Bestemmingsplan

Kooiwalweg ong. (Sectie A nr 2574)

Gemeente Barendrecht

wissing stedebouw en ruimtelijke vormgeving b.v.

Toelichting, behorende bij het
bestemmingsplan "Kooiwalweg ong. (Sectie A nr 2574)" van de
gemeente Barendrecht

Opdrachtgever:

De heer Hoorn

Wissing stedebouw en ruimtelijke vormgeving b.v.
Barendrecht

Barendrecht, januari 2009

Kaartnummer	Procedurefase	Datum
01	**Concept**	December 2009
02	**Voorontwerp** voor inspraak/overleg	Januari 2009
	na inspraak/overleg	
03	**Ontwerp** voor zienswijzen	
	na zienswijzen	
04	**Vastgesteld Raad**	

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 1

1.1 LEESWIJZER 1

2. GEBIEDS- EN PLANBESCHRIJVING 2

2.1 HISTORIE 2
2.2 BESTAANDE SITUATIE 2
2.3 UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW 3
2.4 HET PLAN 6

3. BELEIDSKADERS 8

3.1 RIJKSBELEID 8
3.1.1 Nota ruimte 8
3.1.2 AmvB Ruimte 9
3.1.3 Natuurbeleid 9
3.2 PROVINCIAAL BELEID 11
3.2.1 Streekplan 11
3.2.2 Streekplankaart 11
3.2.3 Ecologie en Regiopark IJsselmonde 11
3.2.4 Milieu 12
3.2.5 Waterberging 13
3.3 GEMEENTELIJK BELEID 13
3.3.1 Strategische visie 13
3.3.2 Woonvisie 14
3.3.3 Vigerend bestemmingsplan 14

4. OMGEVINGSASPECTEN 15

4.1 WATERTOETS 15
4.2 BODEM 17
4.3 LUCHTKWALITEIT 17
4.4 WEGVERKEERSLAWAAI 18
4.5 EXTERNE VEILIGHEID 19
4.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE 20
4.7 FLORA EN FAUNA 22

5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID 23

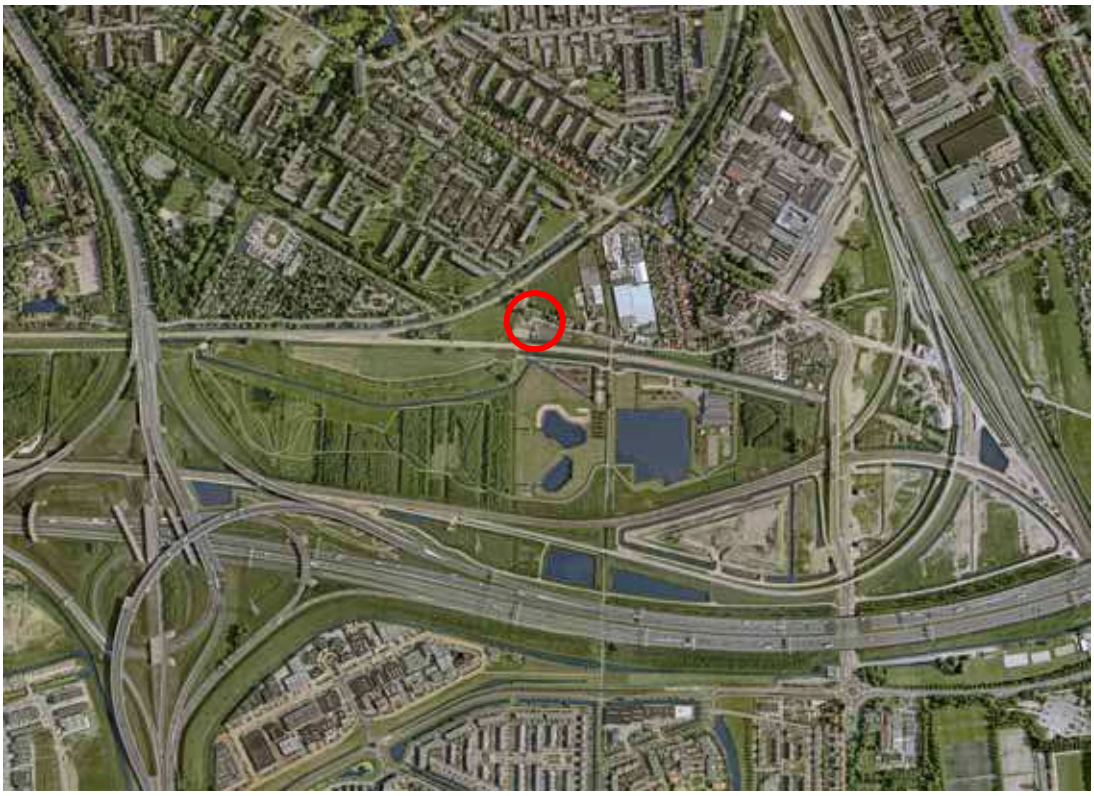
6. KEUZE VAN BESTEMMINGEN 24

7. MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 25

8. OVERZICHT BIJLAGEN 26

1. Inleiding

De heer Hoorn is voornemens een vervangende woning te plaatsen aan de Kooiwalweg, op het perceel kadastraal bekend als Sectie A nr 2574 te Barendrecht. Omdat het vigerende bestemmingsplan de gewenste nieuwbouw niet toestaat, moet er een nieuw (postzegel) bestemmingsplan opgesteld worden om het plan planologisch en juridisch mogelijk te maken.



Figuur 1. Globale locatieaanduiding. Bron: Google Earth

1.1 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit regels (in de analoge versie op geel papier) en de plankaart en gaat vergezeld van een toelichting (wit papier) met bijlagen (achter de blauwe tabbladen).

Het tweede hoofdstuk beschrijft de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving ervan. Ook komt het nieuwbouwplan aan de orde.

Hoofdstuk drie beschrijft het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat van toepassing is op het plangebied en de directe omgeving.

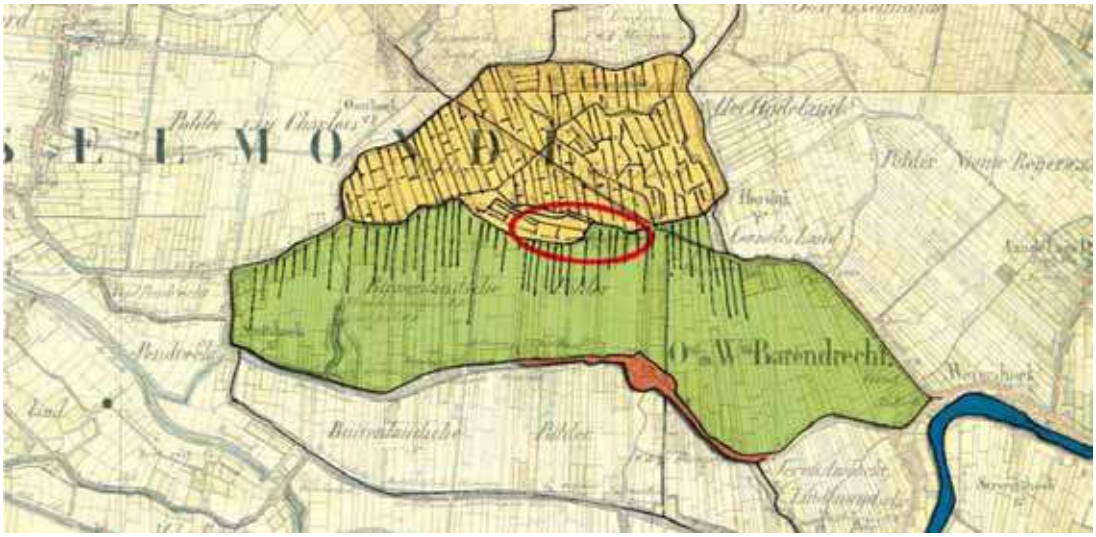
In hoofdstuk vier zijn verschillende omgevingsaspecten, zoals lucht, geluid en archeologie, beschreven. De gewenste situatie, onderzoeksgegevens en de beleidsoverwegingen komen hierin aan bod.

Hoofdstuk vijf gaat in op de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk zes worden de bestemmingen die weergegeven zijn op de verbeelding (plankaart) toegelicht. Hoofdstuk zeven gaat vervolgens in op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

2. Gebieds- en planbeschrijving

2.1 HISTORIE

Volgens de historische kaart uit 1850 bevindt het plangebied zich op de grens tussen twee voormalige poldergebieden, met verschillende kavelrichtingen. Deze situering verklaart mogelijk het huidige diverse karakter van het gebied. De Kooiwalweg is op de kaart goed herkenbaar als grens tussen de twee poldergebieden. Ook is de noord-zuidgerichte kavelstructuur van de zuidelijke polder (Binnenlandsche Polder) nog altijd herkenbaar in het Kooiwalbos.



