



Plan

WIJZIGINGSPLAN OUD-BEIJERLANDSEDIJK 36

ontwerp

► ruimte voor ideeën

ruimtelijke
denkers

wissing

Oud-Beijerlandsedijk 36

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende bestemmingsplan	3
1.3 Huidige situatie	5
1.4 Planbeschrijving	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	9
2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid	9
2.2 Gemeentelijk beleid	10
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	11
3.1 M.e.r.	11
3.2 Bodem	11
3.3 Bedrijven- en milieuzonering	12
3.4 Luchtkwaliteit	14
3.5 Water	14
3.6 Flora & Fauna	15
3.7 Archeologie	17
3.8 Verkeer en Parkeren	17
3.9 Geluid	18
3.10 Externe veiligheid	19
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	21
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Wijzigingsbevoegdheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
5.3 Economische uitvoerbaarheid	24

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Oud-Beijerlandsedijk 36 te Oud-Beijerland de bestaande woning en de aangrenzende garage te slopen en een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken te realiseren.

Het perceel is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" en kent de bestemming 'Wonen'. Voor de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen. De locatie van de nieuwe woning kent ook de bestemming 'Wonen' maar is deels buiten het bestaande bouwvlak gelegen. Om de bouw mogelijk te maken moet het bouwvlak worden verschoven.

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 40.1, sub a) opgenomen die de verplaatsing van een bouwvlak mogelijk maakt. Van deze bevoegdheid wordt gebruik gemaakt. In het voorliggende wijzigingsplan worden de voorwaarden behorende bij deze bevoegdheid onderbouwd.

1.2 Vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" welke op 8 juli 2014 is vastgesteld.

Het plangebied is bestemd met 'Wonen'. De nieuwe woning wordt deels gebouwd op de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan huis verbonden beroepen, waaronder mede begrepen gastouderopvang. Daarbij zijn onder meer tuinen, erven, wegen, paden, verkeersvoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de waterkering. Op deze gronden mogen uitsluitend overige bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van deze bouwhoogte en toestaan dat ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen gebouwen en overige bouwwerken kunnen worden gebouwd, mits geen sprake is van significante belemmeringen voor onderhoud, veiligheid, of mogelijkheden voor versterking van de betreffende keringen en vooraf advies wordt ingewonnen van het betreffende waterschap.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen"

In artikel 40 van het vigerende bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" zijn de regels voor de wijzigingsbevoegdheid, verplaatsen van het bouwvlak, opgenomen. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In hoofdstuk 5 worden de bovengenoemde voorwaarden onderbouwd.

Voor het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Op 9 mei 2017 is het parapluplan archeologie en parkeren vastgesteld. Ter plaatse van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. De met deze bestemming aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aanwezige archeologische waarden. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd. In afwijking hiervan mogen en bouwwerken ten dienste van de andere daar voorkomende bestemmingen worden gebouwd, mits:

1. reeds uit archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen archeologische (verwachtings)waarden aanwezig zijn; of,
2. het bouwwerken betreffen die vergunningsvrij op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kunnen worden gebouwd; of,
3. het bouwwerken betreffen die niet dieper reiken dan 0,5 m onder het maaiveld; of,
4. een planomvang hebben kleiner dan 10 ha.

Het aspect archeologie in relatie tot het planvoornemen wordt toegelicht in paragraaf 3.7.

1.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern Oud-Beijerland. Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Oud-Beijerlandsedijk welke aan de zuidkant van het plangebied ligt.

Ten noorden van het plangebied ligt bedrijventerrein De Bosschen. Aan de west- en oostkant van het plangebied liggen bestaande woningen.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Beneden Oostdijk. Aangrenzend aan deze weg ligt een bedrijventerrein waarop het (voormalige) tuincentrum Tuinwereld Oud-Beijerland was gevestigd en het bedrijf Van der Hoek caravans is gevestigd. Op de locatie waar het tuincentrum was gevestigd is een bestemmingsplan vastgesteld die de realisatie van woningen mogelijk maakt.



Afbeelding begrenzing plangebied

Op het perceel staat een woning die met de voorzijde georiënteerd is naar de Oud-Beijerlandsedijk, en waaraan de garage aan de oostkant wordt ontsloten. Aan de westkant van de woning ligt de tuin.



