

Ruimtelijke onderbouwing

Realiseren bed&breakfast Abbekesdoel 93b te Bleskensgraaf



april 2017

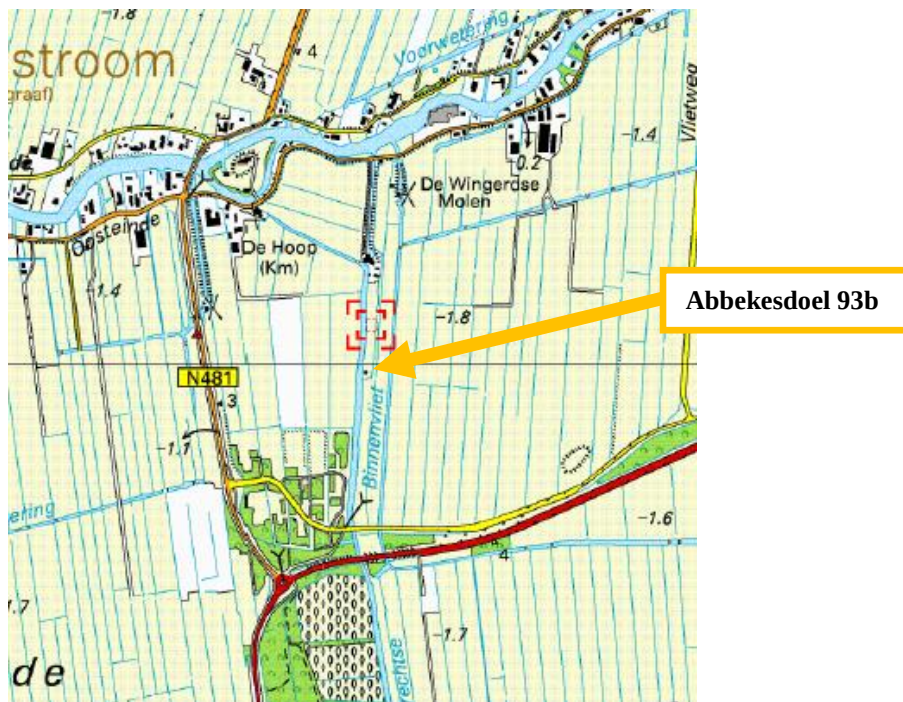
INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Projectomschrijving	4
2. Beschrijving plangebied	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	5
2.3 Huidige situatie	5
2.4 Nieuwe situatie	6
3. Beleidskader	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	8
3.5 Gemeentelijk beleid	8
4. Omgevingsaspecten	11
4.1 Bodem	11
4.2 Geluid	11
4.3 Luchtkwaliteit	11
4.4 Bedrijven en milieuzonering	11
4.5 Externe veiligheid	12
4.6 Waterhuishouding	13
4.7 Flora en fauna	13
4.8 Geur	14
4.9 Verkeer	14
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	14
5. Uitvoering	15
5.1 Economische uitvoerbaarheid	15
5.2 Planschade	15
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het eigenaar van de woning Abbekesdoel 93b te Bleskensgraaf wil in de bestaande bebouwing op diens perceel een bed&breakfast (b&b) realiseren. Het perceel Abbekesdoel 93b ligt in het buitengebied van Bleskensgraaf, gemeente Molenwaard.



Figuur 1.1: kaart met omgeving plangebied

Recent is de voorheen aanwezige molenstomp verbouwd tot een ecologische atelierwoning. De gemeenteraad Molenwaard heeft medewerking aan dit plan verleend door vaststelling op 5 november 2013 van het bestemmingsplan 'molenstomp Bleskensgraaf'.

In dit bestemmingsplan is aan de gronden de bestemming 'Wonen' toegekend. De regels zijn gelijk aan de regels voor de bestemming 'Wonen' in het destijds ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom'. In die regels is de vestiging van een b&b niet mogelijk gemaakt.