Figuur 2. Historische kaart uit ca 1850 met globale ligging Kooiwalweg

2.2 BESTAANDE SITUATIE

De locatie betreft het perceel aan de Kooiwalweg zoals aangegeven op figuur 3. Het plangebied bestaat uit het perceel, kadastraal bekend gemeente Barendrecht, sectie A, nummer 2574, en een deel van het gebied dat bij ProRail in eigendom is. Dit laatste stuk zal aangekocht worden door de heer Hoorn zodat een logischer kavel ontstaat met meer flexibiliteit voor de ontwikkeling. Wanneer deze aankoop niet tot succes leidt, is het wel mogelijk de woonbebouwing te realiseren. Op de locatie staan momenteel bestaande stallen en een grote paardenbak. De locatie wordt direct ontsloten vanaf de Kooiwalweg.

Figuur 3. Ligging perceel. Bron: Google Earth en Bing Maps.

2.3 UITGANGSPUNTEN NIEUWBOUW

De uitgangspunten voor de nieuwbouw zijn geformuleerd in de Ruimtelijke analyse en Toekomstvisie Kooiwalweg, d.d. 19 februari 2009 (vastgesteld door de gemeenteraad van Barendrecht op 2 juni 2009).
In de visie wordt het gehele gebied tussen Kooiwalweg, A15, 1e Barendrechtseweg en Vaanweg beschreven. De visie is slechts een leidraad voor particuliere ontwikkelingen. De gemeente is vooralsnog niet voornemens om actief de uitgangspunten in de visie te realiseren. Dit betreft zowel de woningbouw als de ontsluiting.

Deelgebieden
Op basis van een ruimtelijke analyse en een beleidsanalyse is de toekomstvisie voor het gehele gebied beschreven. Op basis van de analyse kan het plangebied als het ware worden ingedeeld in 4 deelgebied:

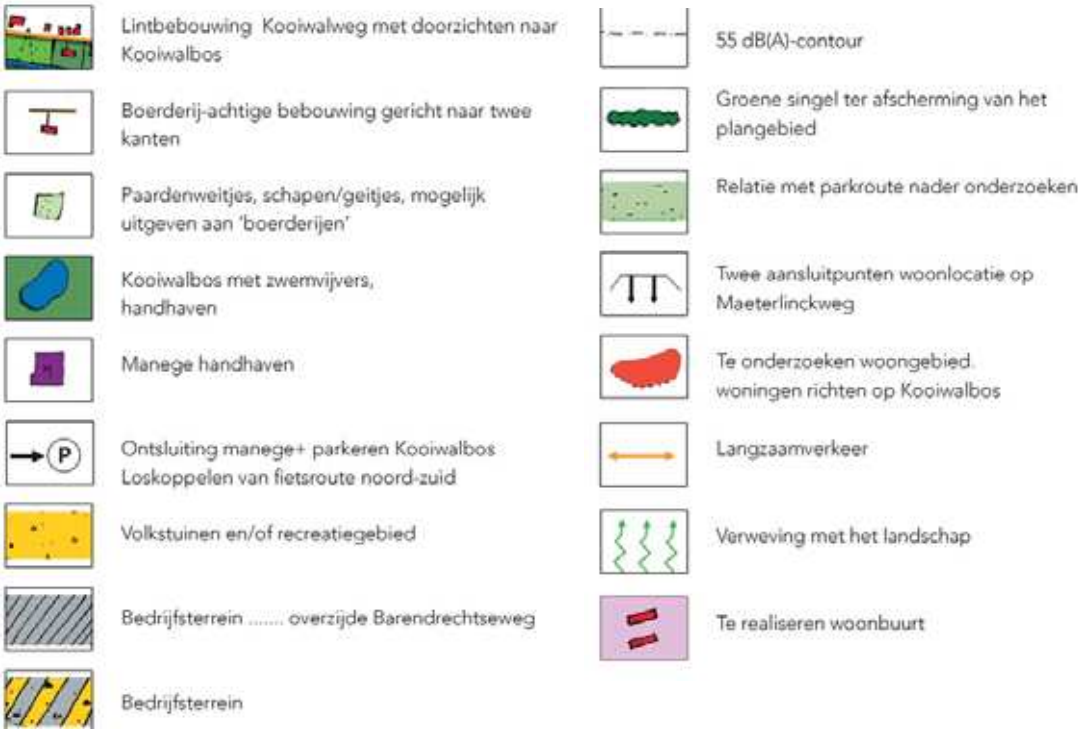
1. het meest westelijk gelegen gebied; dit gebied valt binnen geluidcontour van de A15 en de Vaanweg.
2. het te onderzoeken woongebied ten westen hiervan, circa 4,5ha; dit gebied valt buiten de 55 dB(A) contour en maakt geen deel uit van het te handhaven Kooiwalbos. Rekening moet worden gehouden met het aanvragen van ontheffing voor minimaal de woningen grenzend aan de 55 dB(A) contour.
3. de landelijke groenstrook grenzend aan de Kooiwalweg.
4. het meest oostelijke gebied, met garagebedrijf, benzinestation en volkstuinen valt binnen de 55 dB(A) contour van de Eerste Barendrechtseweg en de Pascalweg.

Ontsluiting plangebied
Voor de ontsluiting van het Kooiwalbos, met manege en fietscross wordt uitgegaan van twee ontsluitingen:

- één ontsluiting aan de oostzijde, ter hoogte van de volkstuinen en/of het bedrijventerrein.
- één ontsluiting aan de westzijde vanaf de Maeterlinckweg, via de nieuwe woonbuurt (dubbele functie ontsluitingsweg).

Uitgangspunt is in ieder geval om de ontsluitingswegen en mogelijk de situering van de parkeerterreinen los te koppelen van de doorgaande fietsroute tussen Barendrecht en Rotterdam.

Figuur 4. Uitgangspuntenkaart. Bron: Kooiwalweg, Toekomstvisie en Analyse (de legenda treft u op de volgende pagina aan).



<u>Randvoorwaarden Landelijke Strook</u>
Het plangebied valt binnen het deelgebied 3, de landelijke strook oost. De landelijke strook oost, ten zuiden van de Kooiwalweg, vormt een overgangszone tussen de bestaande lintbebouwing aan de Kooiwalweg en het Kooiwalbos. In de visie zijn uitgebreide randvoorwaarden geformuleerd die als doel hebben om in dit gebied een samenhangend, landelijk karakter te realiseren.

Figuur 5. Suggestie Landelijke strook. Bron: Kooiwalweg, Toekomstvisie en Analyse

De belangrijkste randvoorwaarden zijn:

- De kavels worden ontsloten vanaf de Kooiwalweg en worden aan de zuidzijde begrensd door de bestaande watergang ten zuiden van het voormalige spoortracé/fietspad.
- De kavels worden van elkaar gescheiden door smalle slootjes en groen met een landelijke uitstraling (geen schuttingen!).
- Wat betreft de bebouwing dient sprake te zijn van alzijdige bouwmassa's, gericht op de Kooiwalweg en het Kooiwalbos. Uitgegaan wordt van boerderijachtige bebouwing met een voor- en achterhuis. De massaopbouw dient aan te sluiten bij het beeld van historische boerderijen. Een eigentijdse vertaling hiervan is wenselijk (zie referentiebeelden).
- De goothoogte is maximaal 4 meter hoog.
- De nokhoogte ligt tussen de 10 en de 14 meter (geen platte dozen)
- Voor de kapvorm wordt uitgegaan van een mansardekap of een zadeldak met een steile helling en mogelijk een wolfseind. Hiernaast is het toegestaan een afwijkende kapvorm te realiseren met 'familietrekken' van de boerderijkap

Figuur 6. Referentiebeelden Landelijke strook. Bron: Kooiwalweg, Toekomstvisie en Analyse.

