

Bestemmingsplan BP Gorzenweg 1

Gemeente Hoeksche Waard



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Bestemmingsplan BP Gorzenweg 1

Gemeente Hoeksche Waard

Kenmerk: wil/R202034/2001t
Status: vastgesteld
Datum: 12-9-2023

Auteur: S. Zonneveld
Geaccordeerd: J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding en doel	4
1.2.	Locatie plangebied	4
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving.....	7
2.1.	Bestaande situatie	7
2.2.	Beoogde situatie.....	8
3.	Beleidskaders.....	10
3.1.	Rijksbeleid.....	10
3.2.	Provinciaal beleid: Zuid-Holland.....	12
3.3.	Gemeentelijk beleid	18
4.	Sectorale aspecten	21
4.1.	Water.....	21
4.2.	Ecologie	22
4.3.	Archeologie en cultuurhistorie.....	23
4.4.	Verkeer en parkeren.....	25
5.	Milieu.....	29
5.1.	Mer-beoordeling	29
5.2.	Geluid	30
5.3.	Luchtkwaliteit	31
5.4.	Bodem	31
5.5.	Externe veiligheid	32
5.6.	Algehele conclusie milieu	34
6.	Juridische planopzet.....	35
6.1.	Algemeen.....	35
6.2.	Inleidende regels	35
6.3.	Bestemmingsregels	35
6.4.	Algemene regels	36
6.5.	Overgangs- en slotregels	36
7.	Uitvoerbaarheid	37
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	37
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.3.	Procedure	37
8.	Bijlagen	38

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ‘Witte Boerderij’, de als rijksmonument aangemerkte voormalige boerderij gelegen aan de Gorzenweg 1 te Heinenoord in de gemeente Hoeksche Waard.

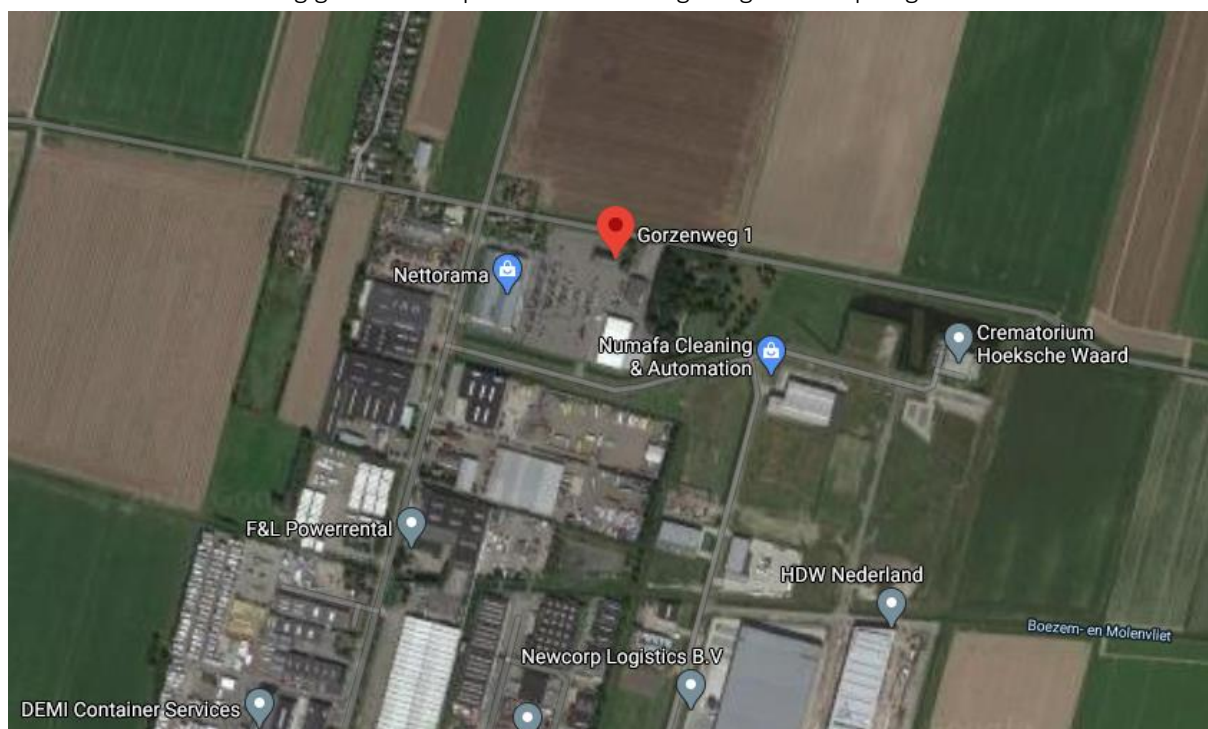
Initiatiefnemer is voornemens het Rijksmonument, dat recent is gerenoveerd, te transformeren tot een restaurant. Een restaurant kan worden beschouwd als een passende nieuwe functie voor het gebouw. Als onderdeel van de plannen wordt ook een oorspronkelijk bijgebouw teruggebracht in de vorm van een terrasschuur.

