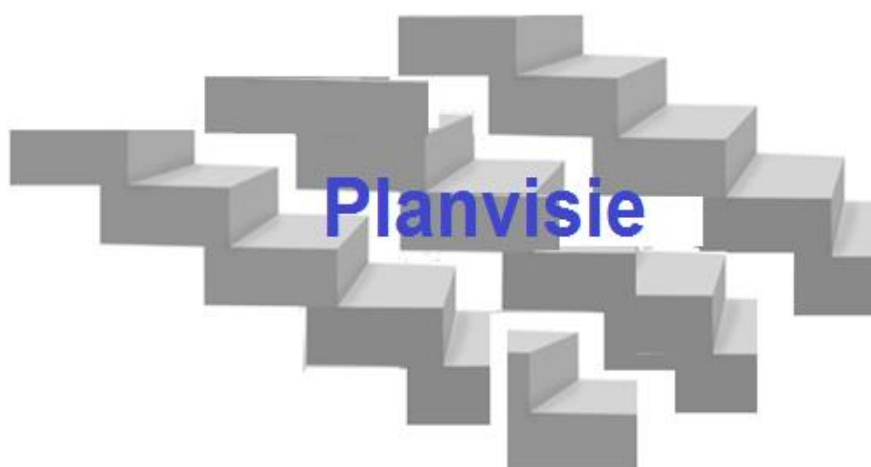




Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Ontwikkeling Achterdijk naast 34 te Rhoon
gemeente Albrandswaard



december 2013, versie ontwerp

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Ligging van het plangebied	3
1.3. Inhoud van de toelichting	4
1.4. Vigerend bestemmingsplan	4
2. Beleid	5
2.1. Rijksbeleid	5
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	6
2.3. Gemeentelijk beleid	6
2.4. Conclusie Beleidskader	7
3 Ruimtelijke structuur en verschijning	8
3.2. Programmatische- en Stedenbouwkundige voorwaarden	8
4. Sectorale aspecten	11
4.1. Hinder bedrijvigheid	11
4.2. Luchtkwaliteit	12
4.3. Bodemonderzoek	12
4.4. Waterparagraaf	13
4.5. Flora en fauna en m.e.r.	14
4.6. Archeologie	15
4.7. Externe veiligheid	15
4.8. Kabels en leidingen	17
4.9. Wet geluidhinder	17
4.10. Huidige stand van techniek (BBT)	17
4.10. Planschaderisicoanalyse	17
5. Uitvoerbaarheid	18
5.1. Inleiding	18
5.2. Economische uitvoerbaarheid	18
5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
5.4. Planning	18



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende planvisie/ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het bouwen van een nieuwe woning op het perceel naast de Achterdijk 34 te Rhoon, in de gemeente Albrandswaard. Het geldende bestemmingsplan staat de bouw van deze woning niet toe. Om die reden dient een planologische procedure te worden doorlopen om ofwel af te wijken van het bestemmingsplan, danwel het bestemmingsplan te wijzigen of te herzien. Voor al deze genoemde procedures is een ruimtelijke onderbouwing nodig. In de gemeente Albrandswaard dient deze ruimtelijke onderbouwing te worden voorbereid door middel van een planvisie, waarin de ruimtelijke gevolgen in kaart worden gebracht en de planning van de te doorlopen procedure.

1.2 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen.



