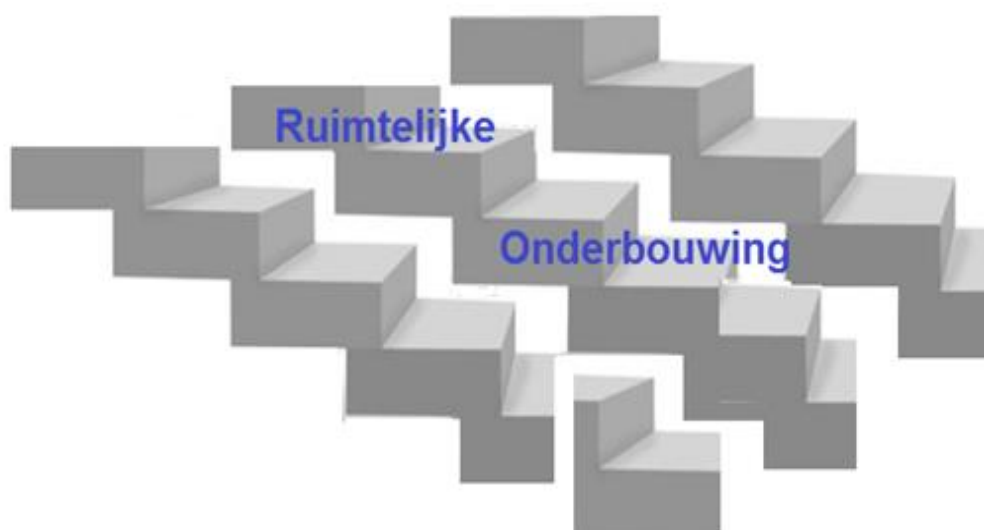




Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Kortebuurt 16
te Maasland, gemeente Midden-Delfland



Mei 2014, versie ontwerp

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Algemeen	3
1.2. Ligging van het plangebied	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	4
1.4. Inhoud van de toelichting	7
2. Beleidskaders	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal en regionaal beleid	8
2.3. Waterschapsbeleid	8
2.4. Gemeentelijk beleid	9
2.5. Conclusie	10
3. Bestaande situatie	12
3.1. Ruimtelijke structuur	12
3.2. Ontsluiting	12
4. Uitgangspunten en randvoorwaarden	13
4.1. Programmatische randvoorwaarden	13
4.2. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	13
5. Milieugegevens en onderzoek	13
5.1. Hinder bedrijvigheid	13
5.2. Luchtkwaliteit	14
5.3. Bodemonderzoek	14
5.4. Waterparagraaf	15
5.5. Flora en fauna	16
5.6. Archeologie	17
5.7. Externe veiligheid	18
5.8. Kabels en leidingen	19
5.9. Wet geluidhinder	22
5.10. Planschaderisicoanalyse	23
6. Uitvoerbaarheid	24
6.1. Inleiding	24
6.2. Economische uitvoerbaarheid	24
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24



1. Inleiding

1.1 Algemeen

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing vormt de juridische en planologische onderbouwing voor het uitbreiden van de bestaande winkel met een theeschenkerij en het oprichten van vier bed and breakfast units. Deze ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Ook past het niet binnen het recent vastgestelde, in januari 2014 in werking getreden maar nog niet onherroepelijke, bestemmingsplan “Buitengebied Gras”.

Het doel van de ruimtelijke onderbouwing is om de mogelijkheid te bieden om dit initiatief mogelijk te maken door het verlenen van een omgevingsvergunning voor de bebouwing en het gebruik. De ruimtelijke onderbouwing bevat alle informatie en onderzoeken die nodig zijn voor het bevoegd gezag om te beoordelen of met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, 3o Wabo een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het project.

1.2 Ligging van het plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Het plangebied ligt over de perceelsgrenzen van het betrokken perceel.



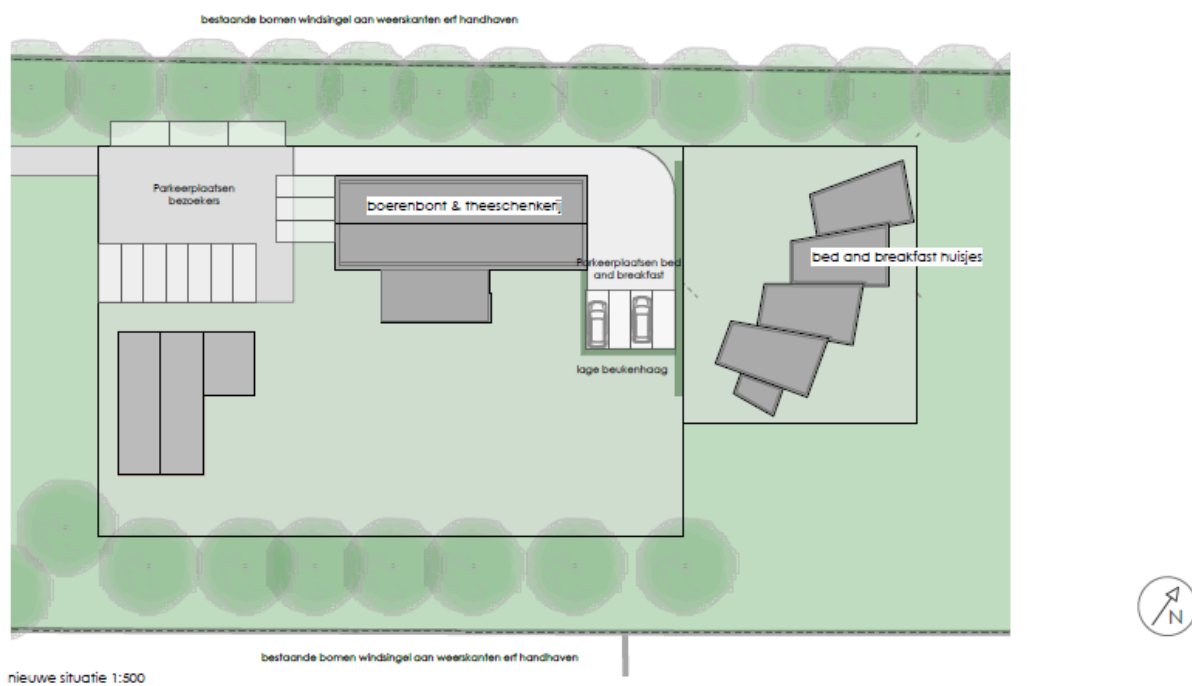
Figuur 1: ligging perceel van dit planbesluit



