

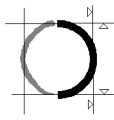
Ruimtelijke onderbouwing voor het  
perceel  
Vrouwenpolderseweg 30 te  
Serooskerke/ Walcheren

V.r.v.: Aannemingsbedrijf Dekker - Walhout  
Noordweg 127  
4353 AV Serooskerke

Auteur : Dipl. – Ing. Martin Stoetzel  
Werknummer : 13138  
Datum : 17-12-2014



Hermesweg 17, Postbus 369 4380 AJ Vlissingen  
tel.: 0118-416763 fax: 0118-415566  
e-mail: [bktb.willems@wxs.nl](mailto:bktb.willems@wxs.nl)



project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

## Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve het bouwen van een nieuwe eengezinswoning aan de Vrouwenpolderseweg 30 te Serooskerke, perceel G 1091

Inhoud	pagina
<b>1. Doel van de ruimtelijke onderbouwing</b>	2
<b>2. De bestaande situatie</b>	3
<b>3. Het bestemmingsplan</b>	6
<b>4. Het ontwerp</b>	
4.1 De woning	8
4.2 Duurzaamheid	8
<b>5. Beleids- en ontwikkelingskader</b>	
5.1 Rijksbeleid	9
5.2 Provinciaal beleid	9
5.3 Gemeentelijk beleid	10
5.4 Conclusie	11
<b>6. Milieuaspecten</b>	
6.1 Geluid	12
6.2 Verkeer en parkeren	12
6.3 Asbestonderzoek	13
6.4 Veiligheid	13
6.5 Milieuzonering	14
6.6 Luchtkwaliteit	15
6.7 Archeologie	16
6.8 Water	16
6.9 Flora en Fauna	17
<b>7. Landschappelijke inpassing</b>	17
<b>8. Belemmeringen</b>	
8.1 Belemmeringen van het bouwplan	18
8.2 Eigendomssituatie	18
8.3 Molenbioskoop	18
<b>9. Economische uitvoerbaarheid</b>	19

## Bijlagen:

1. Schetsontwerp
2. Watertoets
3. Flora en fauna onderzoek
4. Akoestisch onderzoek (eerder ingediend)

project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

## 1. Inleiding

### 1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Het perceel aan de Vrouwenpolderseweg 30 ligt net buiten de bebouwde kom aan de oostkant van Serooskerke en is ca. 5000m<sup>2</sup> groot.

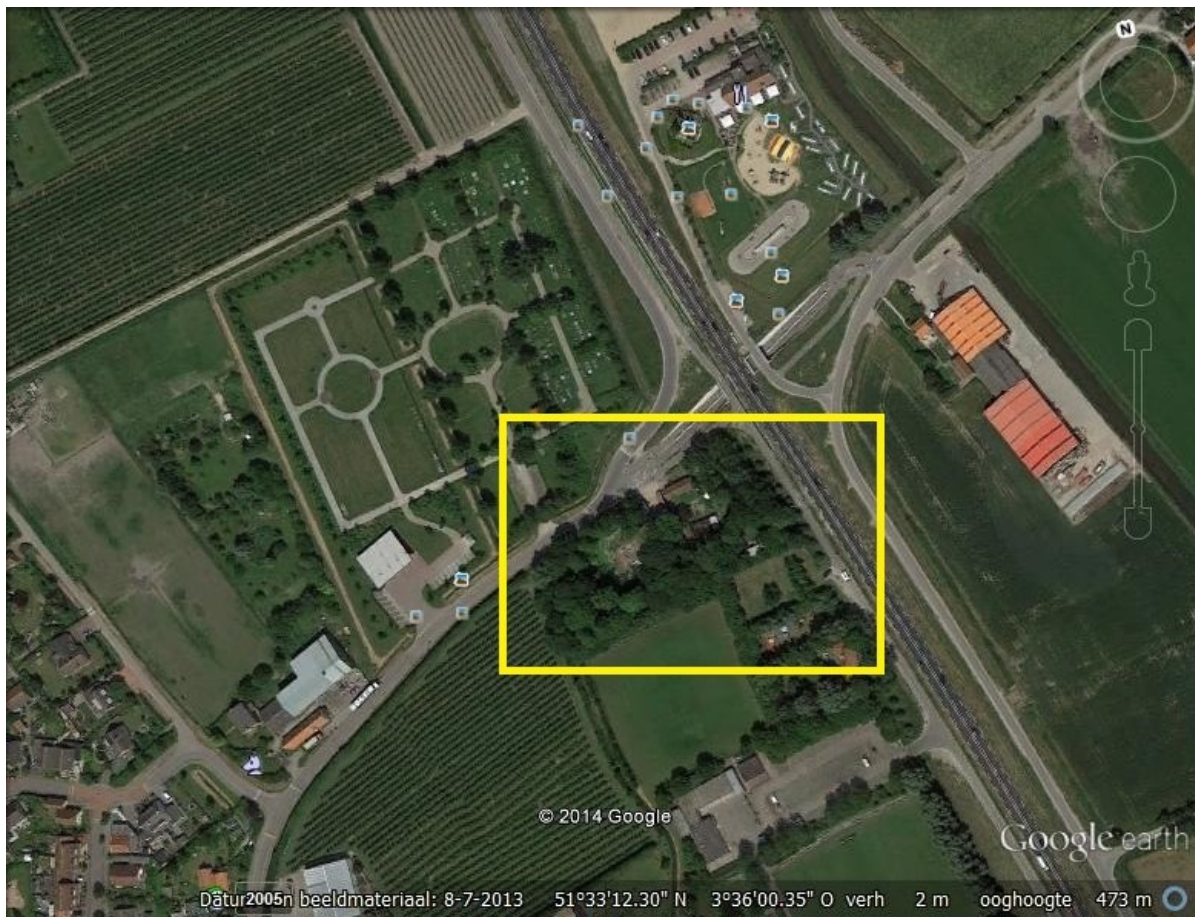
De nieuwe N 57 loopt oostelijk langs het perceel.

