

Gemeente Schoonhoven

Bestemmingsplan “Maarten Littel B.V.”
Toelichting



<i>Versiedatum</i>	: 7 juli 2014
<i>Projectnummer</i>	: wil/R201236/1302d
<i>Planidentificatie</i>	: NL.IMRO.0608.BP1440LittelBw-VG01
<i>Opgesteld</i>	: Verstoep Bouwkundigen

INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	3
2.	Gebiedsbeschrijving	3
2.1.	Algemeen	3
2.2.	Directe omgeving.....	3
3.	Ruimtelijke effecten	3
3.1.	Planologische ontwikkeling: Ontwerp	3
3.2.	Planologische ontwikkeling: Gebruik	4
4.	Ruimtelijk beleidskader	4
4.1.	Algemeen	4
4.2.	Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte	4
4.2.1	Structuurvisie Ruimte	4
4.2.2	AMvB Ruimte	5
4.4.	Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland	5
4.4.1.	Algemeen.....	5
4.4.2.	Structuurvisie – Algemene uitgangspunten	5
4.4.3.	Projectgebied in structuurvisie	6
4.4.4.	Provinciaal beleid: Verordening Ruimte	7
4.5.	Gemeentelijk beleid: Structuurplan Schoonhoven ‘Vitale stad in het Groene Hart’	10
4.6.	Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan “Schoonhoven Oost” en “Zevender”	11
4.7.	Conclusie beleid.....	11
5.	Archeologie en cultuurhistorische aspecten	11
6.	Verkeerskundige aspecten	11
7.	Natuur	11
8.	Water	11
9.	Milieu.....	11
9.1.	Bedrijven en milieuzonering.....	11
9.2.	Bodem.....	11
9.3.	Geluid.....	12
9.3.1.	Wegverkeerslawaaï.....	12
9.3.2.	Bedrijvigheid	12
9.3.3.	Geluiduitstraling nieuwe functie.....	12
9.3.4.	Conclusie	12
9.4.	Geurhinder	12
9.5.	Luchtkwaliteit	13
9.6.	Stof.....	13
9.7.	Veiligheid en risico’s	13
9.7.1.	Algemeen.....	13
9.7.2.	Risicobronnen.....	14
9.7.3.	Conclusie	15
10.	Economische uitvoerbaarheid.....	15
10.1.	Algemeen	15
10.2.	Planschade.....	15
11.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
11.1.	Zienswijzen	16
11.2.	Overleg met instanties.....	16
12.	Conclusie	16

1. Inleiding

Onderhavige toelichting heeft betrekking op de verplaatsing van de bedrijfswoning van het bedrijf Maarten Littel Werktuigbouw en Handelonderneming B.V. (hierna ook: Maarten Littel B.V.).

Maarten Littel B.V. is gevestigd aan de Broeikweg 35 te Schoonhoven op bedrijventerrein Thiendenland. Het bedrijf beschikt hier over een bedrijfswoning. Met het oog op de verdere uitbouw van het bedrijf is grond verworven op het nieuwe bedrijventerrein Zevender. Het geldende bestemmingsplan Zevender staat evenwel de bouw van een bedrijfswoning niet toe.

Met onderhavig bestemmingsplan zal het oprichten van een bedrijfswoning bij de toekomstige vestigingslocatie op Zevender worden toegelaten. Tegelijkertijd wordt in dit bestemmingsplan de huidige bedrijfswoning aan de Broeikweg 35 wegbestemd.

2. Gebiedsbeschrijving

2.1. Algemeen

Schoonhoven is een gemeente in de provincie Zuid-Holland en telt circa 11.900 inwoners. In totaal beslaat de gemeente circa 7 vierkante kilometer. Daarmee is deze gemeente in de Krimpenerwaard qua oppervlakte een van de kleinere gemeenten. Tot de gemeente Schoonhoven behoort ook de dorpskern van de voormalige gemeente Willige Langerak.

Schoonhoven is ontstaan in de eerste helft van de 13^e eeuw en maakte als vestingstad deel uit van de Hollandse Waterlinie. Tot het begin van de 20^e eeuw vond uitbreiding voornamelijk plaats binnen de grenzen van de middeleeuwse stad. Na de tweede wereldoorlog werd echter gestart met de eerste grootschalige uitbreiding buiten de voormalige stadsgrachten. Aan de noordzijde van de provinciale weg zijn de wijken Noord en West ontstaan. Bedrijventerrein Thiendenland maakt deel uit van de oostelijke uitbreiding van Schoonhoven welke in de jaren '90 van de vorige eeuw gestalte heeft gekregen. Bedrijventerrein Zevender is een recenter ontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan op 25 november 2010 is vastgesteld.

2.2. Directe omgeving

De nieuwe bedrijfswoning zal zijn gelegen op het nieuwe bedrijfsterrein Zevender. Ten zuiden van dit nieuwe bedrijfsterrein bevindt zich bedrijventerrein Thiendenland (huidige vestigingslocatie Maarten Littel B.V.). Aan de noord- en westzijde van bedrijventerrein Zevender is sprake van enige woonfuncties. Aan de oostzijde is sprake van open landelijk gebied.

Alhoewel het bestemmingsplan Zevender voor een klein gedeelte ook categorie 4.1 bedrijvigheid toestaat, behoort verkavelingstechnisch enkel de vestiging van categorie 3 bedrijvigheid tot de mogelijkheden. Het plan voorziet wel in een ontheffingsmogelijkheid voor categorie 4.1 bedrijvigheid, maar het moet dan gaan om bedrijvigheid welke naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met categorie 3 bedrijvigheid.

