

Bestemmingsplan

Floridaweg 38-40

projectnr. 271169
revisie 3.1
juli 2015

auteur(s)

ing. M. Fransen

Opdrachtgever

Gemeente Capelle a/d IJssel
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

datum vrijgave

06-07-2015

beschrijving revisie 3.1

vastgesteld

goedkeuring

ing. M. Fransen

vrijgave

ing. R.H. van
Trigt

Colofon

Projectgroep bestaande uit:

ing. R.H. van Trigt

ing. M. Fransen

Contactadres:

Rivium Westlaan 72
2909 LD CAPELLE A/D IJSSEL
Postbus 8590
3009 AN ROTTERDAM

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

	Inhoud	Blz.
1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Huidig bestemmingsplan.....	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving.....	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Bestemmingslegging	5
3	Beleid en relevante gebiedsaspecten	7
3.1	Akoestisch onderzoek	7
3.2	Water.....	8
3.3	Archeologie.....	9
3.4	Cultuurhistorie.....	10
3.5	Bodem	10
3.6	Natuur	10
3.7	Bedrijven en milieuzonering	11
3.8	Externe veiligheid	11
3.9	Luchtkwaliteit	12
3.10	Kabels en leidingen	13
4	Juridische planbeschrijving.....	15
4.1	Inleiding.....	15
4.2	Verbeelding.....	15
4.3	Regels	15
5	Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	17
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	17
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17

Bestemmingsplan Floridaweg 38-40

Projectnr. 271169

6 juli 2015, revisie 3.1

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Eind 2014 is in afwijking van het bestemmingsplan 'Oostgaarde', vastgesteld op 10 juni 2013, door de gemeente Capelle aan den IJssel een omgevingsvergunning verleend voor een dubbele uitbouw aan de achterzijde van het gezinsvervangend tehuis aan de Floridaweg 38-40. Bij de toetsing van het bouwplan aan het geldende bestemmingsplan 'Oostgaarde' kwam naar voren dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan omdat de betreffende uitbouwen grotendeels niet binnen de bestemming 'Wonen', maar binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn gelegen. Deze vergunde situatie wil de gemeente planologisch vastleggen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn in het geldende bestemmingsplan twee omissies ontdekt. Enerzijds betreft dit het feit dat de planologische situatie niet in overeenstemming is met de kadastrale situatie en het feitelijke gebruik en anderzijds het bouwen voor de voorgevel.

Momenteel ligt er een verzoek om aan de voorzijde van het gezinsvervangend tehuis een extra berging te plaatsen. De nieuwe berging met een omvang van ongeveer 35 m² zal ten westen van de bestaande vergunde berging worden gerealiseerd. Het verzoek past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat het bouwen voor de voorgevel op basis van geldende bestemmingsplan niet is toegestaan. De gemeente ziet vanwege de kleinschaligheid van het verzoek en het feit dat de beoogde berging niet of nauwelijks zichtbaar is vanuit het openbaar gebied geen ruimtelijke en planologische redenen om geen medewerking te verlenen aan het verzoek.

Bovendien is een aantal termen en de bouwregeling uit het huidige bestemmingsplan 'Oostgaarde' aangepast in lijn met nieuw beleid en nieuwe inzichten. De regeling voor bijbehorende bouwwerken dient te worden herzien vanwege de oppervlakte van en het aantal bijbehorende bouwwerken. In dit bestemmingsplan worden de termen geactualiseerd en de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken aangepast.

Dit bestemmingsplan voorziet enerzijds in een planologische regeling voor de twee aanbouwen aan de achterzijde en de twee bijgebouwen aan de voorzijde en anderzijds in een actuele planologische regeling voor het betreffende perceel die in overeenstemming is met de kadastrale, feitelijke en vergunde situatie, waaronder:

- ten noordwesten van het bestemmingsvlak wordt de bestemming 'Wonen' gelijkgesteld aan de perceelgrens. De vrijkomende gronden worden ondergebracht onder de bestemming 'Verkeers-Verblijfsgebied';
- het bouwvlak aan de achterzijde van het gezinsvervangend tehuis (daar waar de uitbreidingen plaatsvinden) wordt op de uiterst zuidelijke lijn recht getrokken.
- Het bestemmingsvlak voor wonen is met name aan de achterzijde gelijkgesteld aan de kadastrale en eigendomssituatie.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft de percelen 4569, 4570 en 6208 behorende bij ASVZ aan de Floridaweg 38-40 te Capelle aan den IJssel. Op figuren 1.1 en 1.2 zijn de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: ligging plangebied van dit bestemmingsplan



Figuur 1.2: begrenzing plangebied van dit bestemmingsplan (geprojecteerd op het vigerende bestemmingsplan)

1.3 Huidig bestemmingsplan

Voor het plangebied is bestemmingsplan 'Oostgaarde' zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 10 juni 2013 het geldende plan.

