

Ruimtelijke onderbouwing

Wijziging bedrijfs- in woongebruik Schenkeldijk 9 's-Gravendeel Gemeente Binnenmaas



NL.IMRO.0585.PBGrSchenkeldijk9-VG01
13 november 2014

INHOUDSOPGAVE PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Beknopte projectomschrijving	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	3
1.3 Leeswijzer	4
2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Splitsingsplan	6
2.5 Randvoorwaarden	6
3. Beleidskader	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	7
3.4 Regionaal beleid	8
3.5 Gemeentelijk beleid	8
4. Omgevingsaspecten	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Verkeer	11
4.3 Flora en Fauna	11
4.4 Cultuurhistorie	11
4.5 Waterhuishouding	12
4.6 Milieuzonering	13
4.7 Geluid	13
4.8 Bodem	13
4.9 Geur	14
4.10 Luchtkwaliteit	14
4.11 Externe veiligheid	14
4.12 Kabels en leidingen	15
5. Juridische toelichting	16
6. Uitvoering	17
6.1 Economische uitvoerbaarheid	17
6.2 Planschade	17
7. Motivering en procedure	18
7.1 Motivering	18
7.2 Procedure	18
7.3 Uitkomst vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	18

1. Inleiding

1.1 Beknopte projectomschrijving.

Aan de Schenkeldijk 9 te 's-Gravendeel is een woning met bijbehorende bebouwing aanwezig. In het verleden werd de woning als bedrijfswoning bewoond en was er in de aangebouwde bebouwing een winkel (wapenhandel) aanwezig. De bedrijfsvoering is medio 2007 gestopt en inmiddels is er daardoor al jaren alleen nog maar sprake van een woonsituatie.



Figuur 1 tekening omgeving plangebied

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het plan tot het wijzigen van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming van het perceel Schenkeldijk 9 stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' (zie par. 3.5 van deze onderbouwing).

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet past in het geldende bestemmingsplan, dan is deze te realiseren door middel van het partieel herzien van dat geldende bestemmingsplan, dan wel het verlenen van een omgevingsvergunning door het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan. In dat laatste geval betreft het dan een aanvraag om omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12. lid 1, onder a onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Doel van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is om aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het plan tot het wijzigen van de bestemming van een bedrijfs- in een woonfunctie van het perceel Schenkeldijk 9 te 's-Gravendeel niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is om die reden opgesteld.

1.3 Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2), het relevante planologische beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 bevat een juridische toelichting, terwijl in hoofdstuk 6 de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid zijn opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de uitkomst verwoord van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het perceel Schenkeldijk 9 ligt in de buurtgemeenschap Schenkeldijk nabij de woonkern van 's-Gravendeel. De Schenkeldijk is een dijk met langgerekte lintbebouwing.



Figuur 2 Luchtfoto plangebied en omgeving

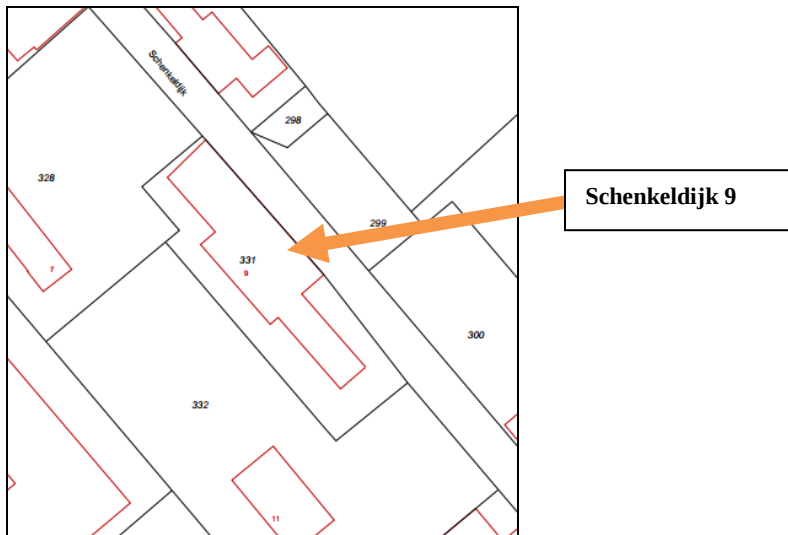
2.3 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Schenkeldijk 9 te 's-Gravendeel. De Schenkeldijk ligt binnen de bebouwde kom van 's-Gravendeel. De woning Schenkeldijk 9 betreft op grond van het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas een bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgebouw.