Figuur 1: ligging perceel van dit planbesluit



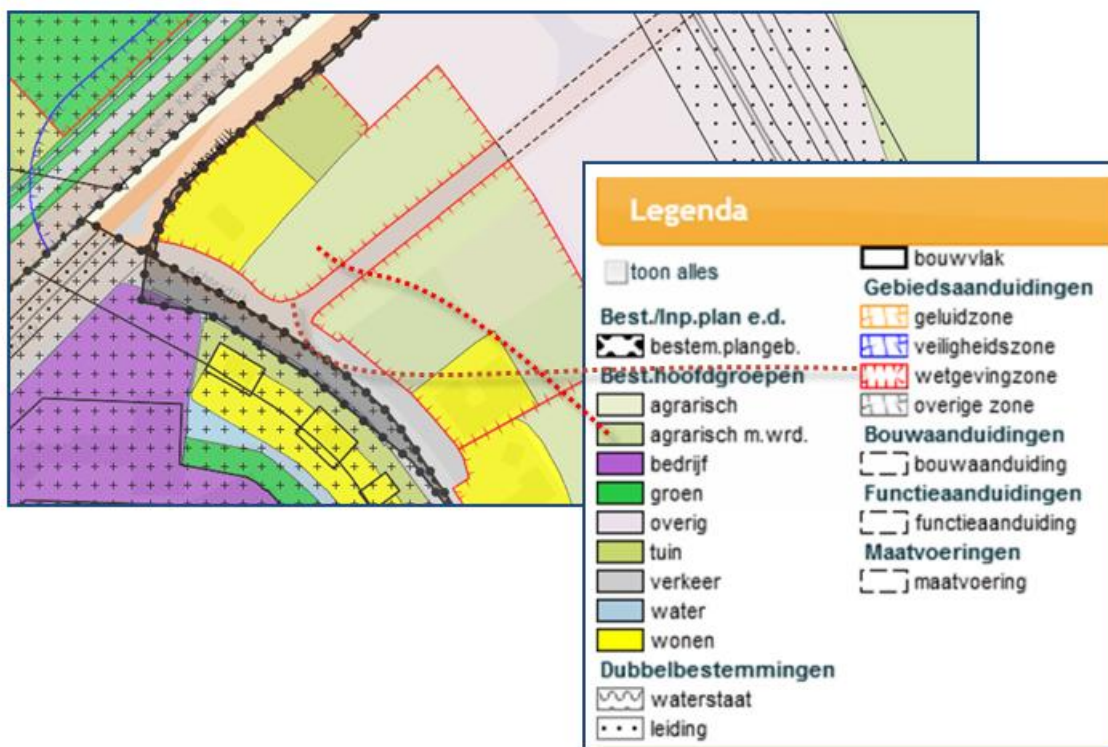
Achterdijk 34

1.3 Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft in hoofdstuk 1 de inleiding, de ligging van het projectgebied en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven, voor zover dit relevant is voor onderhavig plan. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van het project. Hoofdstuk 4 geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project weer en hoofdstuk 5 beschrijft de haalbaarheid op het gebied van milieuaspecten en planschade.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buytenland 2013" dat is vastgesteld op 19 juni 2013. Hieronder is het geldende bestemmingsplan aangegeven:



Binnen dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'agrarisch met waarden', waarbinnen een nieuwe woning niet is toegestaan. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid aan – onder andere – dit gebied toegekend waarbinnen wijzigingsbevoegdheid 6 b van toepassing is:

- 34.6b Wijzigingsgebied 6b (zowel her- als nieuwbouw mogelijk)
- Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de bestemming van de gronden gelegen binnen 'wro-zone - wijzigingsgebied 6b' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en zonodig de bestemming 'Tuin' ten behoeve van het toevoegen van een woning en/of het verplaatsen van een bestaande woning naar een andere locatie op het perceel.
 - Bij wijziging als bedoeld in sub a gelden de volgende voorwaarden:
 - de kernkwaliteiten van het landschap moeten behouden blijven;
 - de verrommeling van het landschap moet worden verminderd;
 - cultuurhistorische waarden, waaronder mede begrepen archeologische waarden, moeten worden beschermd;
 - het wijzigingsplan moet passen in een voor het onderhavige deel van het plangebied opgestelde inrichtingsvisie en beeldkwaliteitsplan;
 - op (de bouw van) een nieuwe woning met bijbehorende bebouwing zijn de gebruiks- en bouwregels van de bestemming 'Wonen' van toepassing, waarbij - indien en voor zover sprake is van herbouw van een bestaande woning op een andere locatie op het perceel - rekening mag worden gehouden met het bepaalde in artikel 31.2 van deze regels;
 - bij toevoeging van een woning bedraagt de oppervlakte van het nieuwe bouwperceel minimaal 400 m² en maximaal 1.250 m²;
 - eventuele overige, bij het nieuwe bouwperceel behorende erven worden als Tuin bestemd, waarbij de regels van de bestemming 'Tuin' in dit plan hierop overeenkomstige toepassing zijn;
 - op ieder perceel moet tenminste één parkeerplaats worden gerealiseerd;
 - er moet worden voorzien in een aanvaardbare milieuzonering, waaronder mede begrepen de externe veiligheid, een goede waterhuishouding en geluidhinder;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden beperkt;
 - de in deze regels opgenomen dubbelbestemmingen blijven, indien en voor zover zij samenvallen met een wijzigingsgebied, onverkort van toepassing.

Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is derhalve – onder voorwaarden – een nieuwe woning toegestaan, waarbij dient te worden aangesloten bij de woonbestemming voor het nieuwe bouwperceel, waarbij het nieuwe bouwperceel minimaal 400m² en maximaal 1250m² dient te bedragen. Het nieuwe bouwperceel voldoet hieraan omdat deze 800m² bedraagt. Binnen dit bouwperceel worden ook de bijgebouwen opgericht, conform de standaardregeling voor bijgebouwen van de gemeente Albrandswaard. Naar verwachting zal een woning worden opgericht met een oppervlakte van 140-200 m² en met ongeveer 60-80m² aan bijgebouwen. Voorts is de bedoeling om een hobbykas op te richten van ongeveer 100m².

2. Beleid

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 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.

Natuurbeschermingswet

Vanaf 1 oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat projecten en handelingen niet mogen leiden tot verslechtering van de kwaliteit van de habitats of tot een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Voor activiteiten en handelingen die de beschermde natuurwaarden in een Natura 2000-gebied kunnen schaden, is een provinciale vergunning noodzakelijk. In de omgeving van het plangebied zijn geen dergelijke beschermde gebieden aanwezig. Het onderhavige initiatief is verder op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale structuurvisie

Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdpogaven die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. Deze opgaven zijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de nota 'Provinciaal Belang'. De structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is vastgesteld op 2 juli 2010.

De visie zet in op het voorkomen van wateroverlast en het bieden van voldoende beschikbaar zoet water. Hiertoe kan extra waterberging worden gerealiseerd in combinatie met natuur en recreatie.

Daarnaast beschouwt de provincie grotere eenheden stedelijk groen als onderdeel van de groenstructuur. Binnen aangegeven gebieden mogen nieuwe woningen worden gebouwd. Omdat het vigerende bestemmingsplan onlangs is vastgesteld en de provincie weliswaar een reactieve aanwijzing heeft gegeven ter invulling van de voorwaarden tot wijziging en de wijzigingsbevoegdheid zelf in stand is gebleven, kan worden geconcludeerd dat door invulling van deze voorwaarden ook wordt voldaan aan het provinciale beleid. Evenals wat is gesteld onder paragraaf 1.4 zal onder hoofdstuk 3 nader worden onderbouwd dat het plan past binnen de gestelde voorwaarden.

Provinciale milieuverordening en Milieu-uitvoeringsprogramma 2013-2017

De provinciale milieuverordening (PMV) is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet bodembescherming en deze wordt in verschillende tranches geactualiseerd en/of gewijzigd. De meest recente tranche dateert uit 2011 waarbij voornamelijk voor onderhavig project van belang is dat het afvalwater op een juiste manier wordt afgevoerd. Hier kan worden vermeld dat de nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande riool, zodat geen negatieve gevolgen ontstaan voor de PMV. Overigens is de PMV voornamelijk van toepassing op bedrijven en industrie en wanneer bodemsanering aan de orde is, wat hier niet relevant is. De bodem is niet verdacht als verontreinigde grond. Hiertoe is het bodemloket geraadpleegd.