Door het aanleggen van de fietstunnel onder deze nieuwe weg is de op het perceel aanwezige oude woning dusdanig verzakt dat het huis afgebroken moet worden.

De nieuwe eigenaar is van plan westelijk van het huidige bouwvlak een nieuwe eengezinswoning te bouwen, het bouwvlak dient daartoe in westelijke richting verplaatst te worden.

De huidige vervallen woning wordt gesloopt en ter plaatse van het nieuwe bouwvlak wordt een nieuwe woning gerealiseerd.

Luchtopname van het perceel, aan de noordoostkant staat de molen, het perceel ligt binnen het kader (met bebossing).



project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

## **2. De bestaande situatie**

De bestaande woning op het perceel is onbewoonbaar, het betreft een woning met schuur van ca. 100 jaar oud.

Het huis bestaat uit een verdieping met kap, naast het huis staat nog een kleine berging.

Alle daken zijn gedekt met gebakken pannen.

De gevels van de gebouwen zijn gemetseld waarbij de voorgevel van de woning niet ouder is dan 60 jaar.

De voorgevel is door de eerder genoemde heiwerkzaamheden verzakt waardoor het huis bouwvallig is geworden.

Aan de achterkant is de woning verschillende keren uitgebreid.

Het huis heeft geen historische waarde en moet afgebroken worden.

Achter de woning staat een noodwoning (containers) opgericht door familie Staal, deze woning wordt na voltooiing van de nieuw te bouwen woning ook gesloopt.

Foto 1 noord/ straatgevel en westgevel, links de fietstunnel



project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

Foto 2 de noordgevel/ straatgevel



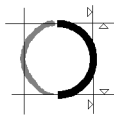
Foto 3 de noordgevel en de inrit (locatie nieuwbouw 2)



**project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138**

Foto 4 het westelijke deel van het perceel (locatie nieuwbouw)





project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

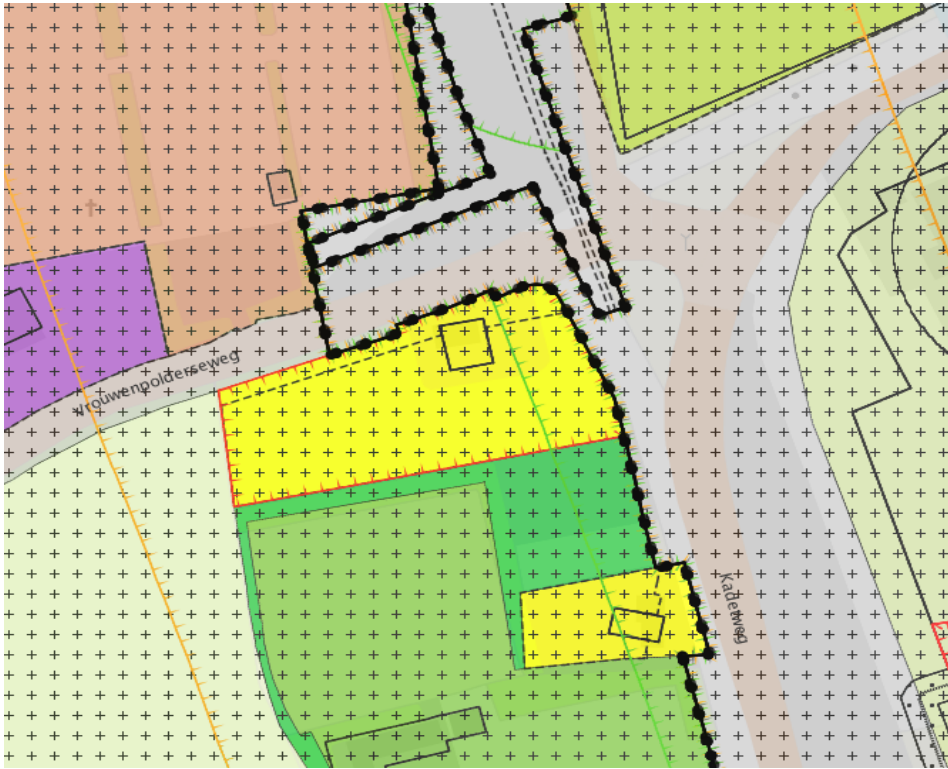
### **3. Het bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan "bebouwde kom Serooskerke" is vastgesteld op 15-3-12, de bestemmingsregels met betrekking tot "wonen" staan in artikel 16. Het betreffende gebied heeft de gebiedsaanduiding "wro-zone wijzigingsgebied 4". Hiervoor zijn in artikel 24.2.4. regels opgenomen. Voor het mogelijk maken van de woning op de beoogde plek moet het bouwvlak op het perceel in westelijke richting verplaatst worden. Op grond van 24.2.4. gelden voor de wijziging de volgende vereisten:

