

A photograph of a RE-CARS store building. The building is a two-story structure with a brown brick facade and a dark roof. A large, circular sign is mounted on the roof, featuring the text "INBOUWSPECIALIST", "QUALITY UNLIMITED", "RE-CARS", and "PROFESSIONAL CAR SERVICE". Below the main sign, there is a smaller sign that reads "INBOUWSPECIALIST". In the foreground, a yellow sign lists various services offered by the store, including Alarm, Bear Lock, Navigatie-Systemen, Cruise Control, Multi Media, Trekhaken, Car Kits, Autoaccessoires, and Infraroodverwarming. A silver car is parked in front of the building, and a white van is parked on the left side of the road. The sky is blue with white clouds.

12 november 2015

Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	4
 2. Beschrijving plangebied	 5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Plan wijziging gebruik	5
2.5 Beoordeling gemeente	7
 3. Beleidskader	 8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Regionaal beleid	9
3.5 Gemeentelijk beleid	10
 4. Omgevingsaspecten	 13
4.1 Inleiding	13
4.2 Bodem	13
4.3 Geluid	13
4.4 Luchtkwaliteit	13
4.5 Bedrijven en milieuzonering	14
4.6 Externe veiligheid	15
4.7 Waterhuishouding	16
4.8 Ecologie	16
4.9 Verkeer en parkeren	17
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.11 Kabels en leidingen	18
 5. Uitvoering	 19
5.1 Economische uitvoerbaarheid	19
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Blaaksedijk Oost 12 te Heinenoord, de heer A. Leeuwenburgh, heeft het plan opgevat om in een gedeelte van zijn winkel aan de Blaaksedijk Oost 12 een lunchroom te realiseren. Het perceel ligt zuidelijk van het bedrijvenpark Hoeksche Waard te Heinenoord.



Figuur 1: luchtfoto plangebied en omgeving

De winkel wordt gedeeltelijk gebruikt voor detailhandel in auto onderdelen (ReCars). Het plan bestaat om het andere deel van het pand te gaan gebruiken als lunchroom. Daarbij kunnen ook maaltijden worden afgehaald en zal catering worden verzorgd. Tevens is het de bedoeling om een terras naast het pand te realiseren.

Het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' staat de verkoop van auto onderdelen en het verkopen van afhaalmaaltijden toe. Zodra er sprake zou zijn van het ter plaatse nuttigen van maaltijden, dan is er wel strijd met het bestemmingsplan vanwege het ontbreken van de mogelijkheid tot een gebruik voor horecadoeleinden. De gemeente Binnenmaas heeft bij brief van 21 april 2015 aangegeven onder voorwaarden in principe bereid te zijn omgevingsvergunning te verlenen voor deze horeca-ontwikkeling.

Het gaat hier om een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college van en wethouders kan in dergelijke gevallen medewerking verlenen door te beslissen af te wijken van het bestemmingsplan op grond van de mogelijkheden van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o Wabo.

Om een omgevingsvergunning te verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo dient de activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient het besluit de motivering van een goede ruimtelijke onderbouwing (gro) te bevatten.

Doel van deze onderbouwing is aan te tonen dat alle ruimtelijke relevante aspecten zijn meegewogen en dat het plan voor de gebruikswijziging van het bedrijfspand niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat:

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving hoofdlijnen plangebied en plan