2.4 HET PLAN

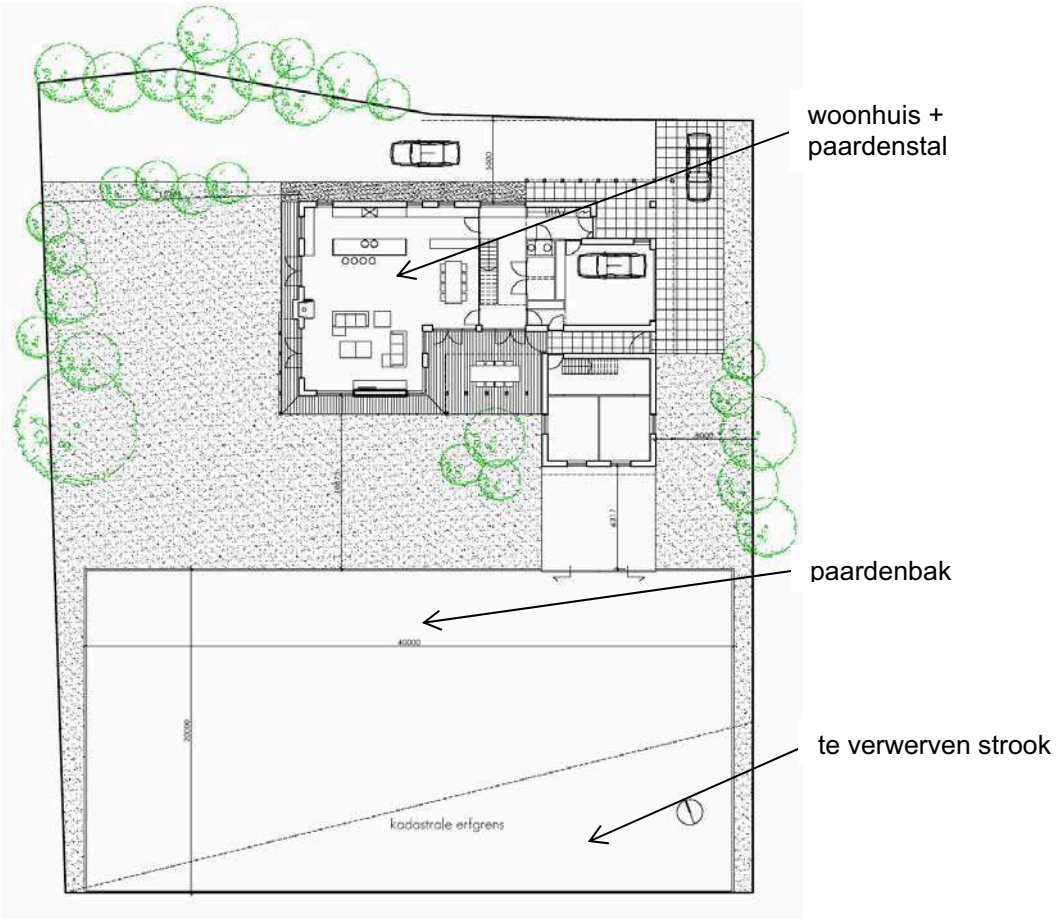
Situatie

Bij het plan wordt zorgvuldig aansluiting gezocht bij de gemeentelijke visie voor het gebied rondom de Kooiwalweg. Dilemma hierbij is geweest dat de gemeente geen actieve actie onderneemt in het realiseren van de geschetste structuur. Het beeld dat in de visie wordt geschetst voor de landelijke strook gaat uit van een ontsluiting vanaf de Maeterlinckweg.

Deze nieuwe ontsluitingsweg moet langs het plangebied komen en daarnaast is er een langzaamverkeersroute geschetst aan de zuidoostkant van het gebied. De heer Hoorn heeft aangegeven hierop in te willen spelen door zijn perceel uit te breiden met een deel van het grondgebied van ProRail. Daarmee ontstaat een kavel dat min of meer de contouren krijgt zoals geschetst in de visie.

Het deel dat ten behoeve van dit plangebied noodzakelijk is zal worden verkocht aan de heer Hoorn. Vooruitlopend hierop wordt de bestemmingswijziging in dit bestemmingsplan meegenomen. Mocht de aankoop niet tot succes leiden, is het wel mogelijk om de woning onafhankelijk te realiseren.

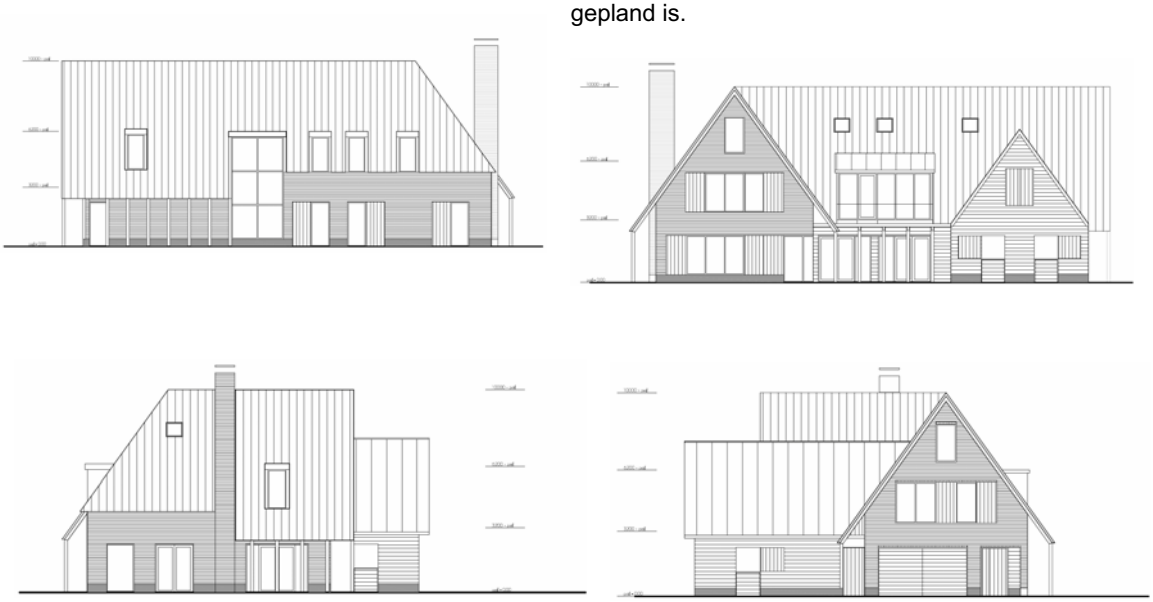
Omdat de nieuwe ontsluiting voorlopig nog niet komt is afgesproken met de gemeente dat de ontsluiting van het kavel vanaf de Kooiwalweg zal lopen.
Om deze reden is ook gekozen om de woning aan de Kooiwalweg te situeren. Daarmee wordt dit een beëindiging van de Kooiwalweg en een accentpunt voor de toekomstige langzaam verkeersroute. Achter de woning komt een paardenbak te liggen en het kavel wordt begrensd met groene afrasteringen en boompartijen.



Figuur 7. Indicatief plan nieuwbouw. Bron: Christiaan Koop Architecten

Architectuur

De woning krijgt een alzijdig karakter. Zo verzorgt de woning een kwalitatief gezicht naar de Kooiwalweg en naar het Zuidwesten waar de nieuwe ontsluitingsweg gepland is.



Figuur 8. indicatieve gevelbeelden nieuwbouw, bron: Christiaan Koop Architecten

Het plan bestaat uit een vrijstaande woning waarbij de hoofdvorm bestaat uit een L-vormig volume met een lage goot en een dominante kap. Dit element verwijst naar de grote boeren schuren die een dergelijke massa hebben. De kap is uitgevoerd als zadeldak die meegaat met de hoofdmassa. Haaks op de kap staat het volume van de stallen, eveneens uitgevoerd met zadelkap.

De woning ademt een landelijke sfeer uit. De gevels van de hoofdmassa zijn uitgevoerd in metselwerk met een plint in een afwijkende kleur of structuur. De architectuur heeft een oorspronkelijke stijl met rollagen boven de ramen en luiken. Moderne stijlelementen in de vorm van dakkapellen en doorgeschoten raampartijen geven het beeld een eigentijds karakter. Het volume van de stallen wordt opgetrokken in houten, liggende delen. De kleurstelling is die van aardetinten en wit.

Met de uitgangspunten in de hand kan geconcludeerd worden dat deze woning op alle punten voldoet. De positie op de kavel, de eenduidige hoofdmassa, de kapvorm en de materialisering sluiten aan op de omgeving. Bovenal is het karakter van deze woning zorgvuldig afgestemd op de wensen uit de gemeentelijke visie en zal een passende aanvulling/impuls op de omgeving zijn.

3. Beleidskaders

In dit hoofdstuk worden de verschillende beleidskaders weer gegeven waarmee rekening moet worden gehouden. De beleidskaders zijn afkomstig van landelijke, provinciale en gemeentelijke overheden en zijn de grenzen waarbinnen ontwikkelingen in Barendrecht mogelijk zijn.

3.1 RIJKSBELEID

3.1.1 Nota ruimte

In de Nota Ruimte staan verschillende planologische kernbeslissingen. Op 1 juli 2008 hebben de vigerende planologische kernbeslissingen (PKB's) op basis van het overgangsrecht bij de invoeringswet van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) de status van structuurvisie verkregen. Nieuwe structuurvisies moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het Rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken.

Omdat de vigerende PKB's niet over een dergelijke realisatieparagraaf beschikken heeft het kabinet de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid vastgesteld. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan zijn gebundeld in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De volgende PKB`s zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie aan de Kooiwalweg van belang:

Tabel 1. PKB`s en de relevantie voor dit plan.