Figuur 3 Foto's Schenkeldijk 9

Het perceel Schenkeldijk 9 is kadastraal bekend gemeente 's-Gravendeel, sectie K nummer 33158 en heeft een oppervlakte van 620 m².



Figuur 4 kadastrale tekening

2.4 wijziging bestemming

Het plan tot het afwijken van de bedrijfsbestemming is als volgt te omschrijven. Het plan maakt het mogelijk om de woning Schenkeldijk 9 als burgerwoning te gaan bewonen. Thans is het alleen toegestaan om de woning als bedrijfswoning te gebruiken. Nu er geen bedrijf meer is gevestigd op het perceel, is het niet mogelijk om de woning overeenkomstig de geldende (bedrijfs)bestemming te gebruiken. Er zijn verder geen vergunningplichtige activiteiten nodig om de gebruikswijziging te effectueren. In de feitelijk aanwezige situatie wordt geen verandering aangebracht.

2.5 Randvoorwaarden

Bij aanpassing van bestemmingen is het van belang, dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen, waaronder het woongenot van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden/woningen, dan wel de gebruiksmogelijkheden van bedrijfspacelen. Tevens moet kunnen worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen erf.

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 SIVR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan tot het afwijken van de bedrijfsbestemming van het perceel Schenkeldijk 9 voor een woonbestemming is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 9 juli 2014 is de provinciale Visie Ruimte en Mobiliteit, de Verordening ruimte 2014, het Programma Ruimte, en het Programma Mobiliteit vastgesteld. Deze instrumenten komen in de plaats van de voorheen geldende Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en het provinciaal Verkeer- en vervoersplan. Uitgangspunt in deze nieuwe documenten 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.

Stedelijke voorzieningen moeten gestalte krijgen in bestaand stads- en dorpsgebied (Bsd). Het perceel Schenkeldijk 9 ligt aan een dijk met lintbebouwing. In de Verordening Ruimte 2014 is een definitie opgenomen van Stads- en dorpsgebied:

‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’

De Schenkeldijk is gezien die definitie aan te merken als BSD. Het hier aan de orde zijnde plan tot aanpassen van de bestemming van de woning Schenkeldijk 9 betreft een bestaande stedelijke voorziening in een bestaand stads- en dorpsgebied. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de Visie Ruimte en Mobiliteit.

3.4 Regionaal beleid

Structuurvisie Hoeksche Waard

Dit betreft het op initiatief van de Commissie Hoeksche Waard opgestelde Ruimtelijk Plan voor de Hoeksche Waard. De Commissie Hoeksche Waard heeft het Ruimtelijk Plan op 12 mei 2009 goedgekeurd. Vervolgens hebben de gemeenteraden van Strijen, Oud-Beijerland, Korendijk, Cromstrijen en Binnenmaas het Ruimtelijk Plan vastgesteld, respectievelijk op 30 juni en 6, 7 en 9 juli 2009. Het plangebied in ‘s-Gravendeel heeft in het Ruimtelijk Plan geen bijzondere aanduiding gekregen. Het aanpassen van de bestemming van het perceel Schenkeldijk 9 van een bedrijfs- in een woonbestemming is niet in strijd met deze Structuurvisie.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Binnenmaas 2020