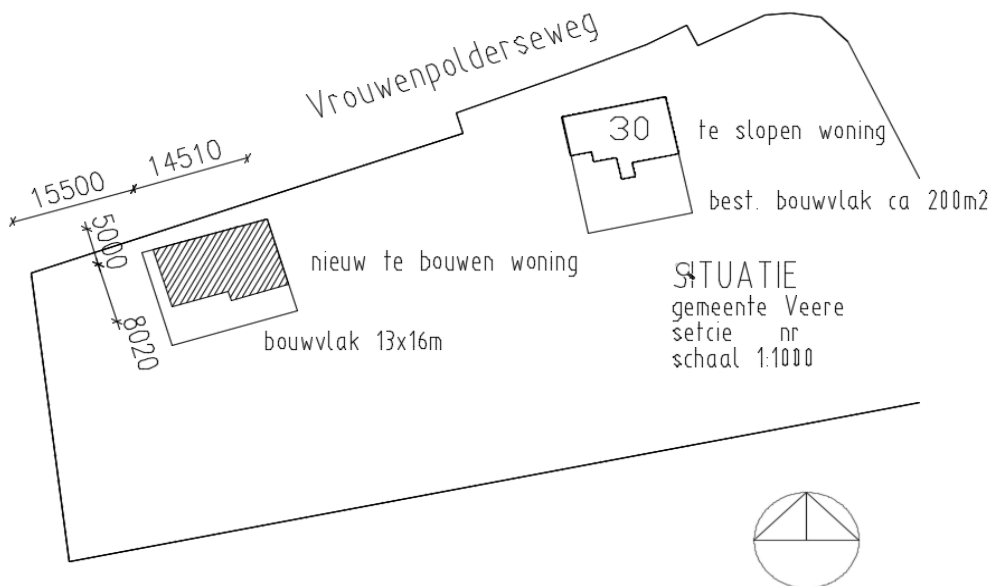
- a. de bestaande hoogteregeling en bouwaanduiding blijven van toepassing;
- b. in de nieuwe situatie is sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- d. de stedenbouwkundige structuur wordt in acht genomen;
- e. het bepaalde in het artikel 15 "Wonen" wordt van overeenkomstige toepassing verklaard.
- f. met onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de volgende uitvoeringsaspecten:
  1. water;
  2. bodemverontreiniging;
  3. geluidshinder;
  4. milieuzonering;
  5. externe veiligheid;
  6. luchtkwaliteit;
  7. archeologie;
  8. flora en fauna;
  9. financieel-economische uitvoerbaarheid.

In deze ruimtelijk onderbouwing wordt nader ingegaan op bovenstaande vereisten.

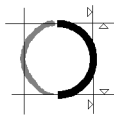
**project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138**



De in het bestemmingsplan artikel 16 opgenomen bouwregels worden gehandhaafd, er wordt een vrijstaande woning in het opgeschoven bouwvlak gebouwd. Daarom vragen wij de gemeente Veere medewerking te verlenen aan het bouwplan van de familie Mijsbergen.  
Situatietekening (nieuwe toestand)







project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

## **4. Het ontwerp**

### **4.1 De woning**

De nieuwe woning wordt geen kopie van het bestaande maar een moderne interpretatie van een Zeeuwse boerderij. Het huis bestaat uit een verdieping met kap en staat zoals het bestaande huis evenwijdig aan de Vrouwenpolderseweg. Het schuift wel iets in westelijke richting op richting dorp.

De gevels worden opgetrokken in rood/ bruine baksteen en het oostelijke deel wordt met houten planken gepotdekseld.

Het dak wordt gedekt met rode gebakken pannen.

Al het houtwerk wordt wit gelakt alleen de ramen/ deuren worden groen gelakt en de gepotdekselde planken zwart.

Het bouwplan is door de Welstandscommissie op 3-7-2014 goedgekeurd.

### **4.2 Duurzaamheid**

De woning is gedetailleerd conform de huidige eisen, isolatiewaarde minimaal RC 3,5 voor gevel en dak.

Alle toegepaste materialen aan de buitenkant zijn gebakken (baksteen, gebakken dakpan) of van beton (vloer) en hebben geen negatieve invloed op het grondwater.

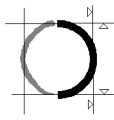
Als verwarming wordt een 24kw HR gasketel toegepast, verder is er mechanische ventilatie met warmteterugwinning. Er wordt ook een douchewater warmteterugwinning geplaatst.

Door de getroffen maatregelen wordt het een zeer energiezuinige en milieuvriendelijke woning.

Het is ook mogelijk op de begane grond ter plaatse van de bijkeuken een badkamer te plaatsen, de aansluitingen worden aangelegd.

Het bestaande kantoor op de begane grond kan in de toekomst als slaapkamer ingericht worden waardoor het huis ook levensloopbestendig is.

Voor de bouwtekeningen zie **bijlagen**.



## **5. Beleid en ontwikkelingskader**

### **5.1 Rijksbeleid**

De Nota Ruimte, vastgesteld door de Ministerraad dd. 23 april 2004, bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De nota stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

In de nota gaat het Rijk voor verstedelijking en economische activiteiten in steden en dorpen uit van de bundelingstrategie. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaand bebouwd gebied aanwezig is en wordt ruimte geboden aan de gemeente om te bouwen voor de eigen bevolkingsgroei. Het beleid richt zich op de ontwikkeling van voldoende geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en voorzieningen in iedere regio.

Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor een voldoende en tijdige beschikbaarheid van ruimte voor wonen, werken en daarbijbehorende voorzieningen.

#### **Ladder duurzame verstedelijking Bro**

De Rijksoverheid heeft vastgelegd dat de ladder duurzame verstedelijking moet worden toegepast. Deze is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dat op grond van artikel 5.20 van datzelfde Besluit ook op de ruimtelijke onderbouwing van toepassing is:

- a. Een bestemmingsplantoelichting die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
- b. Ingeval van die behoefte sprake is, wordt beschreven in hoeverre binnen het bestaand stedelijk gebied van die regio hierin kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.
- c. Indien uit deze beschrijving blijkt dat dit niet binnen bestaand stedelijk gebied van de regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruik makend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Aangezien de beoogde wijziging betrekking heeft op het verplaatsen van een reeds bestaand bouwvlak is er geen sprake van een toename van het aantal woningen, zodat de Ladder duurzame verstedelijking Bro niet van toepassing is.