Figuur 2: Foto's plangebied: links boven de bestaande winkel, rechtsboven het woonhuis, linksonder de theetuin en rechtsonder de parkeerplaats met zicht op de bestaande winkel



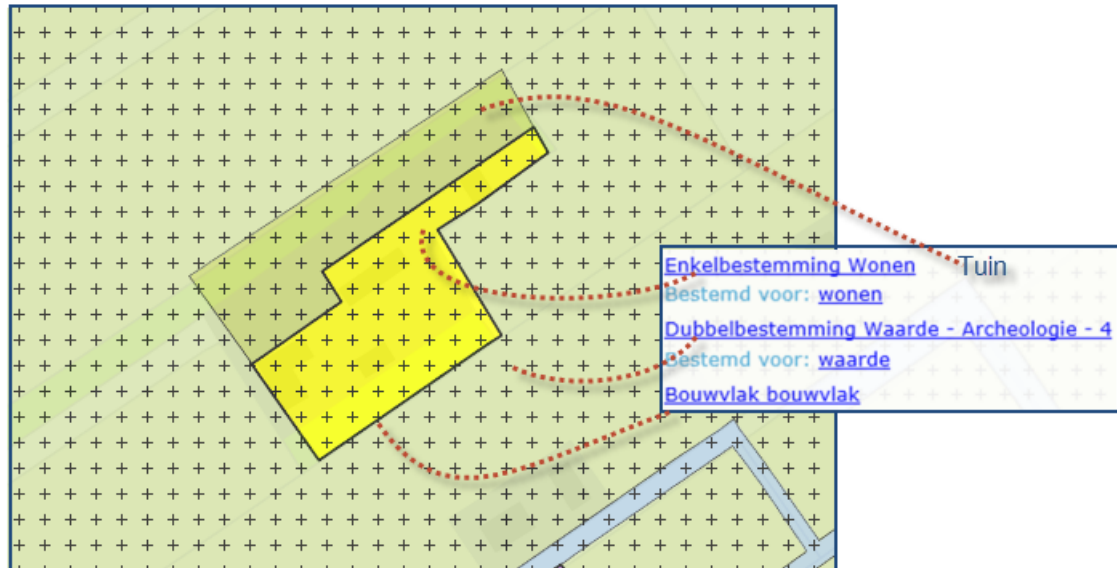
Figuur 2a: plangebied op overzichtkaart



Figuur 2b: plangebied op kadastrale ondergrond nieuwe situatie

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het (nog niet geldende) bestemmingsplan “Buitengebied Gras” dat is vastgesteld op 25 juni 2013. Dit bestemmingsplan is in januari 2014 in werking getreden. De bedoeling was om onderhavig plan mee te bestemmen in dit vastgestelde bestemmingsplan. Door middel van het goedgekeurde erfinrichtingsplan, het bouwplan en onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het initiatief geconcretiseerd. Hieronder is het geldende bestemmingsplan aangegeven:



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan

Binnen dit bestemmingsplan is een woonbestemming aangegeven met daarnaast een tuinbestemming. Verder is een dubbelbestemming Waarde-Archeologie -4 op het perceel gelegen.

Voor wat betreft de gehele voorschriften verwijzen wij naar het geldende bestemmingsplan. Voor onderhavig initiatief is van belang dat ingrepen in de bodem dieper dan 50 cm en over een groter oppervlakte dan 100m² geen archeologisch onderzoek nodig is. Onder het kopje Archeologie wordt hier dieper op ingezoomd maar de uitbreiding zal deze 100m² weliswaar overschrijden maar deze gronden zijn reeds dusdanig verstoord door het intensieve gebruik in het verleden dat geen bodemschatten meer te verwachten zijn. De uitbreiding van de winkel en de bed and breakfast units zijn op grond van dit bestemmingsplan niet toegestaan.

1.4 Inhoud van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing beschrijft in hoofdstuk 1 de inleiding, de ligging van het projectgebied en het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader beschreven, voor zover dit relevant is voor onderhavig plan. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijke structuur en de ontsluiting van het project. Hoofdstuk 5 geeft de uitgangspunten en randvoorwaarden van het project weer en hoofdstuk 5 beschrijft de haalbaarheid op het gebied van milieuaspecten en planschade.

2. Beleid

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

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 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.

Natuurbeschermingswet

Vanaf 1 oktober 2005 vindt de gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. Voor activiteiten en handelingen die de beschermde natuurwaarden in een Natura 2000-gebied kunnen schaden, is een provinciale vergunning noodzakelijk. Het plangebied is niet in een Natura-2000 gebied gelegen en ook niet dichtbij een dergelijk gebied gelegen. Van zogenaamde externe werking is daarom ook geen sprake.

Het onderhavige initiatief is verder op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale structuurvisie

Provinciale structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010)

Een concurrerend, aantrekkelijk internationaal profiel, een duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie, divers en samenhangend stedelijk netwerk, stad en land verbonden en een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap, dat zijn de vijf integrale ruimtelijke hoofdpogingen die de basis vormen voor de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland'. Deze opgaven zijn door Gedeputeerde Staten vastgesteld in de nota 'Provinciaal Belang'. De structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' is vastgesteld op 2 juli 2010.