Het Milieu-uitvoeringsprogramma is meer relevant voor de bouw van een woning zoals in dit voorliggende plan van toepassing is. Voor de periode 2013-2017 heeft de provincie zich tot doel gesteld om de volgende milieuthema's op de agenda te versterken:

1. Luchtkwaliteit (wordt behandeld in hoofdstuk 4)
2. Geluid (wordt behandeld in hoofdstuk 4)
3. Externe Veiligheid (wordt behandeld in hoofdstuk 4)
4. Bodemsanering en nazorg gesloten stortplaatsen (niet relevant voor dit plan)

2.3 Gemeentelijk beleid 'Toekomstvisie Albrandswaard 2025'

De Toekomstvisie 'Albrandswaard 2025, Werelddorpen met smaak' is op 8 maart 2012 vastgesteld. Hierin wordt aangegeven op welke wijze de gemeente Albrandswaard zich wil ontwikkelen op het gebied van werken en wonen, onderwijs, recreatie en tenslotte hoe dit te besturen. Hierbij wordt gestuurd op de vijf o's:

1. Ondernemen (werken)
2. Ontspannen (recreatie)
3. Ontmoeten (wonen)
4. Ontplooiën (leren)
5. Ontketenen (besturen)

Hierbij is een Ingrediëntenboek toegevoegd waarbij voor deze gebieden de ambities zijn verwoord en aangegeven. De gemeente Albrandswaard wil (korte termijnshalve) samengevat voor onderhavig plan) werken naar een halvering van de uitstoot van CO₂ en zij streeft naar het behoud van de groene entree van Rhoon. Het plan voorziet slechts in de bouw van één enkele woning wat nagenoeg geen invloed heeft op de CO₂-uitstoot. Daarnaast wordt de groene entree van Rhoon door dit plan niet verstoord. De woning wordt gebouwd in een bebouwingslint aan de Achterdijk, achter een bestaande woning (bezien vanaf de toegangsweg naar Rhoon) en tegenover het perceel is een bedrijfslocatie gelegen die zeer dominant in het landschap aanwezig is. De nieuwe woning heeft derhalve geen negatieve invloed op de entree van Rhoon.

2.4 Conclusie Beleidskader

Het initiatief is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid en regionale beleid. Uit de deelconclusies blijkt reeds dat het plan niet in strijd is met het beleidskader, waarbij nog in de verschillende deelaspecten zal worden gemotiveerd dat het plan ook voldoet aan de voorwaarden tot wijziging en het provinciale ambitieniveau van de genoemde deelaspecten.

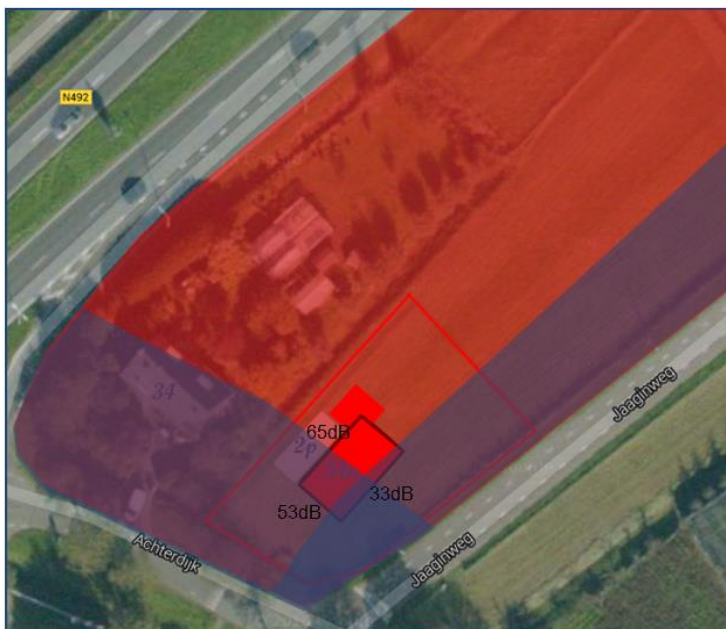
3.1 Ruimtelijke structuur en verschijning

Het plangebied wordt nu gebruikt als weide, tegenover het verhuurbedrijf en naast de woning op nummer 34. De Achterdijk kent een bebouwingslint met woningen en bedrijfsbebouwing.

