

**Advies : Verantwoording en effectanalyse  
bestemming Dorpsstraat 206**

Datum : 17 februari 2017  
Opdrachtgever : Gemeente Wormerland  
Projectnummer : 211x07080  
Opgesteld door : Joost van der Aa  
i.a.a. : Piet Zuidhof

---

## **1. Beschrijving ontwikkeling Dorpsstraat 206**

In het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint' wordt een tweetal ontwikkelingen meegenomen. Voor het overige betreft dit een conserverend bestemmingsplan. Eén van de ontwikkelingslocaties betreft het verenigingsgebouw/dorpshuis aan de Dorpsstraat 206. Dit gebouw met het bijbehorende perceel heeft momenteel geheel een maatschappelijke bestemming. De eigenaar van het perceel heeft het achterdeel van het gebouw verkocht. Het voorste deel blijft in eigendom van de Stichting het Verenigingsgebouw.

In het voorste (noordelijke) deel van het verenigingsgebouw, dat eigendom van de Stichting blijft, is al geruime tijd sprake van horeca-activiteiten, naast de functie als verenigingsgebouw en ontmoetingsruimte. Deze horeca-activiteiten betreffen de exploitatie van een café/foyer. Daarnaast worden er feesten en partijen, zoals bruiloften, gehouden. Aan de voorzijde van het gebouw is een klein terras aanwezig. Deze horeca-activiteiten vinden al jarenlang plaats, maar zijn nimmer in het bestemmingsplan opgenomen. Het betreft zelfstandige horeca, die ook qua aard en omvang niet als ondergeschikt valt aan te merken en valt daarmee onder de categorie 'reguliere horeca'. De gemeente heeft tot slot onlangs een vergunning verleend voor twee kleine terrassen aan de oostkant van het pand. De bestaande functie als ontmoetingsplaats met sociale en culturele activiteiten blijft daarnaast behouden.

Op de bovenverdieping van het voorste deel van het gebouw bestaat het voornemen om een theaterzaal en theatercafé te realiseren. Binnen het achterste, verkochte deel van het gebouw worden diverse functies beoogd, zoals kleinschalige bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2), maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kleinschalige kantoorruimten. Een flexibele invulling van passende functies is hier gewenst. Tevens wordt op de verdieping een inpandige bedrijfswoning gerealiseerd. Aan de noordoostkant van het perceel is eveneens een bedrijfswoning aanwezig. Reguliere horeca is in dit deel niet aanwezig en wordt ook niet beoogd.

De gemeente wil de gewenste situatie op een correcte en passende wijze bestemmen in het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint'. Om de beoogde functionele invulling van het pand mogelijk te maken, volstaat een maatschappelijke bestemming niet. Een wijziging van de bestemming is dan ook noodzakelijk. Vanwege de concreetheid van de ontwikkeling en de wenselijke flexibele invulling van het pand, heeft de gemeente gekozen voor een gemengde bestemming. Deze maakt maatschappelijke voorzieningen, bedrijven van milieucategorie 1 en 2, dienstverlening, kantoren en 2 bedrijfswoningen mogelijk op het perceel. De horeca wordt specifiek gereguleerd: reguliere horeca is uitsluitend in het

voorstede gedeelte van het gebouw toegestaan. Terrassen dienen binnen het bouwvlak te worden gerealiseerd.

De voorgenomen bestemmingswijziging dient vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening te worden verantwoord. In dit document worden de effecten van de ontwikkeling beschreven en onderzocht vanuit de verschillende relevante ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten. Ook wordt aandacht besteed aan de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte. Centraal in het onderzoek staat het principe van milieuzonering, dat hierna verder wordt toegelicht.

## **2. Bedrijven en milieuzonering**

### **2.1 Het principe van milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen en andere niet-gevoelige functies op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden uit de VNG-publicatie).

Bij de VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen gericht op gebieden met functiemenging. Deze staat is specifiek gericht op de toelaatbaarheid van milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging. Deze Staat van Bedrijfsactiviteiten bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. Het beoordelen van de toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

1. categorie A: toelaatbaar in pandig aan woningen;
2. categorie B: toelaatbaar indien bouwkundig afgescheiden van woningen;
3. categorie C: toelaatbaar indien gesitueerd langs een hoofdweg.

