

**Ruimtelijke onderbouwing
Veluwestraat 2**

Inleiding

Aanleiding

De Heemkundekring Fijnaart en Heijningen heeft geschikte huisvesting nodig voor opslag en kantoor. Door de woningbouwvereniging Brabants Westhoek is aangeboden om te onderzoeken of de zogenaamde Zweedse woning op het adres Veluwestraat 2 in Heijningen een oplossing kan bieden voor de woningnood van de Heemkundekring. Deze woning zal worden opgeknapt en in als stijlhuis worden ingericht. Naast de bestaande Zweedse woning is ook kantoorruimte en berging nodig. Hiertoe zal een portocabin geplaatst worden op het terrein bij de woning.

Ligging plangebied

Het plangebied omvat de gronden en bebouwing van het adres Veluwestraat 2 in Heijningen, zoals weergegeven op onderstaande kaart. Het plangebied ligt midden in de kern Heijningen, in een rustig woongebied.



Vigerend bestemmingsplan

De Veluwestraat 2 is gelegen in het bestemmingsplan Kern Heijningen en Kern Heijningen, eerste herziening. De bestemming is 'Wonen B', waarbinnen de functies wonen en aan huis verbonden beroepen mogelijk zijn gemaakt. Bij het hoofdgebouw mogen aan- en bijgebouwen gebouwd worden ten minste 3 meter achter de voorgevelrooilijn met een oppervlakte van maximaal 50% van het erf, niet meer dan 90 m². De goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 5 meter.

Planvorm

Voor het gebruik van de woning als stijlhuis is ontheffing op grond van artikel 3.23 Wro juncto artikel 4.1.1 lid 1 Bro verleend. Voor het realiseren van opslagruimte en kantoor en gebruik van het terrein door de heemkundekring is een omgevingsvergunning vereist.

Planproces

De gewenste ontwikkelingen op de Veluwestraat 2 in Heijningen zijn besproken met de heemkundekring Fijnaart en Heijningen en de gemeente Moerdijk. Uit deze overleggen is naar voren gekomen dat de ontwikkeling haalbaar wordt geacht. Met het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning wordt de volgende stap gezet om te komen tot de gewenste ontwikkeling.

Leeswijzer

In het hoofdstuk 'gebiedsvisie' wordt aangegeven wat de bestaande situatie is en wat de toekomstige situatie zal zijn na realisering van de ontwikkeling. In het hoofdstuk 'juridische planbeschrijving' wordt ingegaan op de verschillende vergunningen die nodig zijn om de ontwikkeling mogelijk te maken. Bij 'beleidskader' wordt aangegeven welk relevant beleid van toepassing is. Onder 'programma' wordt aangegeven wat de specifieke invulling zal zijn van de ontwikkeling. In het hoofdstuk 'milieuonderzoek' wordt voor de relevante milieuonderdelen aangegeven of de ontwikkeling inpasbaar is. In de hoofdstukken 'maatschappelijke uitvoerbaarheid' en 'economische uitvoerbaarheid' is onderbouwd dat de voorgestane ontwikkeling uitvoerbaar is.

Gebiedsvisie

Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen midden in de kern Heijningen, aan de Veluwestraat. De kern Heijningen is een rustige woonkern. Door de ligging direct aan de A29 is het dorp goed ontsloten. Het is wenselijk om op beperkte schaal mogelijkheid te bieden aan functies die van toegevoegde waarde kunnen zijn voor de woonfuncties in de kern, zodat de leefbaarheid van de kern wordt vergroot. Van belang is hierbij dat de woonfunctie van de kern niet wordt aangetast.

Toekomstige situatie

Door de ontwikkeling wordt vestiging van de heemkundekring op de locatie mogelijk. Door het toevoegen van andere functies dan woonfuncties wordt de leefbaarheid versterkt.