Afbeelding bestaande woning en garage

1.4 Planbeschrijving

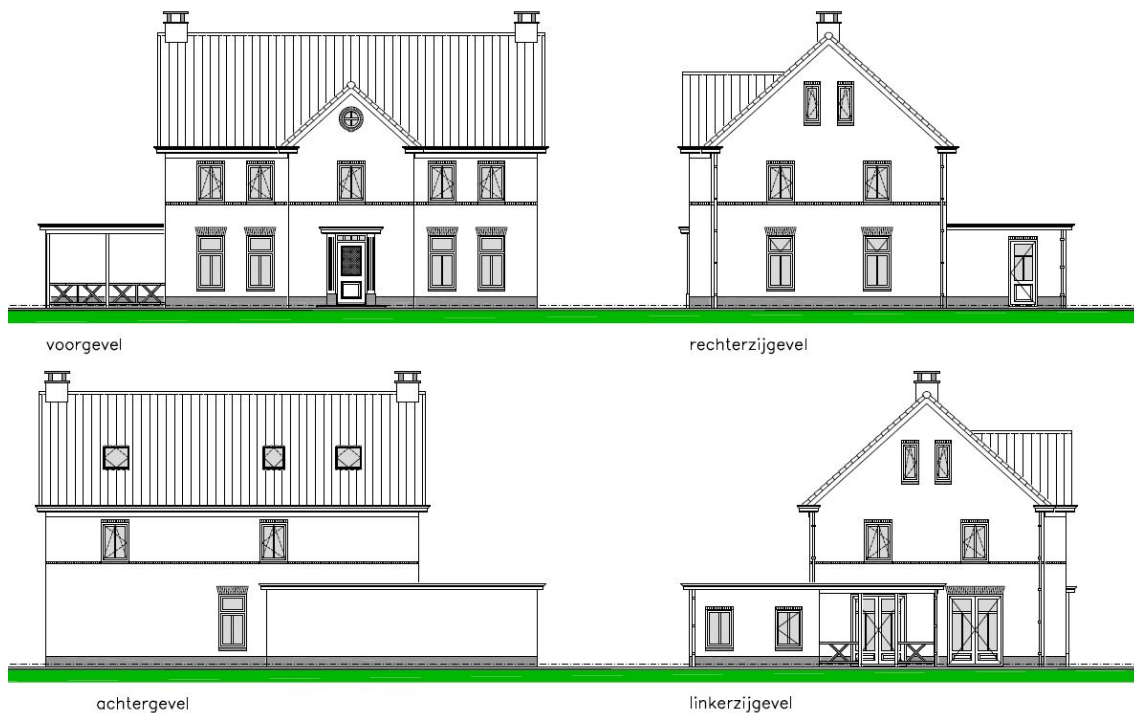
Het planvoornemen is om de bestaande woning en garage te slopen en een nieuwe woning met bijbehorende bouwwerken te bouwen. Ten opzichte van de bestaande situatie is de locatie van de woning iets naar de westkant van het perceel verschoven. De bijbehorende bouwwerken worden buiten het bouwvlak gerealiseerd op het zij- en achtererf van de woning.

De nieuwe woning is centraal op het perceel gepositioneerd met aan weerszijden voldoende ruimte voor de tuin bij de woning. Er is gekozen voor nieuwbouw en niet voor renovatie van de woning, wegens de ouderdom van de woning en de voorkeur van de initiatiefnemer om de woning centraler op het perceel te positioneren.

De woning is qua oppervlakte van de begane grondvloer vergelijkbaar met de huidige woning. Het bouwvlak wordt via genoemde wijzigingsbevoegdheid ex artikel 40, lid 1, sub a gewijzigd gesitueerd en aangepast aan het nieuwe bouwplan. Het nieuwe bouwvlak heeft dezelfde afmetingen als het bestaande bouwvlak, namelijk een oppervlak van 112 m².

De vigerende bestemming 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' blijven gehandhaafd in het plangebied.

De beoogde bouwhoogte van de nieuwe woning is hoger dan planologisch is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Om een hogere bouwhoogte mogelijk te maken wordt een aanvraag omgevingsvergunning (buitenplans afwijken) ingediend. In een ruimtelijke onderbouwing wordt de motivering voor deze afwijking beschreven. Het voorliggende wijzigingsplan maakt alleen het nieuwe bouwvlak en daarmee de realisatie van een nieuwe woning mogelijk. Voor het mogelijk maken van de afwijkende bouwhoogte wordt een separate procedure gevolgd.



Afbeelding impressie nieuwe woning

1.5 Leeswijzer

Het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd;

In hoofdstuk 2 wordt het relevante beleid nader toelicht. In hoofdstuk 3 worden de omgevingsaspecten besproken. In hoofdstuk 4 en 5 zijn de juridische planopzet en de uitvoerbaarheid opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid en provinciaal beleid

Uit de kaart behorende bij de Visie Ruimte en Mobiliteit (geconsolideerde versie d.d. 12 januari 2017) is op te maken dat het plangebied is aangewezen als bebouwde ruimte, het bestaand stads- en dorpsgebied.

Het beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. De Provincie zet in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. De Provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van de bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden.

Aan de zuidzijde van het perceel is een regionale waterkering gelegen. Het functioneren van deze waterkering wordt beschermd door de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Deze dubbelbestemming blijft gelden na de vaststelling van het wijzigingsplan.

Het provinciale beleid levert geen belemmeringen op en er spelen geen rijksbelangen. Derhalve wordt het beleidskader op provinciaal en rijksniveau niet verder uitgewerkt.

Uitzondering hierop betreft de ladder voor duurzame verstedelijking.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is met ingang van 1 oktober 2012 de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen (artikel 3.2). De ladder is in juli 2017 geactualiseerd. De kernbepaling van de nieuwe ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, is als volgt komen te luiden:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

In de Verordening ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 2.1.1. In dit artikel is opgenomen dat als een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, deze moet voldoen aan de volgende eisen:

1. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
2. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
3. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
 - a. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - b. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en;
 - c. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

Onderbouwing

De ladder is van toepassing bij stedelijke ontwikkelingen. Op basis van jurisprudentie blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet gezien wordt als een stedelijke ontwikkeling (Uitspraak Raad van State, ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4). Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het slopen van één woning en het bouwen van één woning op hetzelfde perceel binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het aantal woningen neemt niet toe en het planvoornemen voorziet in de behoefte van een particulier die een nieuwe woning voor eigen gebruik wil bouwen.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling daarom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden onderbouwd.

2.1.1 Conclusie

Het planvoornemen is niet in strijd met het rijks- en provinciaal beleid. De ladder voor duurzame verstedelijking is niet onderbouwd omdat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

2.2 Gemeentelijk beleid

2.2.1 Structuurvisie Oud-Beijerland

De structuurvisie 'OBL versterkt – uw ideeën, onze kracht' is een integrale visie, die op 1 oktober 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. De structuurvisie bevat de visie op Oud-Beijerland tot 2025. Daarbij wordt vanuit vijf verschillende beleidsvelden (wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit) gekeken naar de huidige situatie en de trends en ontwikkelingen die op de gemeente afkomen. Deze zijn integraal afgewogen en vormen de basis voor keuzes in de toekomst. In de structuurvisie komen de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van wonen, voorzieningen, economie, omgeving en mobiliteit aan bod. Dit resulteert in een visie die zich kenmerkt door een aantal speerpunten.