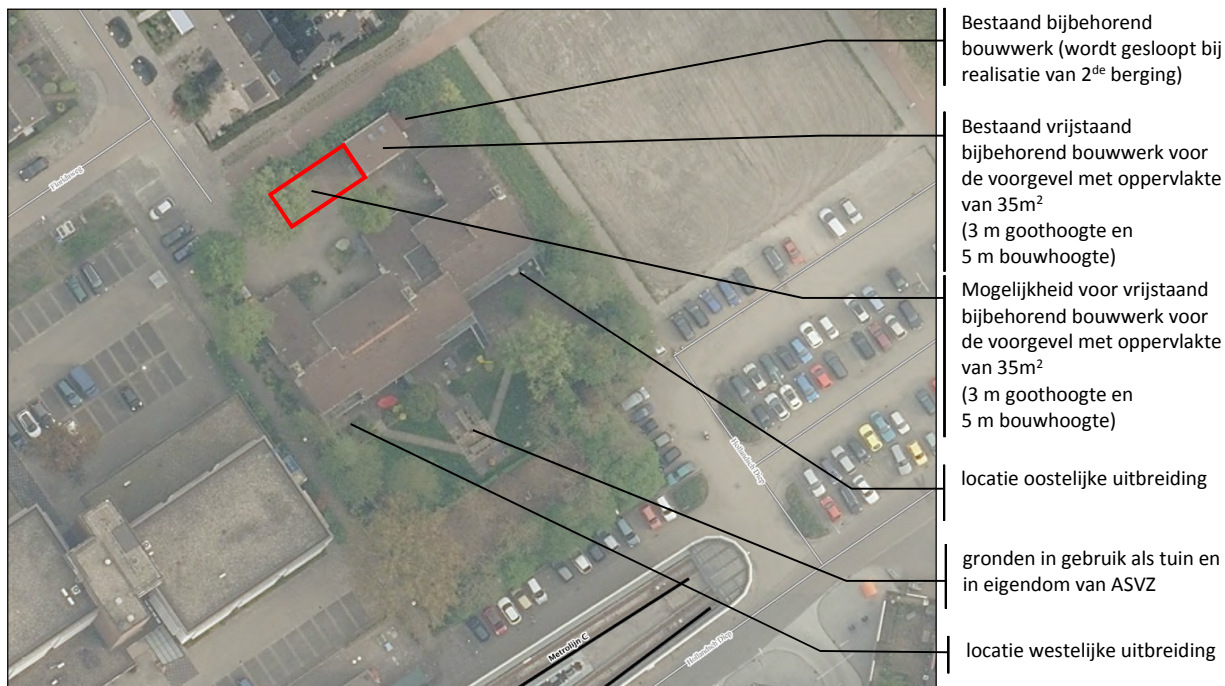
1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Daarnaast worden de wijzigingen van dit bestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 het beleid en de gebiedsaspecten toegelicht. Hoofdstuk 4 gaat in op de juridische aspecten van het bestemmingsplan en de toegepaste planologische regelingen. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van het bijgebouw aan de voorzijde van de Floridaweg 38-40 mogelijk gemaakt. Daarnaast voorziet dit bestemmingsplan in een actuele planologische regeling voor het betreffende perceel die in overeenstemming is met de kadastrale, feitelijke en vergunde situatie.