Hoofdstuk 3: Ruimtelijk beleidsuitgangspunten plangebied

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Beoordeling project

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid/planschade

2. Beschrijving plangebied

2.1 Inleiding

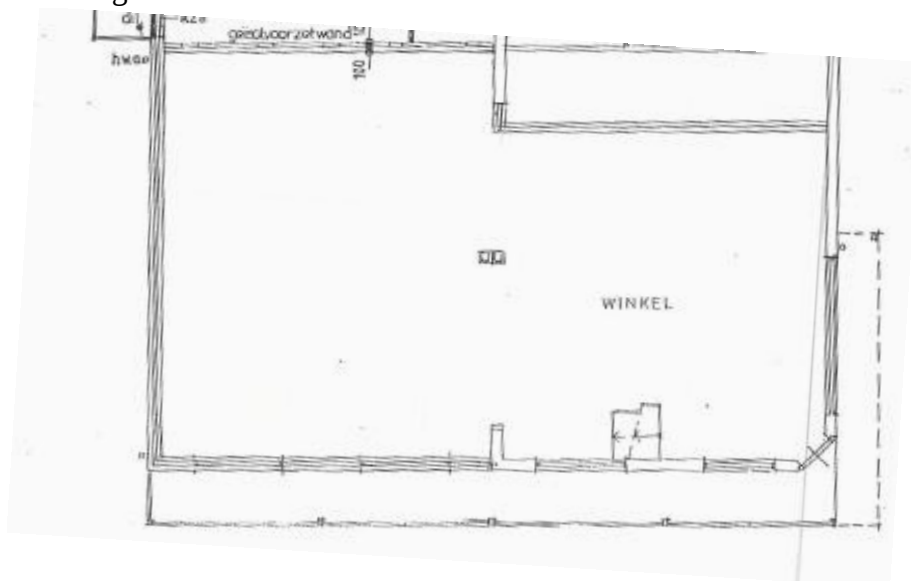
In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Heinenoord is een dijkdorp binnen de Hoeksche Waard. De Blaaksedijk Oost ligt ten zuiden van de bebouwde kern van Heinenoord en zuidelijk van het bedrijvenpark Hoeksche Waard. Het perceel Blaaksedijk Oost 12 bevindt zich op de plaats waar de wegen Blaaksedijk Oost, Provincialeweg, Boonsweg en Langeweg samen komen.

2.3 Huidige situatie

Het winkelpand wordt overeenkomstig de bestemming ‘detailhandel’ gebruikt. Op dit moment is de winkel van ReCars gevestigd op dijkniveau. Achter de winkel is een woning aanwezig.



Figuur 2: plattegrond bestaande situatie

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Heinenoord, sectie H nummer 894.

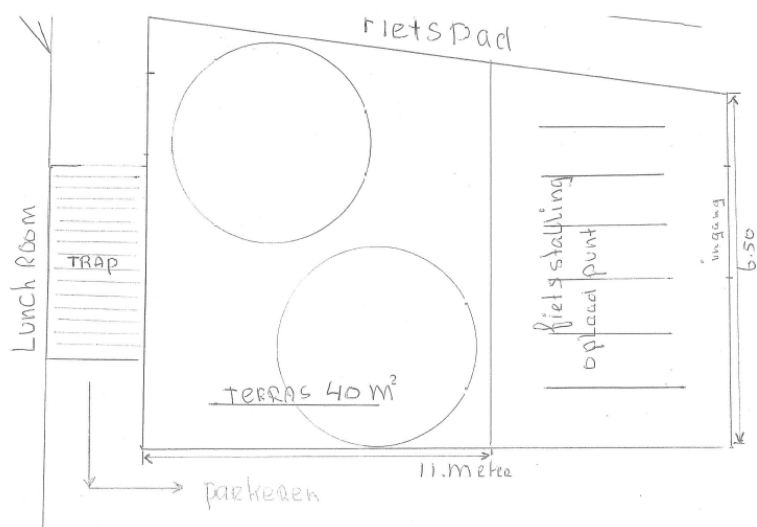
2.4 Plan wijziging gebruik

Het winkelpand bestaat uit twee verdiepingen, die beiden gebruikt worden voor de bestemming ‘detailhandel’. De voorgenomen gebruikswijziging van het winkelpand voorziet er in dat er op dijkniveau, daar waar nu de winkel van ReCars aanwezig is, een lunchroom en een afhaalbalie voor maaltijden wordt gevestigd.



Figuur 3: plattegrond nieuwe situatie winkelpand

De lunchroom bestaat circa 61 m² en het afhaalgedeelte heeft een afmeting van circa 45 m². Het terras krijgt een oppervlakte van 40 m².

