



JUUST
daarom!

Buurthuisje de Kas

*Ruimtelijke onderbouwing
Vastgesteld*

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel Buurthuisje De Kas
Rapportnummer KIE_2017_01
Datum 05-09-2018
Status Ontwerp
IMRO: NL.IMRO.1924.MDHmolenweg30g-OV30
Gemeente: Goeree-Overflakkee

Opdrachtnemer

Naam Juust B.V.
Adresgegevens Goessestraatweg 19
4421 AD Kapelle

Auteur(s) Janita van Gastel en Floris Bin
Contactgegevens +31(O) 85 902 0222

Status	Datum
Concept	26 januari 2018
Ontwerp ruimtelijke onderbouwing	2 juli 2018
Vaststelling	05 september 2018

Inhoudsopgave

01 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	1
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Doel	2
1.5 Leeswijzer	2
02 Het project	3
2.1 Beschrijving project	3
2.1.1 Huidige situatie	3
2.1.2 Toekomstige situatie	4
03 Beleidskader	5
3.1 Rijksbeleid	5
3.2 Provinciaal beleid	5
3.3 Gemeentelijk beleid	6
04 Kwaliteit van de leefomgeving	7
4.1 Inleiding	7
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	7
4.3 Bedrijven en milieuzonering	7
4.4 Bodem	8
4.5 Externe veiligheid	8
4.6 Geluid	9
4.7 Kabels en leidingen	9
4.8 Luchtkwaliteit	9
4.9 Natuur	10
4.10 Verkeer en parkeren	10
4.11 Water	10
4.12 Conclusie	11
05 Uitvoerbaarheid	12
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	12
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
	13

01 | Inleiding

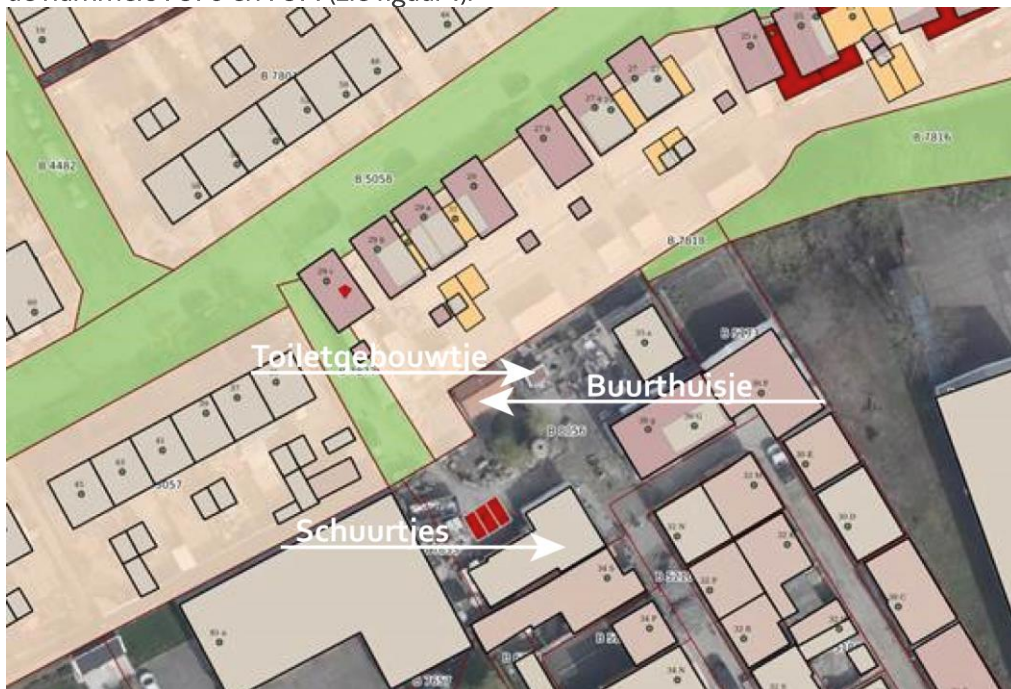
1.1 Aanleiding

Aan de Molenweg, achter de woning Prinses Margrietstraat 33, te Middelharnis staat het buurthuisje 'De Kas' (zie figuur 1). Dit buurthuisje wordt gebruikt als centrale ontmoetingsplaats door de eigenaren/huurders van het complex met schuurtjes die ten zuidoosten van het buurthuisje staan. Naast het buurthuisje staat een toiletgebouwtje welke tevens wordt gebruikt door de eigenaren/huurders.