3.2 Programmatische- en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Het plangebied is betreft een open weiland tussen Achterdijk 34 en de Jaaginweg. De woningen aan de Achterdijk zijn voornamelijk woningen in één laag met een kap. Voorgesteld wordt om een vergelijkbare woning te realiseren met een maximale goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van van 8 meter met de breedte gericht op de Achterdijk, waarbij de breedte 10 meter kan zijn en de lengte van de woning kan maximaal 15 meter zijn om de woning op het ruime perceel voldoende body te geven. Daarnaast kunnen nog bijgebouwen worden aan- en bijgebouwd conform de standaardregeling van de gemeente Albrandswaard. Door te kiezen voor een projectering van minimaal 9-10 meter vanaf de Jaaginweg en een voorgevelijn die verder van de Achterdijk ligt dan de huidige woning op nummer 34 komt de woning op de meest gunstige positie te liggen uit stedenbouwkundig oogpunt maar ook voor milieuaspecten zoals geluid in de zin van de Wet geluidhinder.

Het bureau BK heeft in januari 2013 (projectnummer 126667) een akoestisch onderzoek gedaan. Hieruit is gebleken dat deze situering mogelijk is indien maatregelen worden genomen om de geluidsbelasting op de gevels te verlagen of door de woning van dove gevels te voorzien aan de zijde van de Groene Kruisweg en indien geluidsreductie maatregelen worden genomen in de gevels. De cumulatieve geluidsbelasting op de gevels is zonder maatregelen 67dB exclusief aftrek en dit overstijgt de voorkeurswaarde van 48dB en ook de maximaal te ontheffen waarde van 53dB. Dat deze geluidsbelasting zo hoog is komt met name door de Groene Kruisweg die een geluidsbelasting op de gevels geeft van 65dB.



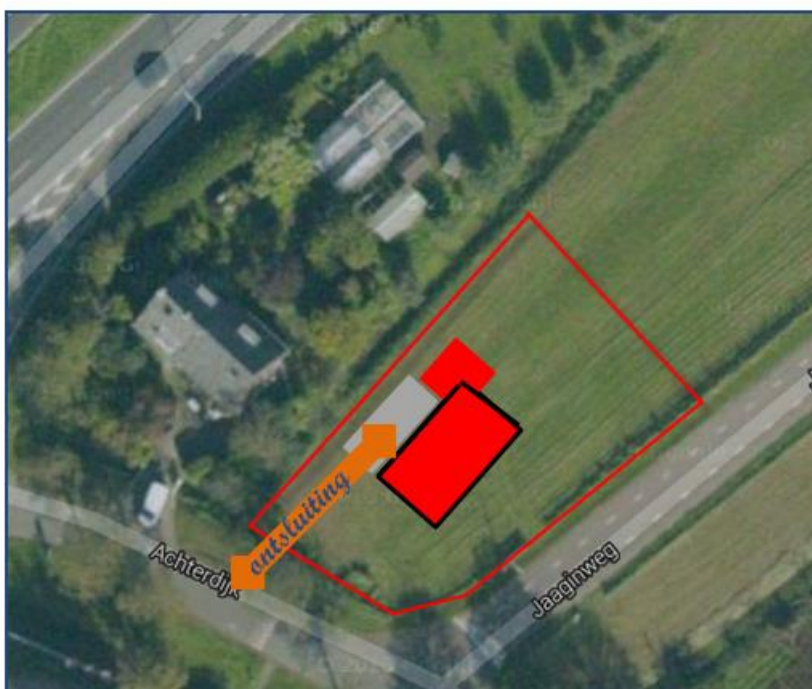
Indicatieve geluidskaat



Figuur 2: plangebied met schets nieuwe situatie



Figuur 2b: plangebied met maatvoering en voorgevellijn



De ontsluiting aan de Achterdijk

Aan de overzijde van het perceel is een verhuurbedrijf gevestigd die verder geen belemmering vormt voor de nieuwe woning. De nieuwe woning zal dit bedrijf ook niet belemmeren. De afstand tot dit bedrijf is meer dan 50 meter. Het naburige agrarische bedrijf is ook op voldoende afstand gelegen. Voor de volledigheid is ook de afstand meegenomen tot aan de grens van het agrarische bedrijf.