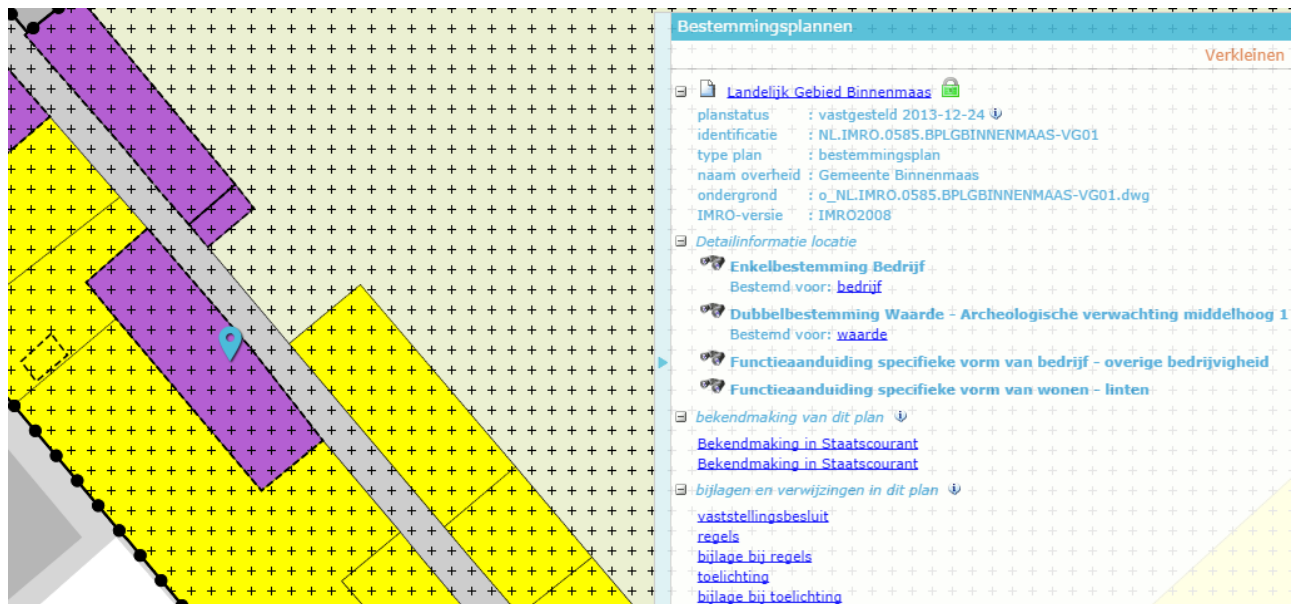
Op donderdag 7 maart 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Binnenmaas 2020 vastgesteld. In de structuurvisie wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Binnenmaas tot 2020 beschreven. De structuurvisie sluit aan bij documenten zoals de Structuurvisie Hoeksche Waard, het visiedocument Binnenmaas Vitaal, het ambitiedocument en het in ontwikkeling zijnde masterplan voor de noordrand van de Hoeksche Waard. De gemeente Binnenmaas wil de ruimte die zo karakteristiek is voor Binnenmaas koesteren, maar ook ruimte bieden voor nieuwe initiatieven. In de structuurvisie is de visie ‘Binnenmaas geeft je ruimte!’ verder uitgewerkt in acht inhoudelijke thema’s.

Ten aanzien van het aspect ‘wonen’ wordt het behouden en/of maken van woonruimte in een aantrekkelijke woonomgeving nagestreefd, waarbij het wonen aansluit op de behoefte in de samenleving. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van de woning Schenkeldijk 9 staat niet op gespannen voet met dit uitgangspunt, nu de woning behouden blijft.

3.5.2 Bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’. Dit bestemmingsplan is op 24 december 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van Binnenmaas.

In dit bestemmingsplan heeft het perceel Schenkeldijk 9 de bestemming ‘Bedrijf’, met daarbij de aanduidingen ‘specifieke vorm van bedrijf - overige bedrijvigheid’, alsmede de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologische verwachting middelhoog I’.



Figuur 5: deel verbeelding bestemmingsplan ‘s-Gravendeel/Westmaas

Op grond van de voorschriften van het bestemmingsplan is ter plaatse een bedrijf toegestaan. Daarbij is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid’ opgenomen. Die aanduiding verwijst naar bijlage 3 van de regels, waarin is aangegeven dat er aldaar een bedrijf in de vorm van een wapenhandel met maximaal 225 m2 oppervlakte bedrijfsbebouwing is toegestaan.

Schenkeldijk 9	s-Gravendeel	wapenhandel	225
----------------	--------------	-------------	-----

Figuur 6: deel bijlage 3 regels bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas

In de regels van de bestemming ‘Bedrijf’ is bepaald, dat er per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan.

De woning en bijbehorende bebouwing aan de Schenkeldijk 9 wordt sinds 2007 als burgerwoning gebruikt en dit gebruik wordt gecontinueerd. Dit gebruik is niet in overeenstemming met het bestemmingsplan.

3.5.3 Toetsing aan randvoorwaarden

Er is getoetst of de wijziging van het gebruik van de woning van bedrijfs- naar burgerwoning nadelige effecten heeft op de nabije omgeving.