2.1 Huidige situatie



Figuur 2.1: luchtfoto van de huidige situatie

2.2 Bestemmingslegging

Op de verbeelding worden vijf wijzigingen aangebracht ten opzichte van de huidige planologische situatie:

- Allereerst wordt het bouwvlak ter plaatse van de twee uitbouwen planologisch geregeld;
- Ten tweede wordt het bouwvlak en het bestemmingsvlak aan de achterzijde vergroot en bestemd als Wonen, overeenkomstig het eigendom en het gebruik door ASVZ;
- Ten derde wordt het bestaande en vergunde bijgebouw aan de voorzijde positief bestemd. Hiervoor is een specifieke regeling opgenomen;
- Ten vierde wordt het nieuw te bouwen bijgebouw aan de voorzijde planologisch geregeld. Ter compensatie zal het bestaande houten bijgebouw aan de voorzijde worden verwijderd;
- Ten vijfde wordt het bestemmingsvlak voor wonen aan de voorzijde in overeenstemming gebracht met de kadastrale situatie. De gronden aan de voorzijde zullen deels de bestemming 'Wonen' en deels de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' krijgen.

Bestemmingsplan Floridaweg 38-40

Projectnr. 271169

6 juli 2015, revisie 3.1

3 Beleid en relevante gebiedsaspecten

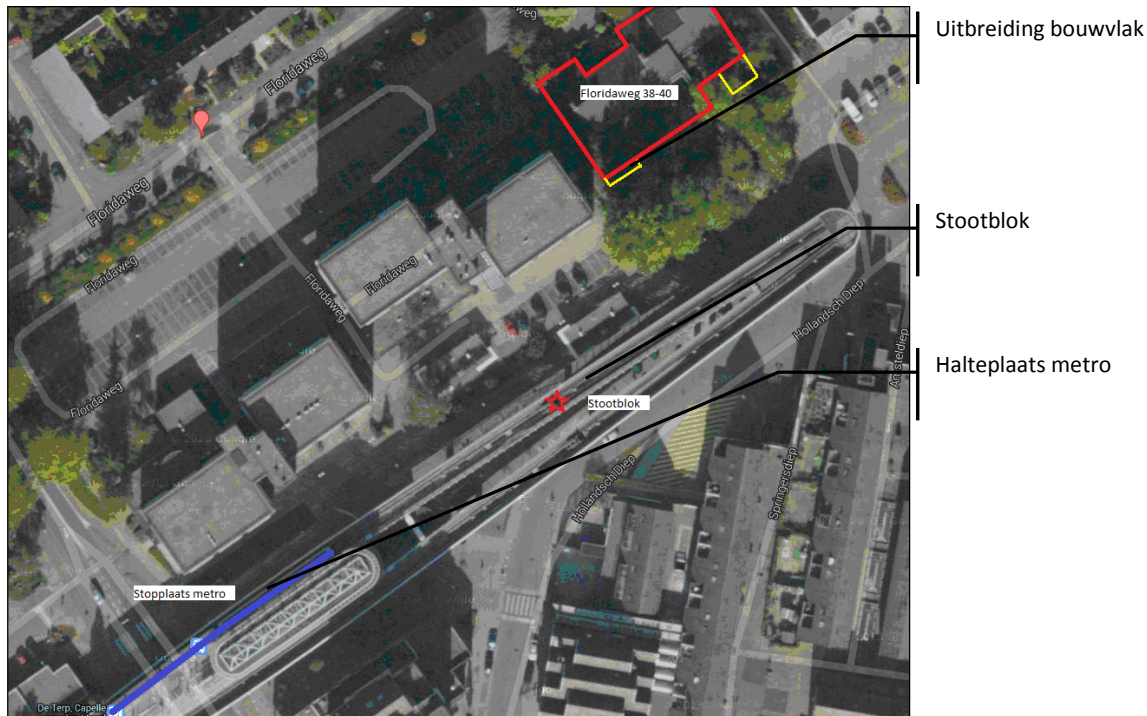
In het bestemmingsplan 'Oostgaarde' (vastgesteld op 10 juni 2013) is uitgebreid stilgestaan bij het geldende beleid en de diverse gebiedsaspecten. Vanwege de zeer beperkte impact van de bouwuitbreiding en het planologisch vastleggen van de vergunde en kadastrale situatie kan worden gesteld dat de wijzigingen geen gevolgen hebben voor het vigerende beleid. Om deze reden wordt in dit bestemmingsplan het beleid niet nogmaals aangehaald. Datzelfde kan worden gezegd over de gevolgen voor de diverse gebiedsaspecten. Ondanks de beperkte impact van dit plan is een aantal gebiedsaspecten relevant om kort aan te halen. Voor de overige aspecten kan worden gesteld dat een beschrijving achterwege kan worden gelaten. De aspecten die relevant genoemd kunnen worden zijn in onderstaande paragrafen beschreven.

