

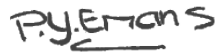
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING Beneden Gorsdijk 16 te 's-Gravendeel

Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan:

gedeeltelijk veranderen van de bestemming detailhandel naar een woonbestemming op de verdieping

Behoort bij het besluit van B&W van Binnenmaas

20 juli 2016



Mw. P.Y. Emans,
Teamleider Vergunningen



popARC architectuur

A. Elshoffstraat 6 3295 XE 's-Gravendeel
T. +31(0)6 42511794
W. www.poparc.nl
E. info@poparc.nl

13 april 2016

INLEIDING

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld als motivering voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor buitenplans afwijken van het bestemmingsplan en bouwen.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief en de locatie getoetst aan de planologische randvoorwaarden uit het beleid dat voor de locatie en het initiatief geldend is.

Dit planvoorstel is opgesteld door popARC architectuur in opdracht van de heer L.H. den Boer, eigenaar van de winkel aan de Beneden Gorsdijk 16 te 's-Gravendeel.

De initiatiefnemer, de heer L.H. den Boer, heeft aangegeven dat het pand momenteel te groot is voor de uitvoering van deze detailhandel. Om die reden wil de initiatiefnemer graag alleen op de begane grond de detailhandelbestemming behouden en de verdieping wijzigen naar een woonbestemming. De etage heeft een vloeroppervlak van 189 m².

De opdrachtgever heeft een principeverzoek ingediend voor het gedeeltelijk veranderen van de bestemming detailhandel naar een woonbestemming op de verdieping op het perceel Beneden Gorsdijk 16 te 's-Gravendeel. Realisatie van dit voornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "'s-Gravendeel" dat is vastgesteld op 10 oktober 2013. College van burgemeester en wethouders heeft echter aangegeven in principe medewerking te kunnen verlenen op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 Wabo. Een dergelijke aanvraag dient te zijn voorzien van een ruimtelijke onderbouwing.

LIGGING VAN HET PROJECT

Het betreft hier een woonwinkel voor stoffering, vloeren en een bed- en badshop, kadastraal aan de Beneden Gorsdijk 16, bekend onder gemeente 's-Gravendeel sectie F nr. 4021. De woonwinkel is gelegen in het havengedeelte van 's-Gravendeel.



ruimtelijke onderbouwing buitenplanse afwijking Beneden Gorsdijk 16 's-Gravendeel

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Op het projectgebied is het bestemmingsplan "'s-Gravendeel" van toepassing.

Dit plan is op 10 oktober 2013 door de gemeenteraad van Binnenmaas vastgesteld.

Het perceel heeft hier de bestemmingen 'Detailhandel' en 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone Molenbiotoop'. Het gewenste gebruik als 'burgerwoning' is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het plan voldoet wel aan het bestemmingsplan voor wat betreft de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone Molenbiotoop'.

Zoals bovenstaand aangegeven heeft het perceel een detailhandelsbestemming. In de directe omgeving zijn meerdere (burger)woningen aanwezig, maar ook andere detailhandel en een aantal bedrijven. In een vooroverleg geeft de gemeente Binnenmaas aan dat het omzetten van de detailhandelsbestemming naar een woonbestemming passend lijkt in deze omgeving.

PROCEDURE

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Vanaf dat moment worden aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning. In deze vergunning zijn de verschillende toestemmingen voor locatie gebonden activiteiten geïntegreerd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen een 'reguliere' en een 'uitgebreide' procedure.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet past binnen het vigerend juridisch-planologisch kader, is afwijking hiervan noodzakelijk om de woning te kunnen realiseren. Dit is mogelijk met toepassing van artikel 2.12, eerste lid sub a, onder 3 van de Wabo. Hiervoor geldt de uitgebreide procedure, zoals beschreven in § 3.3 van de Wabo. Ten behoeve van deze procedure is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk; dit document voorziet hierin. De aanvraag ten behoeve van de planologische afwijking wordt gecombineerd aangevraagd met de aanvraag omgevingsvergunning ten behoeve van de geplande bouwactiviteiten.

BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste beleidsstukken aangehaald die betrekking hebben op 's-Gravendeel en in het bijzonder die voor het project.

Rijksbeleid | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (SVIR) vastgesteld. Deze visie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt de visie de ruimtelijke doelen en uitspraken in diverse documenten, zoals de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De SVIR geeft daarmee een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Door vaststelling van de SVIR geldt voor de ruimtelijke ordening in brede zin dat een aanzienlijk deel van de Rijkstaken is gedecentraliseerd. Alleen voor een beperkt aantal onderwerpen wordt de bevoegdheid om algemene regels te stellen ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals kustfundament, grote rivieren en primaire waterkeringen, waarvoor kaderstellende uitspraken zijn opgenomen. Deze zijn zodanig geformuleerd, dat ze beperkingen stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Aangezien een structuurvisie geen bindende werking heeft voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld, zijn de nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen geborgd in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en richt zich op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Daarnaast zorgt de AMvB voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Wel is sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SERladder'). Deze is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat voor alle ruimtelijke plannen gekeken moet worden naar de volgende treden:

- is er vraag naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling;
- kan hiervoor bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing worden hergebruikt;
- indien nieuwbouw nodig is, dan dient gezorgd te worden voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Conclusie nationaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Omdat de voorgenomen ontwikkeling geen invloed heeft op één van de onderwerpen van nationaal belang, wordt geconcludeerd dat het voornemen past binnen het nationaal beleid.

Provinciaal beleid | Visie op Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland de Provinciale Structuurvisie, evenals de bijbehorende Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vastgesteld. De visie voldoet aan de eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en geeft een doorkijk naar 2040 en de visie voor 2020 met bijbehorende uitvoeringsstrategie. Met deze integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening zijn het streekplan en de nota 'Regels voor Ruimte' vervallen. De structuurvisie is inmiddels driemaal herzien, waarbij de laatste herziening op 20 januari 2013 door Provinciale Staten is vastgesteld.

In de visie staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. De kern van het provinciaal ruimtelijk beleid is het realiseren van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk om de economische concurrentiepositie te versterken. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn daarbij belangrijke pijlers.

In het algemeen geldt dat behoud en verbetering van de landschappelijke kwaliteit van belang zijn en daarmee ook terughoudendheid met verdere verstedelijking. Prioriteit wordt daarom gegeven aan het vernieuwen, verbeteren, structureren en verdichten van het stedelijk gebied, met inachtneming van de eisen die aan een goed woon-, werk- en leefmilieu worden gesteld. De provincie stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan de eerder genoemde Verordening Ruimte er één is. Deze verordening stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria, weinig

gemeentelijke beleidsvrijheid en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. In deze Verordening is het projectgebied gelegen binnen de 'bebouwingscontour' en binnen het 'bestaand stads- en dorpsgebied'. Binnen deze gebieden bestaat ruimte voor herstructurering, intensivering en/of transformatie van het stedelijk en dorpsgebied.

Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit en bijbehorende Programma Ruimte en Verordening

Als gevolg van grote veranderingen, zoals een veranderende economie, op sommige plaatsen een krimpende bevolking en meer behoefte aan duurzame energievoorzieningen, stelt de provincie momenteel de Visie Ruimte en Mobiliteit op. Ook een Verordening ruimte 2014 en de programma's 'Ruimte' en 'Mobiliteit' maken van deze actualisatieslag onderdeel uit.

