

Ruimtelijke onderbouwing Dulderpark 2a te Geertruidenberg

Datum 25 april 2018
Opdrachtgever Abricon Adviesgroep B.V.
Ter attentie van Dhr. C. Dhaese
Gemeente Geertruidenberg
Projectnummer P00328

BRO
Hoofdvesting
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Projectteam BRO Pascal Hendriks, Tim Schalkx

Inleiding

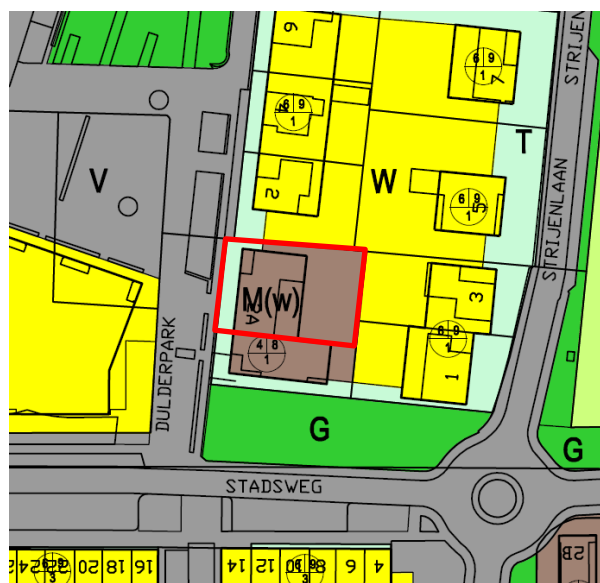
De huidige bewoner van de bedrijfswoning behorende bij het adres Dulderpark 2a (voormalige apotheek) wenst deze te gaan gebruiken als reguliere woning. Hierbij wordt het perceel (kadastraal bekend als sectie A, nummer 2585) gesplitst en wijzigt ter plaatse van de woning de huidige bestemming 'Maatschappelijk' in 'Wonen' conform de regels van bestemmingsplan 'Geertruidenberg Noordwest'. De voormalige apotheekruimte (die geschikt is gemaakt voor verhuur als apotheek, praktijkruimte, kantoor etc.) behoudt daarbij zijn huidige bestemming 'Maatschappelijk' en blijft gebruik worden als opvang van ouderen.

Het college van burgemeesters en wethouders stemt in met het verzoek en geeft initiatiefnemer de mogelijkheid om de daadwerkelijke planologische verankering 'mee te laten liften' met de periodieke planherziening (een veegplan) van de bestemmingsplannen in de gemeente Geertruidenberg. In de periodieke planherziening moet worden aangetoond dat er een goed woon- en leefklimaat aanwezig is ter plaatse van de woning. Met deze onderbouwing en het vaststellen van het veegplan wordt het gebruik van het huidige pand aan het Dulderpark 2a als reguliere woning juridisch-planologisch geborgd.

Een luchtfoto met de globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1. Een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied is weergegeven in figuur 2.