De herbestemming van de boerderij voegt een component van ontspanning/recreatie aan het gebied toe welke tevens kan dienen als kostendrager voor de instandhouding van het monumentale pand.

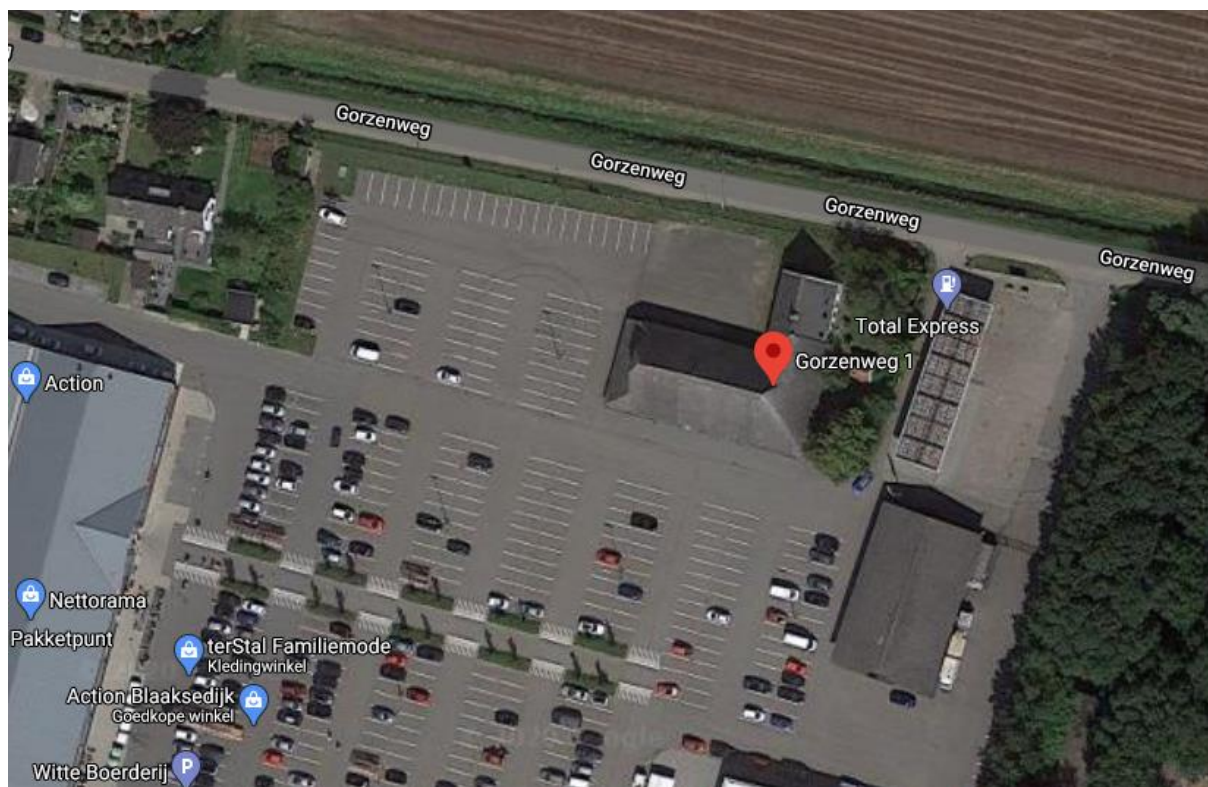
1.2. Locatie plangebied

De Witte Boerderij is gelegen op het terrein van een winkelcentrum dat zijn naam ontleent aan deze boerderij. In het winkelcentrum zijn diverse winkels en een supermarkt gevestigd. Los hiervan is op het terrein de “Witte Markt” aanwezig, een overdekte markthal. Tot slot is er een tankstation aanwezig. Het grootste deel van