NETWERKEN EN STEDEN	(01)	Ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de kracht en diversiteit van de economische kerngebieden en verbetering van de bereikbaarheid *Van toepassing omdat:* Er sprake is van ontwikkeling in het economische kerngebied “Randstad”. De kracht van dergelijke gebieden hangt vooral van de werkgelegenheid af. Een vergroting van de woningvoorraad (ook op kleine schaal) leidt in de meeste gevallen ook tot een vergroting van de beroepsbevolking ter plekke. Dit geeft aan de andere kant ook een impuls aan de plaatselijke economie en dus de werkgelegenheid.
	(07)	Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten. O.a.: glastuinbouw, bebouwing buitengebied, recreatiecomplexen, locatiebeleid (bedrijven en voorzieningen incl. detailhandel) *Van toepassing omdat:* Door de nieuwbouw aan te laten sluiten op de bestaande bebouwing aan de Kooiwalweg, is sprake van een concentratie/bundeling van de verstedelijking in het buitengebied.
	(09)	Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid *Van toepassing omdat:* Er bij elk plan onderzocht moet worden wat de gevolgen zijn voor de milieukwaliteit en externe veiligheid binnen en om het plangebied. Als gevolg van de resultaten van de onderzoeken kan het voorkomen dat het plan aangepast moet worden of niet door kan gaan. In hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn deze aspecten uitgewerkt.

WATER EN GROEN	(12)	Het op orde brengen en houden van de regionale watersystemen, ter bescherming van het land tegen wateroverlast, de veiligstelling van de zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond-en oppervlaktewater, de zorg voor een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. *Van toepassing omdat:* Er voor het vaststellen van een bestemmingsplan overleg gepleegd dient te worden met de waterbeheerder (in dit geval Waterschap Hollandse Delta). De resultaten van dit overleg zullen ervoor zorgen dat de wateraspecten op een juiste manier behartigd worden.
GEBIEDEN EN THEMA'S	(23)	Randstad Holland: Ruimte scheppen in de Randstad om de grote ruimtevraag voor onder meer wonen en werken te accommoderen. *Van toepassing omdat:* Er door dit plan een woning wordt toegevoegd aan de woningvoorraad in de Randstad.

3.1.2 AmvB Ruimte

De rijksoverheid heeft algemene regels ter inzage gelegd die van belang zijn voor de ruimtelijke ordeningspraktijk. Deze regels zijn opgenomen in de AMvB Ruimte.H et ontwerp van deze AMvB heeft tot en met 30 augustus 2009 ter inzage gelegen. Bij nieuwe bestemmingsplannen moet met dit onderwerp rekening worden gehouden.

Wat opvalt zijn vergaande regels over zogenaamde rijksbufferzones. In die zones mogen bestemmingsplannen geen bestemmingen bevatten die verdere verstedelijking toestaan. In de AMvB wordt precies omschreven welke bestemmingen dat zijn, zoals Wonen en Detailhandel. Bij de AMvB zijn kaarten van de rijksbufferzones gevoegd.

Andere beperkende regels zijn opgenomen voor snelwegpanorama's en voor nationale landschappen.

De locatie aan de Kooiwalweg heeft geen directe relatie met één van de kaarten of bepalingen van de AmvB Ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het plan daarmee niet in strijd is met de AmvB Ruimte.

3.1.3 Natuurbeleid

Algemeen

Met betrekking tot natuurwetgeving is vooral wetgeving op Europees niveau van belang. De Europese Unie heeft richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden in Europa. De richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar een concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen. De Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn (samen Natura 2000-gebieden) zijn in de Nederlandse situatie ingebed in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Daarnaast is op nationaal en provinciaal niveau een aanwijzing als (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur relevant.

Gezien de aard van de natuurwetgeving kan een opdeling worden gemaakt in gebiedenbescherming en soortenbescherming. Gebiedenbescherming betreft de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming betreft de Flora- en faunawet. In deze paragraaf komt eerst gebiedenbescherming aan de orde, vervolgens soortenbescherming.

Gebiedenbescherming

Met betrekking tot gebiedenbescherming zijn de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur relevant. De gebieden die op grond van de Natuurbeschermingswet beschermd worden zijn de Natura 2000-gebieden, de Beschermde Natuurmonumenten en de Wetlands. In de omgeving van het plangebied is enkel een deel van de ecologische hoofdstructuur aanwezig.

Figuur 9. Ecologische hoofdstructuur. Bron: Alterra.

De Oude Maas maakt deel uit van de “natte” Ecologische Hoofdstructuur. Deze rivier ligt echter op een zo grote afstand van het plangebied dat ontwikkelingen op de betreffende kavel geen invloed op de EHS kan hebben.

De Rhoonse Grienden zijn onderdeel van Natura2000-gebied “Oude Maas”. Ook hierbij geldt dat de afstand tussen het plangebied en het monument zo groot is dat er geen effecten te verwachten zijn.

Soortenbescherming

Soortenbescherming heeft betrekking op de Flora- en faunawet. Deze wet heeft als doel de in het wild voorkomende soorten in stand te houden. Een ander doel is dat niet alleen de zeldzame soorten, maar alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust gelaten worden. De planten en dieren kunnen op drie manieren beschermd worden:

- Door het verbieden van handelingen die de instandhouding van in het wild levende planten en dieren direct in gevaar zouden kunnen brengen.

- Kleine objecten of gebieden, die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een bepaalde soort kunnen worden aangewezen als beschermd gebied respectievelijk beschermde leefomgeving.

- Een soort kan opgenomen worden op de Rode Lijst. Voor de soorten die op deze lijst staan is de overheid verplicht speciale beschermingsmaatregelen te treffen.

In hoofdstuk 4 zijn de resultaten van het flora- en faunaonderzoek dat ter plekke is uitgevoerd weergegeven.

3.2 PROVINCIAAL BELEID

3.2.1 Streekplan

Op 12 oktober 2005 is door Provinciale Staten van Zuid Holland als streekplan en op 9 november 2005 door de Regioraad van de stadsregio Rotterdam als regionaal structuurplan, het 'Ruimtelijk Plan Regio Rotterdam 2020' (RR 2020) vastgesteld. Het RR 2020 vervangt het Streekplan Rijnmond uit 1996.

De provincie en de stadsregio hebben een gelijkluidende ambitie. Om deze ambitie te bereiken willen zij beide de positie van de regio in de ruimtelijke netwerken verstevigen. Onder deze netwerken vallen het groen-blauwe raamwerk van natuur en water, economische netwerken rond de haven en de Deltametropool. Om de positie in de genoemde netwerken te bestendigen en te verbeteren. Tot 2020 zal er veel worden gebouwd en aangelegd. Vanwege al deze ontwikkelingen en vernieuwingsprocessen is de hoofdopgave van het RR2020 'transformatie'. Daarbij moeten niet alleen stedelijke ruimteclaims zoveel mogelijk in het stedelijk gebied zelf een plek krijgen, maar dienen verouderde delen van de stad ook bijtijds nieuwe impulsen te krijgen.

3.2.2 Streekplankaart

Op de plankaart van het streekplan ligt het plangebied op de rand van de legenda-eenheid 'stads- en dorpsgebied'. Het stads- en dorpsgebied staat voor een "aaneengesloten bebouwd gebied met als hoofdfunctie wonen, maar waarin ook functies voorkomen als bedrijvigheid, (soms grootschalige) kantoorconcentraties en andere stedelijke voorzieningen waaronder ook stedelijk groen en water".

De nieuwe woning past direct onder deze functie.

Figuur 10 Uitsnede Streekplankaart. Bron: RR2020

Bij de streekplankaart gaat het om een globale kaart. De RR2020-kaarten met betrekking tot de ontwikkeling van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) en de het Regiopark IJsselmonde geven een fijnmaziger beeld.

3.2.3 Ecologie en Regiopark IJsselmonde

Volgens de RR2020-kaarten met natuur- en recreatiegebieden maakt het plangebied geen deel uit van de bestaande en geplande Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS), vormt het geen ecologische verbindingszone en is het geen bestaand of gepland natuurgebied of recreatiegebied.

Het plangebied maakt geen deel uit van het te ontwikkelen Regiopark IJsselmonde en van de visie op de groenblauwe structuur. Op de kaart met het streefbeeld voor regiopark IJsselmonde is het voormalige spoortracé, dat ten zuiden van het plangebied ligt, aangeduid als "Ontwikkelen aanvullende fietsstructuur". Deze aanvulling heeft inmiddels plaatsgevonden door de aanleg van een fietspad over het voormalige spoortracé.

Figuur 11 Uitsnede kaart 'Streefbeeld Regiopark IJsselmonde'. Bron: RR2020

3.2.4 Milieu

De 'Milieusignaalkaart' Regionaal Structuurplan geeft een globaal inzicht in de huidige milieukwaliteit in de regio. Op deze kaart zijn drie dominante zoneerbare milieucomponenten verwerkt: geluid, lucht en externe veiligheid. De kaart maakt een onderscheid tussen rode, oranje en witte (niet-ingekleurde) zones:

- Rood betekent dat naar verwachting een of meer normen (zoals wettelijke grenswaarden) worden overschreden;
- In oranje zones ligt de milieukwaliteit rond de minimumnormen;
- In de witte zones is de kans op overschrijding gering.