Figuur 1: Luchtfoto met globale begrenzing plangebied



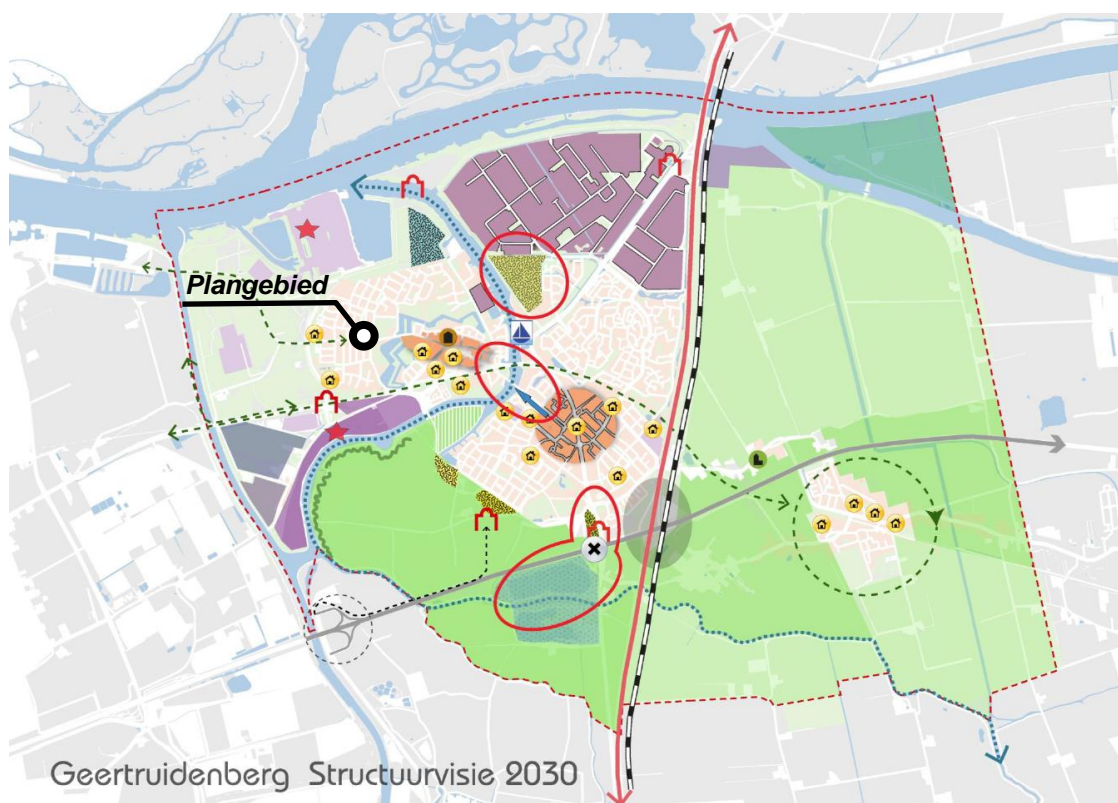
Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Beleidskader

Bij alle ruimtelijke ontwikkeling wordt gekeken of het voornemen in lijn is met de uitgangspunten van het beleid van verschillende overheden. Het Rijks- en provinciale beleid is gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling niet van toepassing. Voor het gemeentelijk beleid wordt gekeken naar de "Structuurvisie 2030" van de gemeente Geertruidenberg. De belangrijkste uitgangspunten van deze visie en de doorwerking op onderhavig plan zijn hieronder beschreven.

De structuurvisie van de gemeente Geertruidenberg is onderverdeeld in verschillende thema's, zoals wonen, werken, toerisme en landschap. Voor onderhavig initiatief is van deze thema's alleen het thema 'wonen' van belang. Het beleid over dit thema is op hoofdlijnen vastgelegd in de in 2012 vastgestelde Woonvisie. De hierin opgenomen uitgangspunten voor nieuwbouw, bestaande wijken en voor doelgroepen zijn ook uitgangspunt in de Structuurvisie. In de structuurvisie is het volgende opgenomen: *"De gemeente Geertruidenberg zet zich in voor een woonmilieu dat ruimtelijk en kwalitatief van hoogwaardig gehalte is, met voldoende betaalbare woningen voor alle doelgroepen. Kwaliteit wordt niet alleen gezocht in de kwaliteit van de woningen maar ook in de kwaliteit van de woonomgeving. Zuinig ruimtegebruik is het uitgangspunt voor alle bouwopgaven."*

Onderhavig plan voorziet niet in een toevoeging van het aantal woningen binnen de gemeente, aangezien in de huidige situatie over de gehele bestemming 'Maatschappelijk' al een bedrijfswoning is toegestaan. Om deze reden is niet gekeken naar het woningbouwprogramma van de gemeente. Het initiatief is daarnaast in lijn met het uitgangspunt met betrekking tot zuinig ruimtegebruik, aangezien een bestaande en in gebruik zijnde bedrijfswoning wordt gebruikt als reguliere woning. Het plangebied heeft daarnaast geen specifieke aanduiding of programma, zoals is opgenomen in/op de structuurvisie(kaart) van de gemeente Geertruidenberg (zie figuur 3). De Structuurvisie 2030 zorgt om deze redenen niet voor beperkingen voor onderhavig plan.