3.1 Akoestisch onderzoek

Inleiding

Het plangebied is gelegen nabij het eindstation 'De Terp' van metrolijn C, op iets meer dan 30 meter afstand van het spoor. Door de wijziging van het bestemmingsplan komt het bouwvlak ongeveer 1,3 meter dichterbij de metrolijn te liggen.

Metrolijn C is een decentrale spoorweg. Voor de decentrale spoorwegen (die niet op de geluidplafondkaart staan) is de zonebreedte geregeld via de Regeling zonekaart geluidhinder spoorwegen (Art. 1.4 Besluit geluidhinder). Voor deze spoorwegen gelden zonebreedtes van 25 - 100 meter. In de Regeling zonekaart spoorwegen geluidhinder is aangegeven dat voor het betreffende traject 618 de zonebreedte 100 meter bedraagt. De planlocatie is derhalve gelegen binnen de geluidzone van de metrolijn en dientengevolge op grond van de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek nodig om de invloed van de metrolijn op de geluidbelasting bij de woning te onderzoeken.



Figuur 3.1: situatie Floridaweg 38-40 en metrostation 'De Terp'

Beoordeling

Het metrostation ligt op een viaduct in de wijk Oostgaarde en bestaat uit een eilandperron tussen de voorbij het station doodlopende sporen. Het (zuidelijke) spoor 2 wordt nog maar zelden gebruikt. Omdat het een eindstation betreft, is er geen sprake van doorgaand treinverkeer. Ter hoogte van het bouwvlak aan de Floridaweg 38-40 wordt het spoor niet gebruikt, omdat eerder al een stootblok aanwezig is (op circa 50 meter van het bouwvlak). De treinstellen stoppen bij de overkapping van het metrostation, op ongeveer 100 meter van het bouwvlak. Voorbij de overkapping is geen perron meer aanwezig. Het feit dat het een eindstation betreft resulteert in het feit dat de treinstellen met een aanzienlijk lagere snelheid rijden en daarmee ook sprake is van een aanzienlijk lagere uitstraling dan bij voorbijrijdende treinstellen.

Op werkdagen komen op het metrostation 94 treinen en vertrekken ook 94 treinen (bron: www.ret.nl). De gebruikstijden van de metro liggen tussen 05:45 en 00:30 uur, waarbij de frequentie in de ochtend- en avondperiode (van respectievelijk 05:45-07:00 en 19:00-00:30 uur) vier metro's per uur bedraagt. Voor de dagperiode (tussen 07:00-19:00 uur) bedraagt de frequentie zes metro's per uur. Langs het spoor is een scherm van circa 2 meter hoogte aanwezig. De bronhoogte van het metrogeluid (van langzaam rijdende treinen) is op 0,2 meter hoogte (hoogte van de spoorstaaf). Richting het bouwvlak is dus sprake van een directe afscherming in de geluidoverdracht.

Conclusie

Op basis van bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd, dat de geluidbelasting ten gevolge van de metrolijn bij de woningen aan de Floridastraat 38-40 beperkt zal zijn, dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden en dat de binnenwaarde van 33 dB is gegarandeerd. Het vaststellen van hogere waarden en het treffen van gevelisolatiemaatregelen is niet van toepassing.

3.2 Water

Inleiding

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen wordt landelijk ondersteund. In de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw tussen Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten (d.d. 14 februari 2001) is overeengekomen dat vanaf de ondertekening van deze overeenkomst op alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden. Concreet betekent de invoering van de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. Bij de voorbereiding van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de effecten van het plan op de waterhuishouding (artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening). Tevens moet het waterschap worden betrokken bij de voorbereiding van het plan (artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening).