Het strategische beleid zoals verwoord in de Visie Ruimte is operationeel doorvertaald in het Programma Ruimte. Dit programma verwijst naar de kwaliteitskaart, die bij ontwikkelingen buiten of grenzend aan het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) gebruikt wordt als richtingskader. Hierbij is de inzet van de provincie, dat ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de op deze kaart benoemde ruimtelijke kwaliteit. De belangrijkste provinciale doelen uit de visie en het programma zijn vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Bij nieuwe ontwikkelingen, moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden doorlopen. De geplande opgave wordt daarbij afgestemd op actuele regionale visies voor wonen, kantoren, bedrijventerreinen en/of detailhandel. Voor het bepalen van de regionale behoefte voor wonen, gelden de kwantitatieve en kwalitatieve gegevens uit het Programma Ruimte. Voor de regio 'Hoeksche Waard' wordt in de periode 2012 - 2019 een behoefte voorzien van 1.622 woningen. De verdeling van deze woningen per gemeente dient uiterlijk in 2015 vastgelegd te zijn in een regionale woonvisie. Een en ander is ook doorvertaald in artikel 2 van de Verordening.

Conclusie provinciaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en binnen de categorie 'lokaal' valt, is geen sprake van strijdigheid met het huidige provinciaal beleid. Ook met betrekking tot de Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit wordt geconcludeerd, dat geen strijdigheid bestaat. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en past binnen de regionale woonvisie.

Regionaal beleid | Structuurvisie Hoeksche Waard

De Commissie Hoeksche Waard, een samenwerkingsverband van de aanwezige gemeenten, heeft in juli 2009 de 'Structuurvisie Hoeksche Waard' vastgesteld. Uitgangspunt voor deze visie is de versterking van de ruimtelijke kwaliteit, de leefbaarheid en de economische vitaliteit van Nationaal Landschap Hoeksche Waard. Het document beschrijft dan ook de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de regio tot 2030. Op basis van deze visie is een 'plan voor uitvoering' uitgewerkt. Hierin is opgenomen, welke onderdelen op korte termijn concreet uitgevoerd noodzakelijk zijn en welke investeringen hiermee gemoeid zijn. Ten aanzien van de dorpen in de Hoeksche Waard is een belangrijk uitgangspunt om de leefbaarheid in de dorpen te bevorderen. Daarnaast moet ruimte geboden worden voor ontwikkeling. Nieuwe woningbouw voor de eigen bevolkingsgroei is toegestaan, waarbij respect voor de kernkwaliteiten van het landschap centraal moet staan.

Regionale woonvisie

De gemeenten in de Hoeksche Waard hebben gezamenlijk een regionale woonvisie opgesteld. Hiermee wordt aan alle kernen in de regio de mogelijkheid geboden om woningen aan de voorraad toe te voegen, passend bij de landschappelijke kwaliteit en de stedelijke contouren. In de Hoeksche Waard is vanaf 2010 sprake van een geringe krimp. Het aantal huishoudens blijft vooralsnog groeien, dus de gevolgen voor de woningmarkt zijn beperkt.

De woonvisie geeft aan dat op diverse plaatsen nog inbreidingsmogelijkheden liggen en dat daar vooralsnog het accent ligt. Voor wat betreft woningbouwdifferentiatie moet aangesloten worden bij de regionale differentiatie. Het is niet noodzakelijk om een accent te leggen op een bepaalde doelgroep.

Conclusie regionaal beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Het projectgebied is gelegen binnen bestaand bebouwd (woon) gebied en de ontwikkeling zal er niet toe leiden dat het bebouwd oppervlak wijzigt. De kernkwaliteiten van de Hoeksche Waard worden door het voornemen niet aangetast. Gesteld wordt, dat het voornemen dan ook past binnen de regionale beleidskaders.

Gemeentelijk beleid | Structuurvisie Binnenmaas

De op 7 maart 2013 vastgestelde structuurvisie 'Binnenmaas' beschrijft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2020. Het document vormt dan ook het integrale ruimtelijke ontwikkelings- en toetsingskader. Op basis van de in deze visie gemaakte keuzen wordt aangegeven welke ontwikkelingen (on)gewenst zijn.

Binnenmaas wordt gekenmerkt door ruimte. Door middel van de structuurvisie wordt deze ruimte gekoesterd, maar wordt ook de mogelijkheid geboden aan nieuwe initiatieven. Ontwikkelingen moeten het karakter van Binnenmaas versterken. Daarnaast moeten de kernkwaliteiten van het nationaal landschap Hoeksche Waard behouden blijven en daar waar mogelijk versterkt worden. Dit geldt ook voor de leefbaarheid in de dorpen. Om dit te bewerkstelligen is de visie uitgewerkt in acht verschillende thema's.