Figuur 3: Structuurvisiekaart Geertruidenberg

Milieukundige aspecten

Onderhavig plan voorziet alleen in een planologische wijziging van het bestaande gebruik, zorgt niet voor een toevoeging van een (milieugevoelige) functie en heeft geen betrekking op een bouwplan. Om deze reden zijn de aspecten 'verkeer', 'parkeren', 'ecologie', 'water', 'geur', 'archeologie', 'cultuurhistorie' en 'Besluit m.e.r.' niet van belang. Om aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning zijn de aspecten 'bodem', 'geluid', 'bedrijven en milieuzonering', 'externe veiligheid' en 'luchtkwaliteit' nader onderbouwd.

Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening moet worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet bepaald worden of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden achterhaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn.

Met onderhavig plan wijzigt het gebruik van een bestaand pand van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het pand aan het Dulderpark 2a is gebouwd in het jaar 1985. Vóór de realisatie van het gebouw bestond het plangebied uit agrarische grond (onderdeel van een groter poldergebied), zoals blijkt uit historische topografische kaarten (zie figuur 4). Het plangebied is altijd onbebouwd gebleven. Het perceel werd niet gebruikt voor functies die de bodem zouden kunnen verontreinigen (zoals industrie of bedrijvigheid). Ten tweede zorgt de nieuwe functie niet voor een toename in de gebruiksactiviteit en hierdoor ook niet voor meer bodemverstoring. Het aspect 'bodem' zorgt daarom niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.



Figuur 4: Topografische kaarten van het plangebied en de omgeving in 1870, 1940 en 1990

Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een ontwikkeling een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

Met onderhavig plan worden geen veranderingen in de huidige wegstructuur gerealiseerd. Het initiatief voorziet alleen in de functiewijziging van de bedrijfswoning naar een reguliere woning. Om deze reden is er ook geen sprake van de toevoeging van een nieuwe woning of geluidsgevoelige functie. De woning komt daarom ook niet dicht bij de gezoneerde Stadsweg (met een maximumsnelheid van 50

km/uur) te liggen (liggend aan de zuidzijde van de woning). De straat Dulderpark (liggend aan de westzijde van de woning) heeft een maximumsnelheid van 30 km/uur, waardoor wegverkeersgeluid vanaf deze weg niet merkbaar is. Overigens is het aandeel vrachtverkeer op de omliggende wegen erg beperkt. Gezien de bovenstaande redenen kan worden gesteld dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat het aspect 'geluid' niet voor belemmeringen zorgt.

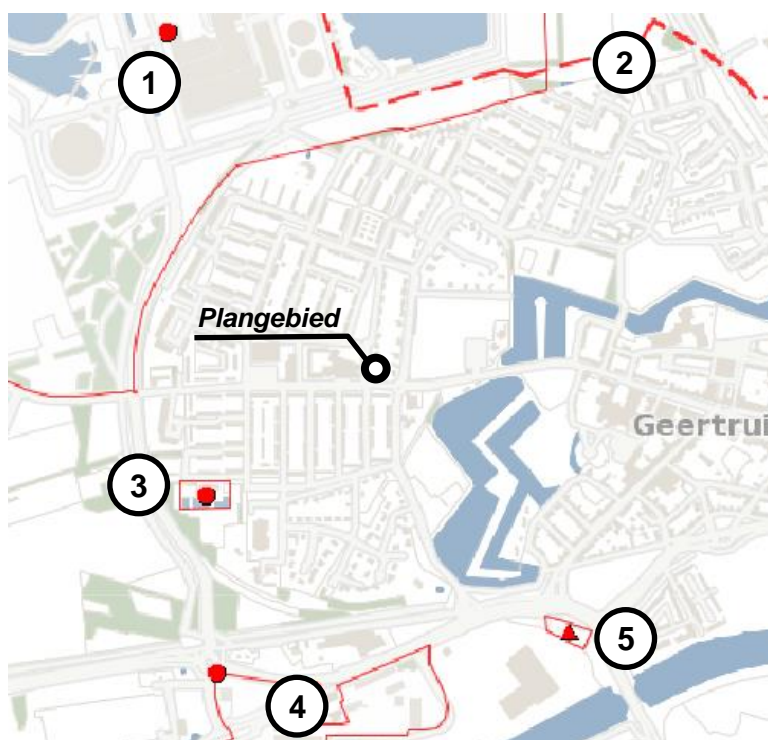
Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Onderhavig plan voorziet slechts in de wijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Het aantal gevoelige functies neemt niet toe. Daarnaast wordt geen functie gerealiseerd met een bepaalde milieucategorie, waardoor nadelige effecten van het plan op omliggende gevoelige functies zijn uitgesloten. Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk zonder bedrijvigheid in de omgeving. Ter plaatse van de huidige bedrijfswoning was reeds sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal in de toekomstige situatie niet veranderen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.