Juridische planbeschrijving

De geldende bestemming, zoals omschreven onder 'Vigerend bestemmingsplan', geeft geen mogelijkheid om bergruimte en kantoor te realiseren voor de heemkundekring omdat deze niet passen binnen de functie wonen of aan huis verbonden beroep. Daarnaast zal door het plaatsen van nieuwe bebouwing op het erf de maximale bebouwing van aan- en bijgebouwen worden overschreden. Het erf is ca 120 m². Daarmee komt het maximaal te realiseren oppervlak aan aan- en bijgebouwen op ca 60 m². Het totale oppervlak van aan- en bijgebouwen zal na sloop van een gedeelte van de bestaande bijgebouwen en realisatie van bergruimte en kantoor uitkomen op ca 69 m². Omdat de ontwikkeling niet past binnen de bestemming 'Wonen B' van het bestemmingsplan Kern Heijningen, is een omgevingsvergunning nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Beleidskader

Provinciaal beleid

De ontwikkeling betreft een stedelijke functie die wordt toegevoegd binnen de bestaande stedelijke structuur, zoals aangegeven in de Verordening Ruimte. De ontwikkeling is daarnaast zodanig van omvang dat geen sprake is van een provinciaal belang bij de ontwikkeling. De Verordening Ruimte stelt geen regels ten aanzien van de ontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus (1999)

In de Structuurvisie Plus is aangegeven dat de leefbaarheid van de kernen van groot belang wordt geacht. Het vergroten van de mogelijkheden voor het stijlhuis door voldoende bergruimte te realiseren zal een bijdrage leveren aan de versterking van de leefbaarheid omdat meer mogelijkheden bestaan om op kleinere schaal toeristische mogelijkheden te bieden. Voor het gebied waar de Veluwestraat 2 in is gelegen, is aangegeven dat wordt ingezet op herschikking van de woningen en openbare ruimte. Daarmee wordt beoogd een aantrekkelijk woonmilieu te creëren en de leefbaarheid te vergroten. Het versterken van de stijlhuisfunctie en vestiging van de heemkundekring past binnen de doelstelling om de leefbaarheid te vergroten.

Dorpsplan Heijningen

In het dorpsplan zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd. Daaronder valt ook het doel om de voorzieningen voor ouderen en jongeren uit te breiden en versterken.

Het versterken van een voorziening welke nog niet in het dorp aanwezig was, past binnen de doelstelling om het voorzieningenniveau te versterken.

Beleidsplan Kunst en Cultuur

In het beleidsplan Kunst en Cultuur zijn een zevental uitgangspunten geformuleerd:

1. Versterken van Zevenbergen als cultureel centrum.
2. Inzet van kunst en cultuur ter versterking en het tot uitdrukking brengen van de identiteit van Moerdijk, waarbij cultuur geoptimaliseerd wordt als drager.
3. Waarborgen van kwaliteit en rijkgeschakeerd cultureel aanbod.
4. Bevordering van cultuureducatie.
5. Het ontwikkelen van Moerdijk door het realiseren van een goede culturele infrastructuur.
6. Het algemeen toegankelijk en herkenbaar maken van het cultureel aanbod. Voor zowel gebruikers als potentieel publiek.
7. Het zoeken en versterken van combinaties binnen het culturele en maatschappelijke veld.

