langer meer geschikt voor bedrijf aan huis. Het is donker en vochtig waardoor deze bedrijfsruimte slechts nog geschikt is voor opslag voor de woning zelf. De functie van bedrijfswoning kan om die reden niet meer worden uitgeoefend.



Figuur 1: situering diverse huisnummers

1.2. Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

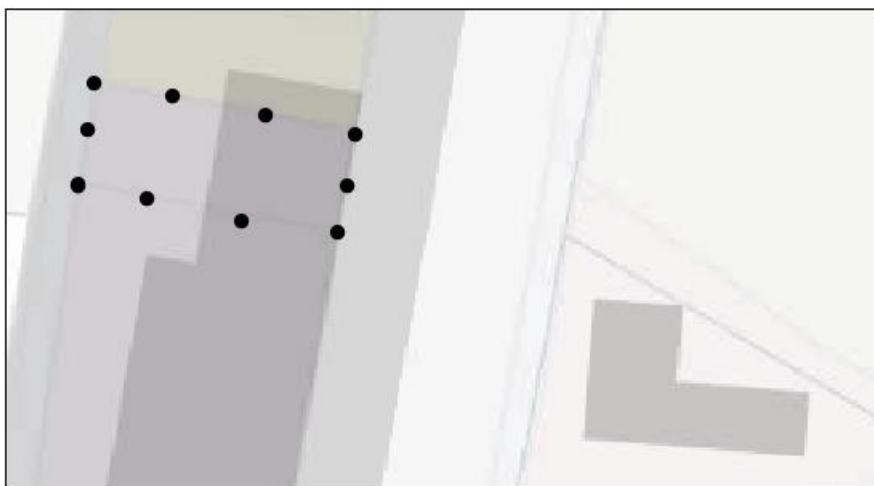
De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom, er vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en omdat de woning nu reeds een bedrijfswoning (en dus woning) is, wordt geen woning toegevoegd. Wel dient de uitgebreide Wabo-procedure te worden gevoerd, door de ligging buiten de bebouwde kom.

1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over de perceelsgrenzen van het betrokken perceel, waarop de huidige bedrijfswoning met bijgebouwen zijn gelegen.



Figuur 2: ligging perceel van dit planbesluit

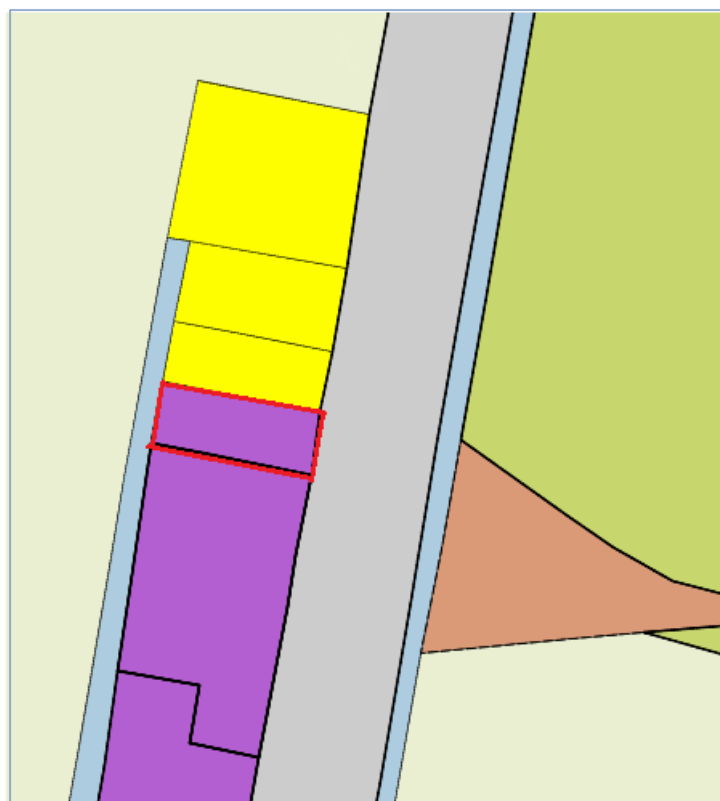


Figuur 3: besluitvlak



1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2008". In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Bedrijfsdoeleinden, werken" met de aanduiding 'aannemersbedrijf'. Hierbij is een bedrijfswoning toegestaan; de huidige bestaande woning. Het gebruik van deze gronden als een burgerwoning is niet toegestaan. Er zal verder niet worden gebouwd of extern worden verbouwd zodat de bebouwingsbepalingen verder onbesproken kunnen blijven.