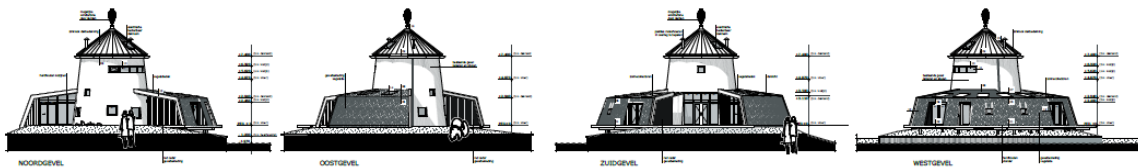
In 2015 is een 3^e herziening van dat bestemmingsplan 'Buitengebied Graafstroom' vastgesteld, waarin ook regels zijn opgenomen voor de vestiging van b&b's in bestaande burgerwoningen. Het perceel Abbekesdoel 93b is evenwel niet in die 3^e herziening opgenomen, waardoor er in deze woning juridisch gezien nog geen b&b mag worden gevestigd.

In een dergelijk geval kan het college van burgemeester en wethouders medewerking verlenen door het afgeven van een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, juncto artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Daarbij mag de toe te stane activiteit niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient het besluit de motivering van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) te bevatten (artikel 2.12, onder 1, a onder 3 Wabo).

Doel van deze onderbouwing is aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het plan tot vestigen van een b&b niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

1.2 Projectomschrijving

Op het perceel is een woning aanwezig.



Figuur 1.2: tekeningen woning

De wens is om één slaapkamer in de woning te gebruiken als b&b.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

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 Abbekesdoel 93b ligt in het buitengebied van Molenwaard en op een afstand van circa 3 km ten westen van de bebouwde kern van Bleskensgraaf.

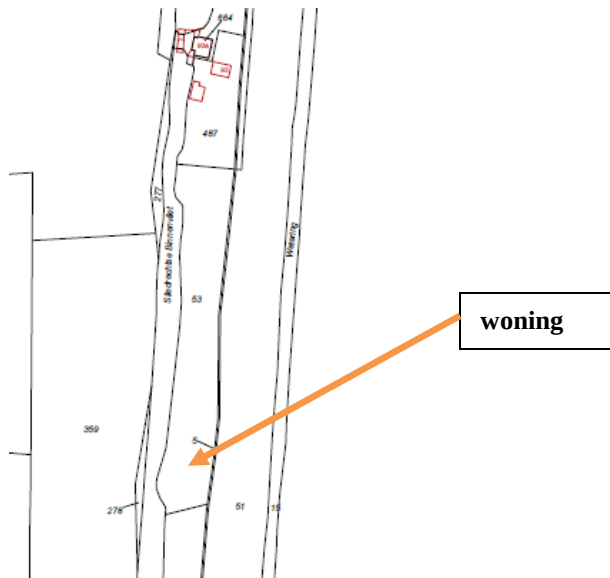


Figuur 2.1 foto woning

2.3 Huidige situatie

Zoals al aangegeven is er op het perceel Abbekesdoel 93b een woning aanwezig.

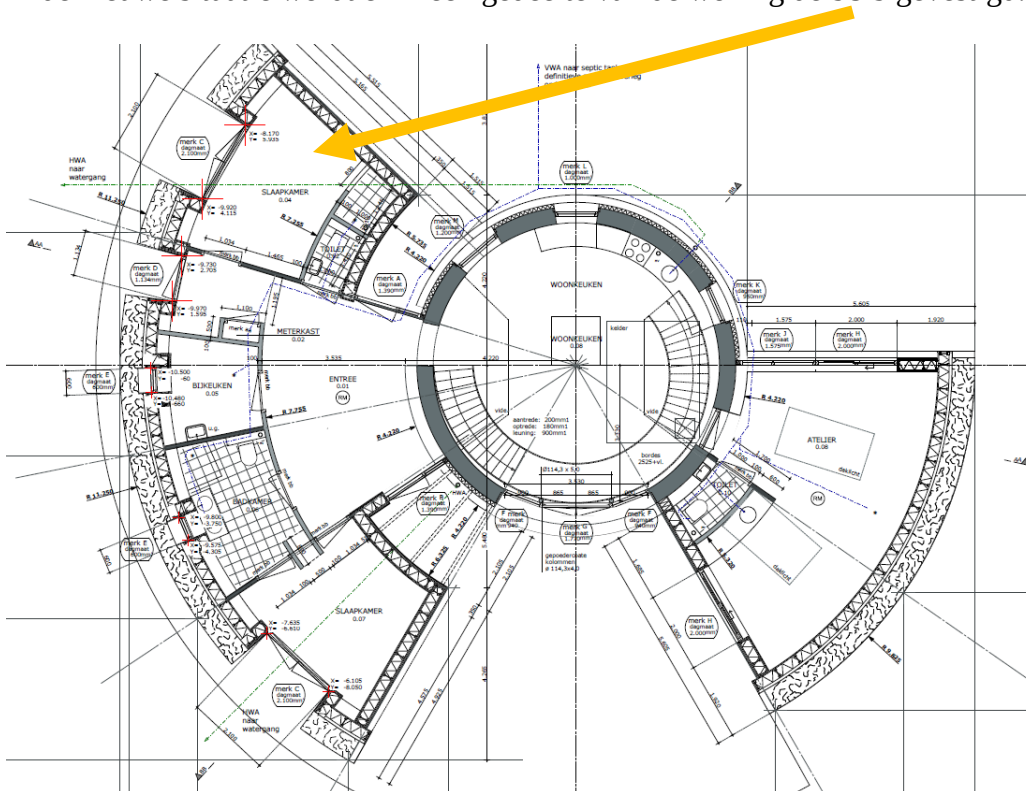
Het perceel is kadastraal bekend gemeente Bleskensgraaf, sectie E nr. 53 en heeft een totale oppervlakte van 6.120 m².