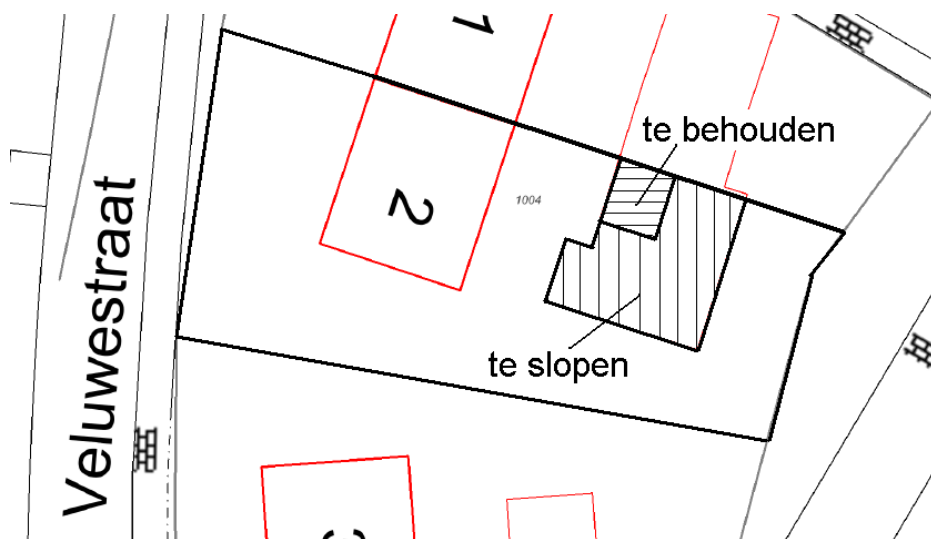
Het bieden van grotere mogelijkheden voor een plaatselijk stijlhuis waarbij een Zweedse woning op authentieke wijze wordt ingericht, sluit goed aan op de gewenste versterking van het culturele aanbod in de gemeente. Daarnaast zorgt de vestiging van de heemkundekring voor behoud van een culturele instelling.

Conclusie

Het vergroten van de mogelijkheden voor een stijlhuisfunctie en realiseren van een locatie voor de heemkundekring past binnen het beleid van de gemeente.

Bouwplan

De Veluwestraat 2 heeft een woonfunctie en grenst met de woning direct aan de woning Veluwestraat 1. De woning betreft een zogenaamde Zweedse woning. Op het erf staat een schuur waartegen een gebouw met een lichte constructie is geplaatst.



Figuur 1

Het perceel wordt in gebruik genomen door de heemkundekring Fijnaart en Heijningen. De bestaande Zweedse woning zal behouden blijven en worden opgeknapt. Voor de woning is ontheffing verleend om deze te gebruiken als stijlhuis. Op het bijbehorende terrein zal een portocabin worden weggezet. Deze zal worden gebruikt als kantoor en bergruimte voor onder andere de archivariissen. Een bestaande schuur zal worden gehandhaafd, welke voor opslag zal worden gebruikt. De overige bebouwing op het erf zal worden verwijderd (zie figuur 1). Ten behoeve van het stijlhuis en de heemkundekring worden 3 parkeerplaatsen aangelegd.

Milieuonderzoek

Verkeer en infrastructuur

Wegverkeer

Het plangebied is gelegen aan de Veluwestraat. Deze straat is een lokale ontsluitingsweg, parallel aan een doorgaande weg door de kern Heijningen. De A29 ligt direct tegen de kern aan. De ontsluiting van deze snelweg is direct vanuit de kern te bereiken, zodat sprake is van een goede verkeersontsluiting van de kern op het rijkswegennet.

Openbaar vervoer

Heijningen is bereikbaar via het openbaar vervoer door buslijn 200. Deze rijdt een maal per uur van en naar Heijningen. Daarnaast is ook een buurtbus aanwezig welke rijdt tussen Fijnaart, Heijningen en Dinteloord.

Langzaam verkeer

Het plangebied is gelegen midden in de kern Heijningen met een directe aansluiting op het netwerk van trottoirs en paden voor het langzaam verkeer.

Parkeren

Het parkeerbeleid van de gemeente is opgenomen in het Parkeerbeleidsplan gemeente Moerdijk 2010-2013. Hierin is aangegeven dat de benodigde parkeerplaatsen voor een ontwikkeling op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Wanneer dit niet haalbaar is, moet worden beoordeeld of voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of gerealiseerd kunnen worden in het openbaar gebied.