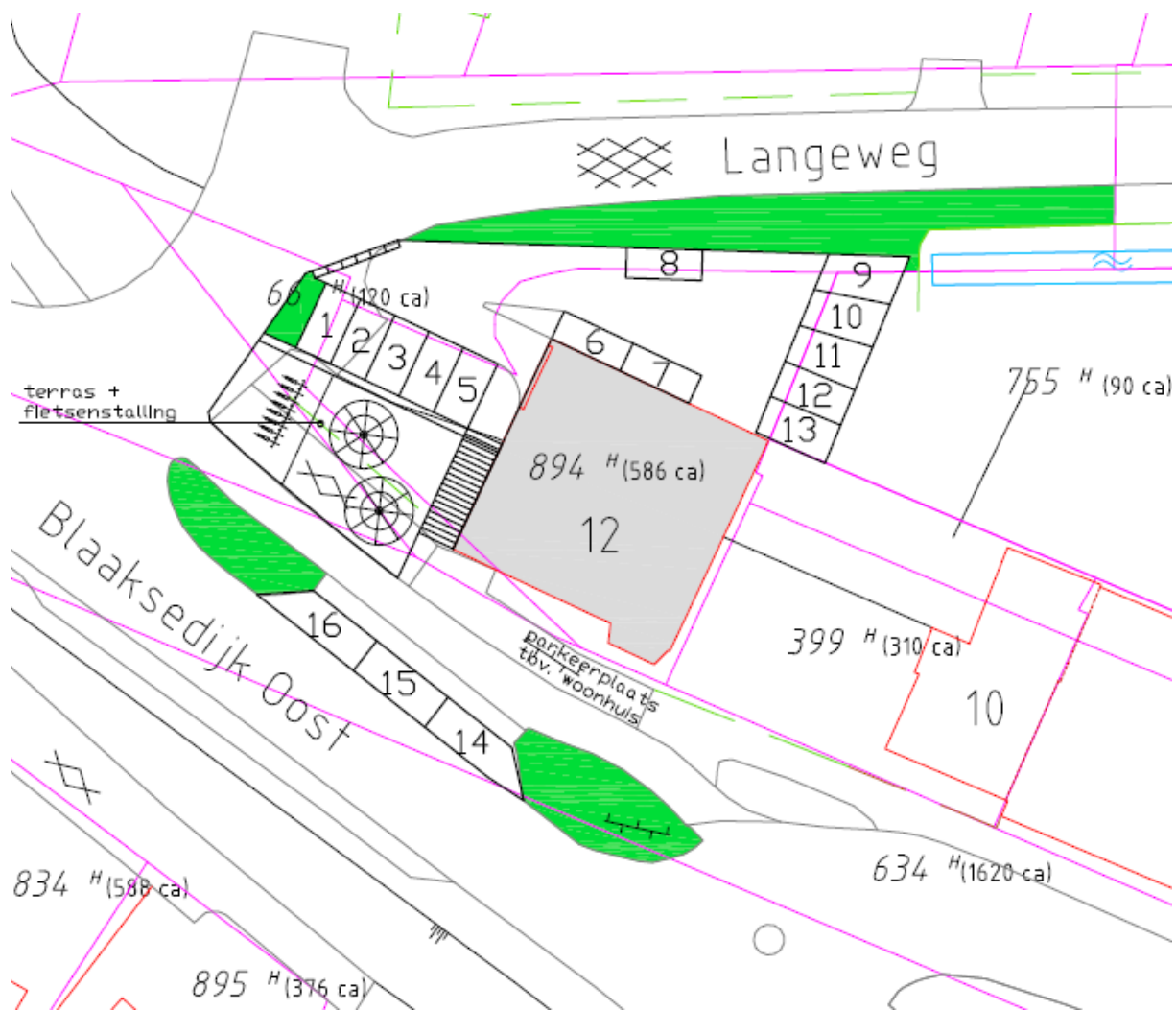


Figuur 4: tekening terras

ReCars wordt gesitueerd op de benedenverdieping van het pand, een klein gedeelte van 20 m² als verkoopruimte voor auto-onderdelen en circa 85 m² als montage/inbouwruimte voor personenauto-accessoires.

Op eigen terrein worden 13 parkeerplaatsen aangelegd. Er zijn al 3 openbare parkeerplaatsen aanwezig langs de Blaaksedijk Oost die worden gebruikt door bezoekers van de huidige winkel.

Hierna is een schets van de indeling van het terrein opgenomen.