	<u>Enkelbestemming Bedrijfsdoeleinden</u>
	Bestemd voor: <u>werken</u>
	Bestemmingshoofdgroep: <u>bedrijf</u>
	<u>Enkelbestemming Bedrijfsdoeleinden</u>
	Bestemd voor: <u>werken</u>

Artikel 7 Bedrijfsdoeleinden (B)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Bedrijfsdoeleinden (B) zijn bestemd voor:
 - a. ter plaatse van de bestemmingsaanduiding B(2): bedrijven die kunnen bestaan uit 1 of meerdere hoofdactiviteiten, voor zover deze voorkomen in ten hoogste categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, alsmede voor:
 1. ter plaatse van de subbestemming B(2)an: een aannemersbedrijf.

Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met legenda en voorschriften

Het betrokken perceel is groter dan slechts de bedrijfsbestemming maar omdat er geen strijd bestaat met de woonbestemming tussen nummer 12 en het tussenpad, geldt het plangebied slechts de bedrijfsbestemming.

2. Beschrijving bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een voormalige bedrijfswoning, oorspronkelijk behorend bij een reparatiebedrijf dat gevestigd was op het perceel nummer 12 zelf. Tussen het aannemersbedrijf en onderhavige planlocatie is een andere bedrijfswoning gelegen die behoorde tot het – op deze locatie - opgeheven aannemersbedrijf op het ongenummerde perceel naast 12A. De ongenummerde bedrijfsruimte naast nummer 12A (voorheen het aannemersbedrijf) wordt nu alleen nog gebruikt voor opslag. Op nummer 12 (het plangebied van deze GRO zelf) is geen bedrijf meer gevestigd en zoals reeds in de inleiding is beschreven is de bedrijfsruimte in de onderbouw ook niet meer geschikt voor een bedrijf.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare omgeving te waarborgen. Het transformeren van bedrijfswoning naar een burgerwoning past hierin omdat hierdoor niet de bedrijvigheid in deze kern opschuift maar de bewoning als burgerwoning. Dit is een betere ontwikkeling voor de naastgelegen woningen en de woning op nummer 12 zelf omdat een burgerwoning is beschermd als geluidsgevoelig en geurgevoelig object in het kader van bedrijfslawaai en geurhinder vanuit een bedrijf.

3.1.2 Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is of niet van toepassing op dit plangebied of het bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief. Het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Verordening Ruimte (Brabant)

In 2011 is de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Brabant in werking getreden die in 2012 op onderdelen is herzien. Dit omgevingsplan is het richtinggevendende integrale plan voor het omgevingsbeleid van de provincie op haar grondgebied. Een ruimtelijk initiatief dient te worden getoetst aan het provinciale beleid, zoals een bestemmingsplan of een ander ruimtelijk besluit. De Verordening Ruimte heeft voorts als doel om een eenduidig ruimtelijk kader te bieden voor haar gemeentes in Brabant en waar mogelijk of waar nodig maatwerk te bieden. Een nadere uitwerking dient plaats te vinden in het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan. De onderwerpen die in de Verordening Ruimte gaan over ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, de natuurgebieden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen het bestaande bebouwde gebied. Hierin is transformatie naar een woonbestemming toegestaan.

Het plangebied is buiten het Attentiegebied van de EHS en ook buiten de EHS zelf gelegen. Doordat een functiewijziging plaatsvindt binnen bestaande bebouwing die op het gebied van milieu lichter is dan een bedrijf zal er sowieso geen invloed zijn op de EHS.

Het plangebied is buiten het bestaand stedelijk gebied gelegen. Hierdoor zijn de artikelen 2.1 en 2.2 van de Provinciale Verordening Ruimte van toepassing. Hierin wordt voorgeschreven dat bij een ontwikkeling buiten dit bestaand stedelijk gebied een zorgplicht geldt voor de ruimtelijke kwaliteit (2.1) en dat dient te worden bijgedragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap (2.2).

Artikel 2.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De toelichting bij dat plan bevat daaromtrent een verantwoording.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, bedoeld in het eerste lid, houdt in ieder geval in dat:
 - a. ingeval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat, behoudens ingeval in deze verordening anders is bepaald;
 - b. 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.
3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden 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 alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving;
 - c. een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, is verzekerd, een en ander onder onverminderd hetgeen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.
4. Het eerste tot en met derde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

Artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven.
2. De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering, als bedoeld in het eerste lid, niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.
5. Het eerste tot en met vierde lid is niet van toepassing op een uitwerking van een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet.