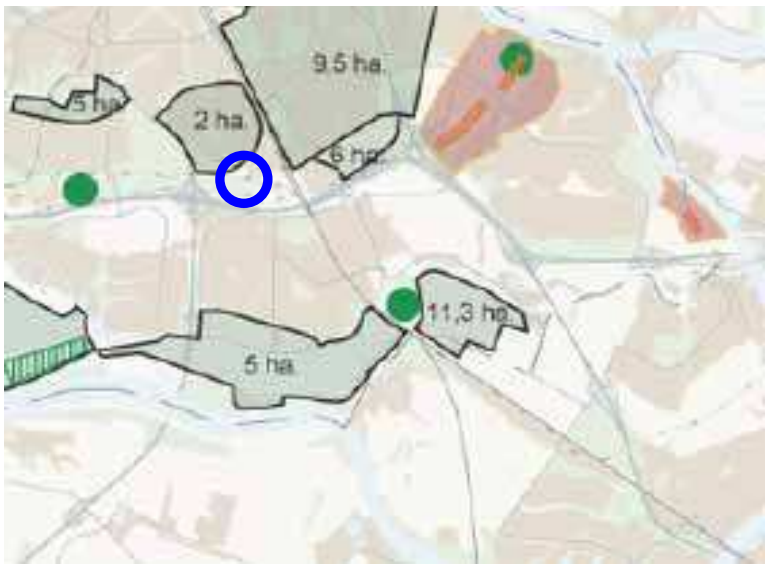
De milieusignaalkaart is niet bedoeld om te dienen als toetsingskaart, maar om in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling een indruk te krijgen van de verwachte milieukwaliteit. Met behulp van een milieusignaalkaart op locatieniveau, gebaseerd op gericht onderzoek, dient nagegaan te worden of (delen van) locaties zich in de rode of oranje zone bevinden. In dat geval wordt naar een adequate oplossing gezocht, waarbij de kwaliteit van het gebied centraal staat.

Op de regionale milieusignaalkaart is de locatie aan de Kooiwalweg rood weergegeven. Dit is waarschijnlijk voornamelijk gebaseerd op de uitstoot van geluid en fijnstof door de A15 resp. A29. Nader (bureau-) onderzoek zal uitwijzen of op bepaalde milieuaspecten onderzoek noodzakelijk is (zie hoofdstuk 4).

Figuur 12 Uitsnede van de Milieusignaalkaart. Bron: RR2020

3.2.5 Waterberging

Het plangebied is onderdeel van het Waterschap Hollandse Delta. Volgens de kaart 'Zoekgebieden extra ruimte voor waterberging' in het Regionaal Structuurplan is het plangebied geen onderdeel van de zoekgebieden voor extra ruimte voor waterberging.



Figuur 13 Uitsnede kaart 'Zoekgebieden extra ruimte voor waterberging'. Bron: RR2020

3.3 GEMEENTELIJK BELEID

3.3.1 Strategische visie

In de strategische visie, 'Barendrecht investeert in ontmoeting' (september 2008), is een toekomstbeeld van Barendrecht geschetst voor de lange termijn, met het jaar 2025 als eindperspectief. Naast een visie op Barendrecht als geheel bevat de nota (onder andere) ook een visie op de ruimte. De nota vormt een toetsingskader voor alle gemeentelijke beleidsplannen.

Ten aanzien van de benodigde woningbouw is in de strategische visie opgenomen dat deze bij voorkeur plaatsvindt in de vorm van hoogbouw in de bestaande wijken, maar dat het ontwikkelen van nieuwe locaties, bijvoorbeeld in het buitengebied, een optie is. Daarnaast zet de gemeente ook in op “inbreiding”. Dit betekent dat nog onbebouwde delen die binnen het stedelijk gebied van Barendrecht liggen bebouwd worden, of geherstructureerd met een hogere dichtheid.

De ontwikkeling aan de Kooiwalweg is een voorbeeld van “gebundelde uitbreiding”. Het betreft uiteraard één woning, maar zal in de toekomst, na invulling van de visie op het gebied, deel uitmaken van een gebied waar meerdere nieuwe woningen staan.

3.3.2 Woonvisie

De ‘Woonvisie Barendrecht 2006-2015’ (september 2006) vormt een beleidskader voor de periode 2006-2015 (met een doorkijk naar 2020). De kern van het beleid is het realiseren van een woningbouwprogramma met een zodanige differentiatie dat op voldoende wijze tegemoet wordt gekomen aan de woningvraag op de lokale en (in mindere mate) regionale markt. Naast nieuwbouw is het beleid eveneens gericht op de aanpassing van de bestaande voorraad aan de vraag en ontwikkelingen op de woningmarkt.

Voor wat betreft de keuzes voor de korte termijn, in beginsel de periode 2005-2010, zijn de programmatische kaders vastgelegd in de “Regionale Woningbouwafspraken 2005-2010”. Hierin is een woningbouwprogramma neergelegd van 3.000 woningen, waarvan 550 woningen in Barendrecht-Centrum. De invulling van het programma is grotendeels al gekoppeld aan ontwikkelingslocaties (zoals Haust/Hooimeijer en Centrumontwikkeling). Het plangebied maakt geen deel uit van het in de woonvisie opgenomen programma.

3.3.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is getiteld “uitbreidingsplan in hoofdzaak 1960”.
Dit bestemmingsplan staat de bouwplannen niet toe, omdat de woning binnen de bestemming “Agrarisch” ligt.

4. Omgevingsaspecten

Bij voorgenomen ontwikkelingen is het wettelijk verplicht te onderzoeken of dit mogelijke (negatieve) gevolgen heeft voor verschillende omgevings- of milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt in elke paragraaf één van deze aspecten behandeld.

4.1 WATERTOETS

Inleiding

De Watertoets is het resultaat van één van de acties uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', die op 14 februari 2001 is ondertekend door het Rijk, het Interprovinciaal Overlegorgaan, de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen.

In de Startovereenkomst is vastgelegd dat de Watertoets vanaf het moment van ondertekening zal worden toegepast. Op grond van artikel 3.1.1 Bro is bovendien overleg met de waterbeheerder wettelijk geregeld.

De Watertoets wordt uitgevoerd bij ruimtelijke ontwikkelingen, wat als gevolg heeft dat in alle ruimtelijke plannen - en dus ook het bestemmingsplan - een zogeheten waterparagraaf moet zijn opgenomen. De waterparagraaf omvat het advies van de waterbeheerder en een gemotiveerd besluit ten aanzien van de wateraspecten. Eventuele afwijkingen van het advies van de waterbeheerder worden gemotiveerd. Daarbij moet door de initiatiefnemer worden aangegeven hoe met die afwijking wordt omgegaan. In laatste instantie kan worden teruggegrepen op het nemen van verzachtende maatregelen of compensatie inclusief afspraken over financiering en uitvoering.

Wet waterkeringen

Op het plangebied is de Wet waterkeringen van toepassing. Op basis hiervan hanteert het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) een overstromingsrisico van 1:10.000. Dit is te categoriseren als een "klein risico". Het waterschap kan dus niet geheel uitsluiten dat het gebied zal overstromen.

Overig beleid

Het plangebied van de bouwlocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap Hollandse Delta. Op grond van de Waterschapswet is het waterschap belast met de zorg voor het waterbeheer binnen haar beheersgebied. Deze taak omvat de zorg voor zowel de waterkeringen als het oppervlaktewater in kwantitatief en kwalitatief opzicht.

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is staat beschreven in:

-de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid.
-het waterhuishoudingsplan Zuid-Holland.
-strategienota Waterschap Hollandse Delta.

Samengevat geldt in al deze plannen de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem als uitgangspunt. Concreet kan dat worden uitgewerkt door:

-grondwater neutraal bouwen.
-infiltratie of berging van hemelwater binnen het plangebied.
-beperken van het verhard oppervlak
-maatregelen ter voorkoming van grondwatervervuiling
-niet gebruiken van uitloogbare materialen.

Vanuit de Wet op de waterhuishouding gelden verder de volgende beperkingen:

-Er mogen geen verstoringen van de grondwaterstanden en –stromingen worden veroorzaakt om grondwateroverlast en/of verdroging op de locatie en boven- en benedenstrooms gelegen gebied voorkomen.

-Bij de ontwikkeling van de bouwplannen moet rekening worden gehouden met de stand van het grondwater. Voor mogelijke ondergrondse bouwwerken wordt aangenomen dat deze de lokale grondwaterstroming en het grondwaterpeil niet permanent significant beïnvloeden. Bij ondergrondse bouw wordt er in dit kader van uitgegaan dat de constructie zodanig van aard zal zijn dat een permanente wateronttrekking niet noodzakelijk is.

Bij alle werkzaamheden die in en rond oppervlaktewater plaatsvinden geldt tenslotte dat deze onderhavig zijn aan de 'Wet verontreiniging oppervlaktewater' (Wvo), het Besluit bodemkwaliteit en de Keur van het Waterschap. Indien hiervan wordt afgeweken dient hiervoor vergunning/ontheffing te worden aangevraagd bij het waterschap.

