



Ruimtelijke Onderbouwing

Nieuwevaart 1 Sprang-Capelle

Gemeente Waalwijk



Juni 2012, versie 3

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Doel	3
1.3. Plangebied en begrenzing	3
1.4. Geldend bestemmingsplan	4
2. Bestaande situatie	5
2.1. Bestaande situatie	5
3. Beleidskaders	5
3.1. Inleiding	5
3.1. Rijksbeleid	6
3.2. Provinciaal beleid	8
3.3. Gemeentelijk beleid	8
3.4. Parkeren en ontsluiting	8
4. Milieuaspecten en overige wetgeving	8
4.1.2. Geluid	9
4.1.3. Luchtkwaliteit	10
4.1.4. Bodemkwaliteit	10
4.1.5. Externe Veiligheid	11
4.1.6. Geurhinder en veehouderijen	11
4.1.7. Bedrijven en milieuzonering	11
4.2. Waterhuishouding	12
4.3. Archeologie en cultuurhistorie	13
4.9. Natuur, landschap en ecologie	13
5. Maatschappelijke Uitvoerbaarheid	14
6. Economische Uitvoerbaarheid	14



1. Inleiding

1.1. Aanleiding opstellen ruimtelijke onderbouwing

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het wijzigen van een bedrijfspand in een woning met kantoor in het hoofdgebouw en opslagactiviteiten in het bijgebouw op het perceel Nieuwevaart 1 in Sprang-Capelle, gemeente Waalwijk, hierbij anticiperend op het nieuwe beleid dat de gemeente Waalwijk hiervoor in de toekomst zal opstellen, waarbij wonen en werken toegestaan zal worden, onder bepaalde voorwaarden.

Deze voorwaarden zijn:

1. De woonfunctie dient aanwezig te blijven in het hoofdgebouw
2. de woonfunctie zal met name aan de voorzijde van de woning moeten worden geconcentreerd
3. De woon- en werkfunctie zullen losgekoppeld moeten worden van elkaar
4. Er dient een maximumverhouding tussen wonen en werken moeten worden vastgelegd
5. Er is slechts niet-publieksgerichte dienstverlening toegestaan.

Ad 1.

Zoals ook blijkt uit de tekeningen, behorende bij de aanvraag om omgevingsvergunning blijft de woonfunctie aanwezig. Dit is nu juist de opzet van het plan; Wonen mogelijk maken in een voormalig bedrijfspand.

Ad 2.

De woonfunctie is in overwegende mate aan de voorzijde geconcentreerd en in het middengedeelte van het gebouw. In de zijgevels – en daarmee ook een gedeelte van de voorgevels (aan de zijkant) – zijn de werkruimtes geprojecteerd, die daarmee ook een geluidsbuffer vormen voor het wegverkeerslawaai.

Ad 3.

De woonfunctie is de hoofdfunctie van het gebouw en wordt ook de meest dominante functie. Indien dit in de toekomst door omstandigheden nodig zal zijn kunnen de ruimtes los van elkaar worden gebruikt of van elkaar worden losgekoppeld. De bedoeling blijft wel om de woonfunctie te behouden. Indien de werkruimtes worden omgezet in een andere functie kan dit niet een woonfunctie zijn in de vorm van een slaapkamer of woonkamer, aangezien dit in strijd zal zijn met de Wet geluidhinder. Wel zijn hiervoor in de toekomst voorzieningen te treffen of kan de ruimte worden gebruikt als bijvoorbeeld hobbyruimte.

Ad 4.

Op de tekeningen die behoren bij de vergunningsaanvraag staat de verhouding tussen wonen en werken nauwkeurig aangeduid.

Ad 5.

De kantoren hebben geen publieksaantrekkende werking en zijn slechts ten behoeve van het bedrijf van de eigenaar van de woning. Eventueel kan tijdelijk een ruimte worden verhuurd aan derden maar daarbij zal in de huurovereenkomst worden opgenomen dat ook daar geen publiekstrekkende dienstverlening mag worden uitgeoefend.