Het buurthuisje en het toiletgebouw zijn in strijd met de van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels van het bestemmingsplan 'Middelharnis' en het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat'. In artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de mogelijkheid opgenomen tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. In artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a onder 3° is bepaald dat een dergelijke omgevingsvergunning kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en vergezeld gaat van een goede ruimtelijke onderbouwing. In een ruimtelijke onderbouwing wordt de ruimtelijke inpassing en het effect op de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu beoordeeld. De gemeente heeft aangegeven dat de gebouwen gelegaliseerd kunnen worden door middel van een dergelijke omgevingsvergunning. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Plangebied

De gebouwen staan achter de woning aan de Prinses Margrietstraat 33, aan de oostzijde van Middelharnis. De gebouwen staan op de percelen kadastraal bekend, gemeente Middelharnis, sectie B, de nummers 7876 en 7871 (zie figuur 1).



Figuur 1 | Locatie buurthuisje (bron: geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het buurthuisje

Ter plaatse van het buurthuisje is het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat' en voor een deel het bestemmingsplan 'Middelharnis' (zie figuur 2) van toepassing. Voor het deel binnen het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat' geldt de bestemming 'Wonen' en binnen het bestemmingsplan 'Middelharnis' de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie'. Binnen de bestemming 'Wonen' past het buurthuisje niet binnen de bouw- en gebruiksregels. De gronden zijn enkel bedoeld voor wonen en ondergeschikte beroepsmatige activiteiten. Daarnaast betreft het gebouw een hoofdgebouw welke enkel binnen een bouwvlak gebouwd mag worden. Binnen de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' past het buurthuis niet binnen de bouwregels omdat gebouwen hier ook enkel binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd.

Het toiletgebouwtje

Het toiletgebouwtje staat volledig binnen het bestemmingsplan 'Middelharnis'. Van toepassing is de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' zonder bouwvlak. Ook hiervoor geldt dat gebouwen enkel binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Buiten het bouwvlak mogen enkel andere bouwwerken (bouwwerken geen gebouwen zijnde) worden gebouwd.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan met buurthuisje (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Juust BV)

1.4 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is de gerealiseerde bebouwing te legaliseren. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de omgevingsvergunning bijgevoegd. Dit document toetst de legalisering van het buurthuisje en het toiletgebouwtje aan het geldende beleid en de geldende regelgeving en beschrijft het effect op de kwaliteit van de leefomgeving.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

02 | Het project

2.1 Beschrijving project

Tussen de Prinses Margrietstraat en de Molenweg te Middelharnis staat een complex met circa 40 kleine schuurtjes. Deze schuurtjes worden gebruikt voor hobbymatige doeleinden. Als centrale ontmoetingsplek voor de gebruikers van deze schuurtjes, is een buurthuisje gebouwd. Het buurthuisje wordt gebruikt om overdag koffie te drinken, niet voor evenementen of activiteiten. Door de geringe afmeting is het hier ook niet voor geschikt. Naast dit gebouw staat een toiletgebouw welke tevens wordt gebruikt door de gebruikers van deze schuurtjes.

Omdat beide gebouwen niet binnen de van toepassing zijnde bestemmingsplannen passen, heeft de gemeente Goeree-Overflakkee aangegeven dat via een uitgebreide omgevingsvergunning de gebouwen gelegaliseerd kunnen worden.

2.1.1 Huidige situatie

Het buurthuisje heeft een afmeting van 6,10 x 3,64 meter. Het gebouw heeft een zadeldak met rode dakpannen (zie figuur 2). De buitenkant is bekleed met hout.



Figuur 3 | Buurthuisje

Het toilet is een klein gebouwtje met een afmeting van 2,59 x 1,46 meter. Het gebouw heeft een lessenaardak en is net als het buurthuisje bekleed met hout. In het gebouwtje zijn twee toiletten gemaakt.



Figuur 4 | Toiletgebouw

2.1.2 Toekomstige situatie

Het betreft de legalisatie van de in paragraaf 2.1.1 genoemde gebouwen. Er is geen sprake van nieuwbouw. De bestaande situatie blijft dus bestaan.

Functionele inpassing

Het buurthuisje staat op de grens van een gebied met gemengde functies, zoals de hobbyschuurtjes, een autoglasservice, een constructiebedrijf en een jongeren activiteitencentrum en de noordelijk gelegen woonwijk. Het buurthuisje past qua functie in de omgeving van het plangebied en het sluit aan bij de reeds aanwezige recreatieve functie (hobbyschuurtjes) aan de Molenweg. De functie van het buurthuisje vormt geen belemmering voor de omgeving. In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt hier nader op ingegaan.