De provincie heeft voor de kwaliteitsverbetering uit de Verordening werkafspraken gemaakt met de diverse gemeentes en de kwaliteitsverbetering ondergebracht in drie verschillende categorieën, waarbij activiteiten die vallen onder categorie 1 nagenoeg geen kwaliteitsverbetering behoeven en aan projecten in categorie 3 de zwaarste eisen worden gesteld over inpassing en compensatie.

Voor dit project is het niet mogelijk om het bouwvlak te verkleinen (de contouren van de bestemming zijn immers over de begrenzing van de woning en de achtertuin gelegen) en er is geen bebouwing die kan worden gesloopt. De bebouwing bestaat slechts uit de woning en een berging. De bedrijfsruimte bevond zich in de kelder en deze kelder wordt thans bij de woning getrokken. Omdat de transformatie toch valt onder categorie 3 dient een waardevermeerdering te worden berekend die moet worden afgedragen of worden gecompenseerd in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Voor onderhavig project vindt geen waardevermeerdering plaats. Om deze reden heeft ook geen investering te worden gedaan in het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Toch wordt een kwaliteitsverbetering geleverd doordat minder verkeersbewegingen naar en van de woning zullen gaan plaatsvinden omdat er geen klanten en leveranciers meer op het perceel zullen komen. De bedrijvigheid neemt hierdoor af en de woonkwaliteit neemt toe.

3.2.2. Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid. Het plan geeft een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het – overwegende - woongebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Moerdijk 2030

De gemeente Moerdijk heeft in haar Structuurvisie 2030 haar wensen en ambities verwoord tot 2030. Kern van de Structuurvisie is er voor te zorgen dat Moerdijk enerzijds de (inter)nationaal gunstige ligging en bereikbaarheid benut door de industriële en logistieke mogelijkheden te benutten en zo werkgelegenheid te creëren. Aan de andere kant is de wens het kleinschalige, 'dorpse' karakter van de 11 kernen te behouden en te zorgen dat voorzieningen voor alle 11 kernen beschikbaar zijn. Rust, ruimte, recreatie en toeristische mogelijkheden vooral in het westelijk deel en dynamiek, bedrijvigheid, bovenlokale voorzieningen en het Zeehaven- en Industrierrein Moerdijk in het oostelijk deel van de gemeente. Kortom, voldoende werkgelegenheid in combinatie met rustig en ruim wonen.

Nieuwe plannen en voorstellen die gevolgen hebben voor de inrichting van het Moerdijkse grondgebied worden getoetst aan de Structuurvisie. Daarnaast is de Structuurvisie ook een kompas voor plannen die door de gemeente worden ontwikkeld. Zoals gezegd bepaalt de Structuurvisie dat het dorpse karakter van de kernen wordt behouden. Groei van bedrijvigheid is echter ook toegestaan en dan vooral aan de doorgaande wegen, waarbij het woonklimaat voor woningen van derden dient te worden beschermd. In onderhavige situatie wijzigt een bestaande bedrijfslocatie in een woonlocatie, waar ook al andere woningen zijn gelegen.

In de Structuurvisie is een woningbouwopgave opgenomen tot 2020 waarin een capaciteit wordt nagestreefd van 2225 woningen. Deze ambitie komt voort uit het bouwen van 1075 woningen bovenop de reguliere woningbouwprogramma uit de compensatieregeling voor huisvesting van werknemers van het Zeehaven en Industrierrein Moerdijk. Hieronder is de kaart van de Structuurvisie aangegeven met daarin de aanduiding van het perceel. Dit is gelegen binnen de bestemming Stedelijk groen/sport en derhalve buiten het gebied dat is aangeduid als uitbreidingsgebied.



3.3.1.1 Conclusie Structuurvisie Moerdijk 2030

Het initiatief is niet in strijd met de Structuurvisie Moerdijk.

3.3.2. Parkeerbeleidsplan

In het parkeerbeleidsplan 2010-2013 van de gemeente Moerdijk wordt aangegeven dat parkeren in beginsel dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeereisen en dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Volgens Bijlage 4 van het parkeerbeleidsplan dient de woning 1,5 parkeerplaatsen te hebben. Op eigen terrein kan niet worden geparkeerd. Echter, nu is de woning een bedrijfswoning waar ook niet op eigen terrein kan worden geparkeerd. Aan de overzijde van de weg is parkeren mogelijk in de vorm van dubbelgebruik met het buurthuis De Driehoek op nummer 1a. Bij buurthuis De Driehoek is ook parkeren langs de rijbaan en direct voor de woning op nummer 12 toegestaan.