Figuur 5: inrichting buitenterrein

2.5 Beoordeling gemeente

De gemeente Binnenmaas staat in principe positief tegenover de plannen tot gebruikswijziging van een deel van het pand voor horecadoeleinden. Voorwaarde daarbij is dat deze plannen vergezeld gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing (gro) en dat deze voorziet in voldoende parkeervoorzieningen op het perceel.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is met dat doel opgesteld. In paragraaf 4.9 wordt ingegaan op het parkeeraspect.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, Provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan tot het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van het pand Blaaksedijk Oost 12 voor horecadoeleinden is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder hoeft in dit geval niet toegepast te worden aangezien het hier niet gaat om een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het plan ziet enkel op gebruikswijziging van een bestaand winkelpand. Daarnaast gaat het om een uiterst beperkte oppervlakte waar de gebruikswijziging op van toepassing is. Om die reden behoeft de ladder niet te worden ‘afgelopen’.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. De provincie is in beginsel terughoudend ten aanzien van de ontwikkeling buiten BSD.

In de Verordening Ruimte 2014 is bepaald dat ander gebruik van bestaande bebouwing buiten BSD onder voorwaarden mogelijk is. De voorwaarden zijn:

1. de nieuwe functie brengt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven;
2. ander gebruik van bestaande bebouwing wordt beschouwd als inpassen, als bedoeld in artikel 2.2.1, eerste lid, en;
3. gebruik van kassen voor andere functies dan glastuinbouw is uitgesloten, uitgezonderd kleinschalige ontwikkelingen voor educatie of recreatie.

Aan de voorwaarden 1 en 3 wordt voldaan, dit mede blijkend uit de inhoud van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Ten aanzien van punt 2 het volgende. De provincie maakt onderscheid in drie soorten ontwikkelingen. De minst ingrijpende wordt genoemd ‘inpassen’, de twee andere ‘aanpassen’ en ‘transformatie’. Hier is sprake van ‘inpassen’, er is sprake van een gebiedseigen ontwikkeling die past bij de schaal en maat van de bestaande kenmerken van het gebied. Feitelijk wijzigt het gebied niet, nu de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Die bestaande kenmerken worden niet aangetast. De provincie geeft in haar beleidsdocumenten aan dat in dergelijke gevallen de rol van de provincie beperkt is.

Om deze reden past de voorgenomen ontwikkeling in het provinciale beleidskader.

3.4 Regionaal beleid

3.4.1 Structuurvisie Hoeksche Waard

Het Samenwerkings Orgaan Hoeksche Waard, voorheen Commissie Hoeksche Waard, een samenwerkingsverband tussen de gemeenten van de Hoeksche Waard, werkt sinds 2006 samen met maatschappelijke organisaties, ondernemers en burgers aan de Structuurvisie Hoeksche Waard. Uitgangspunt voor de Structuurvisie is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van Nationaal Landschap Hoeksche Waard.

