

8fc[YX]^ '* %

WDAadvising B.V.

Mr. H.S. Weeda
Spuiboulevard 100^E
3311 GR Dordrecht
Tel.: (078) 621 29 71
Fax: (078) 616 68 87

Postadres:
Postbus 137
3300 AC Dordrecht

Internet:
<http://www.wdadvising.nl>
E-mail: h.weeda@wdadvising.nl

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Moerdijk
Postbus 4
4760 AA ZEVENBERGEN

Dordrecht, 13 augustus 2010

Ons kenmerk: HWe01518

Betreft: Ruimtelijke onderbouwning Drogedijk 61, Fijnaart
Uw kenmerk:

Geacht college,

Hierbij zenden wij u de ruimtelijke onderbouwning ten behoeve van de legalisering van een zonder bouwvergunning gebouwde serre aan de woning op het perceel Drogedijk 61 te Fijnaart, een en ander zoals besproken met de heer Both van uw gemeente.

De ruimtelijke onderbouwning is bedoeld om te incorporeren in de toelichting van het op te stellen bestemmingsplan voor het Buitengebied, ter legalisering van de gebouwde serre.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn geweest en zien graag nadere informatie over de voortgang van de opstelling van het bestemmingsplan voor het Buitengebied tegemoet.

Met vriendelijke groet,

WDAadvising B.V.

Mr. H.S. Weeda

Ruimtelijke onderbouwing realisering serre Drogedijk 61, Fijnaart, gemeente Moerdijk

Aanleiding

Door de grondeigenaar van het perceel Drogedijk 61, Fijnaart, gemeente Moerdijk is een serre aangebouwd aan de oorspronkelijk woning. Deze serre is grotendeels gelegen aan en achter de achtergevel van de woning. In de omgeving is geen andere bebouwing aanwezig. De serre is voor een deel gebouwd op eigendom, maar ook voor een deel op eigendom van het Waterschap Brabantse Delta boven een in een duiker gelegen hoofdwatgang.

Voor de aanbouw van de serre was geen bouwvergunning aangevraagd. In het kader van het gemeentelijk handhavingsbeleid is bezien of de serre alsnog gelegaliseerd kan worden. Hiertoe is door de gemachtigde van de grondeigenaar een verzoek ingediend tot herziening van het geldende bestemmingsplan. De gemeente is in het kader van de wettelijke verplichting om alle bestemmingsplannen te herzien en te digitaliseren voornemens het betreffende bestemmingsplan op korte termijn te herzien, zodat legalisering in dat kader kan plaatsvinden.

Bedoeling van deze ruimtelijke onderbouwing is om inzicht te geven in de omvang van de serre, de activiteiten die inmiddels hebben plaatsgevonden in het kader van het civiel recht, alsmede de onderzoeken die in het kader van planologie nodig en gewenst zijn.

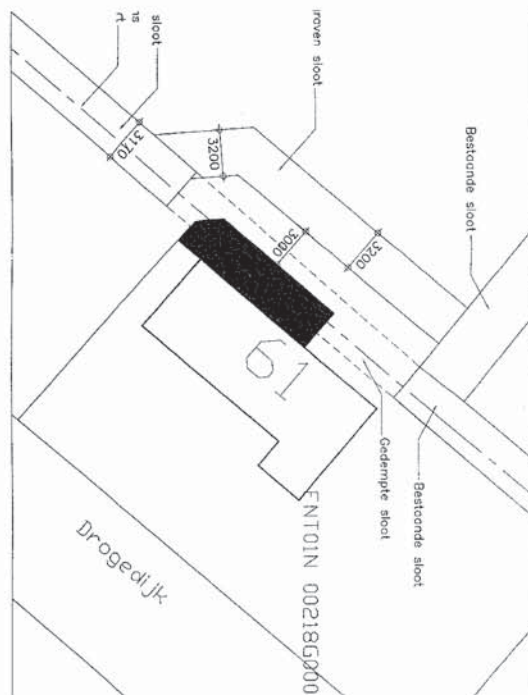
N.B. in eerste instantie was ook een aanbouw aan de voorzijde van de woning een aandachtspunt. Gebleken is evenwel dat dit aanbouwsel al gedurende tenminste 30 jaar aanwezig is en past binnen het geldende bestemmingsplan.