Figuur 4: aanduiding parkeerplaatsen woningen in zelfde lint met aanduiding parkeerstrook buurthuis

3.3.2.1 Conclusie Parkeerbeleidsplan

Er kan in voldoende mate worden voorzien in de parkeerbehoefte. Hiermee voldoet het initiatief aan het Parkeerbeleidsplan

3.3.3. Woonbeleid

In het gemeentelijke Beleidsplan Wonen 2007-2011 "Een (t)huis voor iedereen" is op 28 juni 2007 door de gemeenteraad van Moerdijk vastgesteld hoe het woonbeleid voor de gemeente dient te worden uitgevoerd en wat de kaders hiertoe zijn. Ten tijde van het opstellen van dit beleid kampte de gemeente met een negatief migratiesaldo. Om te voorkomen dat het aantal inwoners verder terug zou lopen en om te groeien is het beleid erop gericht om de voorzieningen op peil te houden en waar nodig te verbeteren en uit te breiden.

Door middel van nieuwbouw in de verschillende kernen kan worden bijgedragen aan meer variatie in het woningaanbod en woonmilieus. Moerdijk wenst voor alle doelgroepen zoals starters en ouderen een thuis te bieden. Het is belangrijk dat in de verschillende kernen een evenwichtige bevolkingsopbouw blijft bestaan. Door de crisis in de bouw is het aantal woningen dat voorzien was om gebouwd te worden niet gerealiseerd.

3.3.3.1 Conclusie Woonbeleid

Het omvormen van een bedrijfswoning naar een goedkope burgerwoning voor starters is daarom passend binnen het woonbeleid.

3.3.4. Archeologie

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.

De gemeente Moerdijk heeft dit gestalte gegeven in de erfgoedverordening. Verder is de Archeologische Monumentenkaart van de Provincie Noord-Brabant van toepassing.

Van belang is dat de bodem niet wordt geroerd. Er is immers slechts sprake van een functiewijziging. Daarnaast is het relevant dat uit de beoordeling van de Archeologische Monumentenkaart is gebleken dat een lage archeologische verwachting geldt.

3.3.4.1 Conclusie Archeologie

Onderhavig plan verstoort de bodem niet en er is sprake van een lage archeologische verwachting in dit plangebied, zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

4. Milieuaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.1.1. Milieueffectrapportage

Voor onderhavig bestemmingsplan is geen milieueffectrapportage vereist; het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en ook niet dusdanig van omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

4.1.1.1 Conclusie Milieueffectrapportage

De ontwikkeling van het wijzigen van een functie van bedrijfswoning naar burgerwoning is geen activiteit die wordt genoemd in de c of d lijst van het Besluit milieueffectrapportage van de Wet milieubeheer.

4.1.2. Geluid

4.1.2.1 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 bestemmingsplan 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.

4.1.2.2 Relatie ruimtelijk plan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een wijziging in het planologische regime 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 grenswaarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.2.3 Wegverkeer

Het plan ligt binnen de geluidzones van een weg waar 50 km-regime mag worden gereden. Wel is de Kwartiersedijk een weg met een dusdanig lage verkeersintensiteit dat het niet aannemelijk is dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden.

Overigens maakt de Wet geluidhinder geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en burgerwoningen, zodat voor de Wet geluidhinder onderhavig plan geen nieuwe woning mogelijk maakt.

4.1.2.4 Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.1.2.5 Conclusie geluid

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan. Een hogere grenswaarde is niet nodig.

4.1.3. Luchtkwaliteit

4.1.3.1 Inleiding 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.

4.1.3.2 Beoordeling luchtkwaliteit

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van één burgerwoning waar nu reeds een bedrijfswoning is gevestigd resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit.

4.1.3.3 Conclusie luchtkwaliteit

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.1.4. Bodemkwaliteit

4.1.4.1 Inleiding bodemkwaliteit

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.

4.1.4.2 Beoordeling bodemkwaliteit

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatie kwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd. Het bodemloket (www.bodemloket.nl) is geraadpleegd en hieruit blijkt de locatie geen verdachte locatie te zijn.

4.1.4.3 Conclusie bodemkwaliteit

De grond wordt niet nader geroerd waardoor bodemonderzoek niet nodig is. Bovendien is dit perceel als onverdacht aangemerkt voor bodemverontreiniging.