Wonen

De woningmarkt is de afgelopen jaren veranderd van een aanbod- naar een vraagmarkt. Doelgroepen hebben steeds meer specifieke woonwensen en verschillende besteedbare inkomens. Vraaggericht bouwen is een trend die de komende jaren zal doorzetten. De gemeente neemt een positieve houding in ten opzichte van particulier opdrachtgeverschap wat past binnen vraaggericht bouwen.

Om de ambities te realiseren wil de gemeente nieuwbouw van woningen en aanpassing van bestaande woningen mogelijk maken. De gemeente streeft naar een grotere variatie van het woningaanbod. Dit wil de gemeente bereiken onder meer door ruimte te bieden aan bewoners om de woning naar eigen smaak te ontwerpen.

Het planvoornemen past bij de gedachte van de gemeente Oud-Beijerland om meer variatie in het woningaanbod aan te brengen. In het planvoornemen wordt op particulier initiatief één woning naar eigen smaak ontworpen.

2.2.2 Woonvisie Oud-Beijerland

De woonvisie Oud-Beijerland is op 7 april 2008 vastgesteld door de gemeente Oud-Beijerland. In deze visie zijn programmatische uitgangspunten vastgelegd voor de ontwikkeling van woningbouw- en herstructureringslocaties. In de woonvisie is opgenomen dat de kwalitatieve opgave ten aanzien van de groei woningvoorraad onder meer gericht is op nieuwe ontwikkelingen die een meerwaarde voor de omgeving kunnen betekenen.

Door de sloop van de verouderde bestaande woning en de realisatie van een nieuwe woning is er sprake van kwaliteitsverbetering op het perceel.

2.2.3 Conclusie gemeentelijk beleid

Het planvoornemen is passend binnen het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

3.1 M.e.r.

Per 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Hierin is een nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r. aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is moet

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Beoordeling

Het plan betreft de bouw van één woning welke in de plaats komt van de huidige woning die wordt gesloopt.

In het geval van nieuwe woningen moet worden aangetoond of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. In het Besluit m.e.r. is niet gedefinieerd wat onder een stedelijk ontwikkelingsproject wordt verstaan. In het kader van de toepassing van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (de kruimelgevallen) heeft zich jurisprudentie gevormd over het begrip stedelijk ontwikkelingsproject. Artikel 4 van bijlage II van het Bor is niet van toepassing op projecten waar het Besluit m.e.r. op van toepassing is. Uit de jurisprudentie blijkt dat het afhangt van de concrete omstandigheden of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan, is niet doorslaggevend voor het zijn van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r..

De drempelwaarde uit onderdeel D voor woningen ligt op 2.000 woningen of meer. Het planvoornemen betreft de realisatie van één woning die in de plaats komt van de woning die gesloopt wordt. Er is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r..

Conclusie

Een vormvrije m.e.r. beoordeling is niet van toepassing.

3.2 Bodem

Omdat er een nieuwe woning wordt gerealiseerd dient te worden aangetoond dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor wonen. De woning wordt deels gebouwd op een stuk onbebouwde grond en deels op de grond van de bestaande woning.

In het vigerende bestemmingsplan is beschreven dat indien zich in de toekomst bestemmingswijzigingen en ontwikkelingen voordoen, dient ter plaatse van de locaties waarvan de bodemkwaliteit nog niet bekend is en ter plaatse van verdachte locaties bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Daarbij zal extra aandacht moeten worden besteed aan eventuele asbestgevallen in de woongebieden uit de jaren vijftig en zestig.

Het uitvoeren van (voor)onderzoek bodem is nodig om de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het perceel te onderzoeken.

Onderzoek

AERES milieu heeft in maart 2018 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het doel van het verkennend onderzoek was, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 1 bijgesloten.

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd. Het onderzoek is dan ook uitgevoerd conform de NEN 5740 norm voor onverdachte locaties. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie in de directe nabijheid van een perceel dat in het verleden in gebruik is geweest als (fruit)boomgaard is de bovengrond verdacht op de aanwezigheid van bestrijdingsmiddelen (OCB). Hiermee is bij de onderzoeksopzet rekening gehouden. De aanwezigheid van asbestverdacht materiaal in de bodem wordt niet verwacht (niet verdacht).

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met koper, lood, zink, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM), som DDD en som DDE. In de ondergrond is het gemeten gehalte aan lood licht verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is niet verhoogd met een van de onderzochte componenten.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

3.3 Bedrijven- en milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken. De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied.

Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer.

Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid.

Voor de beoordeling van het aspect bedrijven- en milieuzonering is ter plaatse van het plangebied uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Omdat het plangebied is gelegen aan de drukke en doorgaande Beneden Oostdijk en omdat in het omgeving van het plangebied naast de functie wonen ook de functie bedrijven voorkomt.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming (conform het vigerende bestemmingsplan) die de milieubelastende functies toestaan en anderzijds de uiterste situering van de gevels van de woningen waarvoor het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld. Of er wordt voldaan aan richtafstand wordt bepaald door de afstand te berekenen tussen de gevel van de woning en de grens van de bestemming 'Bedrijventerrein'. Deze berekening is conform een uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 april 2014.