#### *Categorie A*

Het betreft activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan een woning - in gebieden met functiemenging - kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

### *Categorie B*

Het betreft activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies moeten plaatsvinden.

### *Categorie C*

Het betreft activiteiten uit categorie B, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

## **2.2 Beschrijving omgeving**

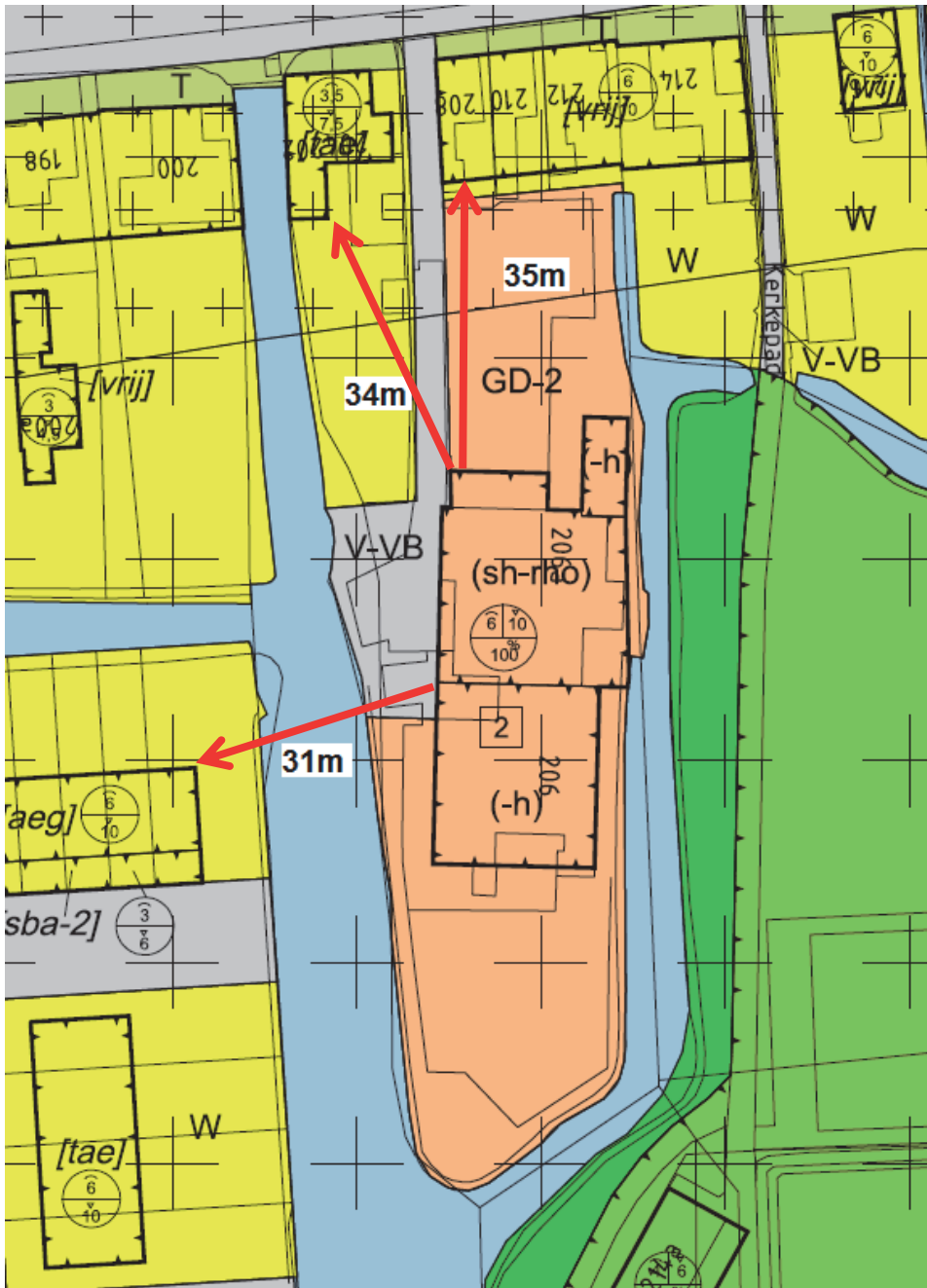
In de omgeving van de ontwikkellocatie bevinden zich woningen en sportvoorzieningen. De locatie ligt achter het bebouwingslint aan de doorgaande weg Dorpsstraat. Hoewel er sprake is van een zekere mate van functiemenging, kan de omgeving als gebiedstype 'rustige woonwijk' worden gekarakteriseerd. Derhalve dient bij de beoordeling vanuit het aspect milieuzonering te worden uitgegaan van de reguliere richtafstanden.