Aan alle genoemde voorwaarden wordt voldaan. Ook is de gemeente Waalwijk genegen om de bedrijfsbestemming, in de kern van Sprang-Capelle en naast een school, te saneren. Voor de indeling van de diverse ruimtes verwijzen wij naar de tekeningen die bij de ingediende omgevingsvergunning behoren. Aan de zijde van de Heistraat zijn de werkvertrekken zoals kantoor geprojecteerd en aan de geluidsluwe zijde de woonvertrekken.

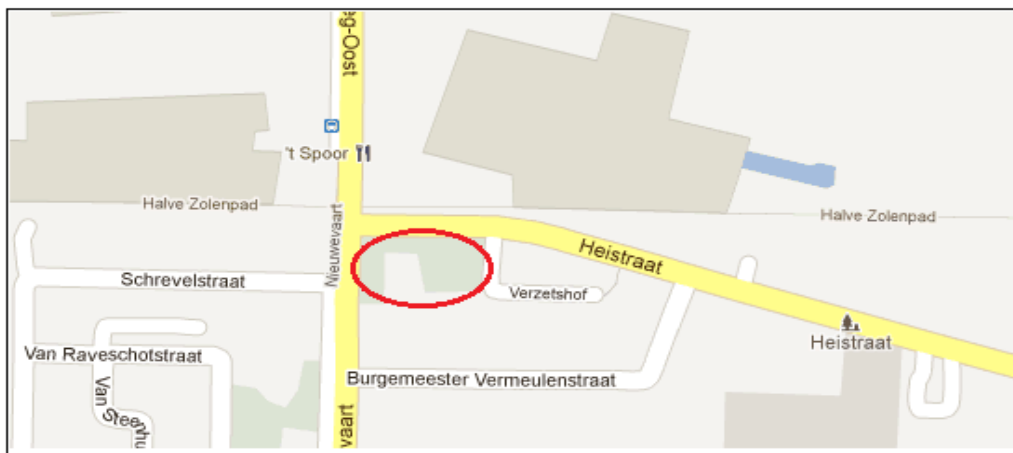
De kantoren zullen deels worden gebruikt ten behoeve van de kozijnenfabriek van aanvrager en het overige zal worden verhuurd aan maximaal 5 werkzame personen in het hoofdgebouw. In het bijgebouw zullen opslagactiviteiten plaatsvinden van klein materiaal ten behoeve van de kozijnenfabriek, zodat vrachtverkeer niet nodig zal zijn. Indien er ruimtes leeg komen te staan ziet de aanvraag om omgevingsvergunning ook op het kleinschalig verhuren van opslagruimte aan derden met daarbij de bepaling dat op geen enkele wijze gevaarlijke stoffen mogen worden opgeslagen of anderszins gevaar kan worden gecreëerd voor de naburige school en woningen. Aan de gemeente Waalwijk zal worden verzocht deze woon-werk-functie op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan. Omdat daarmee niet kan worden gewacht door initiatiefnemer voor het uitvoeren van zijn plan, wordt door middel van een omgevingsvergunning verzocht om hieraan nu reeds medewerking te verlenen.

1.2. Doel

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om aan Burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk de mogelijkheid te bieden om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de vigerende bestemmingsplanregels op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

1.3. Plangebied en begrenzing

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft de hoek van de Nieuwevaart en de Heistraat. Het plangebied ligt over de perceelsgrenzen van het betrokken perceel, waarop het huidige bedrijfsgebouw met bijgebouw is gelegen.



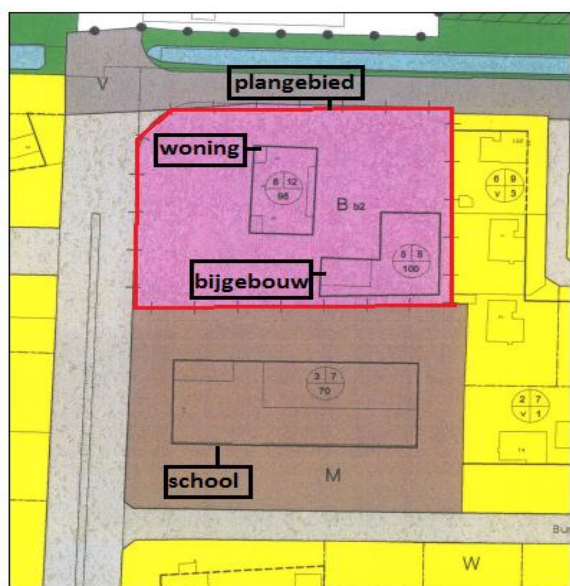
Figuur 1: ligging plangebied



Figuur 2: planlocatie via google maps

1.4. Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan "Woonwijken". In dit bestemmingsplan hebben deze gronden de bestemming "Bedrijven (B)". Het gebruik van deze gronden voor een woning is niet toegestaan.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