Beoordeling

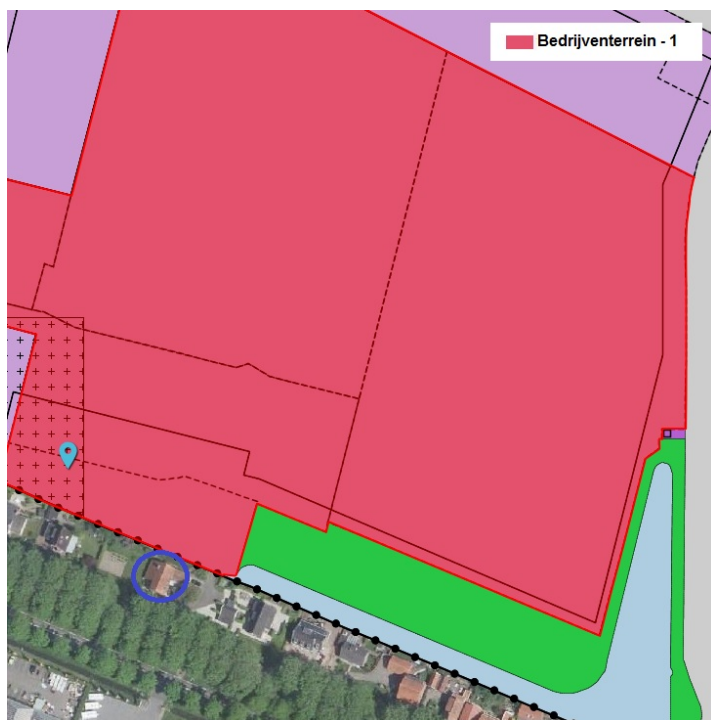
Ten zuiden- en ten noorden van het plangebied zijn gronden gelegen met een bedrijfsbestemming.

Aan de noordkant grenzen de gronden met een bedrijfsbestemming direct aan het plangebied. Op deze bedrijfsgronden zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 2. Dit betekent dat er een richtafstand van 10 meter (omgevingstype gemengd gebied) aangehouden moet worden tussen het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein - 1" en de gevel van de nieuwe woning. Op het bedrijventerrein zijn ook bedrijven toegestaan met een hogere milieucategorie (3.1) waarvoor een richtafstand van 30 meter aangehouden moet worden.

De afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan de bedrijfsgronden met milieucategorie 3.1 bedraagt meer dan 30 meter waarmee wordt voldaan aan de richtafstand.

De afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan de bedrijfsgronden met milieucategorie 2 bedraagt 9,3 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtafstand. In de huidige situatie staat er een woning op het perceel waardoor de bedrijven, op grond van het Activiteitenbesluit, al voldoende afstand moeten aanhouden tot de woning. De afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan bedrijfsgronden aan de noordkant wordt groter ten opzichte van het huidige bouwvlak.

Hierdoor is er geen sprake van een extra beperking van de mogelijkheden van de bedrijfsgronden. Omdat de afstand groter wordt is ook geen sprake van een verslechtering van het bestaande woon- en leefklimaat. Een aanvullend onderzoek wegens het niet voldoen aan de richtafstand is niet benodigd.



Afbeelding uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Werken', in het rood gekleurde gebied zijn bedrijven met maximaal milieucategorie 2 toegestaan

Aan de zuidkant is een bedrijventerrein gelegen waar alleen bedrijven en detailhandel met maximaal milieucategorie 2 zijn toegestaan. De afstand van het bouwvlak van de nieuwe woning tot de bedrijfsgronden met milieucategorie 2 bedraagt circa 46 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 10 meter. Op de locatie van het tuincentrum worden woningen gerealiseerd en is er niet langer sprake van een bedrijf met een milieucategorie.

Conclusie

De afstand van het nieuwe bouwvlak tot aan de nabijgelegen bedrijfsgronden is ruim genoeg om te kunnen voldoen aan de richtafstand. De afstand tussen de bedrijfsgronden met milieucategorie 2 aan de noordkant en het nieuwe bouwvlak is niet voldoende om te kunnen voldoen aan de richtafstand. Omdat er in de bestaande situatie een woning op het perceel staat en de nieuwe woning niet dicht bij de bedrijfsgronden komt te liggen levert het niet voldoen aan de richtafstand

geen belemmeringen op.

Het aspect bedrijven- en milieuzonering staat het planvoornemen niet in de weg.

3.4 Luchtkwaliteit

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteit situatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

In Titel 5.2. Luchtkwaliteitseisen van de Wet Milieubeheer (Wm) zijn bepalingen en voorschriften opgenomen betreffende de luchtkwaliteit in Nederland. Bestuursorganen dienen op grond van artikel 5.16, eerste lid Wm, bij de uitoefening van in het tweede lid limitatief opgesomde bevoegdheden of toepassing van wettelijke voorschriften, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, gebruik te maken van een of meer van de volgende gronden:

1. er worden geen grenswaarden voor de luchtkwaliteit overschreden;
2. er treedt geen verslechtering van de luchtkwaliteit op, of er vindt per saldo een verbetering van de luchtkwaliteit plaats door compenserende maatregelen;
3. het voorgenomen project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
4. het voorgenomen project is onderdeel van het Nationaal Samenwerkingsprogramma.

Niet in betekende mate bijdragen

Per 22 maart 2013 is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' (regeling NIBM) van kracht. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd (artikel 4).

Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging, hoeven op grond van artikel 5.16 van de "Wet milieubeheer" niet individueel getoetst te worden aan de genoemde grenswaarden. Het is in dat geval voldoende om aan te tonen dat een voorgenomen ontwikkeling NIBM is.