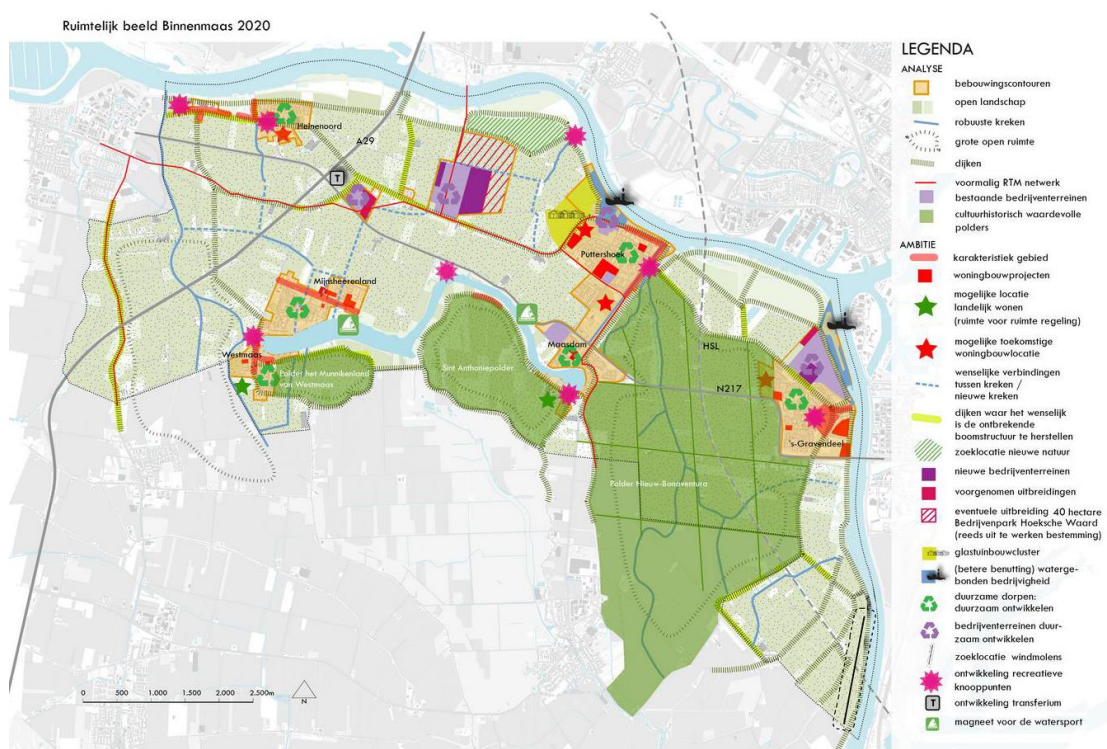
De Structuurvisie beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Het Structuurvisie is vastgesteld in juli 2009. Op basis van het ruimtelijk plan wordt een plan voor de uitvoering uitgewerkt.

Ten aanzien van het aspect **‘Werkgelegenheid en bedrijventerreinen’** is in de Structuurvisie beschreven, dat de Hoeksche Waard kiest voor een ‘vitale economie’. De werkgelegenheidsontwikkeling in de regio moet minimaal gelijke tred houden met de bevolkingsgroei. Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen wordt gekozen voor concentratie van grotere regionale bedrijven op een nieuw regionaal bedrijventerrein in de noordrand en voor stimulering van kleinschalige en gemengde bedrijvigheid op lokale bedrijventerreinen bij de kernen. De voorgenomen horecavestiging kan worden gezien als een aanvulling op de gewenste bedrijvigheid. De voorgenomen ontwikkeling past derhalve binnen de Structuurvisie Hoeksche Waard.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020

Op 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad de **‘Structuurvisie Binnenmaas 2020’** vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2020 beschreven. Bij het opstellen van de structuurvisie is aangesloten bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard en het visiedocument **‘Binnenmaas Vitaal’**. Het karakter van de gemeente Binnenmaas kan niet los worden gezien van het karakter van de Hoeksche Waard en wordt hier mede door bepaald. Kernkwaliteiten van dit nationaal landschap zijn het polderpatroon, het reliëf van krekens en dijken en de openheid van het landschap.



Figuur 6: Structuurvisie Binnenmaas 2020

De gemeente Binnenmaas wordt gekenmerkt door ruimte; tussen dijken en krekens, in een agrarisch landschap en ruimte op en rond de Binnenbedijkte Maas. De gemeente wil dit

landschap behouden, maar ook ruimte bieden voor nieuwe initiatieven. Deze initiatieven moeten ervoor zorgen dat de kernkwaliteiten van de gemeente Binnenmaas en de Hoeksche Waard worden versterkt. Voor 2020 is derhalve de volgende visie opgesteld: **‘Binnenmaas geeft je ruimte’** ruimte om te wonen, ruimte om samen te leven, ruimte om te ondernemen en ruimte om te recreëren.