De mogelijke milieuoverlast van het in het verleden aanwezige bedrijf aan de Schenkeldijk 9 verdwijnt. Het gebruik van de bebouwing als burgerwoning heeft geen nadelige uitstraling naar de omgeving. De bebouwing wordt niet vergroot en ook qua uiterlijk en uitstraling niet aangepast.

Ten aanzien van de invloed van de woning op de milieueisen die mogelijk gesteld moeten worden aan omliggende bedrijven, wordt het volgende opgemerkt. Uit de bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' blijkt, dat er op Schenkeldijk 6 een opslagbedrijf en op Schenkeldijk 10 een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf aanwezig zijn. Voor deze bedrijven verandert er niets. Er is een woning op het perceel Schenkeldijk 9 aanwezig en bestaande bedrijven moeten nu al rekening houden met de aanwezigheid van deze milieugevoelige functie.

Dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de inrichting behoren zijn gewoon woningen van derden waarvoor bijvoorbeeld de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wel gelden. Dit betekent dat bestaande bedrijven in de omgeving thans al rekening hebben te houden met de aanwezigheid van een woning op het perceel Schenkeldijk 9. De transformatie van bedrijfswoning naar burgerwoning levert geen grotere beperkingen op qua bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven ten opzichte van de nu aanwezige situatie. Ten aanzien van het parkeeraspect wordt opgemerkt dat er op eigen terrein voldoende ruimte is om in ieder geval twee auto's te parkeren

Algehele conclusie is, dat het plan tot het splitsen van de woning uit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de verschillende omgevingsaspecten nader beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer

Ontsluiting.

In de ontsluiting van het perceel wordt geen verandering gebracht.

Parkeren

In paragraaf 3.5.3 is al ingegaan op het parkeeraspect, kortheidshalve wordt naar die paragraaf verwezen.

4.3. Flora en fauna

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

Nu in de bestaande bebouwing geen verandering komt, is ook geen sprake van het aantasten van beschermde planten of dieren.

4.4 Cultuurhistorie

-archeologie

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 Valetta (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.

Er worden in het kader van de planologische functiewijziging van de woning geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd.

Om deze reden is er geen aanleiding om archeologisch onderzoek uit te voeren.

-cultuurhistorie

De woning Schenkeldijk 9 is niet aangewezen als rijks-, provinciaal- of gemeentelijk monument. Tevens is in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas' de woning ook niet aangemerkt als karakteristieke bebouwing.

Eventuele cultuurhistorische belangen zijn derhalve niet in het geding.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen. Vanuit oogpunt van waterbeheer kan het volgende worden opgemerkt. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er wordt geen verharding toegevoegd aan het perceel.

Uit de beleidsregel 'Versnelde afvoer van nieuw verhard oppervlak' d.d. 16-11-2010 van het Waterschap Hollandse Delta (WSHD) blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. Nu er geen verharding wordt toegevoegd, is deze eis derhalve hier niet van toepassing.

De bestaande bebouwing is aangesloten op de ter plaatse aanwezige riolering, in die situatie wordt geen verandering aangebracht.

Het plan is op 7 oktober 2014 via de digitale watertoetsprocedure gemeld bij het Waterschap Hollandse Delta. Hieronder is het ontvangen positieve advies van het Waterschap weergegeven.

datum 7-10-2014
dossiercode 20141007-39-9681

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Schenkeldijk 9 {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 is vanuit oogpunt van waterhuishouding realiseerbaar.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaantvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Uit de bijlage 3 bij de regels van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ blijkt, dat er op Schenkeldijk 6 een opslagbedrijf en op Schenkeldijk 10 een kleinschalig metaalbewerkingsbedrijf aanwezig zijn. Zoals in paragraaf 3.5.3 al is opgemerkt, verandert er feitelijk in de bestaande situatie niets. Er is een woning aanwezig en bestaande bedrijven moeten nu al rekening houden met de aanwezigheid van deze milieugevoelige functie. Dit verandert niet in de toekomst. Dienst- of bedrijfswoningen die niet tot de inrichting behoren zijn gewoon woningen van derden waarvoor bijvoorbeeld de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit gelden. Uit oogpunt van milieuzonering is de aanpassing van de bedrijfsbestemming in een woonbestemming aanvaardbaar.