Figuur 5: Risicobronnen in de omgeving (bron: (Risicokaart Nederland))

In figuur 5 zijn de risicobronnen in de omgeving van het plangebied in kaart weergegeven. Hierop is te zien dat er vier risicovolle inrichtingen in de omgeving gevestigd zijn en er één buisleiding aan de noordzijde van het plangebied loopt. Hieronder zijn de eigenschappen en aan te houden afstanden van de risicobronnen weergegeven.

1	Amercentrale, Essent Energie Productie BV
	Gasdrukregel- en meetstation (gasontvangstation) PR10-6: niet beschikbaar Veiligheidsafstand volgens activiteitenbesluit van toepassing: 25 meter Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 450 meter
2	Transport gevaarlijke stoffen, leiding Gasunie
	Uitwendige diameter: 18 inch Maximale werkdruk: 66,2 bar 1% letaliteit bij: 240 meter 100% letaliteit bij: 110 meter Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 500 meter
3	Zwembad de Schans
	Vloeistoffen die giftige gassen kunnen vormen, chloorbleekloogtank van 2200 liter PR10-6: niet beschikbaar Voor chloorbleekloogtanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 370 meter
4	Dongecentrale, Essent Energie Productie BV
	Productie en distributie van elektriciteit, aardgas, stroom en warm water PR10-6: niet beschikbaar Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 570 meter
5	Texaco, benzineservicestation
	LPG-reservoir PR10-6: 25 meter Afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico: 150 meter Daadwerkelijke afstand tot plangebied: circa 610 meter

Uit bovenstaande analyse blijkt dat de risicobronnen in de omgeving op ruime afstanden tot het plangebied liggen. Er zijn geen risicoafstanden (PR-contouren) dit tot aan het plangebied rijken. Daarnaast valt het plangebied buiten de afstand tot grens invloedsgebied verantwoording groepsrisico van de Texaco. Het aspect 'externe veiligheid' zorgt derhalve niet voor belemmeringen voor onderhavig plan.

Luchtkwaliteit

Onderhavig plan voorziet niet in een toevoeging van het aantal functies. Het plan heeft daarom geen gevolgen voor de verkeersgeneratie rondom het plangebied. Hierdoor zal de ontwikkeling geen gevolgen hebben op de uitstoot van uitlaatgassen en de luchtkwaliteit. Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de achtergrondwaarden ter plaatse van het plangebied.

De achtergrondwaarden, zoals terug te vinden in de NSL Monitoringstool, van het dichtstbijzijnde meetpunt (aan de Centraleweg ten zuiden van het plangebied) zijn in navolgende tabel weergegeven. Weergegeven zijn de achtergrondwaarden in 2016.

	Concentraties Meetpunt (Id: 10505)	Norm
NO ₂ (µg/m ³)	23.0	40
PM ₁₀ (µg/m ³)	19.6	40
PM ₁₀ (overschrijdingsdagen)	7.3	35
PM _{2.5} (µg/m ³)	11.9	25

Uit de tabel volgt dat de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} bij het meetpunt ruim beneden de norm liggen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties (ter plaatse van het plangebied) ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit.

Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Er is geen sprake van een aangewezen bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Er is ook geen sprake van een wettelijk kostenverhaal.

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft onder andere betrekking op het toestaan van een gebruik in afwijking van het geldend bestemmingsplan. Op de onderhavige aanvraag is de reguliere procedure van toepassing, waartegen bezwaar en beroep open staat.