Verhuurbedrijf aan de overzijde

Stedenbouwkundige voorwaarden zijn reeds ingevuld door het erfinrichtingsplan en zullen verder vooral worden ingevuld door de welstandstoets.

4. Sectorale aspecten

4.1 Hinder bedrijvigheid

Inleiding

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.

Beoordeling

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.

Conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd (buiten)gebied door de aanwezigheid van het verhuurbedrijf en overige bedrijvigheid. Doordat slechts één woning wordt toegevoegd is dit geen belemmering op grond van de bedrijfszonering. Zoals eerder aangegeven wordt de woning niet beperkt door het verhuurbedrijf en de woning beperkt het verhuurbedrijf ook niet.

4.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

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.

Beoordeling

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). Het bouwen van slechts één nieuwe woning valt rechtstreeks onder de NIBM-regeling zodat op grond van luchtkwaliteit geen belemmering op onderhavig initiatief bestaat. Ook wordt voldaan aan de MUP 2013-2017 omdat er geen overschrijding van grenswaarden plaatsvindt door dit plan, er geen geurhinder optreedt en de luchtkwaliteit niet in betekende mate verslechterd door onderhavig plan. Het toevoegen van een enkele woning heeft overigens geen enkele invloed op de luchtkwaliteit.

Conclusie

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

4.3 Bodemonderzoek

Inleiding

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.

Beoordeling

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 informatiekwiteit 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.

Conclusie

Bodemonderzoek is op voorhand niet nodig. De bodem is niet verdacht voor verontreiniging.

4.4 Waterparagraaf

Inleiding

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.

Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. 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.

Rijksbeleid water

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld als opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998 en op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is geworden. Het Nationaal Waterplan heeft de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid en geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer.

Voor onderhavig plan geldt dat niet meer dan 500 m² wordt verhard en dit valt onder de vrijstellingsgrens van het waterschap. Overigens zal in het kader van de planologische procedure nog de watertoets worden doorlopen (stroomschema waterschap) en zal met de waterbeheerder worden overlegd. Er is op het gehele terrein voldoende infiltratiemogelijkheid om te kunnen voldoen aan de infiltratie-eisen.

Gemeentelijk beleid Water

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden waarmee de gemeenten verantwoordelijk zijn geworden voor de ruimtelijke inpassing van maatregelen die het waterbeheer betreffen. Voorts kent deze wet een zorgplicht toe aan de gemeente voor afvalwater en voor het stedelijke hemelwater en grondwater. Hierdoor is de gemeente – mede - verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk apart afvoeren van afvalwater en hemelwater, behalve op particulier terrein. Hier is de eigenaar van het terrein primair verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. De gemeentelijke verantwoordelijkheid komt aan de orde wanneer de particulier zelf geen mogelijkheid heeft om op andere wijze van het hemelwater af te voeren dan door de riolering.

Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen, wat inhoudt dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen
4. afvoeren naar oppervlaktewater

Afvalwater

Het afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande riool.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Wel dient nog overleg plaats te vinden met de waterbeheerder over dit plan.

4.5 Flora en fauna en vormvrije Mer-beoordeling

Inleiding

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.

Beoordeling

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.

Conclusie

Er vinden geen werkzaamheden plaats in sloten of ander open water waar vissen of amfibieën kunnen voorkomen. Het plangebied heeft geen nestlocaties die verstoord kunnen worden. In het kader van de planologische procedure zal nog nader moeten worden onderbouwd of flora- fauna onderzoek nodig is maar op voorhand lijkt dit niet nodig. Het plangebied betreft een klein weiland tussen diverse wegen, waar verder nauwelijks bosschage aanwezig is. Het plan valt niet onder de categorie C of D van het Besluit m.e.r. zodat een m.e.r. of vormvrije m.e.r. niet nodig is.

4.6 Archeologie

Inleiding

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.

Beoordeling

Er is geen archeologische dubbelbestemming op het perceel gelegen en het gebied is niet aangewezen als gebied waar een archeologische verwachting geldt.

Conclusie

Onderhavig plan valt niet in een zone van archeologische verwachting zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

4.7 Externe Veiligheid

Inleiding

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.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

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.