## **2.3 Toetsing aan richtafstanden**

De huidige maatschappelijke bestemming maakt maatschappelijke voorzieningen mogelijk, behorend tot milieucategorieën 1 en 2. De beoogde gemengde bestemming maakt een grotere diversiteit aan functies mogelijk. Alle toegestane functies vallen eveneens in milieucategorie 2. Er worden dus geen zwaardere milieubelastende activiteiten toegestaan.

Vanuit een oogpunt van een zorgvuldige besluitvorming en ter waarborging van een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het echter gewenst om nader te onderzoeken of de beoogde bestemming passend is. Hiertoe dient te worden bezien of er voldoende afstand tussen de beoogde functies en omliggende woningen wordt aangehouden. Specifiek wordt daarbij gekeken naar de reguliere horeca. Voldoende afstand wordt aangehouden, wanneer omliggende woningen zich minimaal 30 meter van deze functie bevinden. In de navolgende figuur is de afstand tot de omliggende woningen weergegeven.

Uit de figuur blijkt dat het bouwvlak, waarbinnen de horeca en terrassen zijn gesitueerd en worden toegestaan, op minimaal 31 meter van de omliggende woningen is gesitueerd. Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand van 30 meter.



Figuur 1: afstanden horecagelegenheid tot omliggende woningen

## 2.4 Conclusie milieuzonering

Het toevoegen van reguliere horeca binnen het opgenomen aanduidingsvlak, is vanuit het oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar. Ten aanzien van alle omliggende woningen wordt voldaan aan de richtafstanden. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening, waarbij het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig wordt aangetast. Naast het bestemmingsplan is in dit kader ook de milieuwetgeving (Activiteitenbesluit milieubeheer) van belang. De inrichting dient te allen tijden aan de normen van het activiteitenbesluit te voldoen. Daarnaast kunnen in de exploitatievergunning voor de horeca-inrichting nadere voorschriften worden opgelegd ter waarborging van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Met dit scala aan normen en bevoegdheden en de regeling in het voorliggende bestemmingsplan, is de beoogde functie passend in de omgeving en is geborgd dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

### **3. Overige milieuhygiënische aspecten en waarden**

#### **3.1 Geluid**

##### *Wegverkeerslawaai*

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een zone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen (o.a. woningen).

Voor woningen en andere geluidsgevoelige objecten geldt in de zone een beschermingsniveau van 48 dB, de voorkeursgrenswaarde. Door middel van een hogere waarde procedure kan door het bevoegd gezag een hogere geluidsbelasting (hogere waarde) worden toegestaan. De hoogte van deze maximaal toelaatbare (grens)waarde is afhankelijk van verschillende factoren, zoals bijvoorbeeld de ligging van de geluidsgevoelige bestemming in binnenstedelijk of buitenstedelijk gebied.

De geluidsemisatie van een verkeersweg is afhankelijk van het aantal rijstroken en ook van de aard van de omgeving. Daarom heeft een geluidszone langs een weg niet één standaardbreedte. De omvang van de zone voor de verschillende situaties is in de Wgh aangegeven.

Ter plaatse van de ontwikkelingslocatie aan de Dorpsstraat 206 wordt uitsluitend aan de achterkant van het pand een nieuwe geluidgevoelige functie (woning) mogelijk gemaakt. Aan de voorzijde is een bestaande bedrijfswoning aanwezig.