5	BEDRIJVEN
5.1	Bestemmingsomschrijving
	De op de plankaart voor bedrijven aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a	gebouwen ten behoeve van:
	1 bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 behorende bij deze voorschriften met uitzondering van:
	- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
	- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI);
	alsmede voor:
	2 bedrijven ter plaatse van een op de plankaart met een cijfer aangegeven aanduiding 'afwijkende bedrijfsbestemming' overeenkomstig de bedrijfsactiviteiten zoals die zijn omschreven onder het corresponderende cijfer in bijlage 2 behorende bij deze voorschriften;
	3 bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' op de plankaart;
	met aan sub 1 tot en met 3 ondergeschikte en niet-zelfstandige:
	4 productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
	met de bij lid a behorende:
b	aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
c	tuinen, erven en terreinen;
d	parkeervoorzieningen;
e	groenvoorzieningen;
f	wegen, straten, voet- en rijwielpaden;
g	bouwwerken, geen gebouw zijnde.

Figuur 4: Uitsnede planregels

2. Beschrijving bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een leegstaand bedrijfsgebouw met bijgebouw naast een school(plein). Rondom deze school en planlocatie zijn diverse woningen gelegen die – qua ligging ten opzichte van de school en het schoolplein – op vergelijkbare afstand van de school zijn gelegen als onderhavig perceel. Voor deze woonbestemmingen ontstaat een beter woon- en leefklimaat indien onderhavig perceel wordt gebruikt als woning, gecombineerd met werken en opslagactiviteiten in het bijgebouw omdat daarmee een eerste stap wordt gezet in saneren van de bedrijfslocatie in de kern en naast een school.



Op de hierboven gevoegde foto's is op de eerste foto het monumentale pand te zien. Daarnaast is een foto van het pad naast dit perceel, waarnaast de parkeerplaats van de school is gelegen. Er is voldoende afstand tussen de school en haar parkeerplaatsen enerzijds en de woon/werklocatie anderzijds. Tussen het schoolplein en de woning is bovendien nog het bijgebouw gelegen. Hierover meer onder Geluid en Bedrijfszoning.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid.

3.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte

Voor het Rijksbeleid was tot 13 mei 2012 met name de Nota Ruimte bepalend.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare omgeving te bereiken en te waarborgen. Het transformeren van een bedrijfslocatie naar een woon/werk locatie in de vorm van kantoor en opslagactiviteiten past hierin.

