

Ruimtelijke onderbouwing

**Nieuwbouw gebouw
voor personal coaching
Golfbaan Catharinenburg
Bouwdijk 7b Melissant**



december 2020 (l.l. gew. mei 2021)

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Afwijken van bestemmingsplan	5
2. Beschrijving plangebied	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Nieuwe situatie	7
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.5 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Bodem	17
4.2 Geluid	17
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	18
4.5 Externe veiligheid	18
4.6 Waterhuishouding	20
4.7 Flora en fauna	21
4.8 Geur	22
4.9 Verkeer	22
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	22
4.11 Besluit milieueffectrapportage	22
5. Uitvoering	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Planschade	24
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Bijlagen:

-verkennd bodemonderzoek

(Abo Milieuconsult B.V., 14-12-2020, nr. ANL-20-5484)

-stikstofdepositie berekening

(Contek Serooskerke, 30-11-2020, nr. 6661.001)

-quick scan ecologie

(Breur Ecologie & Onderzoek, 04-02-2021, nr. QS20066v01)

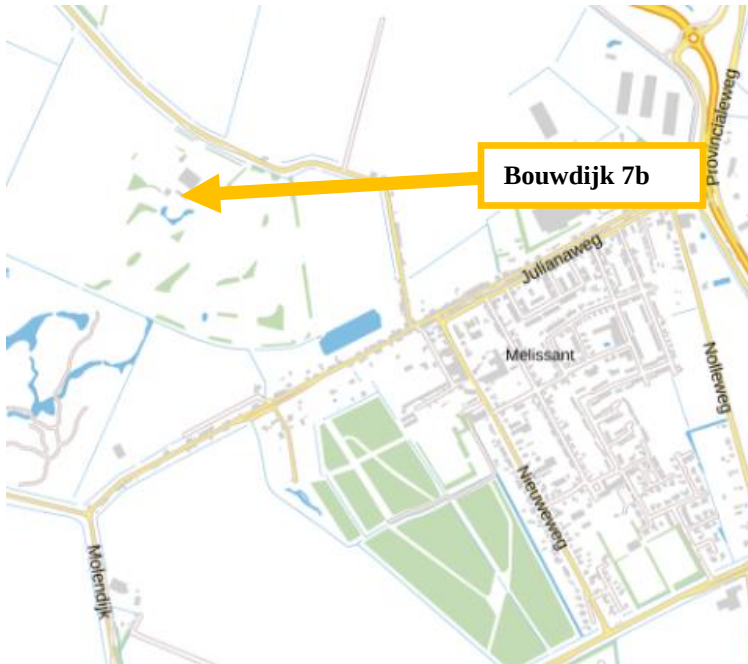
- Huismusonderzoek & Gebouwinspectie

(Breur Ecologie & Onderzoek, 10-05.2021, nr. AO21006v1)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Golfbaan Catharinenburg heeft het plan opgevat om een bestaand bedrijfsgebouw op het perceel Bouwdijk 7b te Melissant te vernieuwen. Hiervoor zal één gebouw met een oppervlakte van 250 m² worden afgebroken, waarvoor een nieuw gebouw zal worden teruggebouwd met een oppervlakte van 480 m². Het perceel Bouwdijk 7b ligt ten noordwesten van de bebouwde kern van Melissant, gemeente Goeree-Overflakkee.



Figuur 1.1: kaart met omgeving plangebied

Op het perceel is een golfbaan aanwezig met bijbehorende gebouwen ter exploitatie van de golfbaan. Het nieuwe gebouw zal worden gebruikt als ruimte voor personal training/coaching (groepsgrootte max. 6 personen). De exploitant is een personal training bedrijf dat mensen stap voor stap begeleidt naar een gezonde levensstijl middels training, voeding en coaching. Trainingen bestaan uit personal training (1-op-1), DUO training (1-op-2), Small group training (1-op-6) en online coaching worden.



Figuur 1.2: luchtfoto huidige situatie

Op 15 januari 2020 heeft de gemeente Goeree Overflakkee aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor de vernieuwing en vergroting van de bedrijfsbebouwing.



Figuur 1.3 foto met situering bestaande gebouw

1.2 Afwijking van bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ‘Landelijk gebied Dirksland’ van de gemeente Goeree-Overflakkee geeft aan het perceel de bestemming ‘Sport’ met de functieaanduiding ‘Golfbaan’. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een bouwvlak aangeduid, waarbinnen gebouwen mogen worden opgericht. De oppervlakte aan bebouwing die mag worden opgericht, is reeds benut.