Figuur 2.2: kadastrale tekening

2.4 Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt er in een gedeelte van de woning de b&b gevestigd.



Figuur 2.3: tekening plattegrond

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 vestigen van een b&bin de woning Abbekesdoel 93b in Bleskensgraaf 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 (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. 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 Bro 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, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Er is een bestaande stedelijke voorziening aanwezig in de vorm van een woning op het perceel Abbekesdoel 93b. Die situatie verandert niet, alleen de gebruiksmogelijkheden van de woning worden verruimd. Het plan voorziet derhalve niet in nieuwe een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan ‘molenstomp Bleskensgraaf’ is de planologische mogelijkheid geboden om een burgerwoning te realiseren in de bestaande molenstomp aan het Abbekesdoel 93b te Bleskensgraaf. Dat plan was in overeenstemming met de provinciale planologische regels.

Thans wordt alleen de gebruiksmogelijkheid van de woning verruimd met de vestigingsmogelijkheid van een b&b. Dit is in de rest van het buitengebied aldaar al eerder planologisch mogelijk gemaakt bij de 3^e herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom’. Voor het perceel Abbekesdoel 93b wordt dit hierbij nu ook mogelijk gemaakt. Het gaat om een gebruik van bestaande bebouwing in het buitengebied, die niet strijdig is met het provinciaal beleid.

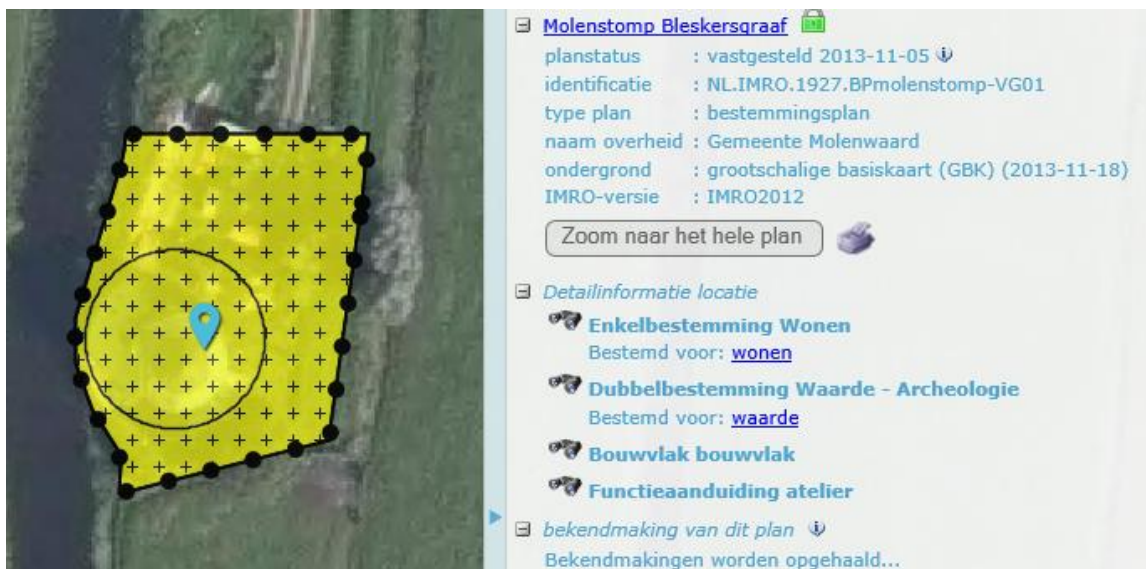
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Molenwaard