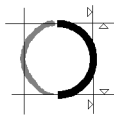
### **5.2 Provinciaal beleid**

#### **Omgevingsplan 2012-2018**

In het omgevingsplan wordt de ontwikkeling van de Zeeuwse delta als volgt omschreven:

"Het sterk landelijke karakter zorgt ervoor dat Zeeland onderscheidend is van het omringende stedelijke gebied. Openheid, grootschalige polders, verspreid liggende natuurgebieden, vruchtbare kleigronden met veel landbouw en wonen in dorpen in het landelijke gebied bepalen het karakter.

Ongeveer de helft van de landoppervlakte van de provincie bestaat uit landbouw. Binnen de landbouw is akkerbouw de belangrijkste bedrijfstak. Daarnaast zijn de intensieve teelten en de veehouderij van belang. De komende jaren echter vragen veranderingen in de markt om ingrijpende aanpassingen van de landbouw. (...)



**project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138**

### **Verordening Ruimte (28 september 2012)**

Het Omgevingsplan 2012-2018 heeft geleid tot een herziening van de Provinciale Ruimtelijke Verordening: de Verordening Ruimte Provincie Zeeland. Doel van de verordening is de provinciale ruimtelijke belangen te laten doorwerken naar het gemeentelijke beleid. Ook wat de verordening betreft is er een groot aantal verschillen met de vorige provinciaal ruimtelijke verordening.

De in deze verordening opgenomen vereisten met betrekking tot wonen (artikel 2.3) zouden relevant kunnen zijn. Aangezien het plan echter niet voorziet in het realiseren van nieuwe kleinschalige woningbouwlocaties in het landelijk gebied is dit niet aan de orde.

### **5.3 Gemeentelijk beleid**

De gemeente baseert haar beleid op de Structuurvisie van 13-9-12:

*Serooskerke: wonen en werken op knooppunt in het middengebied*

*Serooskerke ligt midden in het open middengebied van Walcheren en is via lintbebouwing uitgegroeid tot een aanzienlijke woonkern. Het heeft tegelijkertijd een bedrijvenconcentratie op bedrijventerrein de Zompe en is gelegen aan een knooppunt van wegen en de N57.*

*De sociaal-culturele structuur in Serooskerke is sterk en het voorzieningenniveau relatief hoog. De N57 vormt de etalage op het landschap. Voorkomen moet worden dat aan de N57 gebouwd gaat worden maar het gebied tussen Serooskerke en de N57 biedt op termijn wellicht mogelijkheden voor ontwikkeling om de natuurlijke groei op te vangen. Daarnaast biedt het gezien de gunstige ligging aan de N57 mogelijkheden voor functies op het gebied van gezondheidszorg.*

Met betrekking tot het vigerend gemeentelijk beleid is in de toelichting van het moederplan "Kom Serooskerke" het volgende opgenomen:

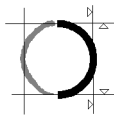
Het gemeentelijk beleid voor de kern Serooskerke is vastgelegd in verschillende beleidsstukken. Aangezien het bestemmingsplan Kom Serooskerke een consoliderend bestemmingsplan betreft zijn (samenvattingen van) deze gemeentelijke beleidsstukken met uitzondering van "Structuurvisie Serooskerke" en het 'Tweede woningen beleid' niet opgenomen in deze toelichting.

### **Structuurvisie Serooskerke**

Het gemeentelijk beleid voor de kern Serooskerke is vastgelegd in de structuurvisie Serooskerke, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 september 2002. Hieronder de belangrijkste punten van het beleid.

De landelijke kernen in de gemeente Veere, waaronder Serooskerke, hebben voornamelijk een woonfunctie. Het gemeentelijk beleid voor deze kernen heeft een consoliderend karakter en is gericht op:

1. Het behoud van de huidige woonfunctie en het daarbij behorende niveau van voorzieningen en
2. Het instandhouden en zo nodig verbeteren van de kwaliteit van het woonklimaat.

**project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138**

Op grond van deze uitgangspunten, wordt in de vorm van streefbeelden een ruimtelijke totaalvisie op de kern Serooskerke gegeven.

Het verbeteren en kleinschalig uitbreiden van het woningbestand voor de bevolking en voor nieuwkomers om de natuurlijke groei op te vangen is gewenst. Het bouwplan past in het beleid van de gemeente.

De woning is wordt gebouwd als hoofdverblijf voor een gezin met 2 kleine kinderen.

Het is de initiatiefnemer bekend dat de woning niet als vakantiewoning gebruikt mag worden (Huisvestingsverordening Gem. Veere 2013 art. 2 par.1).

## 5.4 Conclusie

Serooskerke is een woonkern in de gemeente Veere met een goed voorzieningenniveau. De rijks- en provincialeoverheid en ook de gemeente stimuleert particuliere initiatieven waarbij op kleine schaal voor de aanwezige bevolking gebouwd wordt. Ook het aanpassen van het bestaande woningbestand is gewenst.

De familie Mijnsbergen is recent van Vlissingen naar Serooskerke verhuisd omdat de heer Mijnsbergen dicht bij zijn werk in Serooskerke wil wonen, het echtpaar heeft twee kinderen. De oudere zoon gaat naar de basisschool in Sint Laurens, het jongere kind gaat naar de peuterspeelzaal in Serooskerke.