Een stijlhuis is niet benoemd in dit beleid, maar kan gelijk worden gesteld aan een museum. Voor een museumfunctie worden op grond van het Parkeerbeleidsplan gemeente Moerdijk 2010-2013 0,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo gerekend. Het stijlhuis zal een omvang hebben van ca 60 m². Daarmee is 0,6 parkeerplaatsen nodig. Naast het stijlhuis zal ook de heemkundekring gevestigd worden. Om het aantal parkeerplaatsen voor de heemkundekring is aangesloten bij de parkeercijfers voor verenigingsgebouwen. Daarmee zijn 4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo benodigd. De portocabin heeft een oppervlak van 60 m². Daarmee zijn 2,4 parkeerplaatsen nodig. Dit brengt het totaal aan benodigde parkeerplaatsen op 3. Aan de wegzijde van het perceel zullen 3 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Conclusie

Door het realiseren van 3 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voldaan aan het parkeerbeleid van de gemeente.

Bedrijven en milieuzonering

Initiatiefnemer wenst in het pand Veluwestraat 2 in Heijningen een stijlhuis te realiseren met opslag- en kantoorruimte in de tuin (bijgebouwen) en een heemkundekring te vestigen.

Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar.

Om de gemeenten een handreiking te bieden voor een verantwoord inpassen van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, is door de VNG de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (geheel herziene uitgave april 2007) opgesteld.

Een stijlhuis met kantoor- en opslagruimte kan gelijk worden gesteld aan een museum en heeft milieuhygiënische invloed op de omgeving. Er hoeft niet gekeken te worden naar de invloed van de

omgeving op het plan, aangezien er geen milieugevoelige functies worden voorzien. De heemkundekring is als functie gelijk te scharen aan een kantoor. Het kantoor is daarbij ondergeschikt aan de functie van het stijlhuis, gezien vanuit het aspect milieuzonering.

Gebiedstypering

De beoogde locatie ligt aan de Veluwestraat 2 in Heijningen. De omgeving is van het type rustige woonwijk, zoals bedoeld in de VNG-publicatie.

Invloed van stijlhuis op omgeving

In de VNG-publicatie is de milieu-invloed van een museum vermeld en overgenomen in onderstaande tabel.

Omschrijving	SBI Code	Richtafstanden t.o.v. rustige woonwijk					Milieu Cat.	Verkeer
		Geur (m)	Stof (m)	Geluid (m)	Gevaar (m)	Grootste afstand		
Bibliotheken, musea, ateliers e.d.	9251, 9252	0	0	10	0	10	1	2 P*

* Er is sprake van een potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking voor personenvervoer.

Uitgaande van een 'gemiddeld' museum, dient de afstand ten opzichte van een rustige woonwijk 10 meter te bedragen vanwege het milieuaspect geluid. Deze afstand wordt gemeten van de grens van de bedrijfsbestemming tot de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of vergunningvrij bouwen mogelijk is. De milieuaspecten geur, stof en gevaar hebben een richtafstand van 0 meter en zijn derhalve niet relevant.

In relatie tot de VNG-publicatie wordt opgemerkt dat hier sprake is van een kleinschalig stijlhuis met een relatief gering aantal bezoekers per dag.

Aan weerszijden van Veluwestraat 2 bevinden zich twee woningen. Dit is de andere helft van de 2 onder 1 kap, Veluwestraat 1, en Veluwestraat 3. De afstand van de perceelsgrens van Veluwestraat 2 tot deze woningen is kleiner dan 10 meter; dit betekent dat beide woningen binnen de richtafstand voor geluid vallen.

Voor het aspect geluid is nader onderzoek uitgevoerd. Bij de bepaling van de geluidbelasting zijn de volgende randvoorwaarden gehanteerd:

- er worden geen luchtbehandelingsinstallaties geplaatst op de portocabin (wel mogelijk een pijp van de cv);
- het maximum aantal bezoekers bedraagt een groep van 15 personen per dagdeel (morgen-middag-avond) verdeeld over het heemhuis en portocabin;
- de portocabin heeft geen deuren/ramen aan de straatzijde van de Deventerstraat en aan de zijde Veluwestraat 3;
- per dagdeel parkeren 3 personenauto's op de parkeerplaatsen voor het heemhuis;
- op de niet overdekte ruimten worden geen voorlichtingen gegeven. De voorlichtingen vinden enkel plaats in het heemhuis en/of portocabin.