De visie zet in op het voorkomen van wateroverlast en het bieden van voldoende beschikbaar zoet water. Hiertoe kan extra waterberging worden gerealiseerd in combinatie met natuur en recreatie. Daarnaast beschouwt de provincie grotere eenheden stedelijk groen als onderdeel van de groenstructuur. Deze groenstructuur vervult een essentiële functie van het stedelijk leefklimaat in de stad (recreatie sport en natuur).

Provinciale Verordening Ruimte 'Visie op Zuid-Holland' (2013)

Op 30 januari 2013 is de herziening van de Provinciale Verordening Ruimte vastgesteld. Hierin wordt het provinciale beleid omgezet in een toetsingskader. Van belang is dat de locatie is gelegen buiten de bebouwingscontouren. In artikel 2, derde lid van de Verordening Ruimte is opgenomen dat een ruimtelijk plan voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren en bij nieuwe ontwikkelingen waarvan ruimtelijke effecten zijn te verwachten in het buitengebied (of me uitstraling naar het buitengebied) een bijdrage dient te worden geleverd aan de ambities behorende bij de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie. Hierbij dient de ruimtelijke kwaliteit van het gebied te worden behouden of versterkt. Dit dient te worden geborgd in een verantwoording in de vorm van een beeldkwaliteitsparagraaf. Deze beeldkwaliteitsparagraaf is opgenomen in Hoofdstuk 4.

Volgens Artikel 3 mogen geen nieuwe stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren mogelijk worden gemaakt of worden uitgebreid. Nieuwe woningen zijn bijvoorbeeld niet mogelijk op grond van artikel 3. Lid 4 geeft een uitzondering voor recreatieve functies en bebouwing van recreatievoorzieningen, behoudens recreatiewoningen. Artikel 9 geeft een uitzondering voor het uitbreiden van detailhandel.

Lid 4 recreatieve functies en bebouwing

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) die betrekking hebben op recreatieve functies, mogen uitsluitend de volgende nieuwe bebouwing toelaten:

a) kleinschalige bebouwing voor recreatie

Kleinschalige bebouwing, uitgezonderd recreatiewoningen en bedrijfswoningen, met een omvang van minder dan 1.000 m² bruto vloeroppervlak, passend bij en ondersteunend aan de recreatieve functie van het gebied. Medegebruik voor ondergeschikte andere functies kan worden toegelaten, mits passend bij de hoofdfunctie.

b) recreatiewoningen

Recreatiewoningen en de bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen als onderdeel van een complex van recreatiewoningen.

Artikel 9 Detailhandel

Lid 1 geen detailhandel buiten de centra

Een ruimtelijke plan mag geen nieuwe detailhandel mogelijk maken buiten de centra van steden, dorpen en wijken behoudens (lid 3 onder i) indien sprake is van uitbreiding van bestaande detailhandel, eenmalig met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak per vestiging.

Toetsing aan Provinciale Verordening Ruimte

Onderhavig planvoornemen voorziet niet in recreatiewoningen maar in bed-and-breakfastunits, waarbij – samen met de overige uitbreidingen – de maximale toegestane oppervlakte van 1000m² niet wordt overschreden. Deze units zijn ondergeschikt aan de hoofdbestemming wonen en de winkel met theetuin.

Verder wordt de detailhandelsfunctie met niet meer dan 10% uitgebreid, zodat deze passend is binnen artikel 9 van de Verordening Ruimte.

2.2.2 Gebiedsprofiel Midden-Delfland

Het gebiedsprofiel Midden-Delfland bevat een beschrijving van karakteristieken (wat speelt er), uitgangspunten (waar willen we heen), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (hoe bereiken we de uitgangspunten) van het open agrarisch landschap van Midden-Delfland.

Het biedt partijen handvatten om ontwikkelingen te initiëren zodanig dat kwaliteiten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Voor onderhavig planvoornemen zijn de volgende twee thema's uit het Gebiedsprofiel relevant:

- Herkenbaar veen(weide), strokenverkaveling;
- Weg door stad en land, hoofdweg panorama;

Herkenbaar veen(weide), strokenverkaveling

Onderhavig planvoornemen komt overeen met de ambities die voor de veenweide strokenverkaveling zijn beschreven. De ontwikkeling leidt op de locatie niet tot een verdichting van het open landschap. De ontwikkeling vindt plaats op en deels achter een bestaand erf, waardoor het open landschap niet wordt aangetast. De cultuurhistorische kavel en slotenstructuur blijft intact.

Weg door stad en land, hoofdweg panorama

Onderhavig planvoornemen komt overeen met de ambities die voor de hoofdweg panorama zijn beschreven. De extra bebouwing is niet zichtbaar vanaf de hoofdweg panorama. Mede door bestaande opstallen en beplantingselementen naast de snelweg en in de polder. De ontwikkeling leidt niet tot een verdichting van het landschap zoals vanaf de A20 wordt ervaren.

Regionaal structuurplan Haaglanden 2020 (2008)

Het regionaal structuurplan Haaglanden zet onder andere in op een kwalitatief goede woon- en leefomgeving. In dit plan wordt gesteld dat sport en vrijetijdsbesteding een stevigere ruimtelijke basis verdienen. De investeringsprioriteit ligt dan ook bij het ontwikkelen van een wervend aanbod toeristische voorzieningen van een hoog niveau.

Gelet op het in onderhavige paragraaf uiteengezette provinciale beleid wordt geconcludeerd dat voorliggende planontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie Midden-Delfland 2025

Op initiatief van de gemeente Midden-Delfland hebben de zeven betrokken gemeenten, het Hoogheemraadschap, de provincie Zuid-Holland, de twee stadsregio's (Stadsgewest Haaglanden en Stadsregio Rotterdam), het Rijk en het Recreatieschap Midden-Delfland in samenwerking met grondeigenaren en andere private partijen een gebiedsvisie opgesteld.