Ter plaatse van de Dorpsstraat geldt een maximumsnelheid van 50 km/u. Gelet op de afstand tot de as van de Dorpsstraat (minimaal 85 meter) en de afscherpende werking van het voorste gedeelte van het gebouw, kan redelijkerwijs worden aangenomen dat ter plaatse van deze woning een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

##### *Industrielawaai*

Ten aanzien van industrieterreinen is in de Wgh bepaald dat wanneer met het vaststellen van een bestemmingsplan een industrieterrein in de zin van deze wet ontstaat (waar inrichtingen zijn gevestigd c.q. het bestemmingsplan toestaat dat deze zich hier kunnen vestigen, die 'in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken'; de zogenaamde grote lawaaimakers), tevens een rond het betrokken terrein gelegen zone vastgesteld dient te worden, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Dit gebeurt op basis van een akoestisch onderzoek. Het industrieterrein zelf maakt geen deel uit van de zone. De ontwikkellocatie ligt niet binnen de zone van de grote lawaaimakers op de bedrijventerreinen die ten westen en zuiden van het plangebied van 'Woonkern Wormer en Lint' zijn gelegen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

##### *Luchtverkeerslawaai*

De normstelling in wet- en regelgeving is het resultaat van een afweging tussen belangen van gezondheid (incl. hinder) en vliegverkeer. De normstelling voor vliegverkeer wordt (op dit moment nog) uitgedrukt in de Kosteneenheid. De Kosteneenheid is een eenheid om geluidsbelasting te kwantificeren. De ontwikkellocatie ligt buiten de 20 ke en 35 ke contour van Schiphol. Nader onderzoek is daarom niet nodig.

##### *Conclusie*

De ontwikkeling voorziet in realisatie van één nieuwe bedrijfswoning aan de achterzijde van het pand aan de Dorpsstraat 206. Voldoende aannemelijk is dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect 'akoestiek' ten aanzien

van omliggende functies, is in paragraaf 2 van dit document reeds onderzocht. Daarbij is gebleken dat er geen sprake is van belemmeringen.

### **3.2 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

#### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1.000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

#### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

#### *Beoordeling*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

De ontwikkeling aan de Dorpsstraat 206 maakt geen risicovolle activiteiten nodig. Het plan voorziet onder meer in één nieuwe bedrijfswoning en daarmee een kwetsbaar object. Uit raadpleging van de Risicokaart en andere beschikbare informatie blijkt, dat er geen Bevi-inrichtingen, leidingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen in de nabijheid van de planlocatie gelegen zijn. Het plangebied is buiten de invloedsgebieden van risicobronnen gelegen. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op het groepsrisico. Vanuit externe veiligheid zijn dan ook geen belemmeringen aanwezig.

### **3.3 Bodem**

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. Het is verboden om gebouwen, waarin permanent of op een vergelijkbare wijze mensen verblijven, te bouwen op verontreinigde grond. Ook bij een functieverandering naar gevoeliger functies, is het aspect bodemkwaliteit van belang.

De voorgenomen bestemmingsverbreding aan de Dorpsstraat 206 maakt geen gevoeliger functies mogelijk. Ook is er geen sprake van bouwactiviteiten ten behoeve van de nieuwe functies, anders dan interne bouwwerkzaamheden. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### **3.4 Luchtkwaliteit**

Op basis van de Wet Milieubeheer, gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. In het geval een planvoornemen strekt tot het realiseren of wijzigen van bronnen van luchtverontreiniging, die leiden tot een toename van de hoeveelheid luchtverontreiniging, dient onderzoek naar de exacte gevolgen voor de luchtkwaliteit uitgevoerd te worden.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Dorpsstraat 206 is zodanig kleinschalig, dat deze zonder meer 'Niet In Betekende Mate Bijdraagt'. Nadere toetsing aan het aspect luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

### **3.5 Water**

De watertoets is een verplicht onderdeel van elke planologische procedure. Doel van de watertoets is het waarborgen van waterhuishoudkundige doelstellingen door waterbelangen reeds in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken.

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater.

De voorliggende ontwikkeling aan de Dorpsstraat 206 betreft uitsluitend functionele wijzigingen. Er wordt geen bebouwing of verharding toegevoegd. Negatieve effecten op de waterhuishouding treden dan ook niet op.

### **3.6 Archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Met invoering van de wet hebben gemeenten een archeologische zorgplicht. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Wanneer er in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden.