Het vergrote gebouw wordt weliswaar binnen het bouwvlak opgericht, de gewenste oppervlakte overschrijdt de maximale bebouwingsoppervlakte. Daardoor is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan.

De gemeente is bereid om medewerking te verlenen aan het bouwplan door van dat bestemmingsplan af te wijken. Het college van burgemeester en wethouders kan in een dergelijk geval medewerking verlenen door het afgeven van een omgevingsvergunning om te bouwen en om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a en c, juncto artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1, a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dient de activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient het besluit de motivering van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) te bevatten.

Doel van deze onderbouwing is aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het plan tot het bieden van een planologische basis voor de nieuwbouw van een praktijk voor personal coaching niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

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

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

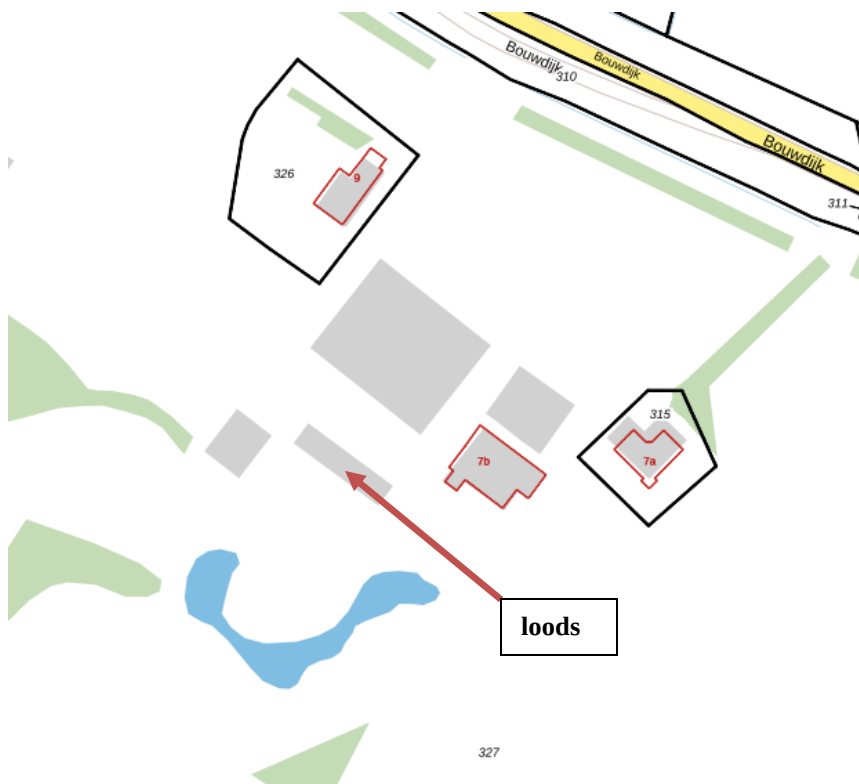
Het perceel Bouwdijk 7b te Melissant ligt in het buitengebied van Goeree-Overflakkee, ten noordwesten van de bebouwde kern van Melissant.



Figuur 2.1 foto perceel met omgeving

2.3 Huidige situatie

Zoals al aangegeven zijn er op het perceel Bouwdijk 7b diverse gebouwen behorende bij de golfbaan aanwezig. Het betreft bebouwing ter exploitatie van de golfbaan op het perceel. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Melissant, sectie G nr. 327.