Beoordeling

Aanwezige 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.

Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

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.

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.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van een dusdanige personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden.

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.

Conclusie

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. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

4.8 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief.

4.9 Wet geluidhinder

Inleiding

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een geluidsgevoelig object betreft dat mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling

Het plan ziet op het mogelijk maken van een nieuw geluidsgevoelig object. Hiertoe is ook een akoestisch onderzoek opgesteld en hieruit blijken maatregelen nodig te zijn om te kunnen voldoen aan de maximaal te ontheffen voorkeurswaarde van 53dB nu de voorkeurswaarde van 48dB wordt overschreden.

Akoestisch onderzoek Wegverkeer

Achterdijk 32 en 34 te Rhoon

projectnummer 126667



civiel&sp
opleidingen
arbeidsveiligheid
handhaving
bodem
professionals
geluid&trillingen
caribbean
projecten
certijn vastgoed-
beheer
project-
management

Conclusie

Het aspect geluid hoeft geen belemmering te vormen voor realisatie van het plan.

4.10 Huidige stand van techniek (BBT)

Voor de bouw van de woning, het grondwerk en de inrichting van het terrein wordt materieel ingekocht en gebruikt volgens de huidige stand der techniek.

4.11 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval. Het naastgelegen perceel is in eigendom van initiatiefnemer zelf en de overige omliggende eigendommen zijn op voldoende afstand gelegen om geen verdere overlast te ondervinden door schaduwwerking of aantasting van privacy. Hinder door geluidsoverlast kan ook niet ontstaan, zeker gezien dat er reeds een verhuurbedrijf aan de overzijde aanwezig is.

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 zal zijn. Ook de kosten van de planontwikkeling en de bouwkosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In overleg met de gemeente zal worden besloten met welke instanties zal worden overlegd in het kader van het vooroverleg. De gemeente is hier primair verantwoordelijk voor. In overleg met de bureaus op nummer 32 is het plan ontwikkeld. Met de overige eigenaren van de tegenoverliggende woningen 25, 27, 29, en 31 is het plan besproken en hier kwamen positieve reacties uit naar voren. Het tegenoverliggende bedrijf zal ook op de hoogte worden gesteld middels een bezoek van initiatiefnemer waarbij hij zijn plannen zal toelichten.

5.4 Planning

Nadat de gemeente deze Planvisie akkoord heeft bevonden zal een ontwikkelingsovereenkomst worden gesloten. Daarna wordt dit geheel als compleet plan beoordeeld en kan eventueel een wijzigingsplan worden opgesteld. Hiervoor is nog nader geluidsonderzoek nodig. Het opstellen van het wijzigingsplan, inclusief overleg met de gemeente over de wijze van bestemmen en dergelijke, zal ongeveer vier weken in beslag nemen. In de tussentijd kan al met het waterschap vooroverleg plaatsvinden om hen om een advies te vragen over de wateraspecten.

Nadat het wijzigingsplan is opgesteld kan het worden voorgelegd aan het college of zij kan instemmen met het ter inzage leggen van het ontwerp-wijzigingsplan. Dit duurt ongeveer 3 weken.

Daarna dient het ontwerp-wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Met voorbereiding erbij en afwachten of nog zienswijzen inkomen duurt dit ongeveer acht weken.

In de tussentijd kan het vooroverleg worden gevoerd.

Planvisie Achterdijk nabij 34 Rhoon

Indien geen zienswijzen worden ingediend kan daarna het plan worden vastgesteld door het college. Indien wel zienswijzen worden ingediend zullen deze eerst moeten worden beantwoord met eventueel aanpassing van het plan. Zienswijzen worden overigens niet verwacht.

Nadat het wijzigingsplan in werking is getreden zal een WABO vergunning worden aangevraagd. Initiatiefnemer zal vermoedelijk nadat het wijzigingsplan in werking is getreden zijn huidige woning aan de Achterdijk 34 wensen te verkopen.



Pasmaat advies
Batterijstraat 1
5396 NT Lithoijen
0412-48 48 22
info@asmaat.com