Toetsing effecten op waterhuishouding

De consequenties van het plan voor de waterhuishouding dienen te worden onderzocht. In verband hiermee is het noodzakelijk dat in een zo vroeg mogelijk stadium overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder over het bouwplan. De waterbeheerder adviseert over zowel waterkwantiteit- als waterkwaliteitsaspecten. Dit advies dient als uitgangspunt gehanteerd te worden bij de verdere planvorming en wordt opgenomen in de waterparagraaf die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. In deze waterparagraaf worden daarnaast de relevante waterbeleidaspecten uiteengezet en de eventuele noodzakelijke geachte maatregelen beschreven.

Overleg met Waterschap 'Hollandse Delta' heeft geresulteerd in onderstaande watertoets. Uitgangspunt in de toets is dat op locatie geen hoofdwatergangen en/of waterkeringen aanwezig zijn.

Oppervlakte bestaande en nieuwe situatie

Het totale oppervlak van het perceel is ca. 1750m2. Hiervan is ca. 150m2 bebouwd en ca. 150m2 verhard. In de nieuwe situatie zal 225m2 worden bebouwd en blijft ca. 150m2 verhard. Aangezien het bebouwd oppervlak niet meer bedraagt dan 250m2 is een compensatie niet vereist.

Oppervlaktewater

Het peilgebied is ten zuiden van de Kooiwalweg. Het streefpeil is 2,90m1-N.A.P. De gewenste drooglegging van het straatpeil is 1,00m1. De gewenste drooglegging van het bouwpeil is 1,30m1.

Het peil van de te bouwen woning komt te liggen op 1,60m1-N.A.P.

Grondwater

Doordat er niet wordt ontgraven voor de nieuwbouw is er geen invloed op de grondwaterstroming. Verder zullen er geen negatieve effecten zijn tijdens de bouwfase en de eindfase die schade kan toebrengen aan de belendingen.

Hemelwater

In de nieuwe situatie wordt een verbeterd gescheiden rioleringsysteem aangebracht waarbij het dakwater rechtstreeks via de ondergrond wordt afgevoerd naar de bestaande watergang aan de westzijde van het perceel.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het riool wordt aangesloten op het riool dat wordt aangelegd in verband met de nieuwbouw Pascalkwartier. Uitgaande van de 97 nieuw te bouwen woningen in dit plan is de extra belasting op het riool ca. 1%. Dit wordt als acceptabel beschouwd.

Indien de gemeente Rotterdam de riolering voor de bestaande woningen aan de Kooiwalweg vernieuwd, wat de voorkeur geniet van het waterschap, is het tevens mogelijk om op dat riool aan te sluiten.

4.2 BODEM

Bij het doen van een bouwaanvraag is het noodzakelijk dat de kwaliteit van de grond bekend is. In de Woningwet is vastgelegd dat er niet op verontreinigde grond mag worden gebouwd. Landelijk gezien is het verplicht om een onderzoek conform de NEN 5740 (inclusief historisch vooronderzoek conform de NVN 5725) te laten uitvoeren. In het onderzoeksrapport wordt een advies gegeven, dit wordt ook wel aangeduid met geschiktheidsverklaring.

In het plangebied is door Milieutechnisch adviesbureau Amberco - EMN een verkennend milieukundig bodemonderzoek verricht. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

In de puinhoudende bovenlaag (zowel zand als klei) zijn zware metalen in verhoogde gehalten aangetoond tot boven de streefwaarden. In grondboring B9 is zink in een gehalte boven de tussenwaarde aangetoond. De matige verontreiniging met zink ter plaatse van boring B9 is zeer gering in omvang. In het mengmonster van de visueel schone bovenlaag wordt tevens zink aangetoond in een gehalte boven de streefwaarde, maar worden de andere zware metalen niet verhoogd aangetoond. Na uitsplitsing van het visueel schone grondmengmonster en het inzetten van extra analyses op zink blijkt dat het verhoogd zinkgehalte homogeen verspreid op de locatie voorkomt in de bovenlaag tot een diepte van ca. 0,5 m-mv in gehalten tot boven de streefwaarde, met plaatselijk verhoogde waarden tot boven de tussenwaarde. In de bovengrond wordt tevens PAK in gehalten boven de streefwaarde aangetoond. Dergelijke gehalten worden vaker aangetoond in gebieden waar al langere tijd menselijke activiteiten worden ontplooid. In de ondergrond zijn de gemeten parameters niet in verhoogde gehalten aangetoond.

In het grondwater is arseen tot boven de tussenwaarde aangetoond. In sommige gebieden in Zuid-Holland komen deze verhoogde gehaltes vaker voor, zonder dat daarbij in de vaste fase van de bodem verhoogde gehaltes worden aangetoond. De verhoogde gehaltes worden toegeschreven aan natuurlijke oorzaken of aan de gevolgen van menselijke ingrepen in de waterhuishouding van een gebied en mogen dus niet een gevolg zijn van handelingen waarbij deze stoffen in de bodem zijn geraakt. Sanering is dus niet noodzakelijk. echter, wanneer ten behoeve van bouwwerkzaamheden een bouwputbemaling nodig is, dient het vrijkomende grondwater in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder van het gebied op milieuhygiënisch verantwoorde wijze te worden verwerkt (bron: Nota gezamenlijk Bodemsaneringsbeleid, provincie Zuid-Holland, 2003).

Middels onderhavig onderzoek is de algemene milieuhygiënische bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie in voldoende mate vastgelegd. De bovenlaag is voor een groot deel licht verontreinigd met PAK en zware metalen. Zeer plaatselijk is een matige grondverontreiniging met zink aangetoond. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek wordt hierbij vooralsnog niet noodzakelijk geacht. De resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen bouw op de locatie. Geadviseerd wordt om bij nieuwbouwwerkzaamheden deze matige verontreiniging met zink te ontgraven en af te laten voeren naar een erkend verwerker. Wij attenderen u er wel op om bij verplaatsen van de grond een partijkeuring te laten uitvoeren.

Het bodemonderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Plaatselijk matige bodemverontreiniging met zink dient te worden ontgraven en afgevoerd worden naar een erkende verwerker. Voorafgaande aan bouwactiviteiten zal d.m.v. een plan van aanpak aan de gemeente inzichtelijk worden gemaakt hoe de matig verontreinigde bovengrond van de locatie zal worden afgevoerd en verwerkt.

4.3 LUCHTKWALITEIT

De locatie valt weliswaar binnen de zone van 300 meter van de A29 (Besluit gevoelige bestemmingen), maar een woning is geen gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Wel dient getoetst te worden of de ontwikkeling invloed heeft op de luchtkwaliteit:

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden.

De ‘Wet luchtkwaliteit’ voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project

draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2.

In de “Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)” wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term “niet in betekende mate”.

De bijlage van deze regeling geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal). Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 1000 woningen.

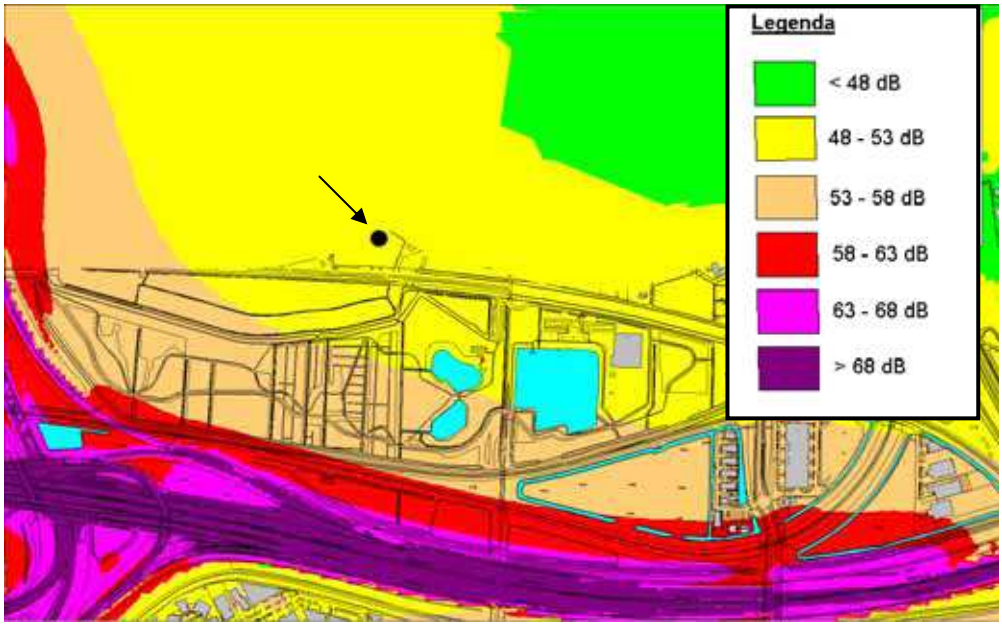
Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van één vervangende woning en geen andere ontwikkelingen die (kunnen) leiden tot een toename van de verkeersbewegingen of op een andere manier bijdragen aan een toename van vervuilende stoffen in de atmosfeer. De verkeerstoename en daardoor de invloed op de luchtkwaliteit zullen daardoor “Niet in betekenende mate” toenemen.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere ontwikkelingen gepland die invloed kunnen hebben op de luchtkwaliteit.