De gebiedsvisie is het antwoord op de uit 1977 daterende Reconstructiewet (die in 2008 afloopt), die het gebied met succes heeft beschermd tegen de oprukkende verstedelijking van de Zuidvleugel. Dit

heeft ervoor gezorgd dat Midden-Delfland nu één van de laatste nog opengebleven, agrarische cultuurlandschappen in de Zuidvleugel van de Randstad is.

Het besef dat dit unieke landschap behouden, beschermd en versterkt moet worden, wordt breed gedragen.

In de gebiedsvisie worden sfeerbeelden beschreven die richtinggevend zijn voor de toekomstige ontwikkelingen op het gebied van landschap, groene gebieden, water, cultuurhistorie en recreatie. Zo zijn natuur en landschap maximaal beschermd en goed toegankelijk. De cultuurhistorie is alom aanwezig en de zorg voor landschap en dorpen is direct zichtbaar. De typerende dorpsgezichten (waaronder Maasland), het water en de groene ruimte geven het landschap zijn karakteristieke uiterlijk.

Vitale Dorpen, Streefbeeld Behoud door ontwikkeling

De gemeente heeft een visie opgesteld voor de dorpen van Midden-Delfland tot 2025, bestaande uit een streefbeeld, strategie en het uitvoeringsprogramma. Het streefbeeld is geen eindbeeld, maar een gemeenschappelijke richting voor het stellen van prioriteiten.

Het streefbeeld gaat uit van doorontwikkeling van eigen aard en kwaliteiten. Maasland behoudt zijn huidige dorpsgrenzen. Cultuurhistorie en het pittoreske karakter moeten behouden blijven.

Uitgangspunten zijn:

- inbreiding door compact bouwen zonder hoogbouw;
- behoud van de identiteit van het dorp;
- een rustig en multifunctioneel centrum;
- voldoende winkels;
- ruimte voor cultuur en sport;
- mogelijkheden voor combinaties van wonen en werken.

Structuurvisie Midden-Delfland 2025 en Landschapsontwikkelingsperspectief (Lop) 2025

In Juli 2011 is de Structuurvisie Midden-Delfland 2025 vastgesteld die weer is gebaseerd op de hiervoor genoemde visies (gebiedsvisie Midden-Delfland2025 en de visie vitale dorpen).

Op basis van deze structuurvisie zijn alle bestemmingsplannen herzien en voor 1 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. De structuurvisie geeft ook een visie en beleidskader voor de diverse initiatieven binnen de Maaslandse Poort.

Het ondersteunen en begeleiden van deze initiatieven, waaronder onderhavig initiatief, gebeurt aan de hand van de ruimtelijke visie Poort van Maasland' uit 2009. Het gebied is ingedeeld in deelprojecten, waarbij op basis van actuele ontwikkelingen bestemmingsplannen per deelgebied worden opgesteld.

Op 8 december 2009 is de 'Ontwikkelvisie Entree Maasland' vastgesteld. Die visie geeft richting aan de inrichting van het gebied, dat inmiddels wordt aangeduid als de 'Maaslandse Poort'. Doelstelling is om het gebied stapsgewijs te transformeren naar een gebied met een in hoofdzaak toeristisch-recreatieve functie. Deze ontwikkeling past binnen de uitwerking van het 'concept van toeristisch-recreatieve poorten'.

Bij de ontwikkeling van de Maaslandse Poort is een directe relatie met de gemeente Maassluis en de Stadsregio Rotterdam. De ontwikkelingen moeten onderling afgestemd zijn om als goede burens hierin gezamenlijk op te trekken. Onderhavig initiatief bestaat uit het uitbreiden van een bestaande winkel en het ontwikkelen van landelijke bed-and-breakfast units met een groen begroeid dak die zijn ingepast in de groene omgeving. Dit past binnen de toeristische functie en binnen de recreatieve visie op het gebied.

Het Landschapsontwikkelingsperspectief 2025 is integraal opgenomen als visie voor het buitengebied, waarin ook is vastgelegd dat de recreatieve functie van het gebied kan worden versterkt door middel van landelijk inpasbare toeristische bebouwing, behoudens recreatiewoningen. Bed and breakfast is wel toegestaan.

Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met het gemeentelijke beleid omdat juist wordt geïnvesteerd in de mogelijkheid van het combineren van wonen en werken, en het investeren in recreatie.

2.4 Conclusie Beleidskader

Het initiatief is getoetst aan het rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale beleid en het gemeentelijke beleid. Uit de deelconclusies blijkt reeds dat het plan niet in strijd is met het beleidskader.

3. Bestaande situatie

3.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied wordt nu reeds gebruikt als woonfunctie met detailhandelsfunctie en is gelegen in de nabijheid van de A20, in het poldergebied bij de kern Maasland.



Figuur 4: de bestaande winkel



Figuur 4a: de bestaande toegangsweg



Figuur 4b: de bestaande kassen met opslaghuisje

De bestaande situatie bestaat uit een winkelloods, kassen en een opslaghuisje op het achtergebied.



Figuur 5: de bestaande woning

3.2 Ontsluiting en parkeren

De bestaande ontsluiting van het perceel wijzigt niet. Er zijn de volgende parkeervoorzieningen nodig:

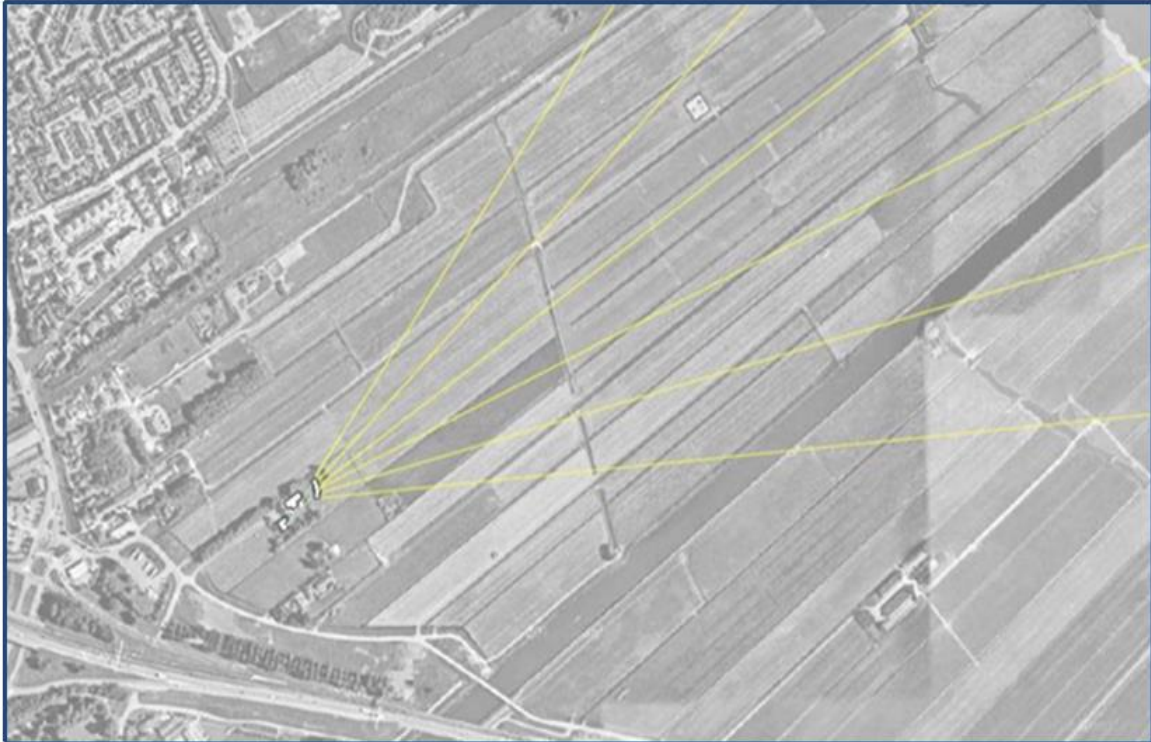
De woning	2 parkeerplaatsen	
Bed and breakfastunits	4 parkeerplaatsen	
Winkel	6 parkeerplaatsen	(1,3 pp per 100m ² bvo maar deze zijn gecombineerd met de theetuin, veel klanten komen naar de theetuin en gaan meteen ook naar de winkel)
Theetuin	5 parkeerplaatsen	(1,3 pp per 100m ²)

Hierdoor zijn totaal 17 parkeerplaatsen nodig. Deze worden op eigen terrein gerealiseerd (zie hoofdstuk 4)

4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Programmatistische- en stedenbouwkundige randvoorwaarden

Onderhavig initiatief betreft een beperkte uitbreiding van de bestaande detailhandelsfunctie op het perceel met een theeschenkerij en vier bed and breakfastunits. Programmatistische randvoorwaarden zijn – naast wat reeds is gezegd over het beleidskader – verder niet van toepassing. Stedenbouwkundige voorwaarden zijn reeds ingevuld door het erfinrichtingsplan en zullen verder vooral worden ingevuld door de welstandstoets.

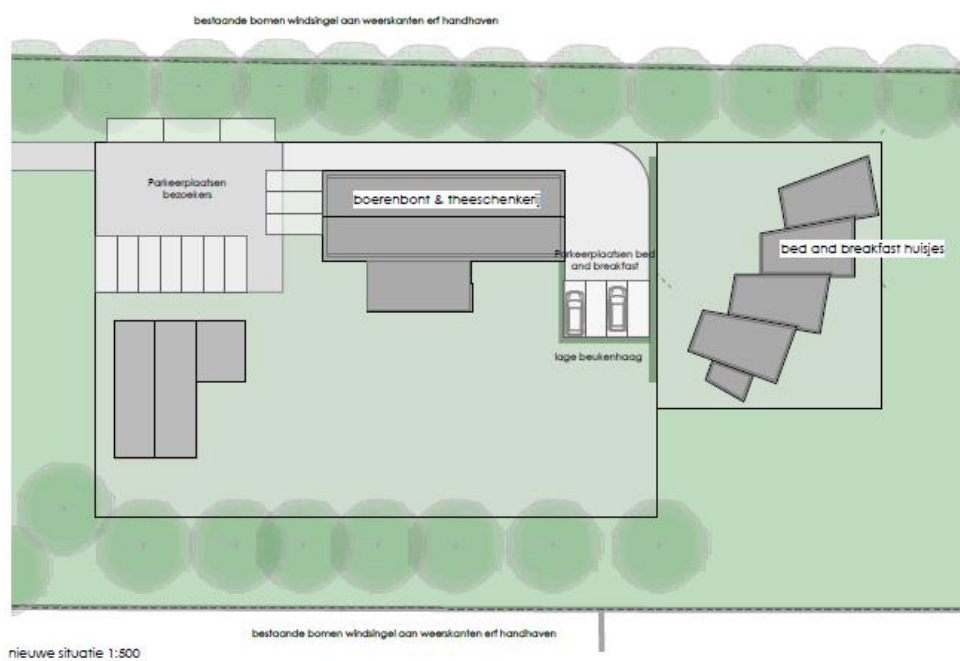
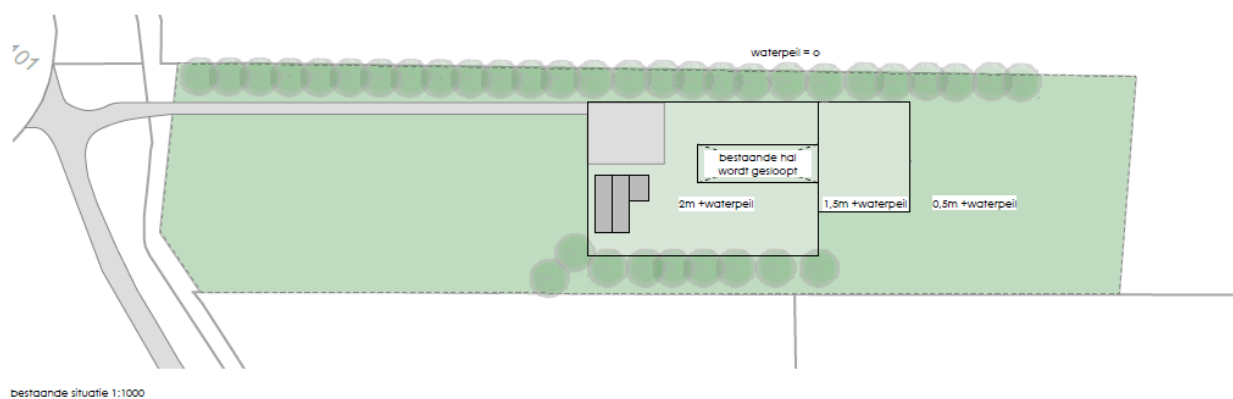