Het plangebied is bekend onder de kadastrale aanduiding Schoonhoven, sectie E, nummer 72 (gedeeltelijk).

3. Ruimtelijke effecten

3.1. Planologische ontwikkeling: Ontwerp

De nieuw te realiseren bedrijfswoning zal worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Verder zal de woning geen uitstraling als woning hebben. Ook wat betreft bouwkundig ontwerp en technische eisen wordt rekening gehouden met eventueel toekomstig gebruik als bedrijfskantoor. Bij de woning worden geen bijgebouwen gerealiseerd; voor zover nodig zal hierbij gebruik worden gemaakt van de beschikbare ruimte in de bedrijfsbebouwing.

De huidige bedrijfswoning aan de Broeikweg zal worden hergebruikt als bedrijfskantoor en/of bij de bedrijfshal worden getrokken.

3.2. Planologische ontwikkeling: Gebruik

Het plan omvat zoals gezegd de verplaatsing van een bedrijfswoning. De nieuwe woning zal net als de huidige woning fungeren als bedrijfswoning bij het bedrijf van Maarten Littel B.V.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) wordt in de eerste alinea beschreven. Voor het provinciaal beleid wordt gebruik gemaakt van de provinciale structuurvisie. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ten slotte ingegaan op het geldende bestemmingsplan “Noord en West”.

4.2. Rijksbeleid: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte & AMvB Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR of structuurvisie) vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu. In de structuurvisie geeft de rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040. Het biedt een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Met vaststelling van deze structuurvisie is tot dan toe geldend rijksbeleid zoals de Nota Ruimte komen te vervallen.

In relatie tot de Wet ruimtelijke ordening is verder op rijksniveau de zogenaamde AMvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening of Barro) vastgesteld om de belangen uit deze structuurvisie te borgen. Op 29 mei 2009 is een ontwerp van deze AMvB verschenen en op 14 juni 2011 is in ontwerp een aanpassing voorgesteld. De AMvB is uiteindelijk vastgesteld op 22 augustus 2011.

Met de AMvB Ruimte wordt primair beoogd om nationale ruimtelijke belangen te beschermen. Het gaat hier bijvoorbeeld om infrastructuur, natuur, kustverdediging en dijken en de afvoer van rivierwater.

4.2.1 Structuurvisie Ruimte

In de structuurvisie is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn.

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a. Rijksvaarwegen;
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c. Kustfundament;
- d. Grote rivieren;
- e. Waddenzee en waddengebied;
- f. Defensie;
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h. Elektriciteitsvoorziening;
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j. Ecologische hoofdstructuur;
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

4.2.2 AMvB Ruimte

Geen van de in de AMvB Ruimte geregelde onderwerpen heeft directe raakvlakken met het voorliggende plan. Het toelaten van het onderhavige project zal niet leiden tot een aantasting van de nationale belangen die de AMvB Ruimte beoogt te beschermen.

4.4. Provinciaal beleid: Visie op Zuid-Holland

4.4.1. Algemeen

Provinciale Staten van Zuid-Holland hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie Visie op Zuid-Holland vastgesteld. Het provinciebestuur presenteert in deze structuurvisie haar visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Zuid-Holland en de manier waarop men deze wil realiseren.

4.4.2. Structuurvisie – Algemene uitgangspunten

In de structuurvisie presenteert de provincie de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Zuid- Holland. De structuurvisie is een integrale ruimtelijke visie op 2020, met een doorkijk naar 2040. Zuid-Holland moet in 2040 een aantrekkelijke, veelzijdige en internationaal concurrerende provincie zijn, bestand tegen klimaatverandering en gekenmerkt door ruimtelijke kwaliteit en duurzaam ruimtegebruik. De provincie werkt daarvoor aan een krachtig stedelijk netwerk in een aantrekkelijke groenstructuur die aansluit op de grote landschappen van kust, delta en het Groene Hart. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus en een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. Het gaat in Zuid-Holland om ‘ontwikkelen met schaarse ruimte’; met andere woorden er is weinig ruimte en de opgaven zijn daardoor gecompliceerd.

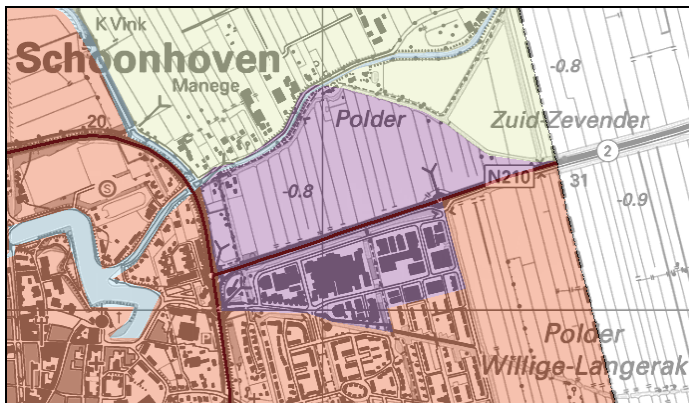
De provincie noemt in de structuurvisie vijf integrale en ruimtelijk relevante hoofdogaven en geeft voorrang aan programma’s of projecten die een bijdrage leveren aan deze opgaven. Die opgaven zijn:

- Aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel.
- Duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie.
- Divers en samenhangend stedelijk netwerk.
- Vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.
- Stad en land verbonden.