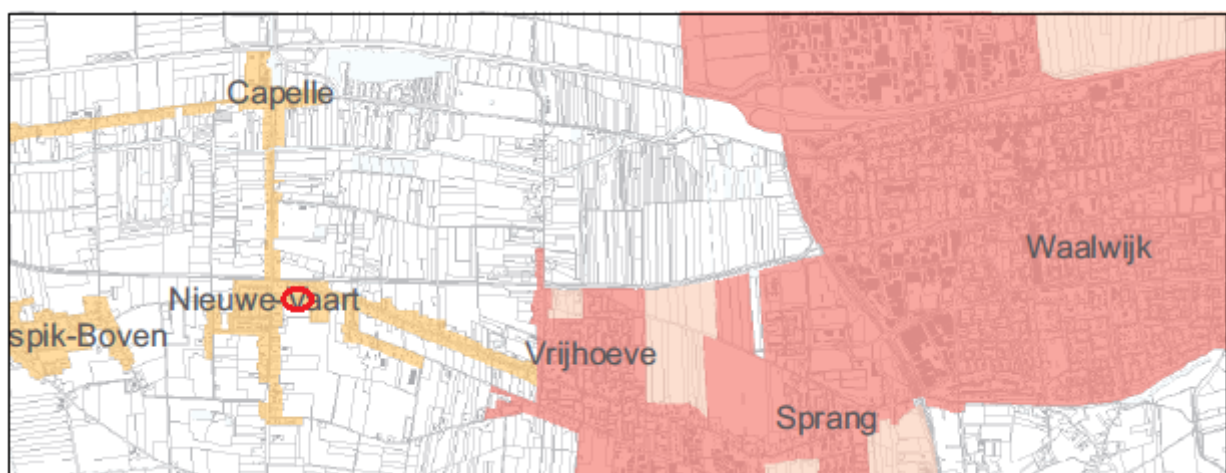
3.1.1. Conclusie Rijksbeleid

Het rijksbeleid is of niet van toepassing op dit plangebied of het bestemmingsplan is niet in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid geeft geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

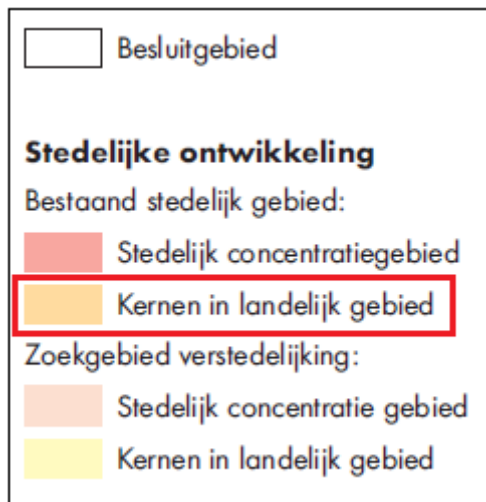
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Verordening Ruimte (Noord-Brabant)

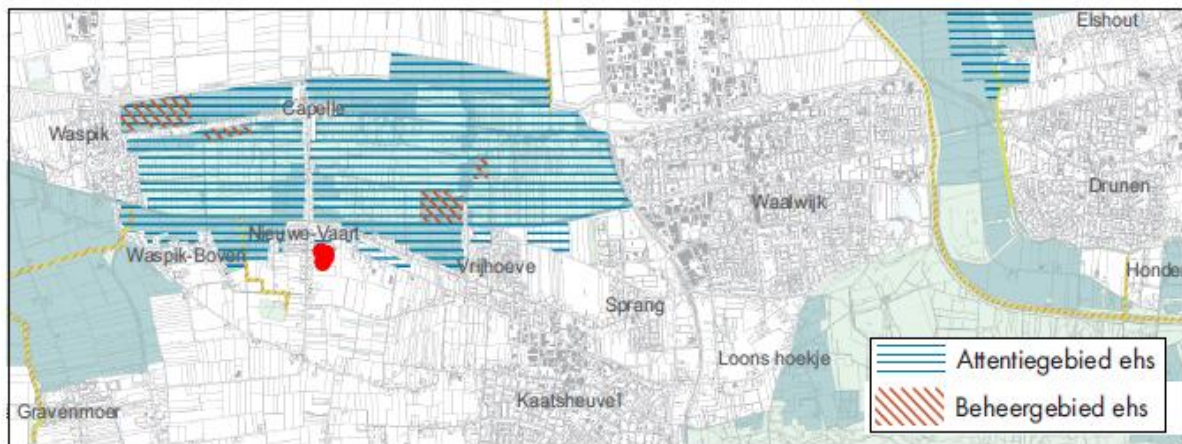
In 2011 is de Provinciale Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant in werking getreden die in 2012 op onderdelen is herzien. Dit omgevingsplan is het richtinggevend integrale plan voor het omgevingsbeleid van de provincie op haar grondgebied.