Met deze achtergrond is vervangende nieuwbouw voor een jong gezin op het perceel een positieve ontwikkeling. De structuurvisie van de gemeente zegt hierover:

*Nieuwkomers komen hoofdzakelijk voor de aantrekkelijke woonomgeving van Veere, het kapitale landschap en de nabijheid van de zee. Daarnaast keert een deel terug naar hun 'roots'.*

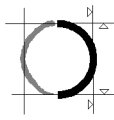
Maar er is nog meer, hierbij nog een toelichting uit de eerder genoemde structuurvisie van de gemeente:

*De integrale ambitie voor behoud en verbetering van de leefbaarheid, zoals beschreven in hoofdstuk 1, is vanzelfsprekend ook de leidraad voor de Woonvisie.*

*De doelstellingen en uitgangspunten van de Woonvisie zijn gebaseerd op die integrale ambitie, rekening houdend met trends en nieuwe opgaven die de leefbaarheid beïnvloeden.*

*Doelstelling van de woonvisie is te komen tot een flexibele en vraaggerichte woningmarkt met een kwalitatief en kwantitatief goed woningaanbod. Dit betekent: • Opvangen van de natuurlijke groei; • Binden van starters; • Verleiden van nieuwkomers; • Behouden van een goede sociale woningvoorraad.*

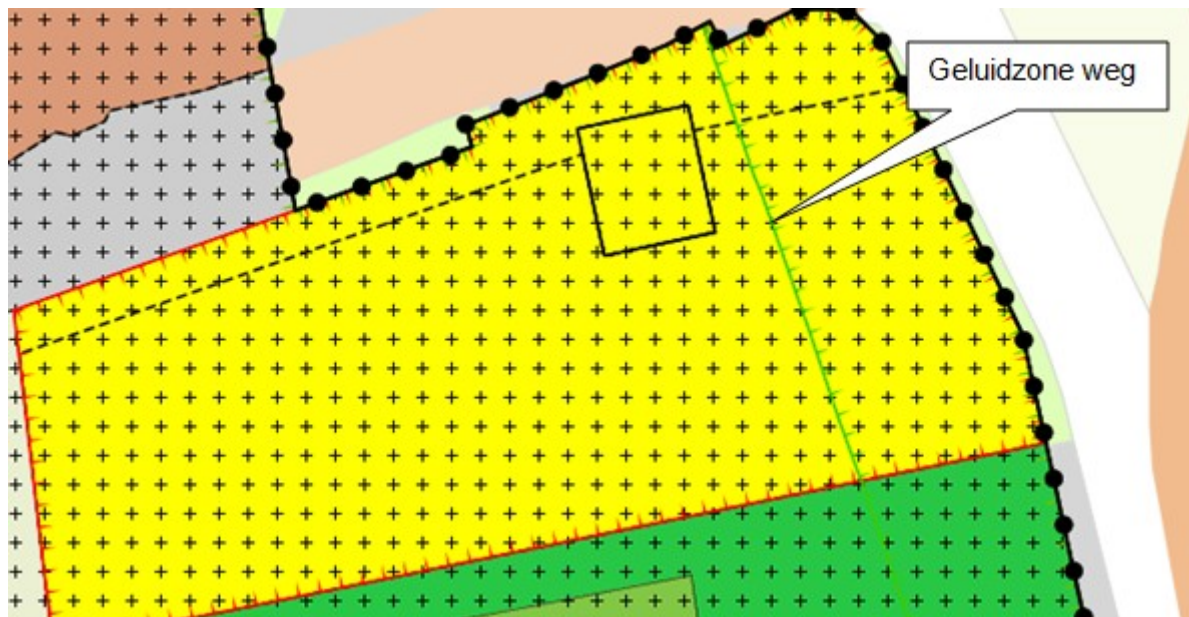
*Vergrijzing, veranderende bevolkingssamenstelling, gezinsverdunding en de economisch tijd zijn ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van het wonen in Veere. Ze leiden tot een woonvraag die kwantitatief vermindert en kwalitatief verandert. Te verwachten valt dat de vraag naar woningen in Veere ook in de toekomst aanwezig blijft. Het kapitale landschap en de sterke sociale samenhang zorgen immers voor een aantrekkelijk woonklimaat met een sterke aantrekkingskracht op huidige bewoners en nieuwkomers.*



## **6. Milieuaspecten**

### **6.1 Geluid**

De bestaande woning ligt buiten de gebiedsaanduiding vrijwaringszone-weg (N 57), zie figuur 1.



*Figuur 1*

Aangezien het nieuwe bouwvlak in westelijke richting verplaatst komt de woning nog verder van deze vrijwaringszone te liggen.

Er is eerder een akoestisch rapport ingediend, de conclusies uit het rapport worden nageleefd. Het rapport is eerder ingediend.

### **6.2 Verkeer en parkeren**

De bestaande woning wordt ontsloten via de Vrouwenpolderseweg, het is sinds de bouw van de nieuwe N 57 een rustige weg met lage verkeersintensiteit. Omdat er vroeger op het perceel een installatiebedrijf gevestigd was neemt het verkeer op de weg niet toe maar juist af.

Verder is op het perceel meer dan genoeg ruimte beschikbaar voor de realisatie van parkeerruimte.

Er worden 3 nieuwe parkeerplaatsen op het perceel gerealiseerd, 2 voor de auto's van de bewoners en 1 voor bezoek, dit aantal is hoger dan de gebruikelijke normen.

De bestaande inrit van het perceel is breed en blijft de komende tijd gehandhaafd, mogelijk wordt in de toekomst de inrit in westelijke richting verplaatst.