De structuurvisie richt zich daarbij in beginsel op de middellange termijn, maar het biedt ook uitsluitel voor de ontwikkeling op korte termijn. De structuurvisie voorziet verder niet in een statisch eindbeeld, maar geeft vooral de voorwaarden aan om de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in de gewenste richting te kunnen leiden. Dit betekent dat de structuurvisie voldoende hardheid moet hebben om die voorgestane ontwikkeling gestalte te kunnen geven, maar tegelijkertijd voldoende flexibel moet zijn om in te kunnen spelen op de actualiteit.

4.4.3. Projectgebied in structuurvisie

Zoals de uitsnede van de structuurvisie aangeeft, is onderhavig perceel gelegen in een gebied dat nader is aangeduid als 'Bedrijventerrein'.



Figuur: uitsnede functiekaart Structuurvisie (bron: provincie Zuid-Holland)

De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontouren. Met het bouwplan wordt enkel een bestaande bedrijfswoning verplaatst. Op deze wijze wordt optimaal invulling gegeven aan de voor Maarten Littel B.V. vereiste functionaliteit.

In de Structuurvisie zijn als provinciale belangen genoemd:

1. het optimaal benutten van bestaande ruimte;
2. het aanbieden van verschillende woonmilieus;
3. het behouden en aantrekken van bedrijvigheid;
4. en het ontlasten van de infrastructuur en het behoud van de bereikbaarheid.

Deze belangen worden niet aangetast door onderhavig plan. Er wordt juist concreet invulling gegeven aan deze belangen.

1. Optimaal benutten bestaande ruimte

Onderhavige bedrijfswoning vormt een epitoom van de bundeling van economische activiteiten en functies, gericht op concentratie van verstedelijking (par. 4.7.1 Structuurvisie). Op deze wijze wordt wonen en werken optimaal gecombineerd op één locatie, waardoor onnodige verkeersbewegingen worden vermeden.

De huidige bedrijfswoning zal verdwijnen en kunnen dienen als bedrijfskantoor. Ook de nieuw op te richten bedrijfswoning wordt zodanig ontworpen dat deze in de toekomst tevens bruikbaar zal zijn als bedrijfskantoor.

2. Intensivering

Het toelaten van de bedrijfswoning is een door de provincie gewenste vorm van intensivering. Intensivering houdt, in de definities van de provincie, ook het combineren van verschillende functies in (pag. 67 Structuurvisie).

3. Diversiteit in woningaanbod

Voor wat betreft de afstemming van het woningaanbod op de kwalitatieve vraag naar verschillende woonmilieus zet de provincie in op herstructurering en transformatie (pag. 76 Structuurvisie). Het handhaven van de mogelijkheid om wonen en werken te combineren vormt een welkome toevoeging aan het woningaanbod, alleen al omdat dit type woning bijzonder schaars is in de kernen van Schoonhoven.

4. Innovatie

De provincie onderschrijft de noodzaak voor innovatie. Op het gebied van milieutechnologie heeft de techniek niet stil gestaan. De nieuwe bedrijfswoning zal bijvoorbeeld zodanig worden geïsoleerd, dat deze de beschikbare geluidruimte op het bedrijventerrein niet zal aantasten.

5. Behoud en aantrekken bedrijvigheid

De functionaliteit en de bruikbaarheid van het bedrijfsterrein wordt niet aangetast door de woning toe te staan. Dit blijkt ook uit hoofdstuk 9 van deze toelichting. Zoals tevens nog aan de orde zal komen, zal de bedrijfswoning bijdragen aan de bloei van de onderneming. Een bedrijfswoning biedt Maarten Littel B.V. de mogelijkheid om de productiviteit aanzienlijk te vergroten en zo concurrerend te blijven met goedkopere bedrijven uit andere landen.

Aangezien de bedrijfswoning zal worden opgenomen in de bedrijfsbebouwing en daarmee vervlochten is, is uitgesloten dat de woning zal worden afgescheiden van het bedrijf. In geval dit toch aan de orde zou zijn, dan staan de geëigende instrumenten ter beschikking. Het gemeentelijke handhavingsbeleid biedt daarin voldoende duidelijkheid.

Gelet hierop wordt het provinciale belang dat is gericht op het behoud van de functionaliteit van bestaande bedrijfsterreinen niet aangetast.

6. Gezonde leefomgeving

Verder is het voorzien in een gezonde leefomgeving benoemd als provinciaal belang. In het vervolg van deze onderbouwing zal hier nog verder aandacht aan worden besteed.

7. Infrastructuur en bereikbaarheid

Door de provincie wordt ingezet op het ontlasten van de weginfrastructuur en bereikbaarheid. Juist door bij het bedrijf te wonen wordt voorkomen dat het wegennet onnodig wordt belast door woon-werkverkeer.

Conclusie

Concluderend wordt met onderhavige ontwikkeling het provinciale belang meer gediend dan geschaad. De aantasting van de functionaliteit van het bedrijfsterrein is niet aan de orde.

4.4.4. Provinciaal beleid: Verordening Ruimte

In artikel 8, lid 2 van de verordening Ruimte is (onder meer) voor bedrijventerrein Zevender bepaald dat hier geen nieuwe bedrijfswoningen mogen worden toegelaten in een bestemmingsplan. Op grond van artikel 13 van de verordening Ruimte kan evenwel worden afgeweken van dit uitgangspunt. Dit in geval er sprake is van een groot individueel of maatschappelijk belang, in geval er maatwerk wordt toegepast, dan wel in geval van herbestemming van een bestaand gebruiksrecht.