Ruimtelijke inpassing

Het betreft twee kleine bouwwerken met een geringe ruimtelijke impact. De kleinschaligheid van de gebouwtjes sluit aan bij het kleinschalige karakter van de verschillende hobbyschuurtjes aan de Molenweg. Bij de nieuwbouw van de woningen aan de Pr. Margrietstraat zijn rondom de achtertuinen nieuwe schuttingen en bijgebouwen geplaatst. De schuttingen hebben een hoogte van circa 2 meter. Daarmee wordt het buurthuisje en het toiletgebouwtje grotendeels aan het zicht onttrokken, gezien vanaf de woningen aan de Pr. Margrietstraat. Het buurthuisje is helemaal achteraan op het terrein met de hobbyschuurtjes gelegen. Vanaf de doorgaande Molenweg (Rottenburgseweg – Zuidelijke Randweg) is het buurthuisje niet zichtbaar. Ruimtelijk gezien vormen de gebouwtjes geen storend element in de omgeving. Het ruimtelijk effect van de twee bouwwerken vormt daarom geen belemmering voor de beoogde legalisatie.

03 / Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

In de SVIR zijn geen regels opgenomen die specifieke op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

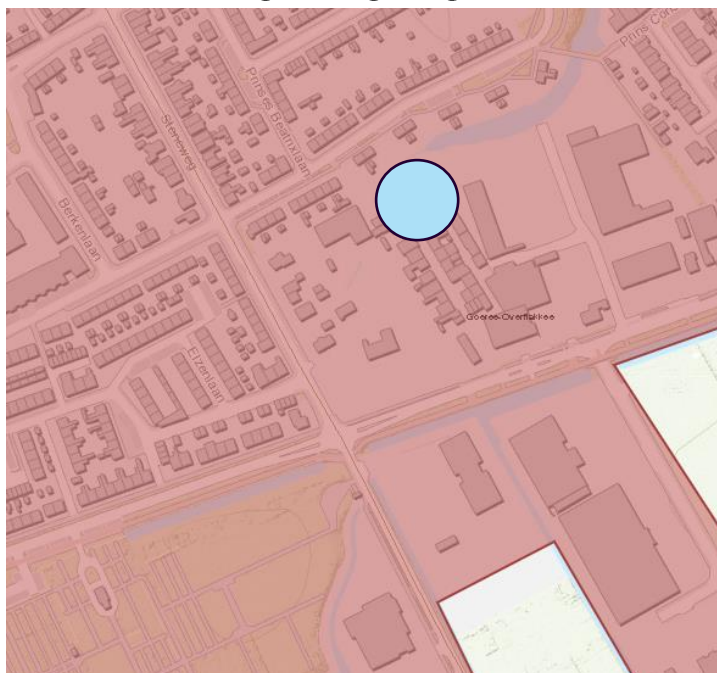
3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

In de Visie Ruimte en Mobiliteit beschrijft de provincie Zuid-Holland haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie kent vier rode draden. Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

De legalisatie van het buurthuisje betreft een kleine ontwikkeling. De ontwikkeling ligt binnen bestaand stads- en dorpsgebied (zie figuur 5). De Visie Ruimte en Mobiliteit heeft geen specifiek beleid waar met deze ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden.



Figuur 5 | Bestaand stads- en dorpsgezicht (bron: staatvan.zuid-holland.nl)

3.3 Gemeentelijk beleid

Eilandvisie Goeree-Overflakkee

Op 12 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee de toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst. Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
Toetsvraag: Past het voorstel of plan bij onze identiteit?
Ja, het plan past bij de identiteit van het eiland. Het is een kleinschalige ontwikkeling die zorgt voor binding van de samenleving waardoor de leefbaarheid wordt vergroot.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
Toetsvraag: Draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?
Ja, het buurthuisje zorgt voor een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dit draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk, Middelharnis en op het eiland.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
Toetsvraag: Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau?
Het betreft een kleinschalige ontwikkeling met een geringe impact op de omgeving. Ondanks dat is er zorg besteed aan het uiterlijk van de bouwwerken. Het sluit aan bij de kenmerken in de naaste omgeving.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
Toetsvraag: is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?
Het betreft een kleinschalige ontwikkeling en draagt niet specifiek bij aan de ambities van Energy Island. Het voorziet wel in een plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en de legalisatie heeft geen negatieve milieueffecten. Daarmee is legalisatie duurzamer dan het moeten slopen van de bestaande gebouwen die voorzien in een maatschappelijke vraag.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
Toetsvraag: Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert?
Het betreft een kleinschalig maatschappelijk initiatief waarbij het creëren van banen geen rol speelt.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.
Toetsvraag: Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen?
Het buurthuisje verbindt de mensen op het eiland met elkaar.