Beleid

Beleid Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK)

In het Waterbeheerplan HHSK 2010-2015 'Goed voor elkaar' zijn de hoofdlijnen van het beleid voor de kerntaken van het hoogheemraadschap opgenomen: waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

- **Waterveiligheid:** De ambitie van HHSK is om de keringen robuust en planmatig te onderhouden. Het hoogheemraadschap gaat uit van inspectie, toetsing, onderhouden en waar nodig versterken van waterkeringen, waarbij wordt geanticipeerd op klimaatveranderingen. De adviesrol bij de (her-)inrichting van gebieden wordt actief ingevuld; in het kader van de watertoets wordt de inrichting van een gebied getoetst aan het overstromingsrisico.

- **Waterkwantiteit:** Veranderingen in het gebruik en de belangen binnen het gebied, bodemdaling, klimaatverandering en potentiële veranderingen in het beheer van het hoofdsysteem, kunnen aanleiding zijn om door de tijd opnieuw te bezien hoe invulling kan worden gegeven aan voldoende waterberging en functionele waterpeilen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in stedelijk gebied wordt de inrichting afgestemd op het klimaatscenario 2100 (inclusief 20% neerslagtoename). HHSK pakt zijn rol in gebiedsontwikkelingen en ruimtelijke plannen en past daarbij de watertoets toe.
- **Waterkwaliteit:** Binnen het waterkwaliteitsbeheer is de afgelopen jaren het accent verschoven van een stoffengerichte naar een meer ecologische benadering. Voor de daartoe aangewezen waterlichamen geldt het Goed Ecologisch Potentieel (GEP) als ecologische doelstelling. Voor de overige wateren worden in gebiedsgerichte projecten haalbare en betaalbare doelen afgeleid: de waterkwaliteitsbeelden HHSK.

Beoordeling

Waterveiligheid

Binnen het plangebied of de omgeving daarvan bevinden zich geen watergangen of waterkeringen die in het kader van waterveiligheid beschouwd dienen te worden.

Waterkwantiteit

Bij een verhardingstoename groter dan 500 m² moeten compenserende maatregelen genomen worden door realisatie van voldoende waterberging volgens de systematiek uit het Nationaal Bestuursakkoord. Met de ontwikkeling wordt het bouwvlak met 81 m² uitgebreid en wordt ruimschoots onder de grens van 500 m² verharding gebleven. Voor het realiseren van de twee aanbouwen en een bijgebouw betekent dit dan ook een zeer beperkte toename van de verharding. Het treffen van compenserende maatregelen voor waterberging is voor deze ontwikkeling dan ook niet nodig.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen gevolgen voor de waterkwaliteit. Voor de afwatering kan gebruik worden gemaakt van de reeds bestaande voorzieningen. Daarnaast worden voor de realisatie van de aanbouwen geen bouwmaterialen gebruikt die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen consequenties voor de waterkwantiteit en betekent een beperkte toename van de verharding in het gebied. Het uitvoeren van aanvullende of compenserende maatregelen voor de ontwikkeling is dan ook niet nodig. Voor het vuilwater en het hemelwater wordt gebruik gemaakt van de bestaande voorzieningen. Per e-mail (d.d. 1 oktober 2014) heeft HHSK aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3 Archeologie

Op de gronden is in het vigerende bestemmingsplan de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van toepassing. Op basis van de geldende dubbelbestemming is beoordeeld of het uitvoeren van een archeologisch onderzoek nodig is om de ontwikkeling uit te kunnen voeren. Nu geldt op basis van de dubbelbestemming een onderzoeksplicht bij (bouw)werkzaamheden die dieper reiken dan 1,0 meter beneden maaiveld en die tevens een terreinoppervlak groter dan 200 m² beslaan. Het nieuw te bouwen bijgebouw heeft een oppervlakte van 35 m². Hiermee wordt de ondergrens van 200 m² niet gehaald en is archeologisch onderzoek in het kader van het bestemmingsplan niet nodig.

Dit bestemmingsplan voorziet in een actuele planologische regeling voor de betreffende percelen die in overeenstemming is met de kadastrale, feitelijke en vergunde situatie. Daarnaast wordt een nieuw bijgebouw aan de voorzijde mogelijk gemaakt.

Vanwege het feit dat er geen onderzoek is verricht, blijft de archeologische dubbelbestemming binnen het plangebied gelden en is de vigerende regeling overgenomen.