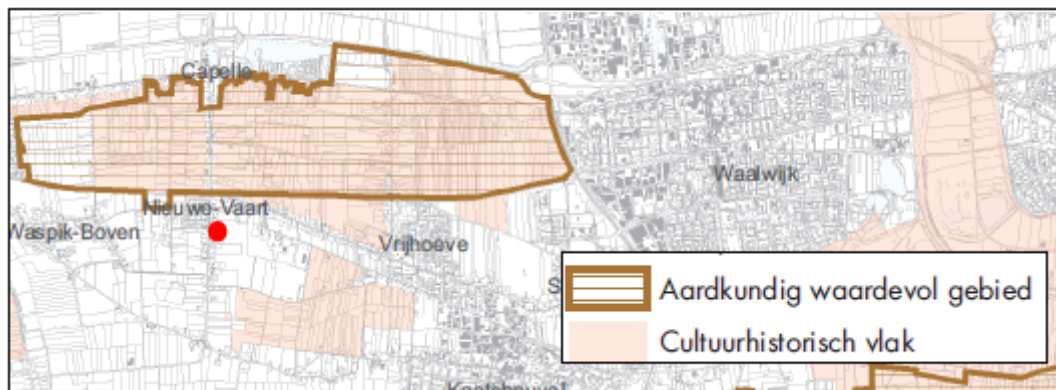
Figuur 5: Globale aanduiding plangebied op kaart Provinciale Verordening Ruimte met hieronder de bijbehorende Legenda



In de kernen van het Landelijk Gebied is functiewijziging naar wonen/werken mogelijk. Bovendien is nu reeds sprake van een bedrijfsbestemming, waarbij wijziging naar wonen met werken en opslag in het bijgebouw een beter passend gebruik betreft dan een bedrijfsbestemming.



Het plangebied is buiten het Attentiegebied van de ehs en ook buiten de ehs zelf gelegen. Doordat een functiewijziging plaatsvindt binnen bestaande bebouwing die op het gebied van milieu lichter is dan een bedrijf zal er geen invloed zijn op de ehs.



Het plangebied is buiten het gebied gelegen dat is aangeduid als Aardkundig gebied. Overigens zal de grond niet dusdanig worden geroerd dat sprake kan zijn van versterking van waarden in de bodem. Ook een bodem- of archeologisch onderzoek is daarom niet nodig.

3.2.2. Conclusie provinciaal beleid

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid. Het plan geeft juist een ruimtelijke kwaliteitsimpuls aan het – overwegende - woongebied.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Woonvisie Waalwijk

De gemeente Waalwijk hanteert de woonvisie dat tot 10 woningen geen toetsing aan het woonbeleid hoeft plaats te vinden. Bovendien betreft dit een particulier initiatief om tot een woning met werken en opslag te komen, wat sowieso niet in strijd is met het woonbeleid van Waalwijk.

3.3.2. Archeologiebeleid Waalwijk

De gemeente Waalwijk heeft archeologiebeleid voor haar gemeente vastgesteld. Niet alleen heeft de gemeente hiermee een kader gegeven op basis waarvan in de toekomst archeologisch-inhoudelijk, maar ook economisch verantwoorde beslissingen kunnen worden genomen over hoe om te gaan met het bodemarchief. Met de archeologische waarden- en verwachtingenkaart, de vastgestelde ondergrenzen voor onderzoek, en de archeologische beleidskaart dient rekening te worden gehouden bij het opstellen van een bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan.

Doordat de grond niet wordt geroerd en omdat het plangebied niet in een zone is gelegen met een hoge of middelhoge verwachtingswaarde wat betreft archeologische bodemschatten is archeologisch onderzoek niet nodig.

3.3.3. Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid van de gemeente Waalwijk schrijft voor dat bij nieuwe woningen geparkeerd moet worden op eigen terrein. Op het betreffende perceel zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om de parkeerbehoefte van 2-3 plaatsen op te vangen. Er zijn ook voldoende parkeerplaatsen aanwezig voor bezoekers.

4. Milieuaspecten

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende milieu-aspecten en onderzoeken die van belang zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar het ruimtelijke plan aan moet voldoen.

4.1.1. Milieueffectrapportage

Voor onderhavig bestemmingsplan is geen milieueffectrapportage vereist; het plan is niet gelegen binnen een beschermd natuurgebied en ook niet dusdanig van omvang dat hierdoor nadelige milieueffecten te verwachten zijn in die zin dat een dergelijke rapportage vereist is.

4.1.2. Geluid

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-

gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaibedraagt $L_{den} = 48$ dB, voor railverkeer is dat $L_{den} = 55$ dB.

Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB voor wegverkeer en $L_{den}=55$ dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeer en geluid school

Het plan ligt binnen de geluidzones van de Heistraat en de Wendelnesseweg-Oost. De Nieuwevaart is een 30 km/uur weg en heeft daarmee geen geluidzone. De verkeersprognoses voor 2021 zijn verkregen van de gemeente Waalwijk.

- Als maatgevend jaar is uitgegaan van peiljaar 2022. De maatgevende etmaalintensiteit bedraagt dan 4.389, 4.683 en 5.082 mvt/etmaal voor resp. de Heistraat, de Wendelnesseweg-Oost en de Nieuwevaart. De maximum snelheid bedraagt in 30 km/uur op de Nieuwevaart en 50 km/uur op de andere wegen. Het wegdek bestaat uit dicht asfaltbeton (DAB).

- De geluidbelasting op de noordgevel van de nieuwe woning bedraagt zonder maatregelen maximaal $L_{den}=52$ dB vanwege de Heistraat, na aftrek ex. art. 110 Wet geluidhinder van 5 dB. Dit betreft kantoorruimte en atelier. De overige gevels betreffen de woning en voldoen (ruim) aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB.

- De naastgelegen basisschool valt onder de werking van het Activiteitenbesluit. De enige relevante bron betreft het stemgeluid van de kinderen op het schoolplein. Het plein wordt grotendeels afgeschermd door het bijgebouw van de woning. De geluidbelasting in de dagperiode is berekend op $L_{Ar;LT}=49$ dB(A), met piekniveaus van $L_{Amax}=68$ dB(A) op de begane grond. Hoewel stemgeluid van kinderen op een niet afgesloten buitenruimte valt buiten het toetsingskader van het Activiteitenbesluit, blijft de geluidbelasting wel binnen de normen.

- Het aspect geluid (verkeer en school) behoeft hiermee geen belemmering te vormen voor realisatie van het plan.

Het aspect geluid (verkeer en school) vormen hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan. Een hogere grenswaarde is niet nodig.

Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van één woon/werken-locatie met kantoor in plaats van een bedrijfsbestemming resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.1.4. Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de aanvraag te worden geweigerd.

Beoordeling bodemsituatie

De grond wordt niet nader geroerd waardoor bodemonderzoek niet nodig is. Bovendien is dit perceel als onverdacht aangemerkt voor bodemverontreiniging.

4.1.5. Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Het dichtstbijzijnde LPG-vulstation is op 1 km afstand gelegen, wat voldoende afstand is.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) of in een gebied van gevaarlijk transport. Wel is het gebied gelegen in een zone van het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen waardoor het groepsrisico dient te worden verantwoord. Doordat nu reeds sprake is van een bestemming waarbinnen meerdere mensen werkzaam kunnen zijn en dus in binnen de GR-contour aanwezig kunnen zijn neemt dit niet toe. Bovendien is geen sprake van een burgerwoning maar een wonen/werken-locatie met kantoor, waarbinnen gemiddeld 7 mensen per dag werkzaam zijn waardoor hierdoor de oriëntatiewaarde niet toeneemt en zeker niet wordt overschreden. Het initiatief is ook op dit punt ruimtelijk aanvaardbaar.

4.1.6 Geurhinder en veehouderijen

Door de geurproblematiek rondom intensieve veehouderijen speelt geur een belangrijke rol in de milieuwetgeving met betrekking tot veehouderijen. Regulering hiervan vindt plaats door middel van de Wet geurhinder en veehouderijen (Wvg). De Wvg biedt bescherming tegen geurhinder, binnen bepaalde voorwaarden. Samen met de Regeling geurhinder en veehouderijen (Rgv) vormt de Wvg het toetsingskader voor geur afkomstig van veehouderijen.

De Wvg biedt bescherming aan zogenaamde geurgevoelige objecten zoals woningen en bedrijfsgebouwen, tenzij ze deeluitmaken van de inrichting van een veehouderij.

Onderhavig bestemmingsplan is niet gelegen in een gebied waarop de Wvg van toepassing is danwel in een cirkel van een agrarisch bedrijf of veehouderij. De Wvg geeft vervolgens ook geen beperkingen aan de nieuwe woning. De woning beperkt ook geen ander bedrijf.