### **6.3 Asbestonderzoek**

Voor de sloopaanvraag van de vervallen woning moet een asbestonderzoek uitgevoerd worden, op dit moment is het rapport nog niet in opdracht gegeven. Omdat de woning niet in de weg staat voor de woning van familie Mijsbergen is dit geen probleem. De sloopaanvraag voor de oude

project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

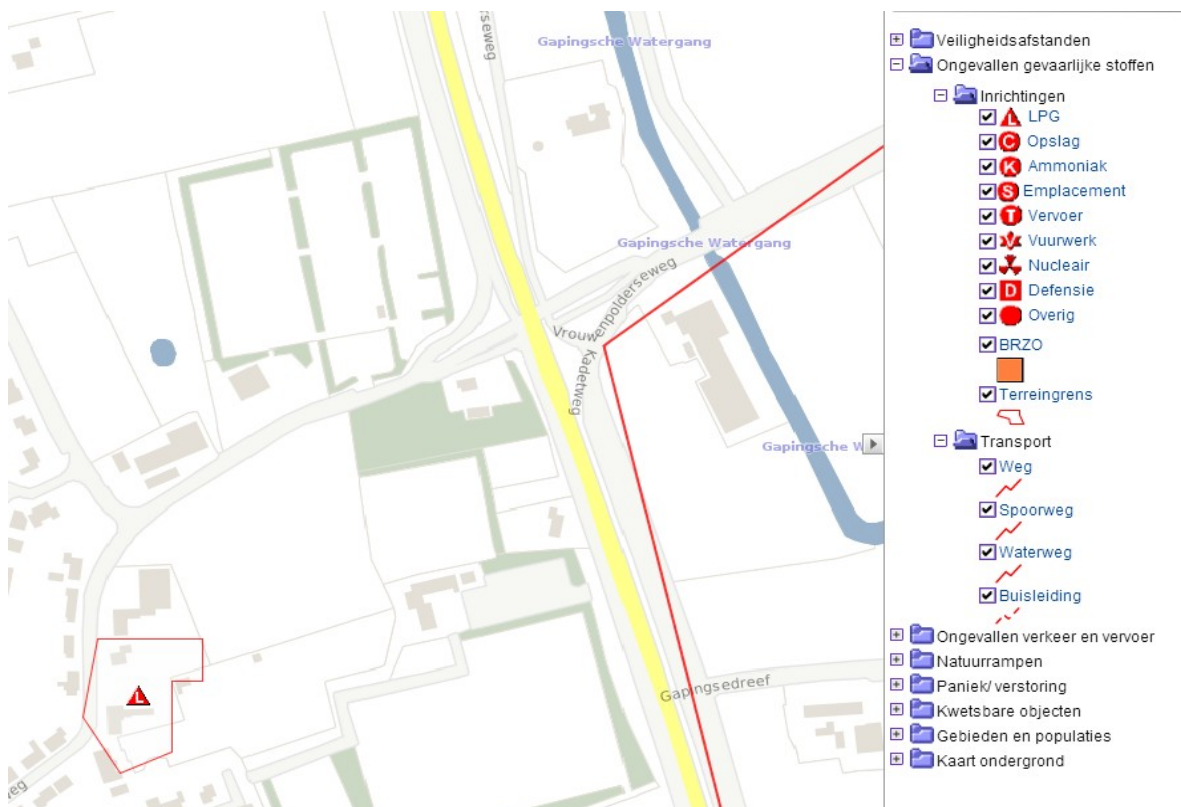
woning en de noodwoning wordt direct na het gereed komen van de nieuwe woning van familie Mijsbergen ingediend.

De aanwezige noodwoning is niet ouder dan 20 jaar en daarom kan deze zonder asbestinventarisatie afgebroken worden.

## 6.4 Veiligheid

### Externe Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is op 27 oktober 2004 in werking getreden, inclusief de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen. Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.



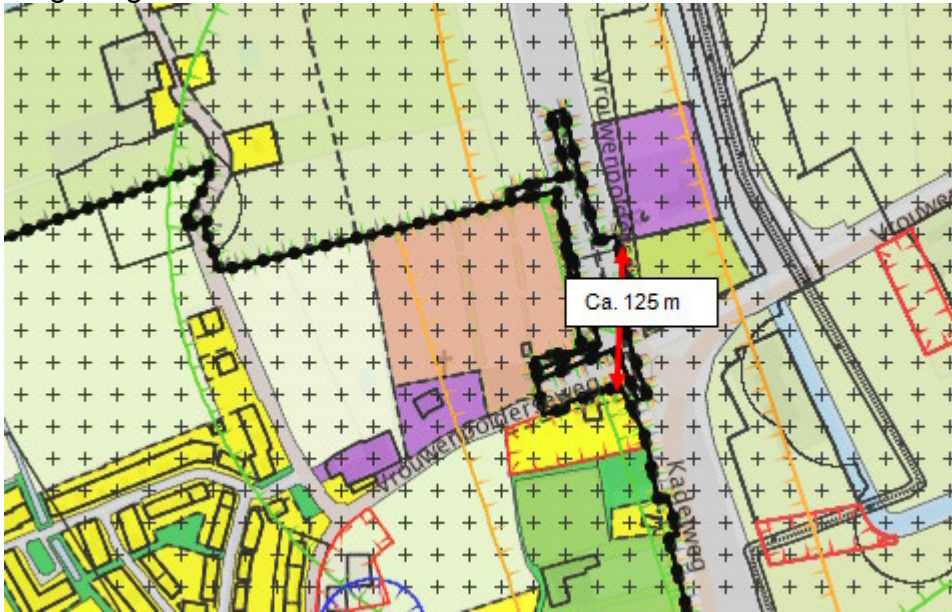
Figuur 2 uitsnede risicokaart Zeeland

Op basis van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Alleen het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg gebeurt in de nabijheid van het plangebied. Aangezien de nieuwe woning echter op grotere afstand van deze risicobron komt te liggen dan de bestaande woning is er sprake van een afname van het risico.

project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

## 6.5. Milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient milieuhinder te worden voorkomen. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). In de handreiking "bedrijven en milieuzonering" worden de richtafstanden. In figuur 3 is een overzicht gegeven van de relevante bedrijfsbestemmingen in de omgeving.