Figuur 6: de zichtlijnen vanuit de Bed and Breakfast units op het polderlandschap

Beeldkwaliteit

Onderliggend initiatief betreft een uitbreiding van een bestaande detailhandelsfunctie in het buitengebied en het toevoegen van vier Bed and Breakfast units. Een dergelijke ontwikkeling is op grond van het provinciale beleid alleen toegestaan mits voldoende rekening is gehouden met het verbeteren van de beeldkwaliteit van het plangebied in haar omgeving.

Het perceel was al groen afgeschermd door groensingels en overig groen. Om de bed and breakfastunits ook af te schermen vanaf de weg wordt een nieuwe beukenhaag gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een groene uitstraling wat nog meer wordt versterkt door de natuurlijke daken van deze units. Door de investering op het perceel ontstaat een positieve ontwikkeling op het gebied van uitstraling en karakteristiek. Door het behouden en versterken van het groen van het toch al groene perceel wordt voldaan aan de eisen van de provincie.



5. Milieugegevens en onderzoek

5.1 Hinder bedrijvigheid

Inleiding

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.

Beoordeling

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.

Conclusie

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als rustig (buiten)gebied waar geen woningen op zo'n korte afstand van onderhavig plangebied zijn gelegen dat hierdoor hinder op deze woningen ontstaat of waardoor deze woningen onderhavig initiatief belemmeren.

5.2 Luchtkwaliteit

Inleiding

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.

Beoordeling

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). Het uitbreiden van onderhavige ontwikkeling valt niet onder de NIBM-regeling zoals het uitbreiden van 1.500 woningen of het uitbreiden van kantoorruimte. Wel is het aantal verkeersbewegingen dat extra zal worden gegenereerd door de uitbreiding vergelijkbaar met de NIBM-tool. Door onderhavige ontwikkelingen zal de luchtkwaliteit niet significant afnemen.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

5.3 Bodemonderzoek

Inleiding

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.

Beoordeling

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 informatie kwaliteit 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. In het verleden is een olietank in de grond aanwezig geweest die reeds is gesaneerd. Deze tank zat echter niet op de plaats of in de buurt van de plaats waar onderhavige ontwikkelingen worden gerealiseerd. Door Bureau LWM is onderzoek gedaan naar de bodemgesteldheid. De conclusie uit dit onderzoek behelst dat de bodem geschikt is voor de gewenste ontwikkeling(en).

Conclusie

Uit bodemonderzoek blijkt dat de bodem niet verontreinigd is en aanvullend bodemonderzoek niet nodig is. De bodem is geschikt voor de beoogde nieuwe functie.

5.4 Waterparagraaf

Inleiding

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.

Beoordeling

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. 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.

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.

Rijksbeleid water

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld als opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998 en op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is geworden. Het Nationaal Waterplan heeft de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid en geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer.

Gemeentelijk beleid Water

Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden waarmee de gemeenten verantwoordelijk zijn geworden voor de ruimtelijke inpassing van maatregelen die het waterbeheer betreffen. Voorts kent deze wet een zorgplicht toe aan de gemeente voor afvalwater en voor het stedelijke hemelwater en grondwater. Hierdoor is de gemeente – mede - verantwoordelijk voor het zoveel mogelijk apart afvoeren van afvalwater en hemelwater, behalve op particulier terrein. Hier is de eigenaar van het terrein primair verantwoordelijk voor de afvoer van het hemelwater. De gemeentelijke verantwoordelijkheid komt aan de orde wanneer de particulier zelf geen mogelijkheid heeft om op andere wijze van het hemelwater af te voeren dan door de riolering.

Waterschap

Met het waterschap heeft overleg plaatsgevonden. Omdat de toename van verharding maximaal 80m² is (de extra parkeerplaatsen voor de theeschenkerij en de bed & breakfast huisjes zullen worden aangelegd met betonnen stroken waartussen gras zal groeien, zodat het hemelwater ter plaatse in de bodem kan worden geïnfiltreerd, treedt geen significante verslechtering voor de waterhuishouding op. Overigens wordt het hemelwater dat op erfverharding terecht komt ook geïnfiltreerd in de grond van de windsingel aan de zijkanten van het terrein. De daken van de bed & breakfast huisjes worden voorzien van een grasdak zodat ook hier waterberging ontstaat.

Afvalwater

Het afvalwater van de bestaande bebouwing en de nieuwe functies wordt gezuiverd in de huidige bestaande IBA op eigen terrein.

Conclusie

Gelet op vorenstaande vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig initiatief. Met de waterbeheerder is overleg gevoerd over dit plan. De waterbeheerder kan instemmen met het plan.

5.5 Flora en fauna

Inleiding

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of het plan natuurwaarden kan verstoren die in strijd is met de natuurwetgeving zoals de Flora- en Faunawet.

Beoordeling

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in de gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden, Habitatrichtlijngebieden en Vogelrichtlijngebieden aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

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 overall 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.

Het plangebied is gelegen binnen de kilometerhokken 78-437 en 78-438, waarbij de ontwikkelingen voornamelijk zijn gelegen binnen het kilometerhok 78-438.