4.7 Geluid

Een woonfunctie is een geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Op dit moment is er al een woning aanwezig op het perceel Schenkeldijk 9. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Binnenmaas’ is deze situatie klaarblijkelijk als aanvaardbaar beoordeeld, ook vanuit akoestisch oogpunt. Om deze reden is er geen aanleiding om een akoestisch onderzoek uit te voeren naar wegverkeerslawaaï.

Dit geldt ook voor bedrijfs- en/of spoorweglawaaï, maar het perceel bevindt zich niet in een geluidszone van een bedrijf- en/of spoorweg, waardoor vanuit dien hoofde dit aspect in ieder geval niet onderzoekswaardig zou zijn.

4.8 Bodem

De bebouwing is nu al in gebruik als woning, de wijziging voorziet alleen in de wijziging van een bedrijfsmatig gebruik naar een gebruik als burgerwoning. Er vinden geen bouwactiviteiten plaats ter vergroting van de bebouwing.

Tevens heeft een in het verleden aan de orde zijnde bedrijfsgebruik als (wapen)winkel uit de aard van dat gebruik geen risico op het optreden van bodemverontreiniging. Om deze reden is het niet vereist om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

4.9 Geur.

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekenende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor beperkte ontwikkelingen. Hier is sprake van een planologische wijziging van een gebruiksfunctie, het aantal verkeersbewegingen verandert niet.

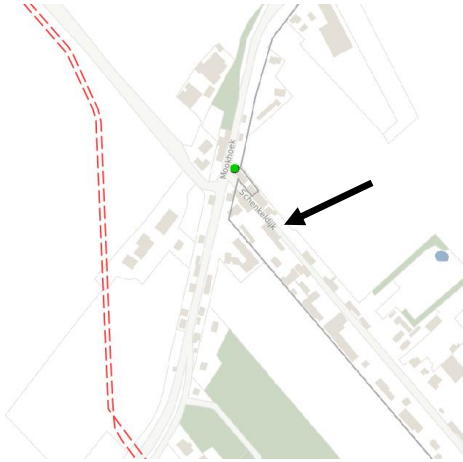
De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de bestemmingswijziging van de woning Schenkeldijk 9.

4.11 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 Wro onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het desbetreffende ruimtelijke besluit (in casu het besluit tot verlening van omgevingsvergunning) betrekking heeft.

De locatie ligt niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen externe veiligheid, waardoor een verdere toetsing achterwege kan blijven. De woning ligt op minimaal 200 m van de olieleiding van RRP, de dichtstbijzijnde risicobron.

Voor de volledigheid wordt een deel van de risicokaart Nederland afgedrukt, waaruit ook kan worden opgemaakt dat er geen risico's aanwezig zijn.



Figuur 9 deel risicokaart Nederland

4.12 Kabels en leidingen

Langs de Schenkeldijk liggen diverse kabels en leidingen, dit betreffen reguliere voorzieningen waarop de langs de weg aanwezige woningen zijn aangesloten. Geen van deze leidingen zijn planologisch relevant, nu er geen beschermingszones langs deze leidingen aanwezig zijn.

5. Juridische toelichting.

Inleiding

Als een initiatief in strijd is met het van toepassing zijnde bestemmingsplan, dan is deze alsnog te realiseren door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning. Het betreft hier dan een aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12. lid 1, onder a onder 3^o van de Wabo. De aanvraag voor een omgevingsvergunning dient vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO). Doel van deze onderbouwing is aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het initiatief niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing toont gelijkenis met de structuur van een bestemmingsplantoelichting, aangezien in principe dezelfde planologische afwegingen worden gemaakt.

Plankaart/Verbeelding

De verbeelding hoeft niet op www.ruimtelijkeplannen.nl te worden geplaatst, maar volstaan wordt met een kaart met daarop een aanduiding van een grijs vlak van het plangebied waarbij er een link is naar het besluit, waarin de GRO is geïntegreerd of als bijlage toegevoegd, zoals is omschreven bij de digitaliseringsvereisten. Daarnaast wordt een link gemaakt naar het vigerende digitale bestemmingsplan.