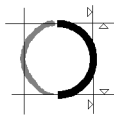
Figuur 3 plangebied met relevante bedrijfsbestemmingen (paarse vlakken)

Op ruim 30 meter ten oosten van het plangebied is een bedrijfsbestemming gelegen. Hier is een bedrijf toegestaan uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten "functiemenging"

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB "functiemenging" hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. In de SvB "functiemenging" zijn de aspecten geluid, geur, stof en gevaar en de index voor verkeersaantrekkende werking (zoals aangegeven onder het kopje "Regeling toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten met behulp van milieuzonering") in de categorisering opgenomen. Voor de categorie B1 geldt:

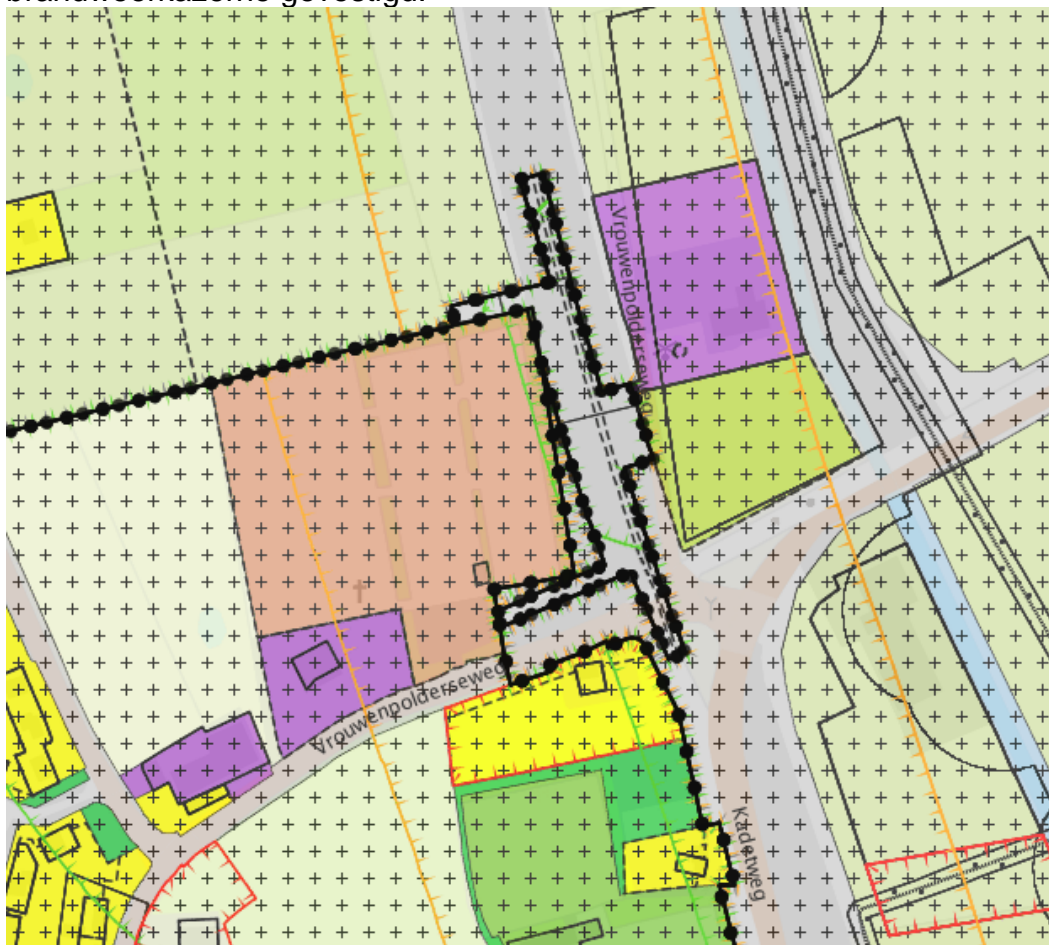
Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Daarnaast ligt op ca. 125 meter van de bestaande woning een bedrijfsbestemming (bestemmingsplan Buitengebied Veere). Aangezien de nieuwe woning op grotere afstand komt te liggen van betreffende bestemming is hier sprake van vermindering van eventuele milieuhinder.



project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

Recht tegenover de locatie is een maatschappelijke bestemming gelegen. Hier is de brandweerkazerne gevestigd.



Figuur 4 agrarische bestemmingen in de omgeving (licht groen)

Door de verplaatsing van het bouwvlak in westelijke richting, komt de nieuwe woning dichtbij de westelijk gelegen agrarische bestemmingen te liggen, als gevolg hiervan zou mogelijk een toename van geurhinder kunnen ontstaan. Op grond van jurisprudentie dient geurhinder van veehouderijen op grond van de Wet geurhinder en veehouderij te worden beoordeeld.

Het direct westelijk van de planlocatie betreft een boomkwekerij. Het agrarisch perceel ten noordwesten van het plangebied heeft geen bouwvlak, zodat het niet mogelijk is dat ter plaatse geurhinderlijke activiteiten plaatsvinden.

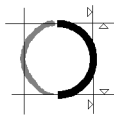
## 6.6. Luchtkwaliteit

Voor het realiseren van het plan moet beoordeeld worden of het aspect luchtkwaliteit relevant is.

Op 15 november 2007 is de AMvB Niet In Betekenende Mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) in werking getreden. Hierin zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de



**project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138**

luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor bovengenoemd plan geldt dat er 1 woning wordt gerealiseerd. Dit aantal valt (ruim) binnen het criterium voor de categorie woningbouwlocaties (de grens ligt op 1.500 woningen, bij één ontsluitingsweg). Met andere woorden, het plan draagt niet of nauwelijks bij aan de luchtverontreiniging en is in dat opzicht niet in betekenende mate. Daarom is een onderzoek naar de luchtkwaliteit en/of toetsing aan de grenswaarden niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het ook van belang om af te wegen of het aanvaardbaar is om het (bouw)plan op de gewenste plek te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling en de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging een rol. Wat dat laatste betreft is het Besluit Gevoelige bestemmingen van belang.