Met het opnemen van de archeologische dubbelbestemming overeenkomstig het geldende bestemmingsplan zijn de eventueel aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd en is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.4 Cultuurhistorie

Inleiding

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 5). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Het plangebied vormt geen onderdeel van cultuurhistorische waardevolle (steden)bouwkunde en geografie zoals aangegeven in de Visie op Zuid-Holland - Structuurvisie.

Conclusie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.5 Bodem

Inleiding

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Het plangebied wordt met dit bestemmingsplan bestemd conform het reeds jaren bestaande gebruik, overeenkomstig met de eigendomssituatie. Bij realisatie van het wooncomplex en aankoop van de gronden is de kwaliteit van de bodem reeds beoordeeld en geschikt bevonden voor het gebruik voor wonen.

Conclusie

Vanuit het aspect bodem is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.6 Natuur

Inleiding

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Voor de beoordeling van dit aspect is gekeken naar enerzijds de gebiedsbescherming en anderzijds de soortenbescherming.

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van beschermde natuurgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming kan worden gesteld dat de realisatie van het bijgebouw op de bestaande verharding aan de voorzijde van het hoofgebouw niet van invloed is op beschermde soorten.

Conclusie

Vanuit het aspect flora en fauna is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering is bedoeld om indicatief te beoordelen in hoeverre de woon-, werk- en recreatieve functies, of (indirect) verkeer, belemmeringen voor elkaar opleveren. Het doel is deze eventuele hinder of belemmeringen te voorkomen in nieuwe situaties en te verhelpen of te beperken in bestaande situaties. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk of bij afwijkende bedrijven. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Beoordeling

In de directe omgeving bevinden zich geen bedrijven die invloed hebben op de milieusituatie binnen het plangebied. Daarnaast worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen moet voor externe veiligheid worden gekeken naar:

- bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan, gebruiken en/of produceren, zoals LPG-tankstations;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor, de lucht of het water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR 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 PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een bedrijf (ook wel inrichting genoemd) of langs een vervoersas. Voor het GR geldt een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde wordt overschreden. Toetsing vindt plaats op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (in de toekomst het Besluit transportroutes externe veiligheid). Voor aardgasleidingen geldt sinds 1 januari 2011 tevens het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

Beoordeling

Op figuur 3.2 is een uitsnede opgenomen van de risicokaart rondom het plangebied. Op de uitsnede zijn geen bedrijven (inrichtingen), transportroutes of buisleidingen te zien die van belang zijn in het kader van externe veiligheid. In het volgende wordt kort ingegaan op deze drie onderdelen.

Bedrijven

Uit de risicokaart blijkt dat in de buurt van het plangebied geen Bevi-inrichtingen zijn gelegen die van invloed zijn op het plangebied.

Transport

De rijksweg A16, A20, Abram van Rijckevorselweg (N219) en de spoorlijn Rotterdam Gouda liggen op ruime afstand van het plangebied en vormen geen belemmering voor het plan. Bovendien maakt het gedeelte van de N219 geen onderdeel uit van de door de gemeente vastgestelde route gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de buurt van het plangebied liggen geen hogedruk aardgasleiding of K1, K2 of K3 vloeistofleidingen.



Figuur 3.2: uitsnede risicokaart

Conclusie

Gezien de afstand tussen de verschillende risicobronnen en het feit dat er geen toename is van het aantal personen binnen het plangebied is er geen toename van het groepsrisico. Gezien de situatie zijn geen risicobeperkende maatregelen noodzakelijk en kan de verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven.

3.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

Beoordeling

Het voorliggende plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die getoetst moeten worden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Daarmee kan worden gesteld dat het plan geen effect heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

3.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied of de directe omgeving daarvan bevinden zich geen planologisch relevante leidingen.

Bestemmingsplan Floridaweg 38-40

Projectnr. 271169

6 juli 2015, revisie 3.1

4 Juridische planbeschrijving

4.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. In de volgende paragrafen worden de diverse onderdelen van het bestemmingsplan beschreven.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding hebben de gronden binnen het plangebied de bestemming Wonen, overeenkomstig het huidig gebruik en de eigendomssituatie, en de bestemming Verkeer-Verblijfsgebied gekregen. Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak voor Wonen opgenomen voor de hoofdbebouwing en is een bouwaanduiding opgenomen voor 2 bijgebouwen (twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken). Binnen de bestemmingen Wonen en Verkeer-Verblijfsgebied ligt bovendien een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. De bouwaanduiding heeft slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Alle op de verbeelding opgenomen aanduidingen zijn dan ook terug te vinden in de regels van dit bestemmingsplan.