Figuur 2.2: afbeelding gedeelte kadastrale kaart

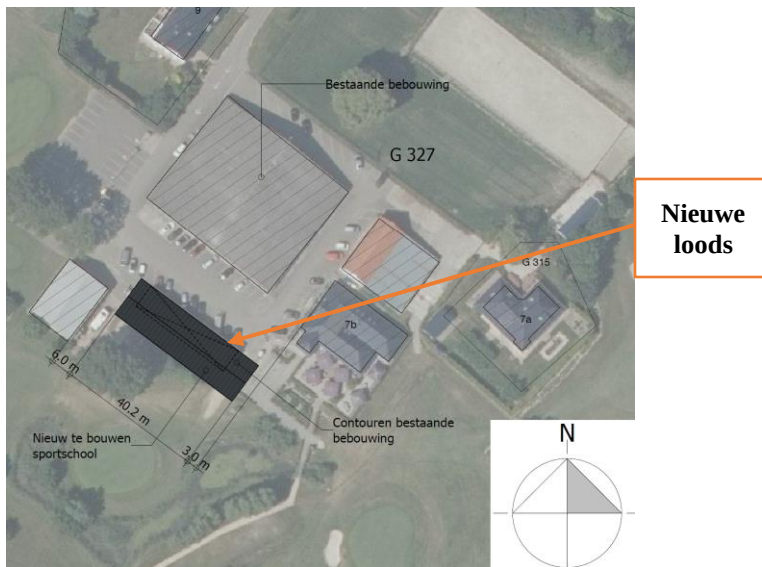


Figuur 2.3: foto huidige gebouw

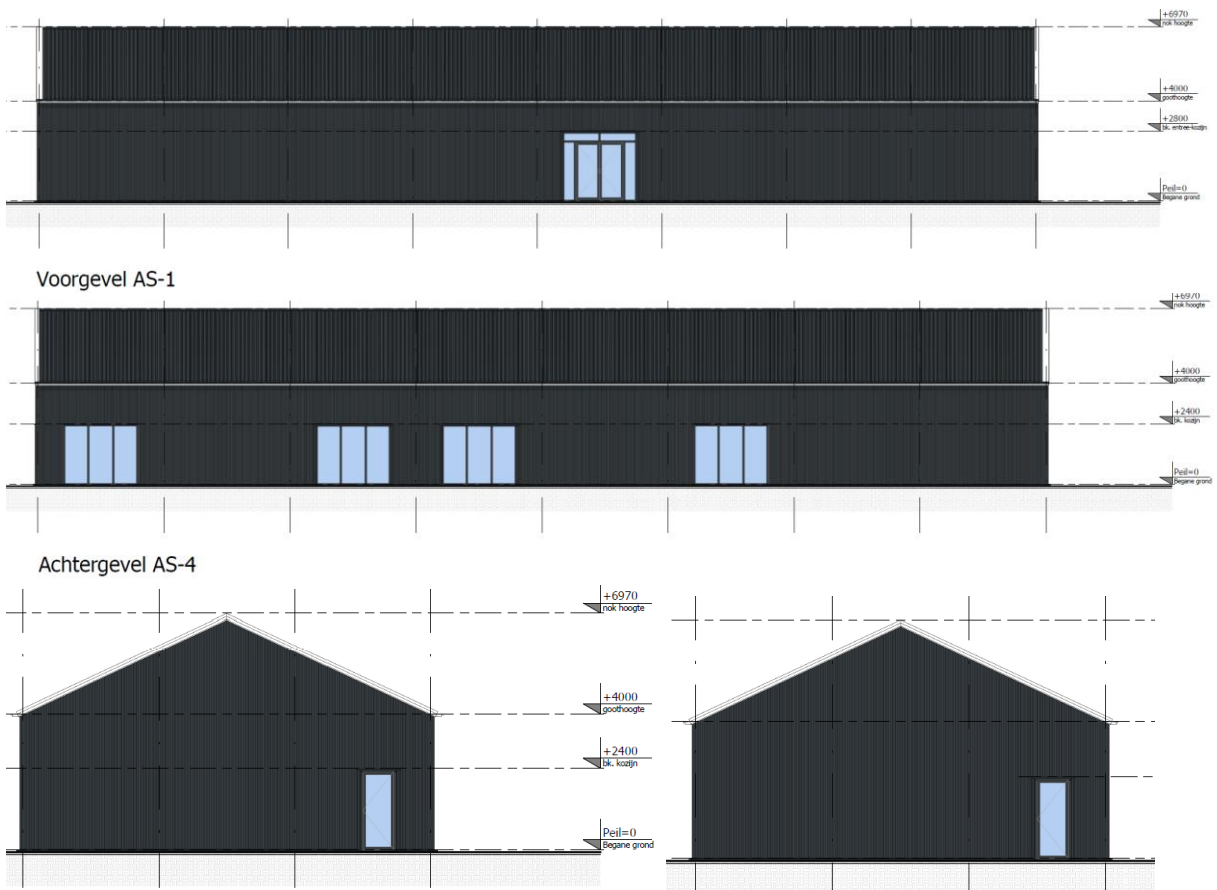
2.4 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in het vervangen van de bestaande bebouwing van 250 m² voor een nieuw te bouwen praktijkruimte voor personal coaching met een oppervlakte van 480 m².

Hierna is de tekening met de situering van de gewenste bedrijfsbebouwing opgenomen.