Pijp van de cv-ketel

De pijp van de cv-ketel zal op een afstand van ca 9 meter van de woning Veluwestraat 3 worden opgesteld. Het geluidvermogen van een dergelijke pijp is dusdanig laag dat ter plaatse van de woning Veluwestraat 3 geen relevante geluidbelasting van een dergelijke pijp zal optreden.

Parkeren

Voor het heemhuis worden 3 parkeerplaatsen opgericht. Ten gevolge van het straten van auto's en het sluiten van portieren op deze parkeerplaatsen kunnen ter plaatse van de woningen Veluwestraat 1 en 3 maximale geluidniveaus van ca 77 dB(A) optreden. Deze maximale geluidniveaus kunnen zowel in de dag- als in de avondperiode optreden.

De verkeersbewegingen van en naar het heemhuis zijn niet relevant omdat deze verkeersbewegingen in het reguliere verkeer zijn opgenomen.

Volgens de Handreiking industrielawaai en vergunningverlening kan de omgeving van het heemhuis gekwalificeerd worden als een rustige woonwijk met weinig verkeer. Ingevolge de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' behoort bij een dergelijk gebied een richtwaarde voor het maximale

geluidniveau van 65 dB(A) in de dag- (tussen 07:00 en 19:00 uur), 60 dB(A) in de avond- (tussen 19:00 en 23:00 uur) en 55 dB(A) in de nachtperiode (tussen 23:00 en 07:00 uur). Uit het vorenstaande dient geconcludeerd te worden dat door het gebruik van de drie parkeerplaatsen de richtwaarde uit de VNG-publicatie in de dagperiode met ca 12 dB en in de avondperiode met ca 17 dB wordt overschreden. Het treffen van maatregelen aan de auto's, die op de parkeerplaatsen parkeren, waardoor de geluidemissies van het starten van de motoren en het sluiten van de portieren van de auto's afneemt, is niet mogelijk. Het treffen van maatregelen in de overdracht om de geluidbelasting vanwege het sluiten van de portieren en het starten van de auto's te beperken is niet wenselijk, omdat de benodigde schermen tot een hoogte van meer dan 5 meter opgericht dienen te worden.

Voor de woningen Veluwestraat 1 en 2 kunnen auto's op de openbare weg geparkeerd worden. Deze auto's bevinden zich dan op een afstand van ca 5 meter van de gevels. Ten gevolge van het parkeren van auto's op de openbare weg ter hoogte van de woningen Veluwestraat 1 en 3 kunnen ter plaatse van de gevels van deze woningen maximale geluidniveaus optreden van ca 80 dB(A) in elke etmaalperiode. Derhalve kan gesteld worden dat de optredende maximale geluidniveaus vanwege het heemhuis van een zelfde grootte zijn als de maximale geluidniveaus vanwege het parkeren op de openbare weg. Daarnaast kan het parkeren op de openbare weg ook nog in de nachtperiode plaatsvinden.

Conclusie

De optredende maximale geluidniveaus ten gevolge van de 3 parkeerplaatsen voor het heemhuis zijn van een zelfde grootte als de maximale geluidniveaus vanwege het parkeren op de openbare weg. Daarmee leidt het aspect milieuzonering niet tot een belemmering voor realisatie van het stijlhuis en vestiging van de heemkundekring.

Externe veiligheid

BEVI

Er liggen geen plaatsgebonden risicocontouren of invloedsgebieden, veroorzaakt door risicovolle inrichtingen, over de woning.

transport

Voor ruimtelijke plannen zijn spoorwegen, vaarwegen en autowegen risicorelevant als er binnen een zone van 200 meter vanaf de transportas een ontwikkeling gepland wordt. De dichtstbij zijnde risicobron betreft de A29.