4.3 Regels

De planregels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken en zijn allen gebaseerd op de huidige regelingen zoals opgenomen in bestemmingsplan 'Oostgaarde'. Wel zijn de begrippen en regelingen nu geactualiseerd en afgestemd op de huidige wet- en regelgeving. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Hierin staat een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen voor de binnen dit bestemmingsplan gebruikte bestemmingen. Dit betreft de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Verkeer en Verblijfsgebied' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2'. Per (dubbel)bestemming wordt aangegeven welk gebruik is toegestaan, wat gebouwd mag worden en hoe eventueel van de regels kan worden afgeweken. In de algemene regels, hoofdstuk 3, zijn algemene afwijkings-, wijzigings- en gebruiksregels opgenomen. Tot slot staan in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

In het onderstaande is voor de opgenomen (dubbel)bestemmingen een toelichting gegeven op de juridische regelingen in de bijbehorende artikelen van de regels.

Artikel 3: Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, (vrachtwagen)parkeervoorzieningen, straatmeubilair, (ondergrondse) afvalcontainers, reclameborden, speelvoorzieningen, doeleinden van openbaar nut, geluidswerende voorzieningen,abri's, water, groenvoorzieningen en gebouwen;
- gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden opgericht.

Artikel 4: Wonen

De woningen in het gebied inclusief de tuinen op hetzelfde kadastrale perceel zijn bestemd als 'wonen'. Onderstaande elementen zijn opgenomen in de bestemming 'wonen'.

- Gebouwen mogen slechts gerealiseerd worden binnen het bouwvlak;
- De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedragen respectievelijk 6,5 meter en 10 meter;

- Voor de bijbehorende bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw, die niet passen binnen de algemene regeling voor bijbehorende bouwwerken, is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' zijn twee vrijstaande bijbehorende bouwwerken met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5 meter toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van 70m²;
- Niet aangeduide bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn;
- De maximale bouw- en goothoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken is respectievelijk 5 en 3 meter;
- De bouw- en goothoogte van aan- of uitgebouwde bijbehorende bouwwerken mag ten hoogste gelijk zijn aan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van die woning of het woongebouw;
- Erfafscheiding: de hoogte van een erfafscheiding bedraagt maximaal 2 meter, indien gelegen tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn. In de overige situaties bedraagt deze maximaal 1 meter;
- Een aan huis gebonden beroep kan worden toegestaan in de woning, onder voorwaarden zoals benoemd in artikel 4.3 van de regels van het bestemmingsplan.

Artikel 5: Waarde - Archeologie - 2

Ter bescherming van de (eventueel) aanwezige archeologische waarden in het gebied is een dubbelbestemming opgenomen, overeenkomstig de vigerende situatie. Door middel van specifieke regels worden de waarden beschermd. Voor graaf- en bouwwerkzaamheden (incl. heien) met een oppervlak van meer dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan een 1,0 meter beneden maaiveld geldt een onderzoeksplicht. Dit geldt niet voor werkzaamheden en werken gericht op het normale onderhoud en beheer van betreffende gebieden en evenmin voor bestaande weg- en leidingcunetten. Zoals beschreven in paragraaf 3.3 is archeologisch onderzoek in het kader van voorgenomen ontwikkeling niet nodig omdat de ontwikkeling kleiner is dan 200 m².

5 Financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.2.1. Bro is geen sprake van een bouwplan en hoeft geen anterieure overeenkomst opgesteld te worden. Alle kosten in het kader van deze ontwikkeling zal voor rekening zijn van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op het bestemmingsplan is de procedure van toepassing als bedoeld in artikel 3.8 van Wro. Dat betekent dat, voorafgaand aan de vaststelling, het ontwerpbesluit en de stukken van het ontwerpplan ter inzage worden gelegd. Binnen de inzageperiode van zes weken kan een ieder zienswijzen indienen. De gemeenteraad stelt, na afweging van eventuele zienswijzen, het bestemmingsplan vast.

Binnen de zienswijze termijn zijn er geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is daarom ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.