Het gaat hierbij om verschillende ontheffingsmogelijkheden. Echter de onderhavige situatie heeft duidelijke raakvlakken met ieder van deze ontheffingsgronden. Een en ander wordt in het onderstaande nader toegelicht.

1. Bestaande gebruiksrechten

Maarten Littel B.V. beschikt op de huidige locatie reeds over een bedrijfswoning. Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op de verplaatsing van een bestaande woning. De verplaatsing van de bedrijfswoning hangt samen met de verplaatsing van het bedrijf. Door middel van de onderhavige bestemmingsplanprocedure kan de bedrijfswoning met het bedrijf meeverhuizen naar de nieuwe locatie.

In dit bestemmingsplan wordt in voldoende mate verzekerd dat de bestaande bedrijfswoning zal verdwijnen.

2. Maatwerk

Volgens de Verordening Ruimte is ontheffing toelaatbaar indien maatwerk kan worden toegepast waarbij strikte toepassing van de betreffende bepalingen niet in verhouding staat tot het belang dat is gemoeid bij de nieuwe ontwikkeling.

Blijkens de toelichting van de Verordening Ruimte wordt met het verbod op bedrijfswoningen met name beoogd te voorkomen dat bedrijfswoningen de vestigingsmogelijkheden voor bedrijvigheid beperken en daarmee de bruikbaarheid van bedrijfsterrein negatief beïnvloeden. Echter, zoals in hoofdstuk 9 van deze toelichting nader wordt toegelicht, is daar in de onderhavige situatie geen sprake van. In hoofdstuk 9 van deze toelichting worden de milieuaspecten nader toegelicht.

Gezien de verplaatsing van de bedrijfswoning niet leidt tot een aantasting van het provinciale belang (waarborgen functionaliteit bedrijfsterreinen) is er om die reden aanleiding om ontheffing te verlenen van artikel 8, lid 2 van de verordening.

3. Groot individueel belang

De toelichting van de Verordening Ruimte geeft aan dat er vanwege moderne communicatiemiddelen en bewakingstechnieken geen noodzaak meer bestaat voor een bedrijfswoning. Echter in de situatie van Maarten Littel is een bedrijfswoning noodzakelijk voor de bedrijfsactiviteiten.

Maarten Littel Werktuigbouw en Handelonderneming B.V. is een familiebedrijf wat de meest uiteenlopende producten maakt, van staal, roestvast staal en aluminium. De producten worden gemaakt voor een vaste groep klanten waarbij maatwerk en snelle levering de kracht is van het bedrijf. Het kunnen leveren van maatwerk met een korte leveringstermijn is van groot belang om te kunnen concurreren met buitenlandse bedrijven, die veel goedkoper kunnen produceren.

Ten behoeve van de productie is geïnvesteerd in meerdere zeer dure machines zoals onder andere een machine voor laser snijden en een CNC bewerkingscentrum. Deze investeringen kunnen alleen worden gerechtvaardigd als de machines zo optimaal mogelijk worden ingezet. Echter de omvang van het bedrijf laat niet toe dat er in ploegendienst gewerkt wordt.

Om die reden zet Maarten Littel zelf de productie voort buiten reguliere werktijden. Aangezien bij het bedrijf wordt gewoond is dit goed te combineren. Echter ondanks de moderne technologie is toch voortdurend toezicht vereist. Bepaalde machines werken (vrijwel) automatisch. Desalniettemin zal er vroeg of laat iemand aanwezig moeten zijn om werkstukken te wisselen, de machines opnieuw in te stellen, een snijkop te wisselen, frezen te vervangen en storingen op te lossen (zoals het kantelen van een product, waardoor de machine op storing gaat). Dit alles om te zorgen dat de volgende morgen het snij- en freeswerk klaarligt voor de verdere bewerking of afgehaald kan worden door de klant.

Deze werkwijze is er verantwoordelijk voor dat het bedrijf is gegroeid en nu ondanks de economische crisis zo succesvol is dat verhuizing naar een grotere locatie aan de orde is. Ook op de nieuwe locatie wil Maarten Littel kunnen produceren buiten de reguliere werktijden. Dit is alleen mogelijk als bij het bedrijf wordt gewoond.

4. Groot maatschappelijk belang

De gemeente Schoonhoven heeft de ambitie om burgers en bedrijven aan zich te binden door zichzelf als gunstig gelegen gebied te positioneren met een hoge kwaliteit van leven en een veelzijdig woningaanbod.

Het bedrijfsprofiel van Maarten Littel B.V. sluit naadloos aan op de economische en beleidsmatige ambitie. Door de economische ontwikkelingen, de bedrijfsomvang en de sector waarin Maarten Littel werkzaam is, is flexibiliteit belangrijk. Het is voor de onderneming van groot belang om een zo

rendabel mogelijke bedrijfsvoering te onderhouden. Dat is mede afhankelijk van de mogelijkheid om familie en bedrijf en wonen en werken te combineren. Dit alles draagt bij aan de bloei van de onderneming, maar ook aan de binding van het bedrijf, haar medewerkers en niet in de laatste plaats Maarten Littel en zijn familie, aan de gemeente Schoonhoven.

Echter de ambitie van de gemeente gaat nog verder: de gemeente wil niet alleen burgers en bedrijven aan de gemeente binden, maar ook aan elkaar. Een belangrijk aandeel in deze visie is weggelegd voor het bevorderen van sociale cohesie. In sociaal opzicht hebben traditionele en collectieve waarden vaak plaatsgemaakt voor een meer pragmatische en individualistische kijk op het leven. Ruimtelijke factoren komen in onderzoek naar dit fenomeen zelden aan de orde of blijven zeer onderbelicht. Ze spelen echter wel degelijk een grote rol.