Figuur 1.4 foto met situering nieuwe praktijkruimte voor personal coaching

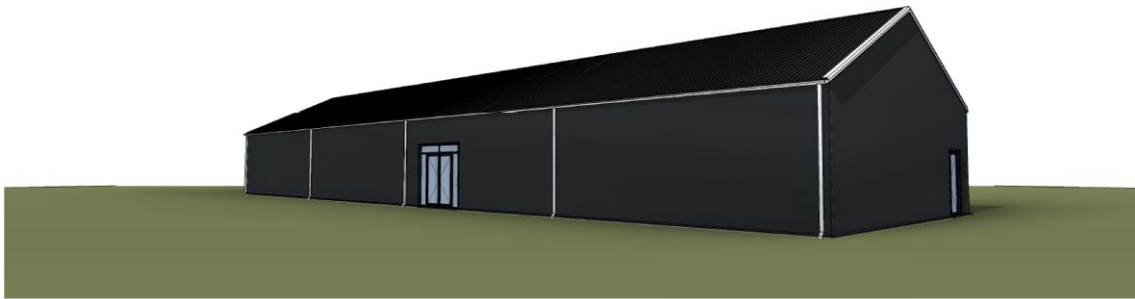


Figuur 1.4 tekeningen gevels nieuwe praktijkruimte voor personal coaching

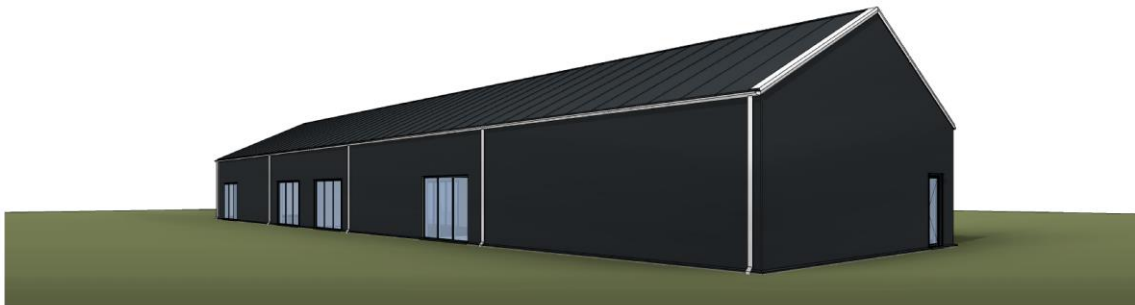
Het gebouw krijgt een goothoogte van 4 m en een bouwhoogte van 7 m. Deze hoogtematen passen binnen de maten van het geldende bestemmingsplan.

Het plan wijkt af van het bestemmingsplan, omdat thans al de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte is bereikt. Uitbreiding van bebouwing is daarom op grond van dat geldend bestemmingsplan niet toegestaan.

Het bouwplan is qua verschijningsvorm vergelijkbaar met de thans aanwezige bebouwing. De ligging achter de bestaande bebouwing maakt dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving niet wordt aangetast. Hierna impressies van het nieuwe gebouw.



Impressie A



Impressie B

Figuur 1.5 impressies nieuwe praktijkruimte voor personal coaching

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan tot het oprichten van een nieuw te bouwen praktijkruimte voor personal coaching aan de Bouwdijk 7b in Melissant is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke voorzieningen in de vorm van een gebouw met een brutovloeroppervlakte kleiner dan 500 m², dan kan deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling worden aangemerkt.

In onderhavig plan is sprake van een gebouw met een oppervlakte van 480 m². Feitelijk is de uitbreiding van bebouwing minder, te weten (480 – 250 =) 230 m². Gelet op de genoemde jurisprudentie is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De omgevingsvisie en omgevingsverordening Zuid-Holland zijn op 1 april 2017 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Geen stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt buiten dit gebied.



Figuur 3.1 BSD kaart provincie Zuid-Holland

Ruimtelijke invloed

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.