In de Toekomstvisie van Molenwaard is aangegeven dat de behoefte aan recreatief medegebruik van het landschap vanuit de stedelijke gebieden ten zuiden van de gemeente Molenwaard toeneemt. Het behoud van de molenstomp als karakteristiek element in het landschap heeft al een positieve bijdrage geleverd aan het landschap, het vestigen van een b&b appelleert aan het recreatief medegebruik zoals verwoord in de Toekomstvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan ‘molenstomp Bleskensgraaf’

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘molenstomp Bleskensgraaf’ De gemeenteraad van Molenwaard heeft het bestemmingsplan op 5 november 2013 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel Abbekesdoel 93b de bestemming ‘Wonen’ heeft gekregen.



Figuur 3.1 deel verbeelding bestemmingsplan

In de regels bij de bestemming Wonen is niet de mogelijkheid geopend om de bebouwing te gebruiken als b&b.

3.4.3 Beoordeling plan

In het al genoemde bestemmingsplan ‘Buitengebied Graafstroom 3^e herziening’ is in de toelichting het volgende opgemerkt over de vestiging van b&b’s in burgerwoningen in het buitengebied.

‘2.53.2 Bed & breakfast bij burgerwoningen en bedrijfswoningen

In het bestemmingsplan was geen regeling opgenomen om een bed & breakfast voorziening mogelijk te maken bij burgerwoningen en bedrijfswoningen bij (niet-agrarische) bedrijven. Uit verschillende aanvragen is gebleken dat er in het buitengebied wel vraag is naar het oprichten van bed & breakfast-voorzieningen in andere dan agrarische bedrijfswoningen. Omdat een bed & breakfast een positieve bijdrage levert aan de stimulering van toerisme in de gemeente is besloten middels een afwijkingsbevoegdheid een bed & breakfast bij burgerwoningen toe te staan. Voorwaarden hierbij zijn:

- het aantal bedden bedraagt maximaal 4;
- de voorziening mag uitsluitend binnen bestaande bebouwing worden opgericht;
- parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen detailhandel plaatsvinden.

Het perceel Abbekesdoel 93b te Bleskensgraaf wordt omsloten door het plangebied van deze 3^e herziening. Alleen omdat het perceel geen onderdeel meer vormde van het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom (vanwege het nu geldende postzegelbestemmingsplan ‘molenstomp Bleskensgraaf’) is er voor deze woning geen vergelijkbare regeling van toepassing.

Het plan voldoet aan de genoemde voorwaarden:

- Het gaat om één slaapkamer met 2, maximaal 3 bedden
- De b&b komt in de bestaande woning
- Het parkeren geschiedt op eigen terrein, er is meer dan voldoende ruimte aanwezig
- Er vindt geen detailhandel plaats.

Om deze reden is er aanleiding om de gewenste medewerking te verlenen.

4. Omgevingsaspecten.

4.1. Bodem

Ten tijde van het bouwplan tot het realiseren van een woning in de molenstomp is er een wettelijk verplicht verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door milieukundig onderzoeksbureau Inpijn Blokpoel d.d. 14 maart 2012, projectnummer 13P000472. Uit het onderzoeksrapport was op te maken, dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bouwplan. Het terrein is daarom op grond van de aanwezige milieukwaliteit geschikt is voor de beoogde woonbestemming. Het voorgestane medegebruik van de woning als b&b ligt in het verlengde van de woonbestemming. Ook dat gebruik is op basis van de aanwezige bodemkwaliteit mogelijk.