In plaats van de waarden van de meer op het eigen leven gerichte burgers te willen veranderen, gaat de gemeente op zoek naar nieuwe vormen van sociale cohesie ter aanvulling op de bestaande maatschappelijke verbanden. De sociale cohesie die thans nog beperkt aanwezig is in de historisch gegroeide leefmilieus zal moeten worden behouden en worden uitgebouwd door sociale contacten tussen buurtbewoners en op sportclubs.

Wanneer gesproken wordt over sociale cohesie is ook de combinatie van woon- en bedrijfsmilieus een factor van betekenis. Persoonlijke betrokkenheid bij het bedrijf straalt af naar de omgeving en de openbare ruimte. Mits dit niet ten koste gaat van de functionaliteit van bedrijventerreinen, ontstaat of blijft betrokkenheid behouden. Dit komt de leefomgeving ten goede. Betrokkenheid bij de directe woon- en werkomgeving heeft een positieve uitwerking op het tegengaan van illegale activiteiten (hennepkwekerijen) alsook het voorkomen van inbraken waar bewakingsdiensten uit de aard der zaak tekort schieten.

Op dit moment wordt het planologisch beleid gekenmerkt door scheiding van functies en het behoud van onbebouwde gronden. Die functiescheiding is uiteraard positief om milieuhinder voor gevoelige functies te verminderen, maar deze heeft ook als effect dat de sociale cohesie steeds verder achteruit gaat. Deze strikte ruimtelijke functiescheiding werkt een monofunctionele samenleving in de hand. Dat betekent dat mensen ook enkel individuele en eenzijdige belangen ontwikkelen bij de omgeving waarin zij zich slechts een bepaald gedeelte van de tijd bevinden.

Mensen werken op bedrijfsterreinen of in een kantorenpark, kortom in een andere omgeving dan waar zij wonen. De betrokkenheid bij de werkplek is beperkt tot het bedrijfseconomische werkbelang. In de praktijk uit zich dat in verrommelde bedrijfsterreinen, winderige kantoorparken en anonieme winkelcentra. Overeenkomstig deze ontwikkeling vindt ook de woonfunctie monofunctioneel plaats. Het enige belang dat mensen hebben is het behoud van woongenot.

Door allerhande ontwikkelingen is het van belang hier op een andere wijze naar te kijken. Het ruimtelijk economisch model dat uitgaat van functiescheiding, is gebaseerd op de aanname dat mensen zich snel en goedkoop kunnen verplaatsen. Het kan zijn dat verplaatsing een (onderdeel van een) economische activiteit is welke mensen ontplooiën. Echter dat zo velen zich zo frequent dienen te verplaatsen om economische activiteiten uit te oefenen is enkel en alleen veroorzaakt door het ruimtelijk beleid om functies strikt van elkaar te scheiden. Naast verkeerscongestie en bijbehorende problemen leidt ruimtelijke scheiding ook tot een afname van de sociale cohesie.

Een zekere ruimtelijke integratie van functies is weliswaar geen voldoende voorwaarde, het is wel een noodzakelijke voorwaarde voor sociale cohesie. Door verdergaande technische ontwikkelingen kan daarbij het hoofd worden geboden aan het beperken van milieuhinder.

Het kunnen wonen bij het bedrijf zelf draagt er ten slotte ook aan bij dat mensen ondanks afnemende mobiliteit zullen kunnen doorwerken. De gemeente beschouwt dit dan ook als een vorm van leeftijdsbestendig bestemmen.

5. Geen reële andere mogelijkheden

Ondanks de huidige economische situatie zal Maarten Littel B.V. investeren in de verhuizing en de vergroting van het bedrijf. Alhoewel het hierbij gaat om een investering die bedrijfseconomisch goed te verantwoorden is, laat dit aanvullende investeringen niet toe. Met name niet de aankoop van een in de directe nabijheid van de nieuwe bedrijfslocatie gelegen woning. Dit ook gelet op de prijsklasse van deze woningen.

6. Negatieve effecten worden beperkt

Zoals al aan de orde is gesteld, zal de bedrijfswoning zodanig worden ontworpen en ingericht, dat deze geen beperkingen voor omliggende bedrijfsfuncties zal opleveren. Qua ontwerp wordt rekening gehouden met een mogelijk toekomstig gebruik als bedrijfskantoor.

Conclusie

Mede nu sprake is van de verplaatsing van een bedrijfswoning en niet van de toevoeging van een bedrijfswoning is sprake van een bijzondere situatie waarin strikte handhaving van het provinciale beleid niet kan worden geleverd in relatie tot het belang vanuit het gemeentelijke beleid om verplaatsing van het gehele bedrijf van Maarten Littel B.V. inclusief bedrijfswoning toe te staan. Dit mede tegen de achtergrond dat de bedrijfswoning slechts een geringe beperking voor bedrijvigheid op Zevender met zich zal brengen, terwijl er op bedrijventerrein Thiendenland een bedrijfswoning zal verdwijnen. In lijn hiermee heeft het provinciaal bestuur op 28 januari 2014 ontheffing verleend van de Verordening Ruimte (bijlage 3).