4.1.5. Externe Veiligheid

4.1.5.1 Inleiding 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.

4.1.5.2 Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi)

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.

4.1.5.3 Aanwezig 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.

4.1.5.4 Transport en externe veiligheid

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. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

4.1.5.5 Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transport-assen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

- 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.

Wel kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling is gelegen binnen het invloedsgebied van de rijksweg A59. De ontwikkeling is echter gelegen op een afstand van 700 meter van deze Rijksweg, waardoor de effecten ingeval van een incident met gevaarlijke stoffen op de Rijksweg, zeer gering zullen zijn.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van de personendichtheid in het gebied, waardoor dit ook geen gevolgen heeft voor het groepsrisico. Een nadere verantwoording van het groepsrisico is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.5.6 Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGs geraadpleegd. Uit het RRGs blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen.

4.1.5.7 Conclusie externe veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding.

4.1.6 Geurhinder en veehouderijen

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot veehouderijen. Regulering hiervan vindt plaats door middel van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wvg). De Wvg biedt bescherming tegen geurhinder, binnen bepaalde voorwaarden. Samen met de Regeling geurhinder en veehouderijen (Rgv) vormt de Wvg het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wvg biedt bescherming aan zogenaamde geurgevoelige objecten zoals woningen en bedrijfsgebouwen, tenzij ze deeluitmaken van de inrichting van een veehouderij.

4.1.6.1 Conclusie geurhinder en veehouderijen

Onderhavig bestemmingsplan is niet gelegen in een gebied waarop de Wvg van toepassing is danwel in een cirkel van een agrarisch bedrijf of veehouderij. De Wvg geeft vervolgens ook geen beperkingen aan de nieuwe woning. De woning beperkt ook geen ander bedrijf.

4.1.7. Bedrijven en milieuzonering

4.1.7.1 Inleiding bedrijven en milieuzonering

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.

4.1.7.2 Beoordeling bedrijven en milieuzonering

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;

4.1.7.3 Conclusie bedrijven en milieuzonering

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich enkele bedrijven die op voldoende afstand zijn gelegen. Naast de woning is een aannemersbedrijf gevestigd die valt onder de werking van categorie 2 van de VNG handreiking. Hierdoor is formeel geen afstandseis vereist tussen de woning en het aannemersbedrijf. Aangezien binnen het aannemersbedrijf slechts opslagactiviteiten worden uitgevoerd is het bedrijf sowieso niet hinderlijk voor de woonomgeving danwel de nieuwe woning. Ook qua geluid is niet te verwachten dat het bedrijf beperkingen geeft ten aanzien van de nieuwe woonsituatie. Het gewenste woon- en leefklimaat zal door het aannemersbedrijf niet worden aangetast. Anderzijds zal de nieuwe woning het aannemersbedrijf niet beperken.

4.2. Waterhuishouding

4.2.1 Inleiding waterhuishouding

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.

4.2.2 Beoordeling waterhuishouding

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 beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Tot 2000m² verharding geldt een vrijstelling van het Waterschap. Dit houdt in dat slechts een waterbelang aanwezig is als er meer wordt verhard dan 2000m².

4.2.3 Conclusie waterhuishouding

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Er wordt sowieso niet verhard maar als er al zou worden verhard dan blijft dit onder de vrijstellingsgrens van 2000m².

4.3. Natuur, landschap en ecologie

4.3.1 Inleiding natuur, landschap en ecologie

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.

4.3.2 Beoordeling Natuur, landschap en ecologie

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.

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.

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.

4.3.3 Conclusie natuur, landschap en ecologie

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan al bebouwing toe die ook mag worden vervangen zonder dat hiervoor nader onderzoek nodig is. Overigens zal onderhavig plan ook niet leiden tot verstoring van dergelijke waarden. Hiertoe is ook het natuurloket geraadpleegd. Uit de gegevens van het natuurloket blijken ook geen bijzondere waarden in of direct rond het plangebied aanwezig te zijn.

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 zullen zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De eerste stap in de procedure wordt gevormd door het indienen van alle stukken, bestaande uit de bouwtekeningen, vergezeld van voorliggende ruimtelijke onderbouwing (planafwijakingsbesluit) en de bijbehorende milieuonderzoeken. Na het toetsen van de complete aanvraag (inclusief alle benodigde vergunningen) wordt het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen. Na de termijn van tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt (in geval van ongegrondverklaring van deze zienswijzen) de omgevingsvergunning verleend.