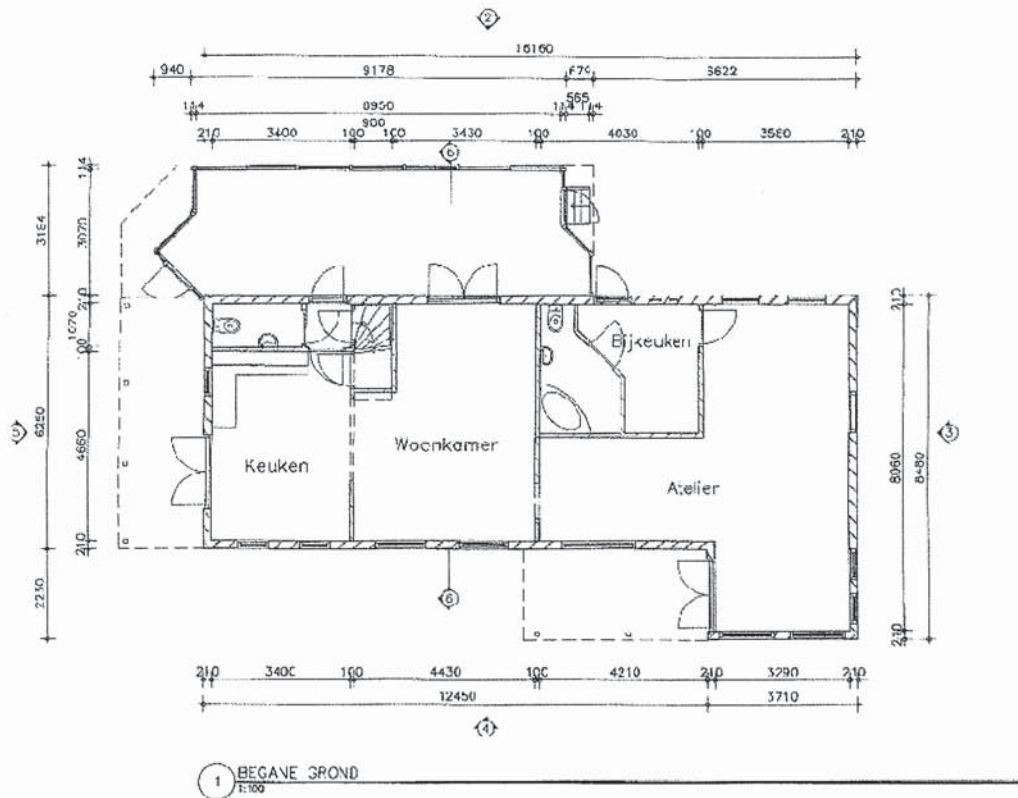
Serre

Zoals gezegd is de serre grotendeels gebouwd achter de bestaande woning (zie hieronder)



De serre kent een lengte van circa 9,15 m en een breedte van circa 3,12 m. De oppervlakte is hiermee circa 28,5 m². De hoogte aan de woning bedraagt circa 2,80 m, door middel van een schuin aflopend dak tot een goothoogte van 2,20 m aan de zijde van het buitengebied.





Voor de serre zijn reeds constructieberekeningen uitgevoerd en bij de gemeente, afdeling Handhaving gedeponeed.

Civilrechtelijke transacties

Doordat de serre over een bestaande hoofdwatergang is gerealiseerd dient een vervangende watergang te worden aangelegd. Hiervoor was het nodig dat een gedeelte grond van de aangrenzende eigenaar werd gekocht door de eigenaar van Drogedijk 61.

Uiteindelijk hebben de civilrechtelijke transacties geleid tot:

1. een koop-/verkoopovereenkomst tussen beide grondeigenaren voor een stuk landbouwgrond;
2. een ruilovereenkomst tussen het waterschap Brabantse Delta en de grondeigenaar van Drogedijk 61.

Beide overeenkomsten zijn verleden op 3 juni 2010.

Onderzoeken

In het kader van planologische maatregelen is het vereist een aantal milieuaspecten te onderzoeken, alsmede te bezien of de te realiseren locatie in een gebied ligt dat is aangegeven als archeologisch waardevol gebied.