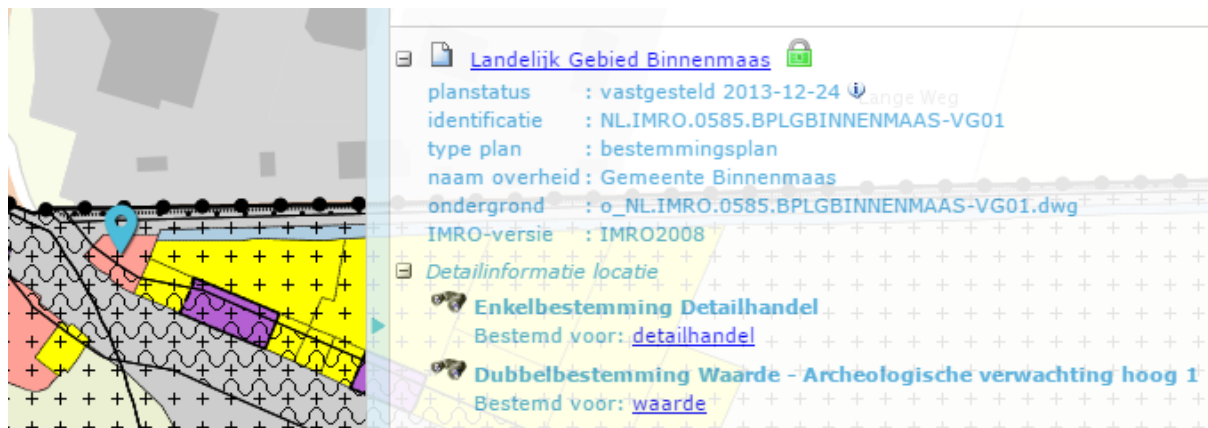
De gemeente heeft deze visie uitgewerkt in acht inhoudelijke thema's:

- zes vitale dorpen met elk hun eigen dynamiek;
- nationaal landschap: open polders, kreken en dijken;
- wonen voor iedereen in een aantrekkelijke omgeving;
- binnenmaas op de kaart!;
- ruimte voor bedrijvigheid: kwalitatief én functioneel;
- erfgoed voor de toekomst;
- natuurlijk en bewust duurzaam;
- bereikbaar en verbonden.

De vestiging van een lunchroom past binnen het thema **‘ruimte voor bedrijvigheid’**. De eigenaar van het winkelpand Blaaksedijk Oost 12 krijgt de ruimte om te ondernemen, voor de bedrijven aan de Boonsweg wordt een aanvullende facilitaire functie mogelijk gemaakt. Het plan voor het vestigen van de lunchroom past binnen deze visie.

3.5.2 Vigerend bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan **‘Landelijk Gebied Binnenmaas’** van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 24 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas.



Figuur 7: verbeelding vigerend bestemmingsplan

De volgende bestemmingen zijn van toepassing:

- ‘Detailhandel’
- ‘Waarde – Archeologische verwachting hoog 2’

‘Detailhandel’

Gronden met de bestemming ‘Detailhandel’ zijn bestemd voor detailhandel met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

‘Waarde – Archeologische verwachting hoog 2’

Gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologische verwachting hoog 2’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de te verwachten archeologische waarden.

Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan aangezien een gebruik voor horecadoeleinden niet voldoet aan de geldende bestemmingen. Via het verlenen van omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan ex artikel 2.1, lid 1, onder c en artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3^o van de Wabo kan van het bestemmingsplan worden afgeweken.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het project getoetst aan de milieu- en omgevingsfactoren, zoals bodem, archeologie, geluid, water en ecologie.

4.2 Bodem

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient de bodemkwaliteit bij nieuwbouw van gebouwen waarin mensen met regelmaat verblijven te worden onderzocht. Hier is evenwel geen sprake van nieuwbouw van een gebouw, maar de wijziging van het gebruik van een bestaand gebouw. Ook voor de aanleg van het terras hoeven geen ingrepen in de bodem plaats te vinden. Om deze reden behoeft er geen onderzoek naar de kwaliteit van de bodem te worden uitgevoerd.

4.3 Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

Er is hier geen sprake van een geluidsgevoelige functie. Een winkel, maar ook een lunchroom worden in de Wgh niet als zodanig aangewezen. Om deze reden behoeft er geen geluidsonderzoek te worden uitgevoerd. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op geluidsuitstraling van de nieuwe functie naar geluidgevoelige functies in de omgeving van het plangebied. Overigens wordt vermeld dat de lunchroom en de detailhandelsfunctie moet worden uitgeoefend conform o.a. de (geluids)eisen uit het Activiteitenbesluit.