Transformatie

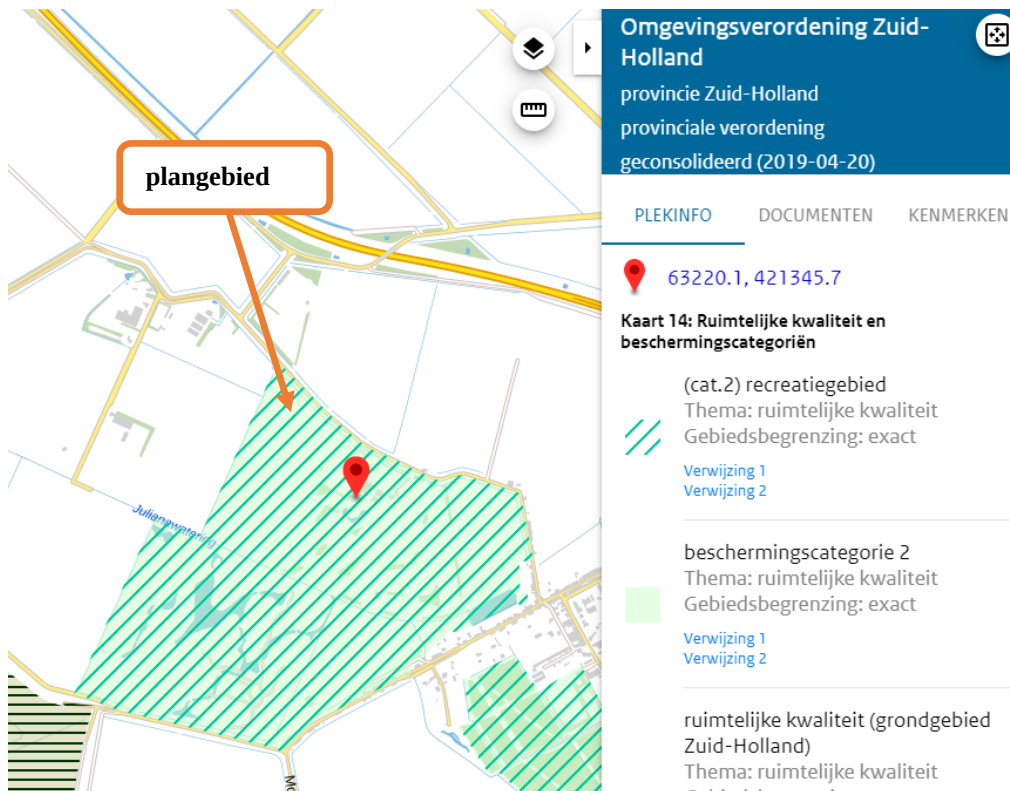
Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

Beoordeling soort ontwikkeling

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 1 (inpassing). Het betreft de vernieuwing van bestaande bebouwing. Het perceel ligt in het buitengebied van Melissant. Het bouwplan sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan niet in een wijziging of aanvulling.

Beschermingscategorie

Om te kunnen bepalen of ontwikkelingen passen bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Dit is verwerkt op kaart 14 die als bijlage bij de omgevingsverordening is gevoegd (Kaart 14: Ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën).



Figuur 3.1: deel kaart 'beschermingscategorieën ruimtelijke kwaliteit' provincie Zuid-Holland

Het plangebied ligt in de categorie 2 (recreatiegebied).

Een ruimtelijke ontwikkeling voor een gebied met beschermingscategorie 2, kan niet voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling in transformatiegebieden. Het gaat hier om een bouwplan voor de sportfunctie die in dit recreatiegebied ligt.

Zeker nu het gaat om de vervanging van een bestaand gebouw, is het bouwplan niet in strijd met het provinciaal planologische beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

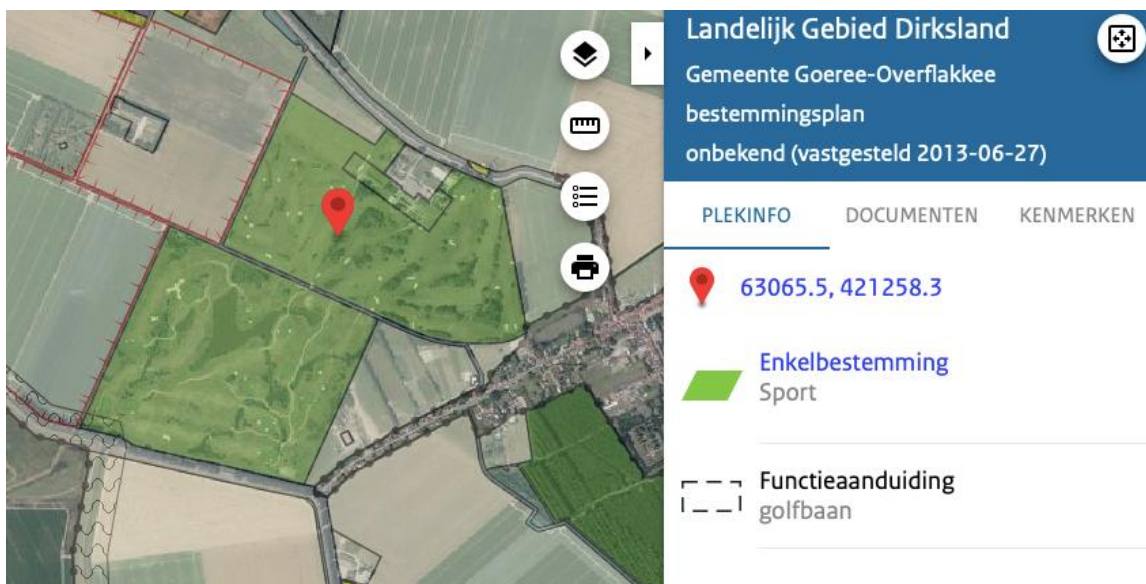
De eilandvisie is op 12 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilandidentiteit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal. Deze thema's hebben elk een toetsvraag.