Het project is gelegen binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Hierbij dient te worden getoetst middels de EHS-tool (nee, tenzij) of sprake is van een ontwikkeling die de aard van het gebied verandert. Dit is niet het geval.

Op het perceel is immers reeds een winkel aanwezig met woonhuis en het gehele perceel kan al worden gebruikt voor wonen/recreëren. Omdat de uitbreidingen binnen de bebouwingscontouren worden opgericht wijzigt de aard van het gebied niet.

Volgens de opgave van het Natuurloket komen de volgende soorten voor in en rond het plangebied, waarbij per soort is aangegeven of deze binnen het plangebied worden verwacht en wat de conclusies hiervan zijn.

Vaatplanten

Wat betreft vaatplanten komen in de omgeving van het plangebied de rietorchis, de brede orchis en moeraswespenorchis voor. Deze vaatplanten zijn voornamelijk bij het water aangetroffen dat buiten het plangebied valt. Binnen het plangebied komen deze vaatplanten of andere beschermde vaatplanten niet voor.

Zoogdieren

Volgens de opgaves worden rond het plangebied de volgende soorten aangegeven als voorkomend: gewone dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, rosse vleermuis, ruige dwergvleermuis, waterspitsmuis en de noordse woelmuis. Gezien het reeds intensieve gebruik op het perceel worden deze soorten binnen het plangebied niet verwacht. De genoemde soorten zijn voornamelijk te verwachten in de oeervervegetaties en rond het water. Dit valt buiten onderhavig plangebied.

Vogels

Volgens de opgaves komen rond het plangebied de volgende soorten voor: sperwer, buizerd, boomvalk, ooievaar, gierzwaluw, huismus, steenuil en ransuil. Op het perceel zelf zijn geen nesten aanwezig. Wel wordt ook het plangebied gebruikt als fourageergebied. Dit is echter geen belemmering voor onderhavig initiatief. Er blijft immers voldoende fourageergebied over.

Ook voor reptielen, amfibieën, insecten en vissen zijn geen soorten te verwachten binnen het plangebied waarvoor verstoring is te verwachten.

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.

Conclusie

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.

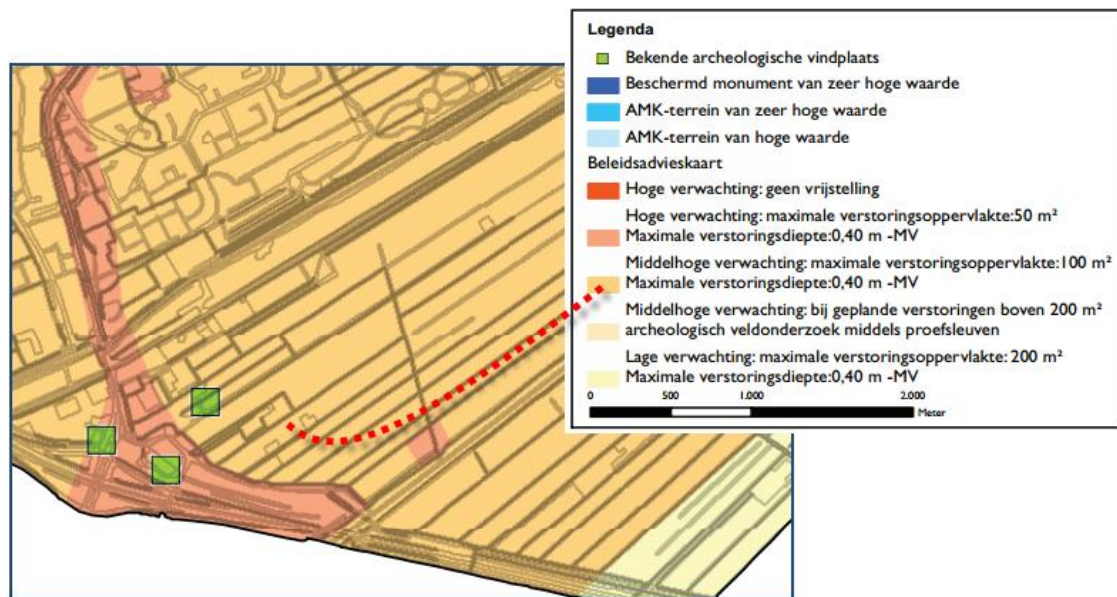
5.6 Archeologie

Inleiding

In 1998 is door de betreffende landen het Verdrag van Malta gesloten, waarin de doelstelling is verankerd tot bescherming en het behoud van archeologische waarden. In het kader van de ruimtelijke ordening dient deze bescherming van archeologische waarden te worden meegewogen in de besluitvorming.

Beoordeling

De provincie heeft haar cultuurhistorische waardenkaart opgesteld waarin ook de archeologische verwachtingswaarde is opgenomen. De gemeente Middendelfland heeft haar eigen archeologiebeleid.



Het plangebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij deze verwachtingswaarde is pas archeologisch onderzoek nodig bij bodemingrepen die dieper gaan dan 40 cm en over een groter oppervlakte dan 100m². Onderhavig initiatief overschrijdt deze maten niet. De parkeerplaatsen worden op het terrein zelf aangelegd en ook voor de overige terreinindeling wordt niet dieper gegraven dan 20-40 cm. Archeologisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Onderhavig plan niet zodat archeologisch onderzoek niet nodig is.

5.7 Externe Veiligheid

Inleiding

Het aspect externe veiligheid kan relevant zijn vanwege bedrijven (inrichtingen) die met gevaarlijke stoffen werken en vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Toetsingskader

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.

Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Aanwezige Bevi-bedrijven

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is het Register risicosituaties gevaarlijke stoffen (RRGS) als ook de professionele risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet is gelegen binnen de risicocontouren of invloedsgebieden van een risicovolle inrichting. Op meer dan 500 meter afstand van het huidige woonhuis is een LPG-vulpunt gelegen. De afstand tussen de nieuwe ontwikkeling(en) en dit vulpunt is nog groter, zodat voldoende afstand bestaat tussen het LPG-station en het plangebied. Het Groepsrisico neemt hierdoor niet toe.