4.2 Geluid

De woning Abbekesdoel 93b is zodanig gesitueerd, dat er geen sprake is van een geluidszone voor wegverkeers-, spoorweg- en/of industrielawaai. Dit betekent dat er vanuit geluidoogpunt geen belemmeringen zijn om een geluidgevoelige functie zoals een woning met b&b ter plaatse te gebruiken. 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 betekenende mate’ (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De b&b komt in een bestaande woning. Dit levert hoogstens een enkele verkeersbeweging extra op per etmaal. Het project draagt hierdoor niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. 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 planlocatie bevindt zich in buitenedig gebied. Er is in de directe omgeving geen bedrijf aanwezig, waardoor de herontwikkeling van de woning Abbekesdoel 93b niet is gelegen in een milieuzone van enig bedrijf. Op circa 240 m van de woning is een nutsvoorziening aanwezig, maar deze afstand is zodanig dat er geen wederzijdse beperkingen uit deze aanwezigheid voortvloeien.

Er bestaan dan ook uit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de uitvoering van het 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.

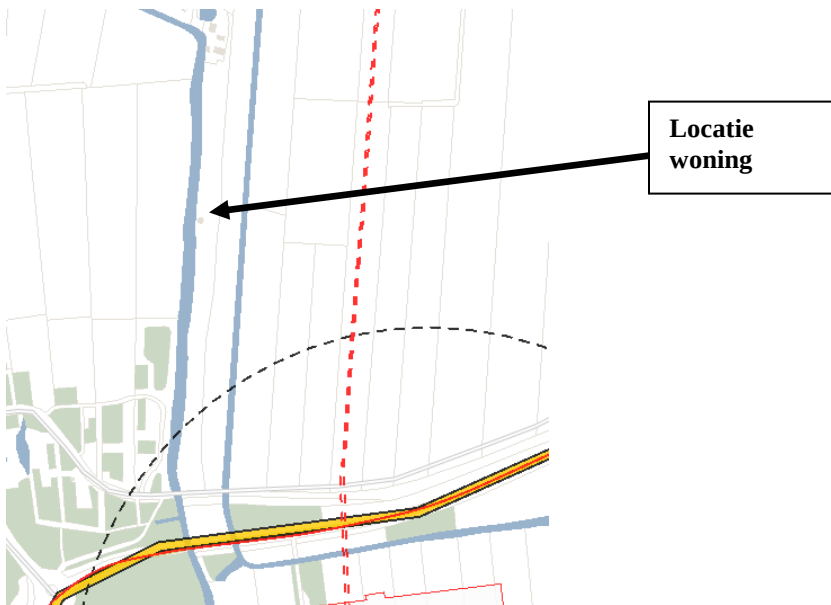
In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied in Bleskensgraaf relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. Dit is niet het geval.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn. Daarbij wordt nog verwezen naar de risicokaart Nederland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. In de nabijheid is wel een aardgasleiding aanwezig, de afstand van de woning tot die leiding is circa 225 m. Uit het veiligheidsrapport blijkt dat er geen veiligheidszone voor plaatsgebonden risico langs deze leiding aanwezig is.

Daarnaast is op circa 700 m afstand het gascompressorstation Wijngaarden aanwezig. Dit station heeft een veiligheidszone van 500 m. De woning ligt ruim buiten deze zone.

De verbreding van het gebruik van de woning heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 4.1 Risicokaart Nederland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bouwplan daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

De verbreding van het gebruik van de woning Abbekesdoel 93b met een b&b geeft geen invloed op eventueel aanwezige wateraspecten.

4.7 Flora en fauna

Er is een woning aanwezig, die na verlening van de gevraagde omgevingsvergunning ook gebruikt kan worden als b&b. Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd, dan wel bebouwing afgebroken. Om deze reden worden geen beschermde natuurwaarden geschaad bij de uitvoering van het onderhavige plan.

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

Op het perceel Abbekesdoel 93b is voldoende ruimte voor het parkeren van auto's, zowel voor bewoners als voor gebruikers van de b&b.

Ontsluiting

Het perceel wordt ontsloten via het Abbekesdoel. Deze ontsluiting en aansluitende weg zijn voldoende gedimensioneerd om voor de verkeersafwikkeling van de woning met b&b zorg te dragen.

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. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht.

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.

Er worden geen grondroerende werkzaamheden verricht in relatie tot het plan tot vestiging van de b&b. Het gaat alleen om een gebruiksverbreding van de woning. Om deze reden worden er geen eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord.

5. Uitvoering.

5.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de vestiging van een b&b in de woning Abbekesdoel 93b te Bleskensgraaf. De grond is in eigendom bij de initiatiefnemer. Het plan 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.