4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding/van een grenswaarde; een project;
- al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De Algemene Maatregel van Bestuur 'niet in betekenende mate bijdragen' (AMvB-NIBM) bepaalt wanneer de mate van luchtverontreiniging verwaarloosbaar is. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De wijziging van het gebruik van de bestaande winkel levert enige extra verkeersbewegingen op. Op voorhand wordt er vanuit gegaan dat er maximaal circa 50 verkeersbewegingen bij komen.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

Hierna is de uitkomst van het gebruik van de NIBM-tool in relatie tot het bouwplan voor de 6 woningen opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			50
Aandeel vrachtverkeer			5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³		0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig			

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op ruimtelijke ontwikkelingen. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan, bijvoorbeeld woningen.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van reeds aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. In beide gevallen zorgt het aspect milieuzonering ervoor dat bedrijven op een juiste afstand van een gevoelige bestemming komen te staan, met als doel het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'Scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan, maar wordt alleen toegepast bij nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit.

In de brochure is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstand tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. In totaal zijn er 600 verschillende type bedrijvigheid opgenomen, elk met een eigen milieucategorie.

Afwijken van de richtlijnafstanden is mogelijk. De VNG biedt die initiatiefnemers de mogelijkheid om, ondanks de vastgestelde richtlijnen, een gevoelige bestemming binnen de contour van een bedrijf te plaatsen. Hiervoor moet dan wel door middel van een onderzoek worden aangetoond dat er voor het betreffende plangebied of bedrijf geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarden.

Een winkel en een lunchroom zijn geen milieugevoelige functies. Uit dien hoofde hoeft niet te worden gezien of de bedrijvigheid in de directe omgeving een negatieve invloed heeft op het gebouw en haar gebruikers.

Anderszins moet wel worden gezien of de gebruikswijziging van deze milieubelastende functie uit oogpunt van milieuzonering nadelig kan zijn voor in de omgeving aanwezige woningen.

In eerste aanleg wordt vastgesteld dat hier sprake is van een gebied met functiemenging zoals bedoeld in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Het gebied kenmerkt zich door een menging van bedrijven en woningen, direct grenzend aan een bedrijfsterrein en gelegen langs de toegangsweg van dat bedrijfsterrein.

Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging zijn winkels, maar ook restaurants, cafetaria's, snackbars e.d. activiteiten die zodanig weinig milieubelastend zijn dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. Onder deze omschrijving zijn drie van de vier activiteiten te vatten, te weten de lunchroom, het cafetaria/broodjeszaak en de winkel. De laatste activiteit is de werkplaats, die ter plaatse al sinds jaar en dag aanwezig is. In die situatie wordt geen verandering aangebracht. Uiteraard moeten de activiteiten die worden uitgeoefend voldoen aan het Activiteitenbesluit. Ook op basis van de genoemde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de voorgenomen ontwikkeling derhalve aanvaardbaar.

4.6 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes.

Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die anderzijds als risicovol zijn aan te merken. Ook worden in de directe omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor, het water of door leidingen.

Het aspect externe veiligheid levert geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

Het is wettelijk verplicht een watertoets uit te voeren. Dit is een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Ten aanzien van de afstemming van het plan met het Waterschap Hollandse Delta is op 14 juni 2015 de digitale watertoetsprocedure gevolgd. De uitkomst is hierna afgedrukt.

datum 14-6-2015
dossiercode 20150614-39-11098

Waterparagraaf geen waterschapsbelang lunchroom Blaaksedijk Oost 12 {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

De WaterToets 2014

Het plan tot het wijzigen van het gebruik van het winkelpand Blaaksedijk Oost 12 is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect ‘**water**’.

4.8 Ecologie

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling moet rekening worden gehouden met het aspect ecologie. Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet, de Ecologische Hoofdstructuur (beiden gebiedsbescherming) en de Flora- en faunawet (soortenbescherming). Aangezien het plangebied niet ligt in een beschermd natuurgebied, niet valt in de invloedssfeer van zo'n gebied als ook niet is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, wordt daarop niet verder ingegaan.