4.4 WEGVERKEERSLAWAAI

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen aan de in de omgeving van een weg toelaatbaar geachte geluidsniveaus. De omgeving waarbinnen bij een weg aandacht aan het geluid dient te worden besteed, wordt de geluidszone rond een weg genoemd. Wegen die vallen binnen woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h kennen geen onderzoekszone.

In de Wgh wordt onderscheid gemaakt tussen geluidsgevoelige en niet-geluidsgevoelige functies. Hierbij valt de functie “wonen” onder de categorie geluidsgevoelig. Een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is daarom verplicht.



Figuur 14 Geluidskaart Kooiwalbos. Bron: Gemeente Barendrecht.

De locatie valt volgens bovenstaande kaart in de zone 48 - 53 dB(A). Om hier dus (vervangende) nieuwbouw te plegen is het verplicht om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Vooralsnog lijkt het erop dat er een hogere waarde zal moeten worden aangevraagd.

Een akoestisch onderzoek wordt in januari uitgevoerd en in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

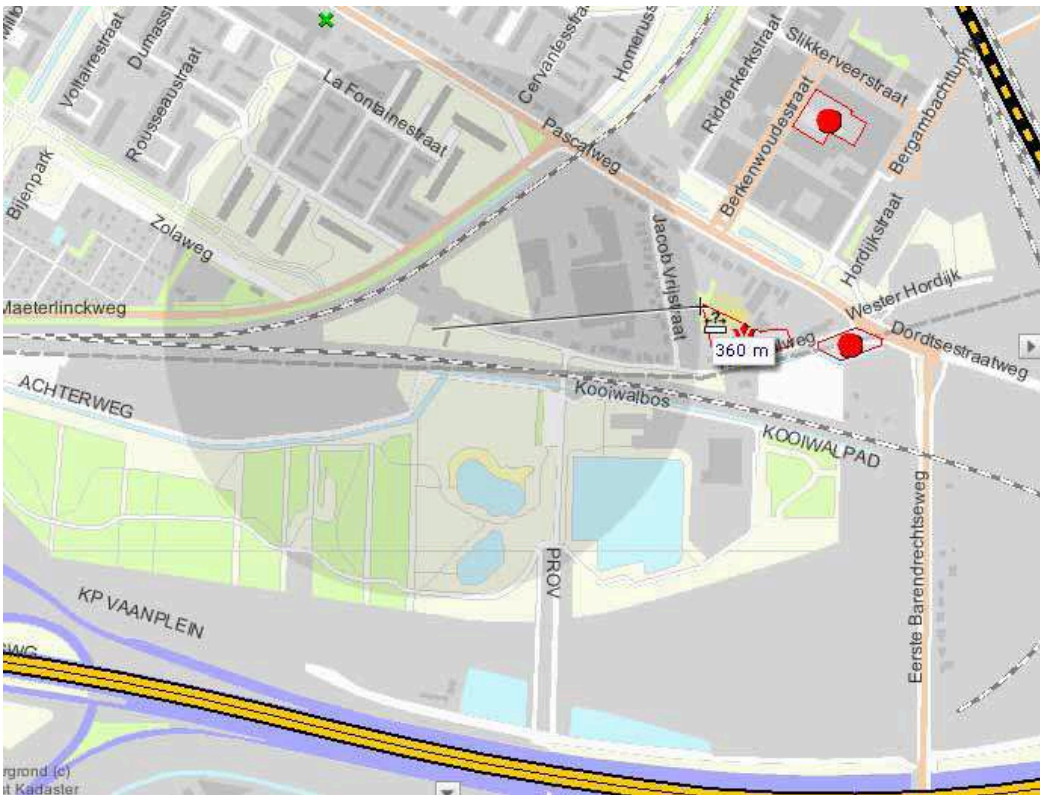
Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

Volgens het besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) (artikel 5 en artikel 13 van het BEVI) dient het bestemmingsplan in te gaan op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van een inrichting, het groepsrisico en indien mogelijk de maatregelen ter beperking van het groepsrisico. Ook de externe veiligheidsbeleidsregels zoals opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS, 2004) en de in de maak zijnde AMvB Buisleidingen (vervangt de circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen), sluiten aan bij de aard en normstelling van het BEVI.

In een quick scan externe veiligheid worden eventuele risicobronnen ingevolge BEVI, RNVGS, AMvB Buisleidingen / circulaire Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen in kaart gebracht. Er wordt beoordeeld of in het plangebied sprake is van een acceptabele veiligheidssituatie voor het plaatsgebonden en groepsrisico en welke onderzoeken naar plaatsgebonden risico, groepsrisico, overleg met brandweer en milieudienst er eventueel noodzakelijk zijn.



Figuur 15 Risicokaart plangebied. Bron: www.risicokaart.nl.

Blijkens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland betreft de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting een vuurwerkopslag op een afstand van circa 360 meter. De locatie is blijkens de risicokaart gelegen buiten de 10-6 contouren van leidingen en risicovolle transportroutes.

Op basis van de onderzochte gegevens in de nabijheid van de locatie kan worden geconcludeerd dat op de locatie van het bestemmingsplan sprake is van een acceptabele veiligheidssituatie zoals beschreven in het besluit externe veiligheid inrichtingen.

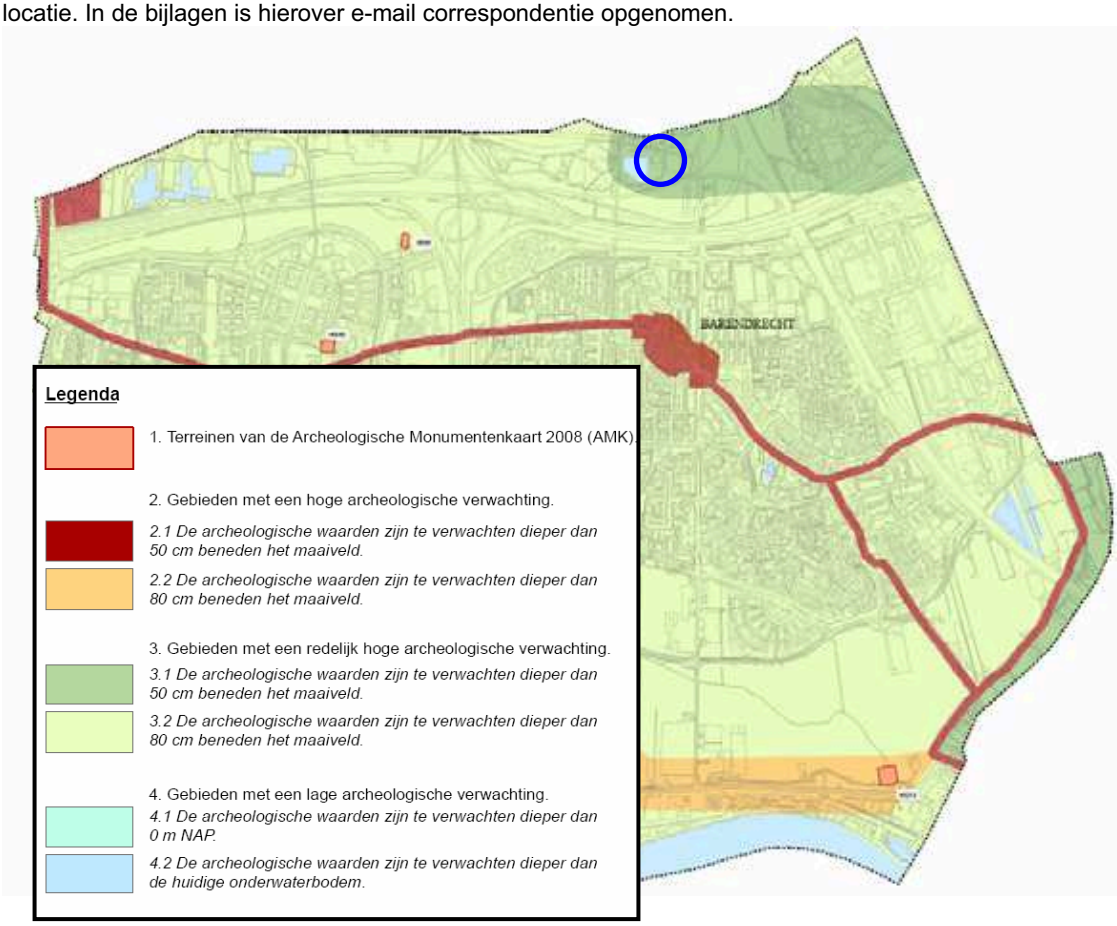
4.6 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

De gemeente Barendrecht heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld, waaronder de Archeologische Waardenkaart Barendrecht (vastgesteld op 23 maart 2009). Op deze kaart staan de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangegeven voor de hele gemeente en daarnaast is een indicatie gegeven voor hoever de archeologische waarde onder het oppervlak kunnen liggen.