het onbebouwde terrein is ingericht als parkeerterrein. Het terrein van het winkelcentrum is ten noordwesten gelegen van de kern Blaaksedijk en maakt onderdeel uit van Bedrijvenpark Hoeksche Waard. De verdere omgeving kenmerkt zich door landbouwgronden. Verder zijn in de omgeving diverse woningen aanwezig.

Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 1: Plangebied indicatief weergegeven bij de rode marker en omgeving (Bron: Google maps)



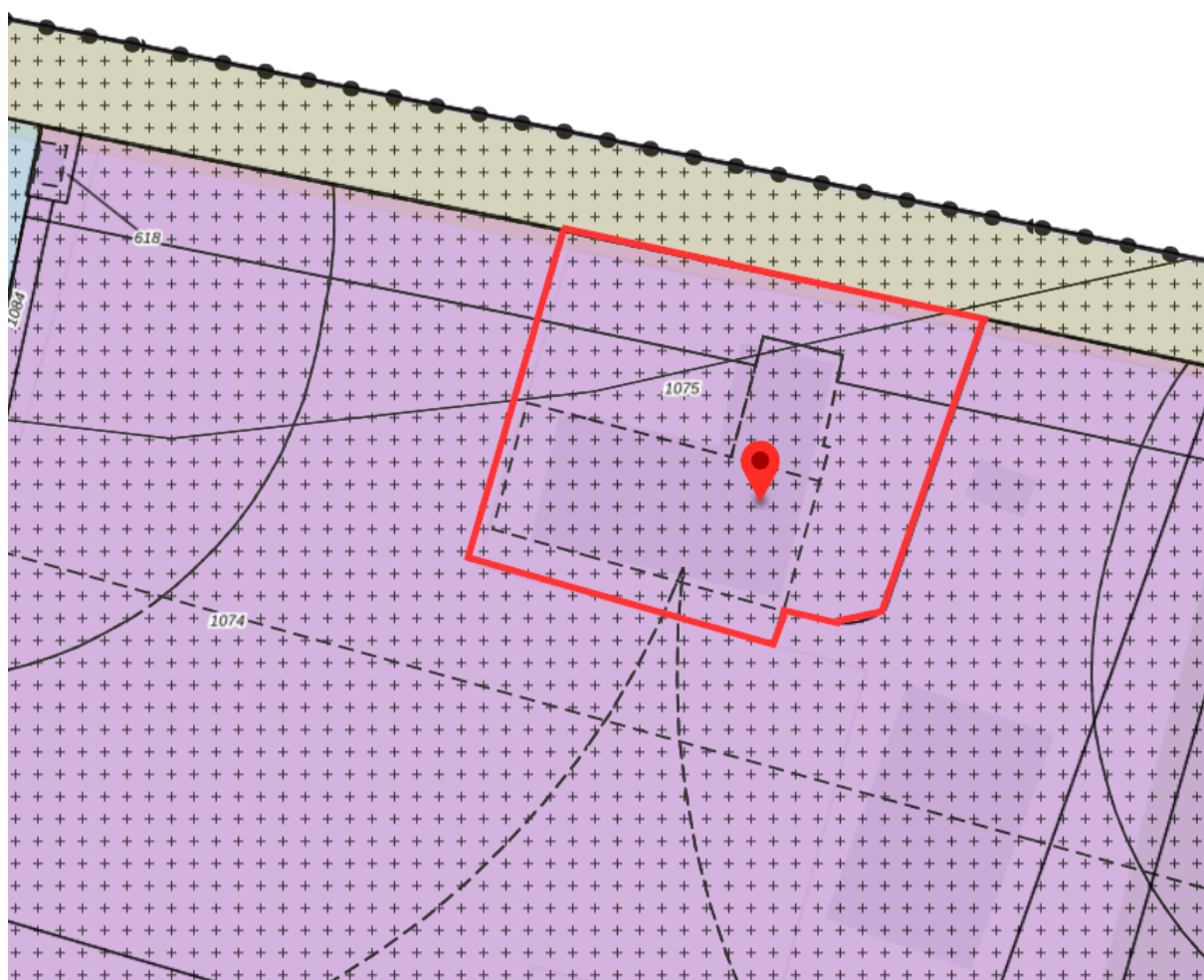
Afbeelding 2: Plangebied indicatief weergegeven bij de rode marker (Bron: Google maps)