Beoordeling en conclusie

De ontwikkeling voorziet niet in een toename van het aantal woningen waardoor het aantal verkeersbewegingen ook niet toeneemt. De bouw van de nieuwe woning draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Om inzicht te geven in de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van het plan zijn de concentraties uit de digitale monitoringstool, die behoort bij het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) bekeken. Uit de monitoringstool (2017) blijkt dat de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) ter plaatse van de dichtstbijzijnde gelegen doorgaande weg, Beneden Oostdijk, nergens meer bedragen dan grenswaarden 40 µg/m³. De hoogste concentratie NO₂ bedraagt 23,1 en de hoogste concentratie PM₁₀ bedraagt 17,6. De PM_{2,5} concentraties zijn nergens hoger dan 10,3 µg/m³ (2016) (grenswaarde 25 µg/m³).

Ter plaatse van de dichtstbijzijnde doorgaande weg is er geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden.

Derhalve is er sprake van een goed- en woonleefklimaat gezien vanuit luchtkwaliteit.

3.5 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. De ondergrens die het Waterschap Hollandse Delta hanteert is 500 m². Als er minder dan die oppervlakte aan extra verharding komt, heeft er geen compenserend water te worden gegraven.

Beoordeling en conclusie

De oppervlakte van de nieuwe woning bedraagt minder dan 500 m², compensatie van het verhard oppervlak is niet benodigd. Wat betreft de toename van het verhard oppervlak levert het aspect water geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

Voor de realisatie van de nieuwe woning is wel een watervergunning van het Hoogheemraadschap benodigd omdat het bouwvlak ligt binnen de dubbelbestemming "Waterstaat - Waterkering". De aanvraag van deze vergunning staat de vaststelling van het wijzigingsplan niet in de weg. Het bouwvlak kan worden verplaatst zonder vooraf een vergunning aan te vragen, alleen voor de bouw van de woning is de vergunning benodigd.

3.6 Flora & Fauna

AERES milieu heeft in februari 2018 een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. In deze quickscan is nagegaan welke effecten de ingreep heeft op lokaal voorkomende beschermde flora en fauna. Daarnaast is nagegaan welke invloed de ingreep heeft op beschermde Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden. Het onderzoeksrapport is als Bijlage 2 bijgesloten.

Kader

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet integreert de Flora- en faunawet, Boswet en Natuurbeschermingswet 1998 tot één wet. Deze wet implementeert tevens de Vogel- en Habitatrichtlijn en andere verdragen in het nationaal natuurbeschermingsrecht. De bevoegdheid van deze nieuwe wet is toegedeeld aan Gedeputeerde Staten van de Provincie(s) waar een project wordt gerealiseerd. Gedeputeerde Staten kunnen deze bevoegdheid ook overdragen conform lid 7 van deze wet. De nieuwe Wet natuurbescherming sluit aan bij de internationale kaders zoals de Vogel- en Habitatrichtlijn. De soortbescherming richt zich dan ook op de bescherming van plant- en diersoorten die genoemd zijn in deze richtlijnen. Een uitzondering hierop vormt een deel van de Rode Lijstsoorten. Deze soorten worden wel beschermd via de Nieuwe Wet natuurbescherming. Daarnaast geldt de algemene zorgplicht, zoals deze ook al gold onder de Flora- en faunawet. Indien een plan resulteert in negatieve beïnvloeding van een soort of soorten kan ontheffing worden verleend conform artikel 3.3 van de Nieuwe Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.1 en 3.2 (Vogelrichtlijnsoorten). Ontheffing kan worden verleend conform artikel 3.8 van de nieuwe Wet natuurbescherming voor soorten van artikel 3.4 en 3.6 (Habitatrichtlijnsoorten). De criteria voor ontheffingsverlening zijn eender aan die van de Flora- en faunawet omdat de ontheffingsgronden van de Vogel- en Habitatrichtlijn gelijk zijn gebleven. Het nationaal recht staat het niet toe om hiervan af te wijken.

Onderzoek / conclusie

De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door middel van een veldbezoek en een literatuurstudie. Op 8 februari 2018 heeft Faunaconsult het plangebied en de omgeving ervan bezocht voor een habitatgeschiktheidsonderzoek. Hierbij werd beoordeeld voor welke plant- en diersoorten het plangebied een geschikte habitat biedt. Waarnemingen van soorten in het plangebied zijn genoteerd. Met betrekking tot zoogdieren werd speciaal gelet op pootafdrukken, krabsporen, wissels, uitwerpselen, haren, graafsporen, holen en potentieel geschikte verblijfplaatsen.

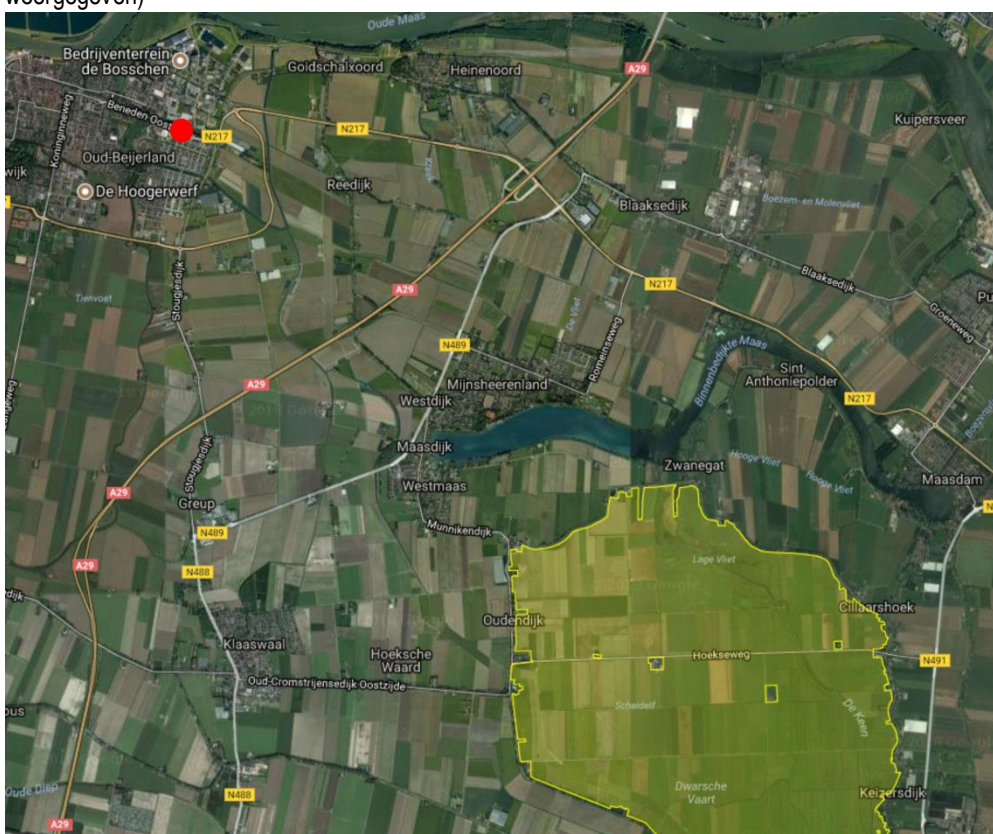
Het bureauonderzoek is gebaseerd op vrij verkrijgbare verspreidingsbronnen en waarnemingen van soorten.