4.1.7. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

Situatie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving bevinden zich een school en op onderhavige locatie kan een bedrijf worden gevestigd. Onder het kopje Geluid is reeds gemotiveerd dat ook het geluid vanuit de school geen beperking oplevert voor onderhavig initiatief.

4.2. Waterhuishouding

4.2.1. Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.2.2. Watertoets

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het 'meldformulier watertoets' kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Er wordt echter niet verhard waardoor geen waterbelang aanwezig is. Een nadere watertoets is daarom niet nodig.

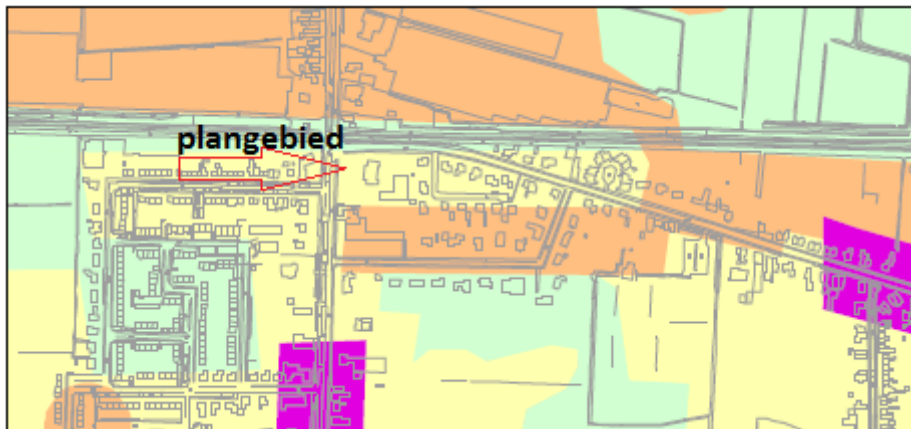
4.2.3. Conclusie

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

Ten behoeve van de ontwikkeling van de betreffende woning is een onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachtingswaarden in het plangebied. Uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) blijkt dat het gebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Dit houdt in dat indien een grondverstoring plaatsvindt die groter is dan 1000 m² archeologisch onderzoek nodig is. Onderhavige ontwikkeling blijft echter ver onder deze 1000 m² waardoor nader onderzoek niet nodig wordt geacht.

Dit wil niet zeggen dat het onmogelijk is dat bij de bouwwerkzaamheden op archeologische resten wordt gestuit. In dat geval is de aannemer echter verplicht dit te melden bij het bevoegd gezag. Het pand is aangewezen als monument en is van algemeen belang. Het pand is van cultuurhistorisch belang als voorbeeld van de typologische en sociaal-economische ontwikkeling van het fabrikantenwoonhuis. Architectuurhistorisch is het belangrijk vanwege de toegepaste stijlelementen en de zeer rijke ornamentiek. Het pand is belangrijk vanwege de gaafheid ervan en deze waarde is voorts gelegen in de situering, namelijk de markante ligging, waardoor het van bijzondere betekenis voor het aanzien van het dorp. De Rijksdienst voor de monumentenzorg heeft verklaard geen bezwaar te hebben tegen de wijziging van de functie. Er is geen beletsel aanwezig om het monumentale gebouw als wonen/werken-icoon met kantoor en opslagactiviteiten in het bijgebouw te kunnen gebruiken.



4.4. Natuur, landschap en ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Er vinden geen dusdanige werkzaamheden plaats die tot verstoring van natuurwaarden kunnen leiden. Bovendien staat het geldende bestemmingsplan al bebouwing toe die ook mag worden vervangen zonder dat hiervoor nader onderzoek nodig is. Overigens zal onderhavig plan ook niet leiden tot verstoring van dergelijke waarden.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Inleiding

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd, bijvoorbeeld door het afsluiten van een anterieure overeenkomst. De initiatiefnemers zijn bereid om een dergelijke overeenkomst af te sluiten met de gemeente. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd. Planschade is niet te verwachten.

5.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de kleinschaligheid van het plangebied en de beperkte ruimtelijke impact is een inloopavond met inspraak niet nodig. Ook behoeven niet alle vooroverleg-partners te worden betrokken bij het vooroverleg. Voldoende is om te overleggen met de provincie.