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark Hoeksche Waard' dat op 13 december 2018 is vastgesteld door de toenmalige gemeente Binnenmaas.

In het huidige bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'Bedrijventerrein -1' en voorzien van een bouwvlak. Tevens is er sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting middelhoog 1', een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' en een bouwaanduiding 'rijksmonument'. Tevens gelden nog twee maatvoeringregels, namelijk een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum bouwhoogte van 9 meter.

Het is de bedoeling om de mogelijkheid te bieden om hier een restaurant te vestigen. Aangezien deze activiteiten niet toegestaan zijn binnen de geldende regels van het bestemmingsplan Bedrijvenpark Hoeksche Waard, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 3: Planlocatie indicatief rood omlijnd (Bron: website www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten en milieuhinder. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planopzet. De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De monumentale boerderij is gelegen op het perceel aan de Gorzenweg 1 te Heinenoord in de gemeente Hoeksche Waard. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.100 m². De boerderij bestaat uit het oorspronkelijke woonhuis (140 m²) en de schuur (515 m²). Het woonhuis met aangebouwde schuur dateert uit 1763 en heeft rijksmonumentstatus. Na beëindiging van de agrarische functie is het complex in gebruik genomen voor detailhandel.

De directe omgeving van het plangebied bestaat zoals beschreven uit de 'Witte Markt', een markthal en het winkelcentrum met dezelfde naam en het bijbehorende gemeenschappelijke parkeerterrein. De beide hoofdontsluitingen van het complex bevinden zich aan de Boonsweg, terwijl het terrein over secundaire ontsluitingen beschikt via het tankstation aan de Gorzenweg en via de Zaaivool. De Witte Boerderij zelf weegt ook uit via deze gemeenschappelijke ontsluitingen.

Met het oog op de beoogde nieuwe functie heeft restauratie plaatsgevonden.



Afbeelding 4: foto van de Witte Boerderij voorafgaand aan de restauratie (Bron: Google streetview)