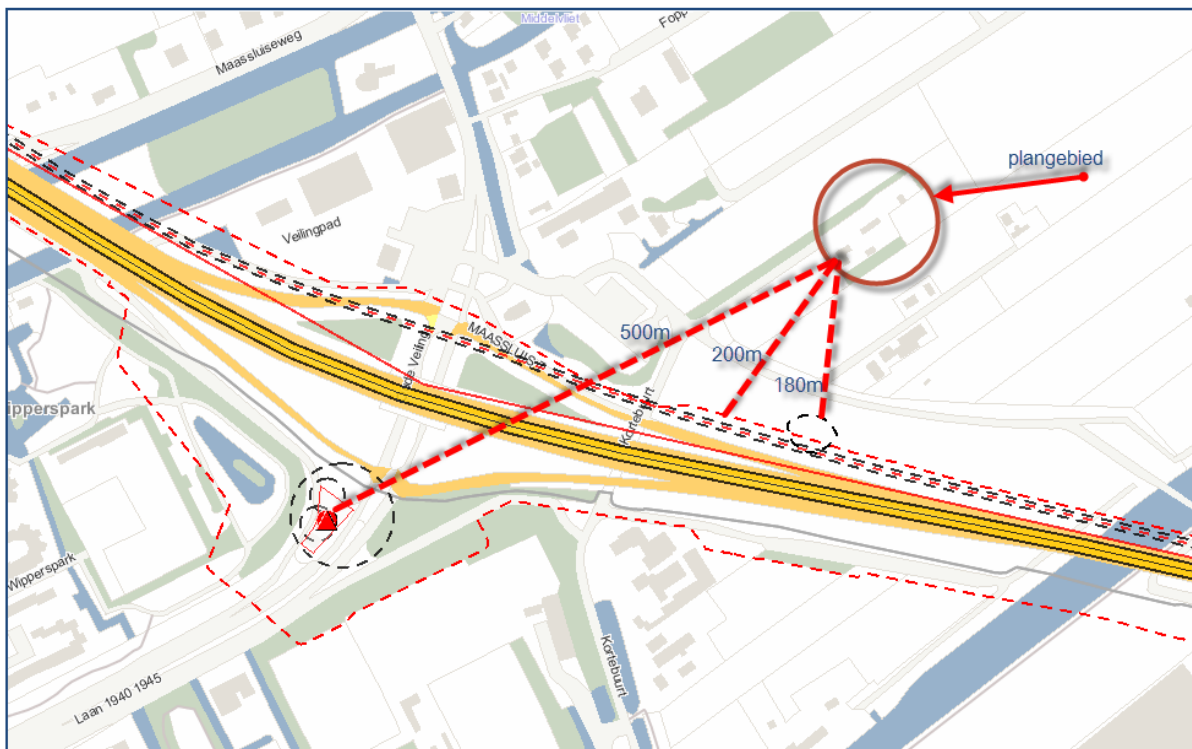
Transport en externe veiligheid

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10⁻⁶ per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 2 van de circulaire de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10⁻⁶ per jaar.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.



Uitsnede risicokaart

Beoordeling transport

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transport-assen zijn gelegen is de professionele risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Rijks-, vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op minimaal 200 meter van een rijks-, vaar- of spoorweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire). Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Daarnaast leidt de ontwikkeling niet tot een toename van een dussdanige personendichtheid in het gebied die van invloed is voor het groepsrisico. De oriëntatiewaarde zal niet worden overschreden.

Buisleidingen

Om te bepalen of er in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is het RRGSG geraadpleegd. Uit het RRGSG blijkt dat er binnen en in de nabijheid van het plangebied geen hogedruk buisleidingen zijn gelegen. Wel is op ongeveer 180 meter afstand een buisleiding gelegen, wat voldoende afstand is.

Conclusie

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 het LPG-vulstation op voldoende afstand gelegen. Een andere risicobron is niet in de directe omgeving aanwezig. Het plangebied is niet gelegen binnen een zone van een weg voor gevaarlijk vervoer of in een zone van een buisleiding. Het initiatief is niet in strijd met de externe veiligheid.

5.8 Kabels en Leidingen

Er zijn geen kabels of leidingen relevant voor onderhavig initiatief.

5.9 Wet geluidhinder

Inleiding

Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Bij een voorgenomen wijziging van een planologisch regime binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk wanneer het een geluidsgevoelig object betreft dat mogelijk wordt gemaakt.

Beoordeling

Het plan ziet niet op het mogelijk maken van een nieuw geluidsgevoelig object. Een bed and breakfast unit is geen geluidsgevoelig object. Hierdoor is geen geluidsonderzoek nodig. Bovendien zijn de bed and breakfast units op ruime afstand van de snelweg en overige wegen gelegen zodat geen geluidshinder is te verwachten vanaf deze geluidsbronnen op de bed and breakfast units.

Conclusie

Het aspect geluid vormt hiermee geen belemmering voor realisatie van het plan omdat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt.

5.10 Planschaderisicoanalyse

Pasmaat advies heeft beoordeeld of kans bestaat op planschade. Dit is niet het geval. De omringende eigendommen zijn op voldoende afstand gelegen om geen verdere overlast te ondervinden door schaduwwerking of aantasting van privacy. Hinder door geluidsoverlast kan ook niet ontstaan, zeker gezien dat er reeds een winkel met bewoning aanwezig is.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 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.

6.2 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 en de gemeente zullen een overeenkomst afsluiten waarin ook de eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer zal zijn. Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid verzekerd.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In overleg met de gemeente zal worden besloten of wel of geen inspraak zal worden gehouden en met welke instanties zal worden overlegd in het kader van het vooroverleg. De gemeente is hier primair verantwoordelijk voor.