In de Archeologienota Wormerland 2010 wordt het beleid van de gemeente ten aanzien van archeologie beschreven. Dit beleid is in het bestemmingsplan 'Woonkern Wormer en Lint', waarvan de onderhavige ontwikkeling deel uitmaakt, vertaald in archeologische dubbelbestemmingen. De noordelijke zone van het perceel aan de Dorpsstraat 206 heeft de bestemming 'Waarde – Archeologie 1' gekregen. Deze ligt buiten het bouwvlak. De ontwikkeling betreft uitsluitend functionele wijzigingen (verbreding) binnen de bestaande bebouwing. Derhalve is uitgesloten dat archeologische waarden, voor zover aanwezig, worden verstoord.

### **3.7 Ecologie**

De bescherming van de natuur is sinds 1 januari 2017 vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt de voormalige Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet en vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige EHS) en op provinciaal niveau in de structuurvisie en de verordening.

De Wet natuurbescherming heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De Wet natuurbescherming heeft tevens betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Dorpsstraat 206 betreft een functionele wijziging (verbreding) binnen de bestaande bebouwing. Op het perceel is geen sprake van bijzondere ecologische waarden; het perceel; is grotendeels verhard en er is sprake van een intensief ruimtegebruik van het perceel en de nabije omgeving. De voorgenomen ontwikkeling brengt daarin geen wezenlijke veranderingen. Er wordt ook geen bebouwing gesloopt, noch wordt beplanting verwijderd. Negatieve effecten op beschermde natuurgebieden en beschermde soorten zijn op voorhand dan ook redelijkerwijs uit te sluiten.

## **4. Verkeer en parkeren**

### **4.1 Parkeren**

Bij een functiewijziging dient vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening tevens te worden bezien of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en of sprake is van een verkeersaantrekkende werking.

Op de ontwikkellocatie is een parkeerplaats aanwezig. Deze bevindt zich ten noorden van de bebouwing en het terras, aan de erfontsluitingsweg. Dit parkeerterrein heeft een capaciteit van ca. 20 parkeerplaatsen. Hiervan wordt door bezoekers van het gebouw, maar ook door enkele omwonenden gebruik gemaakt. Bezoekers van het gebouw kunnen daarnaast gebruikmaken van het parkeerterrein direct ten oosten van het perceel. Deze parkeerplaats is toegankelijk via een loopbrug over de tussenliggende watergang. Het parkeerterrein heeft een oppervlakte van ca. 1.500 m<sup>2</sup> en een capaciteit van



minimaal 75 parkeerplaatsen. Momenteel is het terrein nog niet ingericht met vaste aangegeven parkeerplaatsen.

In totaal zijn er daarom ca. 90 parkeerplaatsen op eigen terrein en in de directe omgeving beschikbaar.

De gemeente maakt blijkens het GVVP voor het bepalen van de parkeernormen gebruik van de ASVV (meest recente versie 2012). Uitgaande van gebiedstype 'schil/overloop centrum' gelden de volgende maximumnormen. Uitgegaan is van een worst case scenario: per gebouwdeel is de hoogste norm toegepast. Uitgegaan is van een oppervlakte van ca. 1.050 m<sup>2</sup> van het bouwvlak, waarvan ca. 500 m<sup>2</sup> niet voor horeca mag worden gebruikt (het afgesplitste deel en de bedrijfswoning).

- Restaurant: 10,0 p.p./100 m<sup>2</sup> bvo
- Dienstverlening/kantoren met baliefunctie: 2,8 p.p./100 m<sup>2</sup> bvo
- Sociaal-cultureel centrum: 3,0 p.p./100 m<sup>2</sup>

#### Huidig:

Sociaal-cultureel centrum: 10,5 x 3,0 = 32 parkeerplaatsen

#### Toekomstig:

Reguliere horeca (restaurant): 5,5 x 10 = 55 parkeerplaatsen

Dienstverlening/kantoren: 5 x 2,8 = 14 parkeerplaatsen

Totaal: 69 parkeerplaatsen

Geconcludeerd wordt, dat met gebruikmaking van de beide parkeerterreinen, uitgaande van een reële invulling van de terreinen en een worst case scenario wat betreft de parkeernormen, wordt voldaan aan de parkeernormen van het GVVP. Op eigen terrein en in de directe omgeving zijn gezamenlijk ruimschoots voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

## **4.2 Verkeersgeneratie**

Bij de bepaling van de verkeersgeneratie, kan gebruik worden gemaakt van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-publicatie 317). In deze brochure is de verkeersaantrekkende werking van een groot scala aan functies beschreven.