Figuur 5: Momentopname van de restauratie

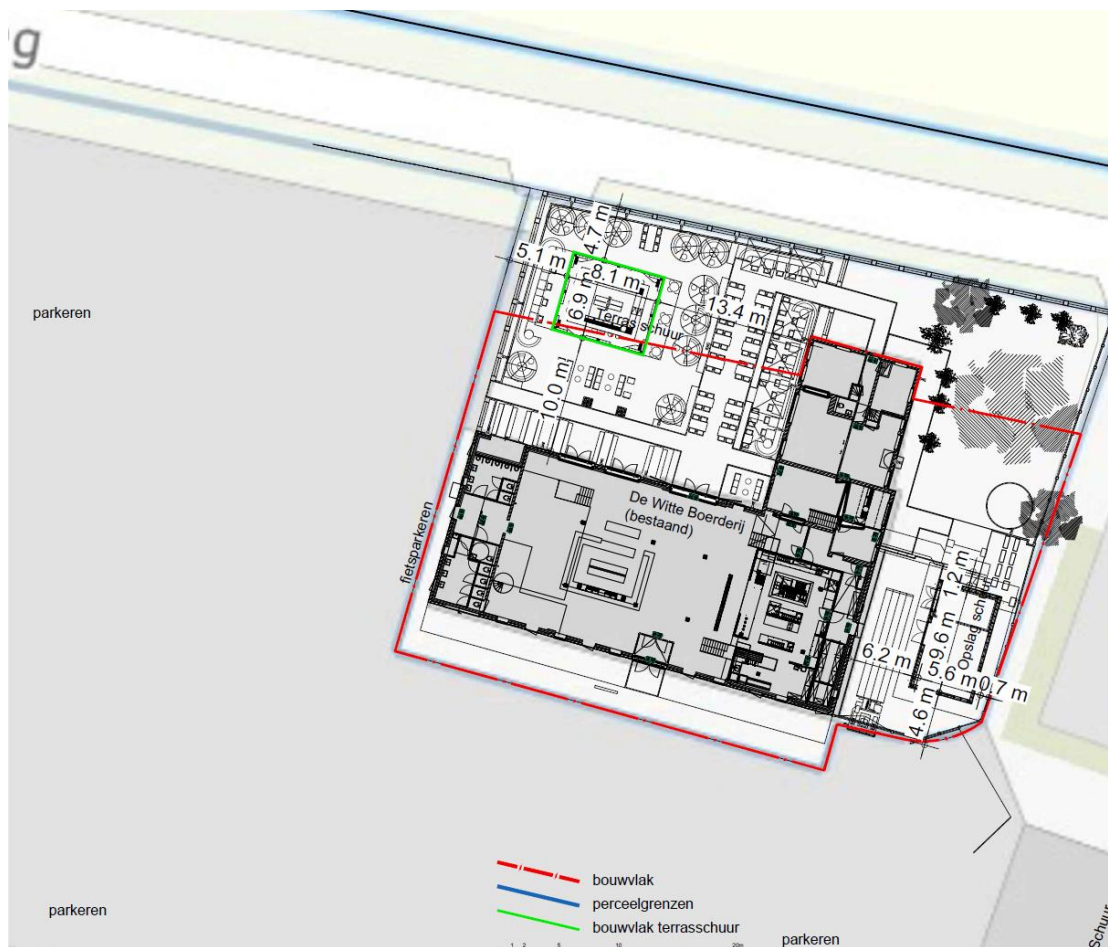
2.2. Beoogde situatie

In de toekomstige situatie wordt een restaurant/brasserie met keuken en verdere voorzieningen gerealiseerd in de oorspronkelijke schuur. Op de begane grond van het woongedeelte wordt een multifunctionele ruimte ingericht, welke is af te huren voor bijvoorbeeld kleinere bijeenkomsten en groepsdiners. Op de bovenverdieping van het woongedeelte wordt voorzien in een kantoortje voor het restaurant. Het aanwezige groen wordt behouden en waar nodig versterkt.

Initiatiefnemer heeft het voornemen om een terras met terrasschuur te realiseren. Dit is een kleine gebouwde voorziening van 60 m² welke zal dienen als uitgiftepunt/buitenkeuken bij het restaurant. Vanuit historisch perspectief is van belang dat ter plaatse ook een bijgebouw aanwezig is geweest dat verloren is gegaan tijdens de watersnoodramp. Een dergelijk bouwwerk is meer in algemene zin ook goed passend bij een historische boerderij. Vaak was hierbij sprake van bijgebouwtjes in de vorm van een washuisje of een karnschuur.

Het restaurant maakt alleen gebruik van achtergrondmuziek. Uit het akoestisch onderzoek en de advisering van Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid blijkt dat het vestigen van een restaurant met achtergrondmuziek en een terras voldoet aan de geluidsnormen.