Natura 2000

Natura 2000-gebied 'Oude Maas' is het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied; het dichtstbijzijnde onderdeel hiervan ligt op een afstand van iets meer dan 1 kilometer ten noordoosten van het plangebied (zie onderstaande afbeeldingen). Natura 2000-gebied 'Oudeland van Strijen' ligt op een afstand van circa 5,8 kilometer ten zuidoosten van het plangebied (zie onderstaande afbeeldingen). Overige Natura 2000-gebieden en wetlands liggen op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied.



Afbeelding globale ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Oude Maas' (geel weergegeven)



Afbeelding globale ligging van het plangebied (rode stip) ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Oudeland van Strijen' (geel weergegeven)

Omdat de plannen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden zullen hebben, is er geen vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Nederland

Op iets meer dan 200 meter ten zuidwesten van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN).

Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Whb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Whb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

De bomenrij aan de zuidzijde van het plangebied (de bomenlaan op de dijk) fungeert mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen. Vleermuizen, hun vaste vliegroutes en foerageergebieden zijn onder de Wet natuurbescherming beschermd (internationaal beschermde soorten). Doordat de bomenlaan op de dijk gehandhaafd blijft, blijven eventueel aanwezige vliegroutes behouden. Om verstoring te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van de bomenrij alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst, van de bomen af en omlaag gerichte verlichting of amberkleurige UV-vrije led armaturen. Dit is geborgd in de regels.

Algemeen voorkomende vogels

In de bomen en opgaande vegetatie komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door de vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Whb begaan.

3.7 Archeologie

In paragraaf 1.2 is beschreven dat ter plaatse van het plangebied het parapluplan "Archeologie en Parkeren" geldt. De toegekende archeologische dubbelbestemmingen in dit plan zijn gebaseerd op de beleidsadvieskaart archeologie welke de gemeente hanteert. Binnen dit plan geldt voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. In de regels van het parapluplan is voor deze dubbelbestemming opgenomen dat er op of in de gronden geen bouwwerken mogen worden gebouwd. In afwijking hiervan mogen bouwwerken wel worden gebouwd als er reeds een archeologisch onderzoek is uitgevoerd, het vergunningsvrije bouwwerken betreffen, de bouwwerken niet dieper reiken dan 0,5 meter onder het maaiveld; of een planomvang hebben kleiner dan 10 ha.

Het plangebied heeft een oppervlakte kleiner dan 10 ha. Er mag gebouwd worden op het perceel zonder dat een archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

3.8 Verkeer en Parkeren

In de bestaande situatie zijn er op het perceel van de woning eigen parkeerplaatsen aanwezig. Het perceel wordt ontsloten vanaf de Oud-Beijerlandsedijk.

In het parapluplan "Archeologie en Parkeren" is vastgelegd dat bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen gebruik wordt gemaakt van de parkeernormen uit de door de gemeenteraad vastgestelde Nota Parkeernormen Oud-Beijerland.

De nota uit 2016 is van toepassing en deze is gebaseerd op de richtlijnen van het CROW. In deze nota is de gemeente onderverdeeld in verschillende gebieden. Het plangebied ligt het gebied "rest bebouwde kom". Het stedelijkheidsniveau van geheel Oud-Beijerland wordt beschouwd als matig stedelijk.

Voor een vrijstaande koopwoning geldt de richtlijn dat per woning (rest bebouwde kom, matig stedelijk) minimaal 1,8 en maximaal 2,6 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Bij de woning worden 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd, daarmee wordt voldaan deze richtlijn.

In de toekomstige situatie is er geen sprake van een verandering van de verkeers- en parkeersituatie. Er geen sprake van een toename van het aantal woningen en daarmee ook niet van het aantal verkeersbewegingen. De ontsluiting vanaf de Oud-Beijerlandsedijk blijft gehandhaafd. Er worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.

3.9 Geluid

Adviesbureau K+ heeft in mei 2018 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het rapport is als Bijlage 3 bijgevoegd.

Kader

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor een nieuwe situatie de geluidbelasting van een weg in Lden in dB moet worden bepaald.

Krachtens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (art. 74 lid 2a. Wgh) of;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/u geldt (art. 74 lid 2b. Wgh).