4.8.1 Flora en fauna

De bescherming van inheemse dier- en plantensoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. De wet maakt onderscheid in drie categorieën beschermde soorten namelijk:

- Tabel 1-soorten: De meest algemene, niet bedreigde soorten. Voor deze soorten geldt een vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig gebruik of beheer en onderhoud;
- Tabel 2-soorten: Beschermde soorten. Hiervoor geldt een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkelingen, bestendig gebruik of beheer en onderhoud mits wordt gehandeld volgens een geaccordeerde en door de initiatiefnemer onderschreven gedragscode;
- Tabel 3-soorten: Strikt beschermde soorten waaronder de Habitatrichtlijnsoorten en een selectie van bedreigde soorten.

Het perceel Blaaksedijk Oost 12 valt niet binnen een beschermd gebied. Een effectbeschrijving kan daarom achterwege blijven. Wel geldt de zorgplicht, zoals beschreven in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect flora en fauna de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg staat.

4.9 Verkeer en parkeren

Ontsluiting.

Het wordt ontsloten via de Langeweg. Dit verandert door de gebruikswijziging niet. De weg is voldoende gedimensioneerd om het verkeer te kunnen afwikkelen.

Parkeren

Bij de bepaling van de parkeerbehoefte maakt de gemeente gebruik van de CROW richtlijn 317. Daarbij wordt uitgegaan van het gebiedstype 'weinig stedelijk gebied' en 'rest bebouwde kom' en het gemiddelde van de bandbreedte van de CROW-publicatie.

Voor een restaurantfunctie wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen per 100 m². Een afhaalvoorziening van maaltijden kan worden gelijkgesteld met een cafetaria, daar geldt een parkeernorm voor van 7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor. Bij een winkel als Recars gaat het om 2,5 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en bij een werkplaats om 2,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit leidt tot de volgende berekening:

Lunchroom:	60 m ²	= 9 parkeerplaatsen (60 x 15 : 100)
Afhaalgedeelte:	45 m ²	= 3,2 parkeerplaatsen (45 x 7 : 100)
Winkel:	20 m ²	= 0,5 parkeerplaatsen (20 x 2,5 : 100)
Werkplaats	80 m ²	= 1,9 parkeerplaatsen (80 x 2,4 : 100).

De totale parkeerbehoefte bedraagt derhalve 14,6, afgerond 15 parkeerplaatsen. Op eigen terrein kunnen 13 parkeerplaatsen worden aangelegd. Er zijn reeds 3 parkeerplaatsen langs de Blaaksedijk Oost aanwezig, die overdag altijd vrij zijn om te worden gebruikt als parkeerplaatsen bij Blaaksedijk Oost 12. Deze plaatsen zijn twee jaar geleden aangelegd om als parkeerplaats voor de winkel te dienen.

In totaal zijn dat 16 beschikbare plaatsen, derhalve voldoende in relatie tot de verschillende gebruiksfuncties. Het is overigens ook van belang om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te hebben, aangezien het parkeren in bermen van in de nabijheid gelegen wegen uit oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst is.

Conclusie is dat de voorgenomen ontwikkeling uit oogpunt van het aspect verkeer realiseerbaar is.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen.

Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid noodzakelijk.

Het perceel heeft de dubbelbestemming ‘Waarde archeologische verwachting hoog 2’. Ten behoeve van andere bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw)regels, uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op:

- vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- een bouwwerk dat zonder graaf- of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Aangezien hier slechts sprake is van een gebruikswijziging, zonder dat er grondroerende werkzaamheden worden uitgevoerd, is archeologisch onderzoek niet nodig. Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het beoogde plan.

4.11 Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de gewenste ontwikkeling.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente zijn er geen kosten verbonden aan de ontwikkeling. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De initiatiefnemer betaalt tevens de wettelijke legeskosten voor het voeren van de planologische procedure en het in behandeling nemen van de aanvraag omgevingsvergunning aan de gemeente. Daarnaast wordt een planschade overeenkomst gesloten, op grond waarvan de gemeente de kosten van eventueel te betalen planschade afwentelt op de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ter voorbereiding op de omgevingsvergunning wordt de procedure gevolgd die is voorgeschreven in artikel 3.10 Wabo. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit inclusief de daarbij behorende stukken gedurende zes weken ter inzage ligt, alvorens het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over de aanvraag voor de omgevingsvergunning neemt. Tegen het besluit tot verlening van omgevingsvergunning staat uiteindelijk beroep/hoger beroep open.