Verwezen wordt naar afbeelding 6.



Afbeelding 6: impressie toekomstige situatie

De herbestemming van de boerderij zal deze enerzijds een complementaire functie vervullen bij de bestaande detailhandelsfuncties.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld.

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Toetsing

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn benoemd.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Toetsing

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking (ook wel duurzaamheidsladder) als motiveringseis opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De regeling is laatstelijk gewijzigd op 1 juli 2017. De duurzaamheidsladder ziet toe op een zorgvuldige afweging van iedere stedelijke ontwikkeling.

Zo moet de ontwikkeling voorzien in een behoefte. Als hiervan sprake is moet worden bezien in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins. Als blijkt dat dit geen mogelijkheid is, moet worden afgewogen of het gebied passend is ontsloten of als zodanig kan worden ontwikkeld.

Zoals is overwogen in diverse uitspraken van de Afdeling¹, dient bij de beantwoording van de vraag of sprake is van bestaand stedelijk gebied als bedoeld in artikel 1.1.1, onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakte, en of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorend geheel van openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Toetsing

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, heeft betrekking op de planologische transformatie van een bedrijfsbestemming naar een horecabestemming. Er wordt geen bebouwing van betekenis toegevoegd, aangezien de terrasschuur kan worden beschouwd als een bijgebouwtje bij het restaurant. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.

Los daarvan is het volgende van belang.

Voor het Rijksmonument, dat al meer dan twee eeuwen een landmark vormt in de Hoeksche Waard, vormt een transformatie naar horeca in de vorm van een restaurant een optimale invulling waarmee zowel invulling kan worden gegeven aan een concrete behoefte en tegelijkertijd een passende functie voor het gebouw kan worden gevonden.

Van belang hierbij is dat de gemeente Hoeksche Waard naar verhouding tot het aantal inwoners over relatief weinig horeca beschikt. Verwezen wordt naar de Economische Monitor van de gemeente Hoeksche Waard². Gelet hierop ligt voor de hand dat inwoners voor een belangrijk deel zijn aangewezen op horecavoorzieningen buiten de gemeente.

¹ ARRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724, alsook ARRvS 29 april 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1340 (Veghel) en ARRvS 20 mei 2015, ECLI:NL:RVS:2015:1581 (Papendrecht)

² Economische Monitor Hoeksche Waard 2019 - <https://openpdc.gemeentehw.nl/wp-content/uploads/2020/11/Economische-Monitor-Hoeksche-Waard-2019.pdf>

Met de beoogde ontwikkeling wordt circa 2.100 m² van de geldende bedrijfsbestemming omgezet naar horeca. Relevant is, dat de Witte Boerderij weliswaar een winkelfunctie heeft vervuld, maar nimmer een (niet agrarische) bedrijfsfunctie heeft vervuld. Hierbij is van belang dat het rijksmonumentale gebouw ook niet goed geschikt te maken is voor bedrijvigheid, gelet op de eisen die aan een moderne bedrijfsvoering worden gesteld. Verder is het complex ook te groot om te fungeren als bedrijfskantoor bij een gemiddeld/modaal bedrijf overeenkomstig het bestemmingsplan.

Gelet hierop kan niet worden gesteld dat onderhavige ontwikkeling ten koste gaat van feitelijk beschikbaar bedrijfsterrein in de gemeente. Los hiervan blijkt voldoende terreinoppervlak met een bedrijfsbestemming over om in de huidige vraag naar bedrijfslocaties te kunnen voorzien. Gelet op de bestaande situatie met de aanwezige winkels en het bijbehorende parkeerterrein, vormt een horecafunctie juist een passende, complementaire functie op deze locatie. Het plan is daarmee niet in strijd met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

3.2.1. Omgevingsvisie

Met de Omgevingsvisie anticipeert de provincie op het in werking treden van de Omgevingswet. In de nieuwe Omgevingsvisie is het volledige omgevingsbeleid van de provincie vervat, zoals de Omgevingswet ook zal voorschrijven. In de Omgevingsvisie worden de huidige beleidsplannen in één document verenigd:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuervisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

De provincie Zuid-Holland kiest hierbij voor een opgavegerichte aanpak, waarbij steeds samenhangende beleidsonderdelen worden vernieuwd waar dat nodig is. Het provinciale omgevingsbeleid is dus geen statisch (eind)document, maar een document waarmee voortdurend de dialoog wordt gezocht met de diverse ruimtelijke actoren: altijd klaar, maar nooit af.