Digitaliseringsvereisten

Elke kennisgeving van een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3^o van de Wabo dient beschikbaar te worden gesteld conform de vereisten zoals die zijn vastgelegd voor "omgevingsvergunningen" in IMRO2012 en STRI2012.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijk besluit moet op grond van het Bro onderzocht worden respectievelijk aannemelijk worden gemaakt. Dat betekent enerzijds dat aannemelijk moet worden gemaakt dat de door de gemeente te maken kosten moeten zijn gedekt dan wel op de bij de uitvoering van het project betrokken partijen moeten kunnen worden verhaald. Anderzijds moet worden onderzocht of

- 1) de kosten van overige partijen van een deugdelijke dekking zijn voorzien en
- 2) het project naar objectieve maatstaven, ook geabstraheerd van de concreet betrokken partijen, vanuit financieel-economisch perspectief tot uitvoering zou kunnen komen.

Met betrekking tot de dekking van de door de gemeente te maken kosten kan worden vastgesteld, dat de gemeentelijke kosten via de te betalen legesvergoeding worden gedekt. Het plan tot het veranderen van de gebruiksfunctie van het perceel met bebouwing aan de Schenkeldijk 9 is geen bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro, waardoor er geen sprake is van de mogelijkheid om de eventuele gemeentelijke kosten te verhalen via het vaststellen van een exploitatieplan c.q. het sluiten van een exploitatieverordening. De gemeentelijke kosten worden gedekt via de te betalen leges voor het afwijken van het bestemmingsplan

6.2 Planschade.

Gezien het beperkte planologische effect van de aanpassing van het gebruik van de woning Schenkeldijk 9 te 's-Gravendeel is te verwachten dat er geen groot risico bestaat op het moeten betalen van een tegemoetkoming in planschade, zo daartoe aanvragen worden ingediend. De gemeente en de initiatiefnemer zullen overigens een verhaalsovereenkomst tegemoetkoming in planschade sluiten, waarin wordt afgesproken dat de tegemoetkoming in planschade die de gemeente eventueel zou moeten uitkeren, worden afgewenteld op de initiatiefnemer.

7. Motivering en procedure

7.1 Motivering

De gemeente Binnenmaas kan, met verwijzing naar hetgeen hiervoor in deze ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt, meewerken aan het plan tot het wijzigen van de bestemming van het perceel woning Schenkeldijk 9 te 's-Gravendeel van Bedrijf in Wonen. Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Binnenmaas', aangezien dat bestemmingsplan ter plaatse alleen een bedrijfsmatig gebruik en een bewoning in relatie tot een aldaar aanwezig bedrijf mogelijk maakt. Het plan past wel binnen de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, provincie en gemeente. Aangezien er geen sprake is van enige strijdigheid met relevante normen c.q. regels bestaat er aanleiding om medewerking te verlenen aan het bouwplan.

7.2 Procedure

De gemeente Binnenmaas zal ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling een procedure starten die moet leiden tot het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder c, van de Wabo. Op de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Binnen 26 (+6 weken) dient een besluit genomen te worden.

Nadat de GRO is opgesteld en akkoord is bevonden worden de stukken eerst twee weken ter inzage komen te liggen voor de gemeenteraad, dit vanwege de eis dat een verklaring van geen bedenkingen door de gemeenteraad moet worden afgegeven. Overeenkomstig de door de gemeenteraad hiervoor vastgestelde procedure, wordt de verklaring van geen bedenkingen na afloop van die periode van twee weken verleend als vanuit de leden van de gemeenteraad geen bedenkingen worden geuit. Daarna wordt een ontwerpbesluit omgevingsvergunning opgesteld en deze zal op grond van artikel 3.10, lid 1 van de Wabo jo. afdeling 3:4 Awb, met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze inzagetermijn kan een ieder mondeling of schriftelijk zijn zienswijze over de ontwerpbesluiten kenbaar maken. Nadat de omgevingsvergunning is verleend kan men tegen dit besluit indien men belanghebbende is en een zienswijze heeft ingediend, een beroep schriftelijk indienen. De exacte wijze waarop en bij wie dat kan, zullen in de omgevingsvergunning worden aangegeven.

7.3 Uitkomst overleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bepaald, dat bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3, van de Wabo, artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van overeenkomstige toepassing is. In dat artikel 3.1.1 van het Bro is de plicht opgenomen om bij de voorbereiding van een planologisch besluit vooroverleg te plegen met relevante gemeenten, waterschappen, provincie en Rijk.