Het plan ligt in de geluidzone van de Beneden Oostdijk. Deze weg kent een snelheidsregime van 50 km/uur. De Oud-Beijerlandsedijk kent een snelheidsregime van 30 km/uur en is dus niet gezoneerd in het kader van de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan ligt in de geluidzone van de Beneden Oostdijk. De Oud-Beijerlandsedijk is in het kader van een goede ruimtelijke ordening beschouwd.

Onderzoek / conclusie

Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel van de nieuwe woning te bepalen ten gevolge van de gezoneerde Beneden Oostdijk. Deze weg kent een snelheidsregime van 50 km/uur. De niet gezoneerde Oud-Beijerlandsedijk kent een snelheidsregime van 30 km/uur.

Wet geluidhinder

Beneden Oostdijk

Op een deel van het perceel wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Beneden Oostdijk is maximaal 58 dB (incl. aftrek art. 100g WgHh). Bij de gemeente Oud-Beijerland kan derhalve een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.

In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning gerealiseerd wordt ter vervanging van een bestaande geluidsgevoelige bestemming en tussen andere woningen is gelegen.

Door het aanbrengen van een stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen, maar daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde nog altijd overschreden. De kosten voor degelijke maatregelen bedragen 350 m * 8 m * € 50.- = € 140.000,- en stuiten op bezwaren van financiële aard.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal

verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De achtergevel van de nieuwe woning wordt afgeschermd van de weg en zal hiermee geluidluw zijn.

Goede ruimtelijke ordening

Oud-Beijerlandsedijk

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 52 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 48 dB waarmee deze gelijk zou zijn aan de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden.

Het terugdringen van de geluidbelasting tot onder de voorkeursgrenswaarde door het toepassen van een stiller wegdek stuit op bezwaren van financiële aard. De kosten voor dergelijke maatregelen bedragen $220 \text{ m} \times 4,5 \text{ m} \times \text{€ } 50,- = \text{€ } 49.500,-$. Uit het oogpunt van beheer, onderhoud en praktische uitvoerbaarheid is het ook niet wenselijk om deze kleine stukken asfalt te voorzien van een ander wegdek.

Omdat geen sprake is van een gezonde weg, hoeft ook geen hogere waarde te worden aangevraagd.

Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen, zie hiervoor tabel 4.3 in het rapport.

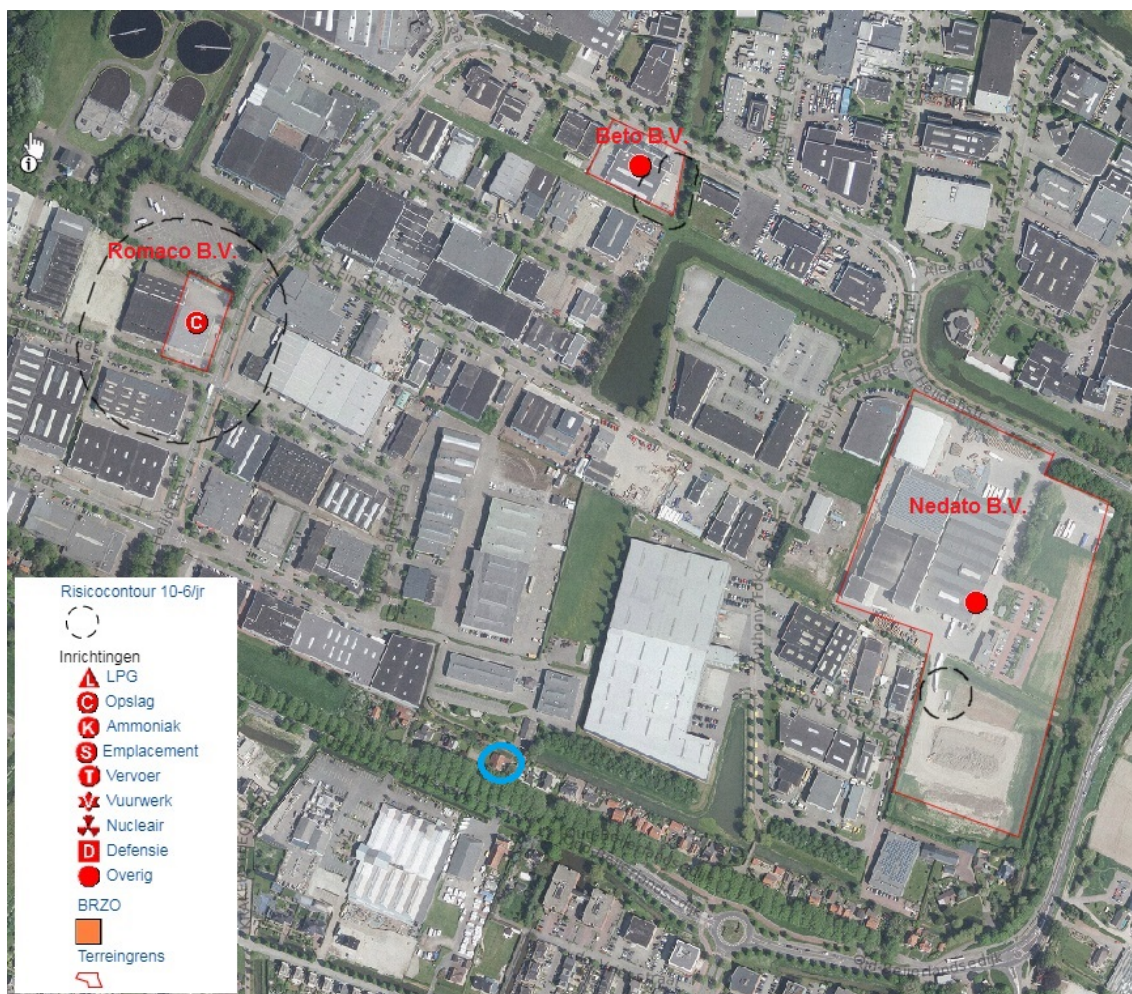
3.10 Externe veiligheid

Voor de beoordeling van het onderdeel externe veiligheid zijn bepalend het plaatsgebonden risico en het groepsrisico behorende bij een risicobron in de omgeving van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Het plaatsgebonden risico is een maat voor de kans van overlijden van een persoon in de omgeving van een risicobron. Door het aanhouden van voldoende afstand kan een aanvaardbaar veiligheidsniveau worden gegarandeerd. Voor het plaatsgebonden risico geldt een veiligheidscontour van $\text{PR } 10^{-6}$ per jaar. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd. Een kwetsbaar object betreft woningen en o.a. gebouwen waar mensen langdurig kunnen verblijven.