Het Besluit Gevoelige bestemmingen is op 15 januari 2009 in werking getreden. Dit besluit hanteert vaste zones langs drukke infrastructuur waarbinnen gevoelige bestemmingen, scholen, kinderdagverblijven (incl. crèches), bejaarden-, verzorgings- en verpleegtehuizen, niet gerealiseerd mogen worden indien ter plekke sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding van de grenswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

Met betrekking tot het voorgaande wordt opgemerkt dat het plan geen betrekking heeft op een van de voornoemde gevoelige bestemmingen.

## 6.7. Archeologie

Volgens het Verdrag van Malta moet het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk behouden worden. Bij het ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief worden door de initiatiefnemer betaald.

De locatie wordt op de kaart aangeduid als gebied met lage archeologische waarde namelijk "3". Op basis hiervan geldt: "Gebieden met een lage of zeer lage verwachtingswaarde behoven niet onderzocht te worden tenzij er dieper dan 40 cm gegraven wordt of meer dan 500m<sup>2</sup> bebouwing wordt gerealiseerd.

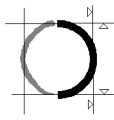
Het oppervlakte van het huis is 116m<sup>2</sup>, daarom is geen archeologisch onderzoek nodig.

Het bouwplan is besproken met Bernard Meijlink van de Walcherse Archeologische Dienst, in een mail van 20-11-14 bevestigt hij dat archeologisch onderzoek niet nodig is.

## 6.8. Water

De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, lid 1, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) is aangegeven dat in de toelichting bij genoemde plannen en besluiten een waterparagraaf moet zijn opgenomen.

Het bouwplan betreft geen grote uitbreiding van de reeds aanwezige bebouwing of verharding op het perceel.



**project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138**

Daarom kan worden volstaan met een door het Waterschap gecontroleerde watertoets, deze is bijgevoegd (zie bijlage).

Er is op het perceel riolering aanwezig, het huis wordt aangesloten op de aanwezige riolering. De hemelwaterafvoer wordt aangesloten op de sloot.

## **6.9 Flora en Fauna**

Op basis van de Vogel en Habitatrictlijn en de Flora en Faunawet is het belangrijk om bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken wat de effecten van de beoogde ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten zijn.

Zoals bij de waterhuishouding, zijn de te verwachten effecten gering. De locatie is bebouwd/ bewoond en geen ongerept gebied, daarom is het niet aannemelijk dat de ontwikkeling nadelige effecten voor de aanwezige plant- en diersoorten oplevert.

Een flora en faunaonderzoek is als bijlage toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

## **7. Landschappelijke inpassing**

Het betreft een perceel met veel begroeiing. De nieuwe woning wordt op een open locatie aan de noord/ west kant van het perceel gerealiseerd.

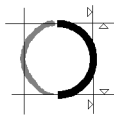
In het flora en faunaonderzoek artikel 6.2.2 wordt aanbevolen de lijnvormige bebossing aan de straatkant niet meer dan 7 m te onderbreken om de aanvliegroute voor vleermuizen niet te verstoren.

Na overleg met de auteur van het rapport blijkt zelfs dat ook het planten van struiken in de voortuin voldoende is om de aanvliegroute van vleermuizen te waarborgen.

De woning wordt 14 m lang en niet voorzien van een garage. Daarom is het handhaven van de bomenrij voor de woning geen probleem. Voor het creëren van ruimte voor de voordeur moeten waarschijnlijk geen bomen gekapt worden.

Verder moet verlichting op het perceel naar beneden schijnen om vleermuizen niet af te leiden. Door het handhaven van het groen op het perceel en het plaatsen van de woning tussen de bestaande bomen gaat het nieuwe huis minder opvallen dan de bestaande woning.

Na de sloop van de oude woning en de andere opstallen wordt de omgeving groener wat als verbetering ervaren wordt. Daarom zijn klachten van omwonenden op basis van het voorgestelde bouwplan niet te verwachten.



project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

## **8. Belemmeringen**

### **8.1 Belemmeringen van het bouwplan**

Er zijn geen belemmeringen in het gebied aanwezig.

### **8.2 Eigendomssituatie**

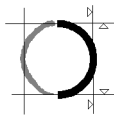
Het perceel is in eigendom van familie Mijnsbergen.

De familie woont in de aanwezige noodwoning van de familie Staal tot het nieuwe huis klaar is. Omdat de familie Mijnsbergen 2 kleine kinderen heeft en de tijdelijke woning niet voldoet aan de huidige eisen is het belangrijk dat het nieuwe huis snel gerealiseerd kan worden.

### **8.3 Molenbiotoop**

Het perceel valt binnen de zone van een molenbiotoop van de molen Jonge Johannes buiten het dorp.

De op het erf aanwezige oude bomen zijn duidelijk hoger dan de toekomstige bebouwing waardoor geen ongunstige effecten voor de molen te verwachten zijn.



project: Ruimtelijke onderbouwing werknummer: 13138

## **9. Economische uitvoerbaarheid**

De familie Mijsbergen beschikt over de financiële middelen om het plan uit te voeren. Voor de gemeente zullen er geen kosten zijn verbonden aan het bouwplan. De te maken kosten zullen door de initiatiefnemer betaald worden. Hiervoor wordt een aparte overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente gesloten.

### **Bijlagen**

Schetsontwerp

Watertoets

Flora en fauna onderzoek

Akoestisch onderzoek (eerder ingediend)