Het legaliseren van het buurthuisje is een kleine ontwikkeling die geen afbreuk doet aan de kernthema's uit de Eilandvisie. De visie staat de legalisatie niet in de weg.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Malta Erfgoedwet
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid

Archeologie

Ter plaatse van het plangebied geldt geen archeologische dubbelbestemming. Daarnaast betreft het enkel de legalisatie van bestaande bouwwerken. Er vinden geen roeringen in de grond plaats. Er is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Cultuurhistorie

Aan de Prinses Margrietstraat 15,17,19 en 21 staan vier gemeentelijke monumenten. Dit zijn Zweedse woningen die na de watersnoodramp van 1953 zijn geschonken door het Rode Kruis van Zweden. Nummer 33 en 31 waren ook Zweedse woningen maar zijn reeds vervangen door nieuwbouw. Het buurthuisje en toiletgebouw zijn in de stijl van deze Zweedse woningen gebouwd. In de buurt van het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig die relevant zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Met de legalisatie van het buurthuisje worden geen nieuwe milieu belastende activiteiten (bedrijvigheid) mogelijk gemaakt, die nadelig zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Toetsing aan de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' is daarom niet nodig.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.4 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning eisen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

Het betreft de legalisatie van bestaande bouwwerken welke geen gevoelige functie betreft. Het buurthuisje is een kleinschalige accommodatie welke een beperkt aantal uren per week wordt gebruikt. Er is geen sprake van het langdurig verblijf van dezelfde personen. Het uitvoeren van een bodemonderzoek is daarom niet benodigd.

4.5 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. Er is geen route voor gevaarlijke stoffen aangewezen nabij het plangebied. Ook liggen er geen buisleidingen in of in de omgeving van het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de legalisatie van het buurthuisje.

4.6 Geluid

Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidshinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Een buurthuis is geen geluidgevoelig object, waardoor het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet nodig is. Ook heeft het buurthuisje geen verkeersaantrekkende werking. Het buurthuisje wordt uitsluitend gebruikt door de huurders/eigenaren van de naastgelegen hobbyruimtes die op dat moment daar al aanwezig zijn. Er is dan ook geen sprake van geluidhinder als gevolg van extra verkeer.

4.7 Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

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

4.8 Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
-------	---

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het buurthuis heeft geen verkeersaantrekkende werking. Het legaliseren van het buurthuis zorgt niet voor extra verkeersbewegingen en heeft daarom geen nadelig effect op de luchtkwaliteit.

4.9 Natuur

Kader	Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantsoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Het onderhavige plan voorziet in de legalisatie van bestaande bouwwerken. Er worden geen bouwwerken gesloopt en er worden geen bouwwerken opgericht waarvoor beplanting verwijderd moet worden. Ook liggen er geen natuurgebieden in de omgeving waar het plan een nadelige invloed op heeft. Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de legalisatie van het buurthuisje.

4.10 Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk dat bij een nieuw initiatief wordt beoordeeld of op het perceel of in de omgeving kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook moet beoordeeld worden of de infrastructuur in de omgeving voldoende capaciteit heeft om de verkeersgeneratie af te wikkelen.

Omdat het geen volwaardig buurthuis betreft en enkel een ontmoetingsplaats voor de gebruikers van de naastgelegen schuren, is er geen extra verkeer te verwachten.

4.11 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Watercompensatie

In het onderhavige plan worden twee bestaande bouwwerken gelegaliseerd. Door de bouw van de bouwwerken is het verhard oppervlakte toegenomen met in totaal 26 m². In de voorschriften van het

Waterschap Hollandse Delta is een vrijstelling voor compensatieplicht opgenomen. In stedelijk gebied is extra verhard oppervlak met een maximum van 500 m² vrijgesteld van compensatieplicht. Omdat het extra verhard oppervlak door de bouw van het buurthuis en toiletgebouw met 26 m² is toegenomen, ligt dit ver onder de grens van 500 m². Compensatie is niet benodigd.

Afvalwaterketen

Het toiletgebouw is aangesloten op het riool van een naastgelegen perceel en is daarmee aangesloten op het gemeentelijk riool. Het hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen in regentonnen. Het overige hemelwater wordt ter plaatse afgevoerd naar de naastgelegen kreek.

4.12 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavig perceel zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor het legaliseren van het buurthuisje. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 / Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs. In onderhavig plan is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat de bebouwing reeds aanwezig is. Er is geen exploitatieplan benodigd.

De kosten die worden gemaakt om de gebouwen te legaliseren zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit heeft 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.



Goessestraatweg 19, 4421 AD, Kapelle
+31 (0) 85-9020222 • info@juustdaarom.nl

juustdaarom.nl