Het hier aan de orde zijnde initiatief betreft het vernieuwen en vergroten van een gebouw bij een bestaande sportaccommodatie. Het plan doet geen afbreuk aan de kwaliteiten van het eiland, het plan is niet in strijd met de geformuleerde kernthema's.

3.4.2 bestemmingsplan Landelijk gebied Dirksland

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Dirksland'. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 27 juli 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel Bouwdijk 7b de bestemming 'Sport' heeft gekregen, met als functieaanduiding 'golfbaan'.



Figuur 3.2 deel verbeelding bestemmingsplan

De voor ‘Sport’ aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. *ter plaatse van de aanduiding 'golfbaan': een golfbaan, natuurontwikkeling en watergangen en in verband daarmee voor bijbehorende voorzieningen, zoals paden en parkeerplaatsen alsmede voor het uitoefenen van detailhandel, voor zover dit een normaal en ondergeschikt onderdeel uitmaakt van de totale recreatie-inrichting;*
- b. *niet relevant;*
- c. *niet relevant;*
- d. *bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen;*

met daaraan ondergeschikt:

- e. *wonen, hobbyboer, terreinbeheer en onderhoud;*
- f. *aan-huis-gebonden beroepen.*

De gewenste nieuwe bebouwing overschrijdt het maximale aantal vierkante meters die mogen worden gebouwd binnen het al bestaande bouwvlak.

In artikel 14.2 onder f is opgenomen dat eenmalig worden afgeweken indien bebouwing, niet zijnde de woning, wordt gesaneerd, met dien verstande dat het oppervlak van de nieuw op te richten bebouwing ten hoogste 50% mag bedragen van de oppervlakte van de bebouwing die wordt afgebroken. Daar wordt in dit geval niet aan voldaan.

Er kan medewerking worden verleend door af te wijken van het bestemmingsplan middels het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub a en c en artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

3.4.3 Beoordeling bouwplan

Het bouwplan betreft de vervanging en vergroting van een bestaande bedrijfsgebouw. Het bestaande gebouw vormt onderdeel van het ensemble aan bebouwing dat thans aanwezig is op het perceel van de golfbaan. De situering van het gebouw wijzigt niet, de vergroting heeft geen wezenlijke invloed op het aanzicht van het ensemble van gebouwen. De ruimtelijke kwaliteit wordt niet nadelig beïnvloed.

Mede gezien het feit dat het bouwplan voor de exploitant van de golfbaan/sportaccommodatie zeer gewenst is, bestaat er geen bezwaar tegen het verlenen van medewerking aan dat bouwplan.

Hierna wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen. De conclusie daarbij is dat het bouwplan niet in strijd is met enig omgevingsaspect.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Bodem

Het nieuwe gebouw gaat dienst doen als praktijkruimte voor personal coaching. Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (AB Milieuconsult B.V., 14 december 2020, nr. ANL20-5484). De uitkomst van dit onderzoek laat zien, dat de vastgestelde bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Daarbij is aanbevolen om bij graafwerkzaamheden vrijkomende gronden zo veel mogelijk op de locatie te verwerken. Dit zal inderdaad het uitgangspunt zijn bij de uitvoering van de werkzaamheden.

4.2 Geluid

De bebouwing in de vorm van een praktijkruimte voor personal coaching bij een sportaccommodatie is geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Onderzoek naar geluidsbelasting is dan ook niet nodig.

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit ‘niet in betekende mate’ (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project ‘niet in betekende mate’ bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De nieuwe praktijkruimte voor personal coaching wordt opgericht in relatie tot de exploitatie van de ter plaatse gevestigde golfbaan. In de gebruikssituatie en daarmee in het aantal vervoersbewegingen zal sprake zijn van hoogstens een beperkte toename.