4.4.5. Visie Ruimte en Mobiliteit

Op 8 januari 2014 heeft het provinciaal bestuur de Ontwerpvisie Ruimte en Mobiliteit (VRM) ter inzage gelegd. Het is de bedoeling om deze ontwerpvisie dit jaar te integreren met de Verordening Ruimte en de Structuurvisie Zuid-Holland tot het nieuwe ruimtelijke beleid van de provincie, waarbij de visie Ruimte en Mobiliteit in de plaats komt van het huidige Verkeers- en vervoersplan van de provincie.

In de ontwerpvisie spreekt de provincie zich uit voor een beter benutten van de beschikbare ruimte binnen de rode contouren. Door technische ontwikkelingen is strikte scheiding tussen wonen en werken niet langer noodzakelijk terwijl ook het onderscheid tussen wonen en werken vervaagt (zzp-ers, het nieuwe werken).

In lijn hiermee wil de provincie ruimte creëren voor functiemenging voor bedrijventerreinen tot milieucategorie 3, mits dit het functioneren van het bedrijventerrein als zodanig niet belemmert. Hierbij is het aan gemeenten om te beoordelen of menging ook daadwerkelijk gewenst is.

4.5. Gemeentelijk beleid: Structuurplan Schoonhoven 'Vitale stad in het Groene Hart'

Op 31 oktober 2002 is het structuurplan 'Vitale stad in het Groene Hart' vastgesteld. Het plan heeft als doel de ruimtelijke visie voor het gemeentelijke grondgebied van Schoonhoven vast te leggen. Ondanks dat dit document niet juridisch bindend is maakt het de gemeentelijke visie transparant. Het plan voorziet in ruimtelijke randvoorwaarden met een planhorizon tot 2015.

Bedrijventerrein Zevender is in deze structuurvisie opgenomen als mogelijkheid voor bedrijven binnen de gemeente om de benodigde uitbreidingsruimte te verkrijgen. In de structuurvisie gaat verder de aandacht uit naar het behoud van bevolking en werkgelegenheid. Dit wordt onder meer gestalte gegeven door het aanbieden van veelzijdige woonmilieus.

Door verplaatsing van de bedrijfswoning doet onderhavig bestemmingsplan recht aan deze doelstellingen uit het structuurplan.

4.6. Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan “Schoonhoven Oost” en “Zevender”

De huidige bedrijfswoning is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Schoonhoven Oost’. In dit bestemmingsplan is de huidige bedrijfswoning aan de Broeikweg positief bestemd. In het bestemmingsplan ‘Zevender’ worden geen bedrijfswoningen toegelaten. Beide plannen gaan op de betrokken locatie uit van een categorie 3.2 bestemming voor bedrijven.

4.7. Conclusie beleid

Het onderhavige plan is niet in strijd met het geldende landelijke en provinciale beleid. Het plan is echter wel in strijd met geldend gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Tegelijkertijd past het plan in het gemeentelijke beleid om bedrijven binnen de gemeente van de benodigde uitbreidingsruimte te voorzien, alsook het beleid tot behoud van bevolking en veelzijdige woonmilieus.

5. Archeologie en cultuurhistorische aspecten

Bij een toelichting als onderhavige, dient gekeken te worden naar archeologische en cultuurhistorische aspecten welke eventueel aanwezig zijn op het betreffende perceel.

De verplaatsing van de bedrijfswoning zal echter geen gevolgen hebben voor archeologische waarden of voor eventueel cultuurhistorische waarden. Op dit punt kan verder worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Zevender.

6. Verkeerskundige aspecten

De betrokken bedrijfswoning zal niet leiden tot een significante wijziging van de verkeersbelasting of de parkeerdruk. Het bouwplan voorziet in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

7. Natuur

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan zal de toe te laten bedrijfswoning geen invloed hebben op het aspect natuur en flora- en fauna. Voor het overige kan worden verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan Zevender.

8. Water

Voor het bedrijventerrein Zevender is voorzien in afdoende watercompensatie. Ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen zal de verplaatsing van de betrokken bedrijfswoning niet leiden tot aanvullende maatregelen of afweging ten aanzien van waterkwaliteit en waterkwantiteit.

9. Milieu

In dit hoofdstuk komen alle milieuaspecten aan de orde die een rol spelen bij het toelaten van een nieuwe bedrijfswoning. Immers de nieuwe bedrijfswoning mag niet leiden tot een aantasting van de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfsterrein. Op dit punt is tevens advies uitgebracht door de Omgevingsdienst Midden Holland (ODMH d.d. 5 juli 2013, bijlage 4).

9.1. Bedrijven en milieuzonering

In het bestemmingsplan Zevender wordt bedrijvigheid tot en met categorie 4.1 toegelaten. Gelet op de verkavelingsmogelijkheden zullen op het bedrijventerrein categorie 3.2 bedrijven kunnen vestigen. Op bedrijventerrein Thienenland wordt eveneens categorie 3.2 bedrijvigheid toegelaten. De voor deze bedrijvigheid gehanteerde milieuzonering geldt evenwel niet voor bedrijfswoningen.

9.2. Bodem

Verontreiniging in de bodem kan zorgen voor gezondheidsproblemen en tast de kwaliteit van het natuurlijk leefmilieu aan. Het is daarom belangrijk bij dergelijke ruimtelijke plannen de

bodemkwaliteit in overweging te nemen. De aanvaardbaarheid van verontreiniging wordt bepaald in de Wet bodembescherming (Wbb), het Besluit bodemkwaliteit en de Woningwet.

In het kader van het bestemmingsplan Zevender is reeds bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de milieukundige bodemkwaliteit zich niet verzet tegen onderhavige ontwikkeling. Hierbij is ook relevant dat de woning zelf op de verdiepingsvloeren zal worden gerealiseerd en dus niet in direct contact met de bodem zal staan.