De huidige maatschappelijke bestemming laat maatschappelijke voorzieningen in de vorm van (sociaal)medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en openbare dienstverlening toe, met ondergeschikte detailhandel en horeca. De voorgenomen ontwikkeling maakt, naast maatschappelijke voorzieningen, ook kleinschalige bedrijvigheid, reguliere horeca (ca. 500 m<sup>2</sup>) en dienstverlening toe.

Uitgaande van de uitgangspunten 'weinig stedelijk' en 'schil centrum' en de maximale normen, be draagt de verkeersgeneratie van enkele toegestane functies<sup>1</sup> (huidig en toekomstig) als volgt:

- Filmhuis: 16,9 mvt / 100 m<sup>2</sup>
- Dienstverlening: 14,8 mvt / 100 m<sup>2</sup>
- Theater: 12,6 mvt / 100 m<sup>2</sup>
- Restaurant: 12,0 mvt / 100 m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Benadrukt wordt dat dit zeker geen limitatieve opsomming betreft, gezien het breed scala aan huidige en toekomstige functies dat mogelijk is. Uitsluitend functies die relevant zijn vanuit een worst-case benadering en de concreet beoogde ontwikkeling zijn opgenomen.

- Café/bar/cafetaria: 7,0 mvt / 100 m<sup>2</sup>
- Huisartsenpraktijk: 26,4 mvt / behandelkamer
- Tandartsenpraktijk: 30,5 mvt / behandelkamer
- Gezondheidscentrum: 19,2 mvt / behandelkamer
- Apotheek: 132,6 mvt / vestiging
- Kinderdagverblijf: 32,9 mvt / 100 m<sup>2</sup>

Duidelijk is dat in de huidige situatie reeds functies zijn toegestaan met een betrekkelijk grote verkeersaantrekkende werking, zoals een apotheek, kinderdagverblijf of tandartsenpraktijk met bijvoorbeeld 3 behandelkamers, maar ook een filmhuis en theater.

De toekomstige situatie zal mogelijk leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen vanwege de functies in het plangebied. Een combinatie van een horecagelegenheid met een tandartsenpraktijk of andere maatschappelijke functie is niet ondenkbaar. Ook het toevoegen van kleinschalige bedrijven kan leiden tot een toename van verkeer, maar de verkeersaantrekkende werking daarvan is vergelijkbaar met een aantal maatschappelijke functies, zoals uit bovenstaand overzicht blijkt.

Gelet op de huidige verkeersaantrekkende werking van de maatschappelijke bestemming, is de toename, voor zover daarvan al sprake is, relatief gering te noemen. De verkeersstromen zullen bovendien gedeeltelijk via de in-/uitrit van het eigen terrein plaatsvinden. Op piekmomenten wordt gebruik gemaakt van het naastgelegen parkeerterrein en vinden de verkeersstromen via de afzonderlijke ontsluiting van dat parkeerterrein plaats.

Van onevenredige extra hinder vanwege de verkeersstromen (indirecte hinder) is dan ook geen sprake.

## 5. Conclusie

In deze analyse is de voorgenomen ontwikkeling aan de Dorpsstraat 206, waar een functieverbreiding met onder meer reguliere horeca en kleinschalige bedrijvigheid wordt beoogd, getoetst aan de relevante milieuhygiënische en waardenaspecten. Doel van de analyse is het in kaart brengen van de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van deze ontwikkeling, in het bijzonder in relatie tot de omliggende woningen. Uit de analyse van de diverse aspecten, blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten op de omgeving. De ontwikkeling is passend in de omgeving en er wordt voldoende afstand tot omliggend woningen aangehouden. Het woon- en leefklimaat van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast en er worden geen functies in de omgeving beperkt. Op het terrein en in de directe omgeving is voorts ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig. De ontwikkeling leidt mogelijk tot een toename van het aantal verkeersbewegingen naar de locatie, maar deze toename is niet zodanig dat deze tot onevenredige overlast leidt. Ook is er geen sprake van verkeerskundige belemmeringen.

De ontwikkeling is dan ook in overeenstemming met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.