Het project draagt hierdoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen.

Gegevens van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 14,05 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 16,37 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 9,55 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieugevoelige bestemmingen zoals woningen te realiseren in de nabijheid van milieubelastende bestemmingen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

De dichtstbijzijnde woning van derden (Bouwdijk 9) bevindt zich op ruim 60 m van de plaats waar het nieuwe gebouw wordt opgericht. Het feitelijk gebruik voor sportdoeleinden wijzigt niet. Er is derhalve geen sprake van een mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat c.q. het verblijfsklimaat voor functies/personen in de omgeving ten gevolge van realisering en gebruik van de praktijkruimte voor personal coaching. Het verkeer van en naar de golfbaan en de praktijk voor personal coaching rijdt langs de woning Bouwdijk 9. Dit is de agrarische bedrijfswoning behorende bij het agrarisch bedrijf ten noorden van de golfbaan c.a. . De nieuwbouw van het gebouw en de activiteiten van de praktijkruimte voor personal coaching levert slechts een beperkte toename op aan vervoersbewegingen ten opzichte van het huidige aantal. De vervoersbewegingen voor de praktijkruimte voor personal coaching vinden uitgesmeerd over de dag- en avondperiode plaats. Mede gezien de beperkte omvang van de personen die de trainingen vormen, zullen er in de avonden ook maar een beperkt aantal vervoersbewegingen plaatsvinden. Dit levert geen aantasting op van het woon- en leefklimaat van de woning Bouwdijk 9.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

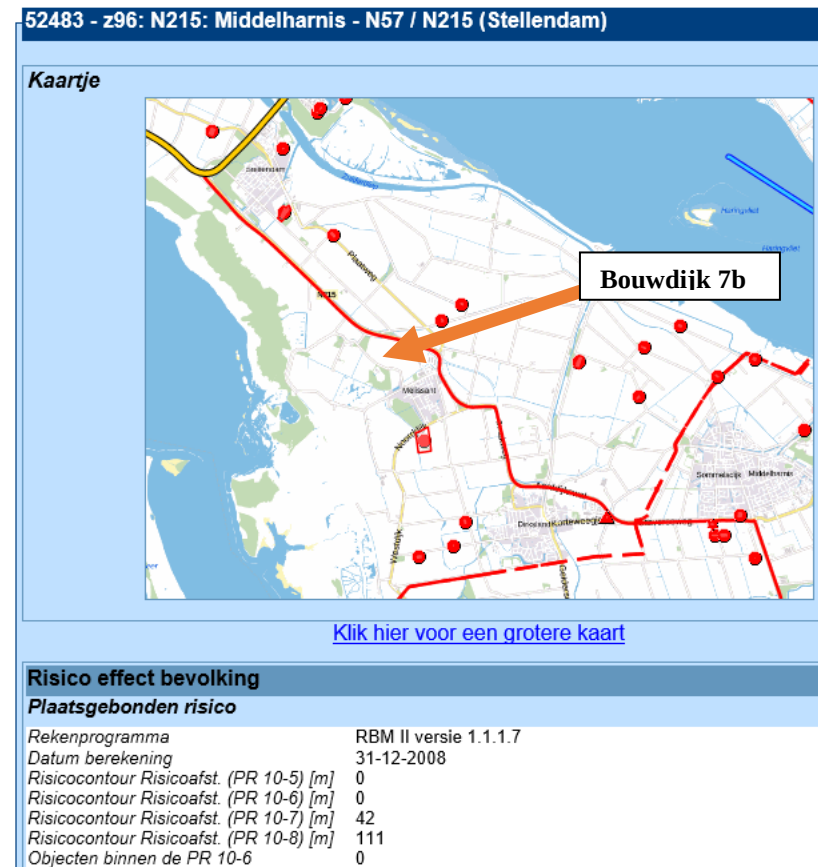
Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen;
- Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10^{-6} contour van het PR: rond inrichtingen waarin opslag / verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in diverse risicoatlassen.

In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Uit de risicokaart Nederland blijkt, dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen en hoofdgasleidingen ligt. In de omgeving van het plangebied ligt de N215 (Stellendam-Oude Tonge), die is aangewezen als onderdeel van de route gevaarlijke stoffen. De afstand van de praktijkruimte voor personal coaching tot de N215 is ruim 700 m.

Het plangebied ligt niet binnen een risicozone van deze N215.