9.3. Geluid

Ten aanzien van het aspect geluid dient rekening te worden gehouden met de verschillende wijzen van geluidnormering volgens de Nederlandse wet. Voor het onderhavige bestemmingsplan betreft dat wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. Op onderhavige locatie behoeft geen rekening te worden gehouden met railverkeerslawaaï of vliegtuiglawaaï.

9.3.1. Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder is bepaald dat iedere weg, met uitzondering van wegen met een maximum snelheid van 30 km/h, een geluidszone heeft. Het gebied dat deze geluidzone beslaat is afhankelijk van de maximum snelheid, het aantal rijbanen en de ligging binnen of buiten de bebouwde kom. Op geluidgevoelige objecten dient in principe te worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

In onderhavige situatie is de N210 (M.A. Reinaldaweg) bepalend voor de geluidbelasting wegverkeerslawaaï. Daarbij is van belang dat er voor wat betreft de normering wegverkeerslawaaï geen verschil wordt gemaakt tussen een bedrijfswoning en een reguliere woning.

Op dit punt blijkt uit akoestisch onderzoek (bijlage 2) dat het aspect wegverkeerslawaaï de realisatie van de bedrijfswoning niet in de weg staat, mits door het bevoegd gezag op grond van de Wet geluidhinder hogere grenswaarden worden vastgesteld. Een besluit tot vaststelling van een hogere waarde is gelijktijdig met onderhavig bestemmingsplan in procedure gebracht.

9.3.2. Bedrijvigheid

Voor een bedrijfswoning welke aanwezig is op een bedrijventerrein dat geen industrieterrein is in de zin van artikel 41 van de Wet geluidhinder wordt voor wat betreft de geluidbelasting vanwege bedrijvigheid een grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde aangehouden. Echter onder omstandigheden kan het bevoegd gezag ook hogere geluidbelastingen toelaten op bedrijfswoningen. Voor burgerwoningen geldt een etmaalwaarde van 50 dB(A) als uitgangspunt.

Uit akoestisch onderzoek (bijlage 2) blijkt dat het aspect industrielawaaï de realisatie van de bedrijfswoning niet in de weg staat. Dit omdat uit het rapport volgt dat de geluidbelasting op de bedrijfswoning vanwege de bedrijven op bedrijventerrein Zevender de relevante geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit milieubeheer niet overschrijdt.

9.3.3. Geluiduitstraling nieuwe functie

Het toelaten van de nieuwe bedrijfswoning zal de geluiduitstraling van het bijbehorende bedrijf niet vergroten.

9.3.4. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er met betrekking tot het onderhavige plan, voor wat betreft het aspect geluid geen belemmering zijn.

9.4. Geurhinder

Een bedrijfswoning kan worden beschouwd als een geurgevoelige bestemming. In de omgeving (Thiendenland, agrarisch gebied) is thans nog geen sprake van bedrijvigheid ten aanzien waarvan het

aspect geur een punt van aandacht vormt. Het bestemmingsplan Zevender laat bedrijvigheid toe ten aanzien waarvan het aspect geur relevant is. De grootste maatgevende afstand hierbij betreft 200 meter voor categorie 4.1 bedrijvigheid.

In deze context is van belang dat een bedrijfskantoor of productieruimte onder omstandigheden eveneens moeten worden aangemerkt als geurgevoelig. Tegelijkertijd wordt op bedrijfsterreinen een lichtere geurbelastingsnorm gehanteerd voor geurgevoelige objecten (in principe 1 odour unit per kubieke meter lucht als 98-percentiel i.p.v. 0,5 odour unit in situaties buiten bedrijfsterreinen). Gelet hierop is de normering voor de betrokken bedrijfswoning gelijk aan die voor geurgevoelige bedrijfsgebouwen. Het toelaten van de bedrijfswoning tast de vestigingsmogelijkheden voor geurhinderlijke bedrijvigheid dan ook niet aan.

Het onderliggende bestemmingsplan Zevender accommodeert geen bestemming waarbij rekening moet worden gehouden met bijzondere geuremissies. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de uitvoering van onderhavige bestemmingsplan herziening.

9.5. Luchtkwaliteit

Middels de Wet luchtkwaliteit uit 2009 zijn de Europese richtlijnen voor luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving. Deze Wet luchtkwaliteit is uitgewerkt in het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate'. Op basis van deze regeling zijn plannen tot 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing aan grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide. Het onderhavige plan draagt niet in betekenende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

9.6. Stof

Zowel het bedrijventerrein Zevender als het bedrijventerrein Thienenland laten geen bedrijvigheid toe ten aanzien waarvan bijzondere vormen van stofemissies kunnen worden verwacht. Daarbij geldt op basis van onder meer artikel 3.32 e.v. van het Activiteitenbesluit milieubeheer dat inrichtingen zichtbare stofverspreiding in ieder geval vanaf 2 meter uit de bron dienen te voorkomen. Verder dienen op grond van het Activiteitenbesluit milieubeheer ook andere maatregelen te worden genomen om stofverspreiding buiten de terreingrenzen tegen te gaan. De in het Activiteitenbesluit aangehouden afstandseisen kunnen worden beschouwd als stand der techniek. Deze afstandseisen zijn daarnaast bepalend in vergelijking met de grotere en vrij forfaitaire afstandseisen welke in het kader van de milieucategorisering van bedrijventerreinen worden gehanteerd op basis van de VNG publicatie bedrijven en milieuzonering.