Toetsing van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een transportas dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (ministeries van VROM, BZK en VenW)" uit 2004 en de wijziging daarop van 1 augustus 2008, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Binnen de plaatsgebonden risicocontour (PR) van 10-6/jaar mogen geen kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoorgebouwen met minder dan 1.500 m² bvo) is dit een richtwaarde. Daarnaast kent de circulaire de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Indien binnen het invloedsgebied (binnen 200 meter vanaf de as van de transportroute) nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een significante stijging van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het RO-besluit, het groepsrisico te worden verantwoord.

Het plan is op meer dan 200 meter van de A29 gelegen (namelijk op ca. 230 meter). Er hoeft dus niet naar externe veiligheid te worden gekeken. Daarnaast zal het plan niet tot een toename van het groepsrisico leiden, want de woonfunctie gaat ervan af, waardoor er slechts in beperkte mate personen (beperkte tijd) binnen het object aanwezig zullen zijn.

Leidingen

In het plangebied of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen.

Geluidshinder

Er is geen sprake van een geluidgevoelig object in het kader van de Wet geluidshinder. Dit betekent dat geen akoestisch onderzoek hoeft plaats te vinden

Industrielawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen een zone industrielawaai. Het dichtstbijzijnde gezoneerde industrieterrein ligt op een afstand van ca 1600 meter.

Archeologie, bodem en cultuurhistorie

Voor het plaatsen van de portocabin zijn geen diepgravende werkzaamheden voorzien. Daarmee is nader onderzoek naar archeologie en bodem niet nodig.

De woning is een zogenaamde Zweedse woning. Een aantal van deze woningen is na de Watersnoodramp in 1953 door de Zweedse koning geschonken aan de toenmalige gemeente. Het in oude staat herstellen en inrichten van de woning is een verrijking van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarmee zijn er vanuit het aspect cultuurhistorie geen bezwaren tegen de ontwikkeling.

Ecologie

Uit gegevens van het natuurloket blijkt dat in de omgeving watervogels aanwezig zijn. Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied en ligt midden in een woonkern. Het plangebied wordt gebruikt als woning met erf. In de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig welke van belang kan zijn voor watervogels. Gezien de ligging en het huidige gebruik bestaat geen aanleiding te verwachten dat ecologische waarden aanwezig zijn. Daarmee is verder onderzoek naar ecologische waarden overbodig.

Water

Door de ontwikkeling wordt verharding toegevoegd. De oppervlakte van deze toename bedraagt ca 100 m². Het beleid van het waterschap Brabantse Delta geeft aan dat geen aanvullende maatregelen nodig zijn voor ontwikkelingen waarbij de verharding niet met 2000 m² of meer toeneemt. De bestaande rioolaansluitingen zijn voldoende voor de te verwachten afvoer van hemelwater.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling en de meerwaarde voor de kern Heijningen, zoals weergegeven in het dorpsplan, valt te verwachten dat de ontwikkeling positief wordt ontvangen door de omgeving. Tijdens de procedure voor de ontheffing om het stijlhuis mogelijk te maken, zijn geen zienswijzen ingediend. De verwachting is dan ook dat er voldoende maatschappelijk draagvlak is om de volledige ontwikkeling door middel van een omgevingsvergunning mogelijk te maken.

Economische uitvoerbaarheid

Vanuit de Wro is geen exploitatieplan vereist omdat de oppervlakte van de te realiseren bebouwing te klein is en geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Voor de ontwikkeling is een overeenkomst getekend tussen de heemkundekring Fijnaart en Heijningen, woningcorporatie Brabants Westhoek en gemeente Moerdijk. Daarmee zijn de financiën voor de ontwikkeling en latere exploitatie verzekerd.