Met betrekking tot het thema 'wonen' wordt in de visie gesteld, dat de woningvoorraad onvoldoende is afgestemd op de veranderende behoefte. Zo is er een overschot aan rijwoningen en een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen voor senioren en starters. Ook is een markt aanwezig voor vrijstaande woningen. Het aantal woningbouwontwikkelingen in de gemeente is echter beperkt. Tevens wordt gesteld, dat woningbouwprojecten moeilijk van de grond komen, waardoor doorstroming stakt. Binnen de rode contouren is echter wel voldoende ruimte aanwezig om woningen te bouwen. Herstructurering vormt hierbij een belangrijk aspect. Particuliere initiatieven worden zoveel als mogelijk gefaciliteerd; woningbouw binnen de gemeentegrenzen is dan ook vraaggericht. Met name wordt ingezet op de bouw van levensloopbestendige woningen. Het bouwen van nieuwe woningen draagt ook bij aan de vitaliteit van de dorpen.

Conclusie gemeentelijk beleid ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling

Binnen het projectgebied wordt voorzien in de realisatie van één woning. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de vraag die in de gemeente Binnenmaas aanwezig is. Door de combinatie van detailhandelsbestemming op de begane grond en een nieuwe woonbestemming op de verdieping hoeft er ook geen nieuw ruimtebeslag geclaimd te worden. Omdat het projectgebied tevens gelegen is binnen de rode contouren, worden de kenmerken van het nationaal landschap Hoeksche Waard niet aangetast. Het toevoegen van één nieuwe woning aan de voorraad in 's-Gravendeel draagt ook bij aan de leefbaarheid van het dorp. Gesteld wordt, dat de gewenste ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie en de dorpsvisie.

TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten behandeld die binnen de ruimtelijke ordening, en daarmee dus ook voor deze ruimtelijke onderbouwing, van belang zijn. Veel aandacht gaat daarbij uit naar de milieuaspecten, aangezien de beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe zijn gegroeid. Het milieubeleid stelt randvoorwaarden aan ruimtelijke ontwikkelingen en is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren.

Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Het beheer van het watersysteem is in handen van het Waterschap Hollandse Delta. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat deze voldoen aan het waterbeleid. Dit is vastgelegd in diverse beleidsdocumenten van Europees (Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) tot gemeentelijk niveau (gemeentelijk waterplan). Ook het waterschap heeft zijn eigen beleid; dit is vastgelegd in het op 26 november 2009 vastgestelde 'Waterbeheerplan 2009-2015'. Dit plan bevat de hoofdlijnen van het beleid voor de taken van het waterschap met betrekking tot de waterveiligheid, het oppervlaktewater- en grondwaterbeheer, het beheer van afvalwaterketen en emissies, en het (vaar)wegenbeheer in het beheersgebied. Naast de inhoud van het waterbeheer geeft dit plan ook aanknopingspunten voor de samenhang tussen thema's en de samenwerking tussen de bij het waterbeheer betrokken partners. Dit laatste is belangrijk omdat realisatie van het waterbeheer en de daarvoor benodigde inrichting slechts mogelijk is, wanneer de maatregelen van de verschillende partners zijn afgestemd en op het juiste moment worden uitgevoerd.

Het projectgebied is momenteel bebouwd. Na de realisatie van één woning op de verdieping, door een gedeeltelijke verandering van de bestemming detailhandel naar een woonbestemming, wijzigt het bebouwde oppervlak niet. Het heeft dus ook geen invloed op de waterhuishouding en er hoeven dus ook geen compenserende maatregelen genomen te worden.

Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. Daarnaast is milieuzonering gericht op nieuwe ontwikkelingen. Het is niet bedoeld voor het beoordelen van bestaande situaties waarbij gevestigde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies op minder dan de richtafstand van elkaar staan. Met de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" kan worden bepaald wat de gewenste richtafstand is tussen de woningbouwlocatie en eventuele bedrijven in de omgeving. Dit kan oplopen tot de maximale richtafstand voor bedrijven met milieucategorie 6 en die bedraagt 1.500 meter tot het omgevingstype rustige woonwijk.

De woonwinkel (voor stoffering, vloeren en een bed- en badshop) valt binnen de omschrijving 'Detailhandel voor zover n.e.g.' uit de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Bij deze omschrijving hoort een milieucategorie 1, met een grootste richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid.

In de VoorbeeldStaat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging' is deze activiteit ingedeeld in categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

De in de omgeving aanwezige inrichtingen zullen door deze splitsing niet in hun bedrijfsvoering beperkt worden. Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan aanwezig.

Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. In de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer zijn geluidsnormen opgenomen voor wegverkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en industrielawaaï. Deze normen geven de hoogst acceptabele geluidsbelasting bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Bij het bepalen van de maximaal toegestane geluidsbelasting maakt de Wet onderscheid tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. Nieuwe situaties zijn nieuw te bouwen geluidsgevoelige functies of nieuwe geluidhinder veroorzakende functies.

De voorgenomen realisatie van de woning op verdieping leidt tot de oprichting van een nieuw geluidsgevoelig object. Het projectgebied is niet gelegen binnen de toetsingszone van een zone plichtige spoorweg of een gezonde industrieterrein. Deze bronnen hoeven dus niet nader onderbouwd te worden.

Betreffende verkeerslawaaï is er in de directe omgeving van het projectgebied alleen sprake van 30km/u wegen. Deze wegen zijn op grond van de Wet geluidhinder niet zone plichtig, waardoor toetsing aan de normen uit de wet niet aan de orde is.

Kijkend naar de historie en huidige situatie zijn naastgelegen aan het plangebied en in de directe omgeving ervan meerdere (burger)woningen aanwezig. De initiatiefnemer (en toekomstige bewoner van de nieuw te realiseren woning op verdieping) heeft zelf jarenlang naast de woonwinkel, aan dezelfde rotonde, gewoond en confirmeert dat er geen geluidshinder ondervonden werd van het verkeer.

Wat betreft de toekomstige situatie, ligt het niet in de verwachting dat de verkeersintensiteiten drastisch zullen toenemen op de omliggende wegen en nabijgelegen rotonde.

De conclusie is dat in deze nieuwe woning op verdieping het verkeerslawaaï geen probleem zal vormen en er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit

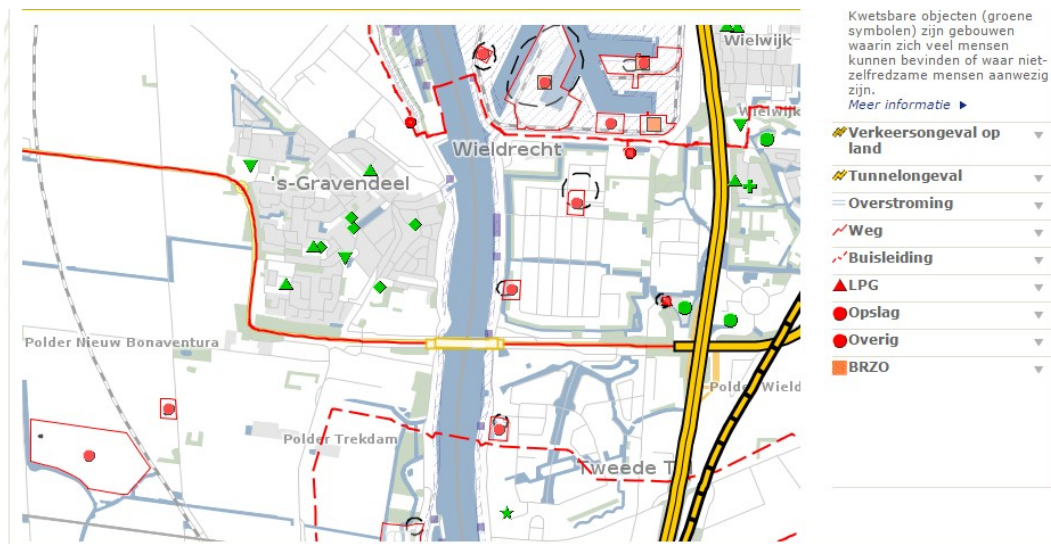
Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Omdat het initiatief bestaat uit de toevoeging van één woning blijft het aantal ruimschoots onder het aantal zoals opgenomen in de Regeling NIBM. Daarnaast is de achtergrondconcentratie PM10 en NO2 volgens de Grootchalige Concentratiekaart Nederland van het Planbureau voor de Leefomgeving in 2015 gelegen tussen de 18 en 20 µg/m3 respectievelijk tussen de 20 en 25 µg/m3. De concentratie PM10 blijft in 2030 hetzelfde; voor NO2 is een concentratie berekend, die is gelegen tussen 15 en 20 µg/m3. Gesteld wordt, dat ter hoogte van de voorgenomen ontwikkeling de concentratiewaarden (ruim) onder de grenswaarden zijn gelegen en dus geen overschrijding plaatsvindt. Nader onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Binnen het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico zegt iets over de theoretische kans op overlijden op een bepaalde plaats voor een persoon die een jaar lang op die plaats zou staan. Hiervoor geldt dat een kans groter dan 1 op de miljoen per jaar (10⁻⁶/jaar) onacceptabel wordt geacht. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico, dat in één getal kan worden uitgedrukt, wordt het groepsrisico door een (grafiek)lijn weergegeven. Naarmate de groep mogelijke slachtoffers groter wordt, moet de kans op zo'n ongeval kleiner zijn. Het invloed gebied van het groepsrisico bedraagt het 1% letaliteitsgebied. De normen voor het groepsrisico weerspiegelen geen grenswaarde maar een oriënterende waarde. Dit houdt in dat bij de beoordeling van het groepsrisico het lokaal en regionaal bevoegd gezag de mogelijkheid geboden wordt om gemotiveerd van de oriënterende waarde af te wijken.



Bovenstaande afbeelding geeft een uitsnede van de risicokaart weer. Uit deze kaart blijkt, dat de dichtstbijzijnde risicobron gelegen is op een afstand van ruim 700 meter. Het betreft hier een bedrijf met eventuele opslag van gevaarlijke stoffen. De bijbehorende risicocontouren zijn niet over het projectgebied gelegen en vormen daardoor geen belemmering. Gezien de afstand van het risico tot aan het projectgebied en de kleinschaligheid van het voorgenomen bouwplan (toevoeging van één woning), heeft dit geen significante invloed op de realisatie van dit project.

Bodem

Het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en ernst van bodemverontreiniging wordt gevormd door de Wet bodembescherming (Wbb). Op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater wordt bepaald of, conform de Wbb, sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Om te bepalen in hoeverre in het projectgebied sprake is van bodemverontreiniging is er voor de bouw van het huidige pand destijds een bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de verkregen onderzoeksgegevens is de bodem schoon genoeg bevonden en is er vervolgens gebouwd. De nu voorgenomen ontwikkeling zal niets wijzigen aan het bebouwde oppervlak en zal uitgevoerd gaan worden zonder grondwerkzaamheden van onderhavige locatie; immers gaat het hier over het creëren van een woning op de verdieping van het huidige pand.

Archeologie

Om het archeologische erfgoed beter te beschermen, is in 1992 het Verdrag van Malta opgesteld. Het verdrag stelt dat behoud van archeologisch erfgoed in de bodem, in iedere fase van planontwikkeling moet worden meegewogen. Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is - net als voor andere gemeenten in de Hoeksche Waard - vastgelegd in de 'Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard'. Met deze nota heeft de gemeente een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. De gemeente kan daarmee, indien wenselijk, gemotiveerd van de landelijke en provinciale richtlijnen afwijken en een eigen visie op het archeologisch landschap ontwikkelen.