Het aspect stofverspreiding vormt dan ook geen belemmering voor de vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijvigheid op Zevender.

9.7. Veiligheid en risico's

9.7.1. Algemeen

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico weer te geven.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande

dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar. Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

9.7.2. Risicobronnen

Noch het bestemmingsplan Zevender noch het bestemmingsplan Schoonhoven Oost laat vestiging toe van bedrijvigheid ten aanzien waarvan rekening moet worden gehouden met een extern veiligheidsrisico. In die zin leidt de nieuwe bedrijfswoning ook niet tot een beperking van de huidige gebruiksmogelijkheden van beide bedrijventerreinen.



Figuur: Uitsnede risicokaart (bron: provincie Zuid-Holland)

Blijkens de risicokaart van de provincie Zuid-Holland dient wel rekening te worden gehouden met de N210 als transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Voor de N210 geldt een aandachtscontour van 200 meter op grond van de Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RVGS).

Een bedrijfswoning wordt aangemerkt als een beperkt kwetsbaar object, waarvoor een grenswaarde van 10^{-5} per jaar geldt voor wat betreft het plaatsgevonden risico en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar.

Over de N210 vindt transport van brandbare vloeistoffen (LF1 en LF2) en brandbare gassen (GF3) plaats. Deze weg maakt onderdeel uit van een op grond van artikel 18 Wet vervoer gevaarlijke stoffen aangewezen route. Ter hoogte van het plangebied wordt de N210/M.A. Reinaldaweg getypeerd als een weg binnen de bebouwde kom. Uit de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) volgt dat voor een weg binnen de bebouwde kom geen 10^{-6} contour geldt. Aangezien de bestaande bedrijfswoning zich eveneens binnen het invloedsgebied van de N210 bevindt, heeft onderhavig bestemmingsplan per saldo geen invloed op het groepsrisico.

In de directe nabijheid is geen sprake van (hogedruk) aardgastransportleidingen, propaantankopslagen of vergelijkbare voorzieningen ten aanzien waarvan een extern veiligheidsrisico geldt.

9.7.3. Conclusie

Op grond van het bovenstaande geldt dat het aspect externe veiligheid niet leidt tot aantasting van de functionaliteit van de omliggende bedrijfsbestemmingen en de beoogde ontwikkeling niet in de weg staat.

9.8. Besluit MER

De wet- en regelgeving voor milieueffectrapportage (m.e.r.) is vastgelegd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in de AMvB Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). In de Wet milieubeheer zijn vooral de procedurele verplichtingen opgenomen. In Besluit m.e.r. is opgenomen wanneer een m.e.r. verplicht is. Een activiteit is m.e.r.-plichtig als ze in Bijlage C en/of D van Besluit m.e.r. is opgenomen, of als ze in een plan ingekaderd wordt en ze significante effecten op Natura 2000-gebieden kan hebben. De voorgenomen functiewijzigingen (van bedrijventerrein naar bedrijfswoning en vice versa) heeft geen effecten op een Natura 2000-gebied en is niet genoemd in Bijlage C of D van Besluit m.e.r. Er geldt daarom geen (project of besluit) m.e.r.- of m.e.r.-beoordelingsplicht voor de voorgenomen activiteit. Het bestemmingsplan Maarten Littel B.V. is dan ook niet m.e.r.-plichtig.

10. Economische uitvoerbaarheid

10.1. Algemeen

Het onderhavige plan betreft een particuliere ontwikkeling op eigen grond van de initiatiefnemer. De uitvoering komt niet ten laste van de publieke middelen. Vanuit dit oogpunt bezien wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

Voor onderhavig bouwplan is voorts een zogenaamde exploitatieovereenkomst afgesloten, waardoor een exploitatieplan in dit geval niet vereist is.

10.2. Planschade

Een ander aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor eigenaren van omliggende percelen en andere betrokkenen om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen. Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld. Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Vooralsnog wordt geen rekening gehouden met planschaderisico, ook al niet omdat de bedrijfswoning de functionaliteit van de omliggende bedrijfsbestemmingen niet zal aantasten.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt. Zo er onverhoopt planologisch nadeel aanwezig zou blijken, zal dit op basis van deze overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer worden gebracht.

11. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

11.1. Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 14 mei tot en met 24 juni. Er zijn zienswijzen ingediend. In bijlage 5 is de Nota van Beantwoording opgenomen.

11.2. Overleg met instanties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient overleg plaats te vinden met organisaties en instanties die mogelijk een belang hebben in of bij het plangebied. Het plan is voor vooroverleg c.q. ter beoordeling toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het Hoogheemraadschap van de Stichtse Rijnlanden.

12. Conclusie

Het plan wordt economisch en maatschappelijk uitvoerbaar geacht. Gesteld kan worden dat het plan stedenbouwkundig en functioneel goed inpasbaar is in de bestaande omgeving en dat er indirect een kwaliteitsslag wordt gemaakt op het bedrijfsterrein.

Bijlagen

Bijlage 1 – AM Architecten. Plan impressie, d.d. 6-3-2013

Bijlage 2 – Adromi. Akoestisch onderzoek, d.d. 11 maart 2014

Bijlage 3 – Provincie Zuid Holland, ontheffing Verordening Ruimte d.d. 28 januari 2014

Bijlage 4 – Notitie ODMH d.d. 5 juli 2013

Bijlage 5 – Nota van beantwoording d.d. 7 juli 2014