Figuur 4.1 deel Risicokaart Nederland

Overigens komt in de risicosituatie geen wijziging, de bestaande sport accommodatie wordt gehandhaafd, het bouwplan voorziet in het vernieuwen van een praktijkruimte voor personal coaching. Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het plan daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Waterkwantiteit

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater.

Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak in buitenstedelijk gebied van 1.500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Beoordeling

Het bouwplan voorziet in het vergroten van de bebouwing met circa 230 m². Deze toename blijft ruimschoots onder de grens van de vrijgestelde 1.500 m².

Het bouwplan wordt niet binnen de beschermingszone van een waterkering of een watergang gerealiseerd.

Conclusie

Uit oogpunt van wateraspecten zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoer te brengen.

4.7 Flora en fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. In dit kader is een quick scan ecologie uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, 4 februari 2021, nr QS20066v01). Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde natuurgebieden.
- Het plangebied is geschikt als nestplaats voor de huismus. Nestplaatsen van deze soort zijn jaarrond beschermd, aanvullend huismusonderzoek is noodzakelijk in de periode maart – april.
- Het plangebied is tevens geschikt als nesthabitat van algemene gebouwbroedende vogels. Nesten van deze vogels zijn alleen beschermd wanneer zij in gebruik zijn. Bij het plannen van de sloopwerkzaamheden wordt hierom aangeraden om rekening te houden met het vogel broedseizoen.
- Ten aanzien van vleermuizen zijn de potentiële verblijfplaatsen beperkt, aangeraden wordt om hier uitsluitel over te verkrijgen door middel van endoscopisch onderzoek. Zonder uitsluitel over deze verblijfplaatsen is aanvullend vleermuisonderzoek in de periode mei – september noodzakelijk.
- Het plangebied is niet geschikt als habitat voor de rugstreeppad, maar er bestaat een kleine kans dat deze soort zich op het terrein kan vestigen in de bouwfase. Maatregelen zijn nodig om te voorkomen dat de rugstreeppad zich in deze periode op het terrein vestigt.
- Afgezien van de wettelijk beschermde soorten geldt voor alle soorten flora en fauna te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Er is aanvullend een huismusonderzoek en gebouwinspectie uitgevoerd (Breur Ecologie & Onderzoek, 10 mei 2021, nr. AO21006v1). Dit onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De te slopen bebouwing vervult geen functie voor huismussen.
- De te slopen bebouwing vervult geen functie voor vleermuizen.
- De geplande werkzaamheden conflicteren niet met verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Verdere vervolgstappen zijn – in het kader van deze wet – niet nodig.

Op grond van de Wet natuurbescherming moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Er is in dit kader een AERIUS-berekening uitgevoerd (Contek Serooskerke, 30 november 2020, nr. 6661.001). Uit de uitkomst blijkt, dat er ten gevolge van deze ruimtelijke ontwikkeling geen extra stikstofdepositie zal plaatsvinden in enig Natura 2000 gebied.

4.8 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel. Daarnaast zijn er geen geurgevoelige functies aanwezig nabij het plangebied. Hierdoor levert het aspect geur/stank geen belemmeringen op voor de realisering van het plan.

4.9 Verkeer

Parkeren

Het perceel aan de Bouwdijk 7b is al in gebruik als golfbaan, met ruime parkeervoorziening. Het bouwplan vergroot, gelet op de aard van de praktijkruimte voor personal coaching niet de behoefte aan parkeerplaatsen.

Ontsluiting

Het perceel is en blijft ontsloten op de Bouwdijk, deze weg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen te verwerken.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd en de regels hieromtrent verankerd in de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De Beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee geeft aan dat het perceel Bouwdijk 7b in een gebied ligt waarvoor geen archeologische verwachtingswaarde geldt.

Vanwege deze lage kans op archeologische sporen is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten of grondwerkzaamheden plaatsvinden.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt ook niet binnen een molenbiotoop.

4.11 Besluit milieueffectrapportage

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden.

Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van de bedrijfsbebouwing is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r., zij het dat de drempels niet worden overschreden. Het opstellen van een milieueffectrapport is voor deze beperkte ontwikkeling niet nodig, aangezien in deze ruimtelijke onderbouwing de milieueffecten al in voldoende mate beschreven zijn.

5. Uitvoering

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de nieuwbouw van een gebouw bij golfbaan Catharinenburg aan de Bouwdijk 7b te Melissant. De grond is in eigendom bij de initiatiefnemer. Het bouwplan wordt uitgevoerd en betaald door initiatiefnemer. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

Gemeentelijke kosten worden in rekening gebracht via legesheffing.

5.2 Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro worden afgesloten.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.