Het plangebied ligt in gebied 3.2 volgens de Archeologische waardenkaart van de gemeente Barendrecht.
Volgens het gemeentelijk beleid geldt dat grondwerkzaamheden die een oppervlakte beslaan van meer dan 200m2 en tevens dieper reiken dan 80cm getoetst dient te worden op de noodzaak van archeologisch onderzoek.

Aangezien de huidige locatie lager ligt dan de bestaande Kooiwalweg zal de woning gerealiseerd bovenop het huidige maaiveld. Dit betekent dat er geen graafwerkzaamheden nodig zijn dieper dan de vermelde 80cm op de Archeologische waardenkaart van de gemeente Barendrecht.

Door het bureau BOOR (Bureau Oudheidkundig onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam) is een archeologisch advies uitgebracht. Hieruit blijkt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is op de locatie. In de bijlagen is hierover e-mail correspondentie opgenomen.



Figuur 16 Archeologische Waardenkaart Barendrecht. Bron: BOOR Rotterdam

4.7 FLORA EN FAUNA

Door AV-consulting is in juli 2009 een ecoscan uitgevoerd in het plangebied. De conclusies van dit onderzoek luiden als volgt:

Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het projectgebeid aanwezig kunnen zijn en welke beschermde natuurgebieden er in de omgeving van het projectgebeid liggen. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of het project in strijd is met de natuurwetgeving: de natuurbeschermingswet, EHS-beleid en de Flora- en faunawet. De conclusies van de toetsing worden hieronder weergegeven.

Beschermde gebieden
Het projectgebied ligt niet in en grenst niet aan een beschermd natuurgebied of de EHS. Het project is niet in strijd met de natuurbeschermingswet en de EHS.

Beschermde soorten
De onderstaande tabel is een samenvatting van de resultaten van de Eco-effectscan. In de laatste colom wordt verwezen naar de paragraaf [in het onderzoeksrapport] waarin de te nemen vervolgactie wordt uitgewerkt.

Soort(groep)	Activiteit en effect	Kwetsbare periode	Wet[1]	Actie
Huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis	Minimale verstoring/ verwijderen nesten tijdens werkzaamheden	Voortplanting (voorjaar / herfst)	FF2	n.v.t.
Watervogels, tuinvogels	minimale verstoring nest tijdens werkzaamheden	Broedseizoen (15 maart t/m 15 juli)	FF2	n.v.t.
Gewone pad, bruine en groene kikker, kleine watersalamander	Verstoring/ verwijderen nesten tijdens werkzaamheden	Broedseizoen (15 maart t/m 15 juli)	FF2	n.v.t.

[1] Artikel uit de Flora- en faunawet

Voorzorgsmaatregelen (Zorgplicht, art 2 Flora- en faunawet)
In deze paragraaf komen maatregelen aan de orde om te voorkomen dat er een artikel uit de Flora- en faunawet overtreden wordt of maatregelen die in het kader van de Zorgplicht (artikel 2) geadviseerd worden.

Gezien de minimale verstoring als gevolg van het project is het voor geen van de soortgroepen nodig om maatregelen te treffen in het kader van de zorgplicht.

Nader onderzoek
Voor geen van de soortgroepen is nader onderzoek nodig

Ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet
Voor geen van de soortgroepen is een ontheffing nodig.

Ten slotte
In dit onderzoek is op een adequate en zorgvuldige wijze getracht om een zo volledig mogelijk beeld te schetsen van de potentieel aanwezige beschermde planten en diersoorten en om alle effecten in beeld te brengen die het project op deze soorten kan hebben. Niettemin kunnen aan dit onderzoek geen rechten worden ontleend. Indien in de loop van het proces blijkt dat er andere dan de genoemde beschermde soorten in het projectgebied voorkomen of andere dan de genoemde effecten aan de orde komen, zullen hiertoe adequate maatregelen moeten worden genomen.

De ECO effectscan is aan dit bestemmingsplan toegevoegd als bijlage 3.

5. Economische haalbaarheid

De kosten rond de procedure en de uitvoering van het plan komen geheel ten koste van de aanvrager, de heer Hoorn. Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan dit project.

Eigendomssituatie

Een deel van het plangebied is nog niet in eigendom van de heer Hoorn. Dit betreft het meest zuidelijke deel van het plangebied. Deze grond maakt bij voorkeur onderdeel uit van de ontwikkeling omdat op die wijze tegemoet wordt gekomen aan de structuur zoals die is aangegeven in de visie. Daarnaast wordt de bruikbaarheid van de kavel beter waardoor de gewenste paardenbak gerealiseerd kan worden. Het stuk grond is echter niet essentieel voor het realiseren van de woonbebouwing. De woning en de paardenbak kunnen daarmee onafhankelijk van elkaar in de tijd gerealiseerd worden.

Bouwkosten

De bouwkosten (grond is reeds in eigendom) worden geschat op Euro 425.000,--
De rentekosten geschat op 4.5% is Euro 19.125,--
De financieringslasten, zoals reeds eerder opgegeven, zullen worden gedragen door de heer Hoorn.

Planschade

Met het oog op mogelijke planschade is Dhr. Hoorn met de eigenaren van Kooiwalweg 94 in overleg getreden. De bewoners van dit adres gaven aan een overeenkomst te willen tekenen waarin zij aangeven geen aanspraak te zullen maken op planschade. Deze overeenkomst zal in het ontwerpbestemmingsplan worden opgenomen.

Overige omwonenden hebben minder zicht op de locatie en dus ook (nagenoeg) geen planschade. Mochten er planschadeclaims voortkomen uit de planwijziging, is dhr. Hoorn hier financieel aansprakelijk voor. De gemeente Barendrecht en dhr. Hoorn zullen hiervoor een planschadeovereenkomst afsluiten.

6. Keuze van bestemmingen

Algemeen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de opbouw en inhoud van de regels van het bestemmingsplan ‘Kooiwalweg ong. (Sectie A nr 25748)”. In de voorgaande hoofdstukken zijn het bouwplan, waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, het beleid van de verschillende overheden en enkele omgevingsaspecten toegelicht.

Gezien de kleinschaligheid van het plangebied is gekozen voor een bestemming op maat. De bestemming levert een directe bouwtitel op.

Opbouw van het plan

De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is behalve een intentieverklaring van het gemeentebestuur wat haar als de meest gewenste ontwikkeling voor het plangebied voor ogen staat, ook een motivering van het op de verbeelding en in de regels neergelegde resultaat. Daarnaast voldoet de toelichting aan het gestelde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding zijn alle wettelijk vereiste gegevens ingetekend. Ook is het SVBP (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen) 2008 in acht genomen. In de regels kan men lezen wat op grond van dit bestemmingsplan mogelijk is. Het gaat hierbij zowel om gebruik als om bouwen.

Bestemmingsregeling

De regels beslaan verschillende hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Die bestaan uit omschrijvingen van enkele in de regels voorkomende begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 behelst de bestemmingsregels. Die komen hierna aan de orde. Hoofdstuk 3 bevat de anti-dubbeltelbepaling, voorgeschreven op grond van het Besluit ruimtelijke ordening, en algemene ontheffingsbevoegdheden. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat grotere bouwmogelijkheden ontstaan door grond dubbel te tellen bij de toetsing van een bouwplan aan het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 behelst het overgangsrecht. Ook van dit artikel staat de redactie vast. Het is gebaseerd op het Besluit ruimtelijke ordening. De slotregel is de titel van het bestemmingsplan.

In de Wet ruimtelijke ordening staat het verbod om de gronden en bouwwerken in strijd met de bestemming te gebruiken. Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Beschrijving van de bestemmingen

In hoofdstuk 2 van de planregels zijn de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ opgenomen. De bestemming ‘Wonen’ maakt de bouw van een woning en bijgebouwen mogelijk. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven waarbinnen het hoofdgebouw kan worden gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte zijn ingetekend op de verbeelding. Het onbebouwde deel van het terrein wordt ingericht voor erf en tuin. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en het vlak met de aanduiding “bijgebouwen”. Daarnaast is ook een paardenbak toegestaan binnen deze bestemming.

De bestemming Tuin staat geen bebouwing toe. Dit om het profiel van de Kooiwalweg te ondersteunen.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van het bestuurlijke vooroverleg (conform artikel 3.1 Bro) met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van de provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.
Het genoemde overleg heeft nog niet plaatsgevonden, maar zal in een volgende fase van het bestemmingsplan worden samengevat.

Ook de eventuele inspraakreacties en zienswijzen zullen in dit hoofdstuk verwoord worden.

8. Overzicht bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Brief beoordeling BOOR
3. Eco Effectscan