Omdat het bij dit perceel gaat om een (interne) verandering waarbij het bebouwde oppervlak en bouwvolume beide ongewijzigd blijven, zal er geen belemmering zijn voor de geplande ontwikkeling. Verder zijn de afwijkingen van het bouwplan ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan vanuit het oogpunt van de archeologie marginaal en daarmee kunnen de gedane onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan als toereikend worden geacht.

Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Daarbij moet worden gekeken naar de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) die de grondslag biedt voor de aanwijzing van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000- gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren van projecten die de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000- gebied kunnen aantasten.

Het plangebied vormt geen onderdeel van of ligt niet in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied.

Daarnaast is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden.

Het hier aan de orde zijnde plan voorziet in de bouw van een woning (op de verdieping van een bestaand winkelpand) in een bestaande woonwijk. Het huidige bebouwde oppervlak en bouwvolume zal tijdens deze (interne) verbouwing niet wijzigen. Er zijn op het kavel verder ook geen bomen aanwezig die gekapt moeten worden. Er is dan ook geen beschermde flora of fauna aanwezig die verstoord zou kunnen worden. Om deze reden worden geen beschermde natuurwaarden geschaad bij de uitvoering van het onderhavige plan.

Milieueffectrapportage

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een

Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat.

Hier gaat het om de afwijking van een bestemmingsplan voor de realisering van een woning op een verdieping met een vloeroppervlak van 189m². De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht.

Er is geen sprake van 'belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu' op basis van de criteria uit Bijlage III van de m.e.r. richtlijn. De omvang van het plangebied is beperkt, terwijl er blijkens de inhoud van deze ruimtelijke onderbouwing ook geen sprake is van potentieel nadelige effecten van de beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

Infrastructuur

Parkeervoorzieningen op eigen terrein zijn bij de huidige winkel op de planlocatie niet aanwezig. Parkeren wordt daarom nu opgelost in de omgeving van het pand waar er veel openbare parkeerplaatsen zijn.

Na de beoogde verbouwing van de verdieping, van winkelruimte naar woning, zal er aan de situatie met betrekking tot het parkeren niets wijzigen. Parkeren zal straks nog steeds plaatsvinden op openbare parkeerplaatsen in de omgeving van het pand.

UITVOERING

Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd, dat inzicht gegeven moet worden in de (economische) uitvoerbaarheid van een project. Afdeling 6.4 Wro schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken wanneer anderszins in de grondexploitatiekosten wordt voorzien, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro worden afgesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning waarvoor deze ruimtelijke onderbouw is opgesteld, wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouw zijn allen onderdeel van de omgevingsvergunning. De ontwerpversie hiervan wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn wordt aan eenieder de gelegenheid geboden een zienswijze indienen. Mede op basis van (eventueel) ingebrachte zienswijzen neemt het college van burgemeester en wethouders een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor een tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode wordt aan belanghebbenden de gelegenheid geboden om beroep in te stellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

Vooruitlopend hierop heeft de initiatiefnemer reeds alle omwonenden gesproken en eenieder staat positief tegenover zijn beoogde verbouwplannen.

CONCLUSIE

De aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een woning op de verdieping van de winkel aan de Beneden Gorsdijk 16 te 's-Gravendeel heeft betrekking op een particulier initiatief.

Het verzoek voldoet aan de gemeentelijke beleidsdoelstellingen, zoals deze zijn vastgelegd in de structuurvisie. Ook is de gevraagde ontwikkeling in overeenstemming met het provinciale beleid, zoals dat is vastgelegd in de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014. Voorts zijn er vanuit oogpunt van verkeer, milieu, water, archeologie, landschap, natuur en infrastructuur geen bezwaren om medewerking aan dit verzoek te onthouden.

Aan het verzoek kan om die reden planologische medewerking worden verleend door middel van uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.