Beoordeling

Uit een uitsnede van de risicokaart is op te maken dat in de nabijheid van het plangebied drie risicobronnen zijn gelegen;

- Bedrijf Nedato B.V. aan de Jan van der Heijdenstraat 48 Oud-Beijerland.
- Bedrijf Romaco B.V. aan de Edisonstraat 11 Oud-Beijerland.
- Beto B.V. aan de Jan van der Heijdenstraat 32 Oud-Beijerland.



Afbeelding uitsnede risicokaart

Nedato B.V.

Nedato is een bedrijf waar aardappelproducten worden vervaardigd. Op het terrein staat een bovengrondse propaantank. Uit de uitsnede van de risicokaart is op te maken dat het plangebied niet ligt binnen de plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf. Er geldt geen groepsrisicocontour.

Romaco B.V.

Romaco is een groothandel in chemische producten. Het plangebied is niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf, maar wel binnen de contour van het groepsrisico. Een verantwoording groepsrisico is derhalve benodigd, echter het planvoornemen voorziet niet in een verandering van dichtheid van het aantal personen omdat er geen extra woning wordt gebouwd. Omdat de huidige situatie, gezien vanuit externe veiligheid, niet wijzigd is een verantwoording niet benodigd.

Beto B.V.

Beto is een groothandel in vloeibare en gasvormige brandstoffen. Op het terrein is een gaslessendepot aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen de plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf. Er geldt geen groepsrisicocontour.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

De bestemmingen 'Wonen', 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde-Archeologie' blijven van toepassing op het perceel Oud-Beijerlandse dijk 36, alleen de situering en vormgeving van het bouwvlak wijzigt. De regels uit het vigerende bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" en het parapluplan "Archeologie en Parkeren" blijven gelden. Wat betreft de archeologische dubbelbestemming, het bouwplan kan wel gerealiseerd worden op de gronden met deze bestemming omdat het plangebied een oppervlakte heeft kleiner dan 10 ha.

Het wijzigingsplan 'Oud-Beijerlandse dijk 36' van de gemeente Oud-Beijerland bestaat uit regels en verbeelding en de voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn een vijftal regels opgenomen: inleidende regels (artikel 1), wijze van meten (artikel 2), regels geldende bestemmingen (hoofdstuk 2, artikelen 3, 4 en 5), algemene regels (hoofdstuk 3, artikel 6) en een slotregel (hoofdstuk 4, artikel 7).

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Wijzigingsbevoegdheid

In artikel 40 Algemene wijzigingsregels van het vigerende bestemmingsplan "Correctieve herziening Wonen" is geregeld dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken in nieuwe bouwvlakken;
- b. het verschuiven dan wel schrappen van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg pr' indien door gewijzigde wet- en regelgeving of door het verplaatsen dan wel het komen te vervallen van het vulpunt de hinder is beperkt dan wel is opgeheven.

Voor het mogelijk maken van het verschuiven van het bouwvlak ter plaatse van het perceel aan de Oud-Beijerlandsedijk wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid genoemd onder a. Burgemeester en wethouders verlenen slechts medewerking aan een wijziging mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voorwaarde a

Het straat- en bebouwingsbeeld verandert nauwelijks na de realisatie van de nieuwe woning. Ter plaatse van de locatie is al een woning aanwezig. Het enige dat verandert is dat de woning iets centraler op het perceel wordt gepositioneerd. De voorgevelgrens van de nieuwe woning is gelijk aan de voorgevelgrens van de bestaande woning. Hierdoor verandert het bebouwingsbeeld gezien vanaf de Oud-Beijerlandsedijk niet.

De beoogde bouwhoogte van de nieuwe woning is hoger dan nu planologisch is toegestaan in het vigerende bestemmingsplan. Om de hogere bouwhoogte mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd (afwijken van het bestemmingsplan). In een ruimtelijke motivering wordt de afwijking onderbouwd. Deze aanvraag met ruimtelijke motivering volgt na de vaststelling van het wijzigingsplan.

Voorwaarde b

De woonsituatie wijzigt niet, er is één woning aanwezig in bestaande situatie en dit verandert niet in de toekomstige situatie.

Voorwaarde c

De milieusituatie wijzigt niet. Een woning is geen milieubelastende bestemming.

Voorwaarde d

Het aantal verkeersbewegingen wijzigt niet omdat er geen sprake is van een toename van het aantal woningen. De ontsluiting van het perceel wijzigt eveneens niet.

Voorwaarde e

Het bouwplan heeft geen invloed op de sociale veiligheid.

Voorwaarde f

De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden wijzigen niet. De sloop van één woning en het terugbouwen van een nieuwe woning is niet van invloed op de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan is door de wetgever geregeld. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

5.2.1 Vooroverleg

5.2.2 Zienswijzen

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden. Dit om te voorkomen dat recht gaat gelden dat niet realistisch blijkt te zijn.

Het initiatief wordt volledig op kosten van de initiatiefnemer gerealiseerd.