In dit verband moet aandacht worden besteed aan de aspecten:

1. bodem;
2. geluid;

3. externe veiligheid:
4. bedrijven en milieuzonering;
5. luchtkwaliteit;
6. flora en fauna;
7. archeologie

Ad 1 Bodem

In het kader van de civielrechtelijke overeenkomsten is aangegeven dat niet te verwachten is dat sprake zal zijn van enige vorm van verontreiniging gelet op het historisch gebruik. Dit was landbouwgrond en watergang. Uit dien hoofde wordt een specifiek bodemonderzoek hier niet nodig geacht.

Ad 2 Geluid

Dit aspect zou met name van belang zijn voor de eerder vermelde uitbouw aan de voorzijde van de woning. Voor de serre is geen sprake van overschrijding van de maximale geluidsbelasting, omdat de grens van de 50dB(A)-geluidscontour in het geldend bestemmingsplan (artikel 47) is gelegen op 25 m uit de as van de weg. De serre is gelegen buiten deze contour. Nu de uitbouw aan de voorzijde al bestond ten tijde van het thans geldende bestemmingsplan is een nieuw akoestisch onderzoek op dit onderdeel niet nodig.

Ad 3 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen, gasleidingen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp (plaatsgebonden risico) en het aantal mogelijke slachtoffers (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Bij de woning zijn geen wegen, die aangewezen zijn als route voor gevaarlijke stoffen. Evenmin is een stationaire bron aanwezig.

Ad 4 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ontwikkeling streeft naar het bevorderen van een duurzame ruimtelijke kwaliteit in een dynamische samenleving. Het is helder dat duurzame ruimtelijke kwaliteit mede richting en inhoud geeft aan het criterium „een goede ruimtelijke ordening“. Een goede ruimtelijke ordening houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) doet in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” (editie 2009) een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden die gemotiveerd kunnen worden toegepast bij ruimtelijke ordening.

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een belemmering zouden vormen voor de te realiseren serre.

Ad 5 Luchtkwaliteit

De wet luchtkwaliteit is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. Deze Wet luchtkwaliteit noemt 'gevoelige bestemmingen' en maakt onderscheid tussen plannen die 'in betekenende mate' en 'niet in betekenende mate (NIBM)' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De realisering van de serre behoort niet tot de categorieën, die in het Besluit NIBM zijn opgenomen. In dit Besluit is opgenomen dat de realisering van plannen tot een aantal van 1500 woningen onder de term 'Niet in betekenende mate' vallen en dat nader onderzoek niet nodig is.

Ad 6 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling.

gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS of een gebied dat is aangewezen in het kader van de NB-wet. De nieuw te ontwikkelen functie in de vorm van serre ten behoeve van wonen verschilt niet wezenlijk van de huidige. Gebiedsbescherming is op deze locatie niet aan de orde.

soortenbescherming

In het kader van de Flora- en faunawet dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de ingreep worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dieren opzettelijk worden verontrust. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid van het plangebied als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook de vaste rust- en verblijfplaatsen van soorten niet langer kunnen functioneren.

Vaste rust- en verblijfplaatsen worden niet door de ingreep aangetast. Evenmin worden dieren opzettelijk verontrust. Soortenbescherming is dan ook niet aan de orde. Vóór realisering van de serre was sprake van een gebruik als siertuin. Door de inrichting waren vaste rust- en verblijfplaatsen niet mogelijk.

Ad 7 Archeologie

Sprake van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Uit deze kaart blijkt dat in het zuid oosten van de gemeente gebieden voorkomen met een middelhoge verwachtingswaarde ten aanzien van archeologische vondsten. Het overige deel van de gemeente heeft een lage verwachtingswaarden ten aanzien van archeologische vondsten.

Het perceel Drogedijk 61 is gelegen in een gebied met lage verwachtingswaarde, zodat archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Bestemmingsplan

Door de gemeente Moerdijk is aangegeven dat indien vóór 1 oktober een ruimtelijke onderbouwing voor de serre bij de gemeente was aangeleverd, de bouw van de serre zou

worden opgenomen in de integrale herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Anders zou de eigenaar via een postzegelherziening de serre gelegaliseerd moeten krijgen.

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aan dit verzoek voldaan.

Dordrecht, 13 augustus 2010.

mr .H.S. Weeda