De provincie streeft naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit, waarbij Zuid-Holland slimmer, groener en sterker dient te worden.

De visie geeft aan dat de economie van Zuid-Holland is gebaseerd op fossiele brandstoffen. De provincie zet in op verduurzaming van energieopwekking uit hernieuwbare bronnen. De visie geeft daarnaast aan dat de provincie moet inspelen op de gevolgen van de klimaatverandering, niet in de laatste plaats de te verwachten stijging van de zeespiegel. Daarnaast staat de provincie de komende decennia ook voor de vergrijzing als (tijdelijke) demografische verandering.

De provincie wil daarbij ontwikkelingen samen met andere partijen oppakken, waarbij de volgende sturingsprincipes worden gehanteerd:

Gebiedsgericht: De provincie komt met elk gebied tot een aanpak op maat. Zuid-Holland bestaat uit verschillende gebieden met elk hun eigen opgaven. Specifieke opgaven ontstaan in interactie met de omgeving. Die specifieke opgaven vragen elk om hun eigen vorm van sturing.

Uitgaan van passend schaalniveau: De provincie vormt allianties op het schaalniveau van de specifieke opgave. Allianties op verschillende niveaus zijn nodig. De provincie werkt met partners op lokaal, regionaal, provinciaal en landsdeelniveau en kijkt waar nodig ook over landsgrenzen heen.

Ruimte voor differentiatie: Waar mogelijk gaan integrale maatwerkoplossingen boven generieke regels. Dat gebeurt alleen als per saldo sprake is van voldoende positieve ontwikkeling. De provincie wil ruimte laten voor verschil, experimenten toelaten, maatwerkoplossingen zoeken en omgaan met onzekerheid.

In de visie worden daarbij de volgende richtinggevende ambities geformuleerd:

- Naar een klimaatbestendige delta

De provincie wil de fysieke leefomgeving klimaatbestendig inrichten. Dit houdt in dat ook extreme weersomstandigheden niet mogen leiden tot onnodige schade. Dit dient onder meer te worden bereikt door meer ruimte te creëren voor water, het voornemen van hittestress, het tegengaan van bodemdaling in veengebieden en het optimaal benutten van voorhanden zoetwater.

- Naar een nieuwe economie: the next level

De economie van de provincie Zuid-Holland wordt met name gedragen door Rotterdam als het grootste haven-industriële complex van Europa en het Westland als grootste glastuinbouwcluster van de wereld. De provincie geeft aan dat de industriële sectoren zich bevinden aan het einde van een levenscyclus. De provincie wenst een transformatie naar een digitale en schone economie: Van een fossiele economie naar een circulaire economie.

- Naar een levendige meerkernige metropool

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal woningen te realiseren en tegelijkertijd dient de bestaande woningvoorraad te worden verduurzaamd. De woningbouwopgave dient evenwel gestalte te krijgen in combinatie met de verbetering bereikbaarheid, woonkwaliteit en leefklimaat.

- Energievernieuwing

Vanwege de aanwezige bedrijvigheid is Zuid-Holland een van de meest energie intensieve regio's van Europa. De provincie streeft naar een energietransitie waarbij energie uit hernieuwbare bronnen wordt gewonnen en energie optimaal wordt benut, zoals door toepassing van restwarmte van industriële bedrijvigheid in woningen en de glastuinbouw. De provincie biedt hierbij ruimte aan lokale initiatieven, maar zal in principe niet zelf het voortouw nemen.

- Best bereikbare provincie

Er is sprake van de nodige druk op de infrastructuur, zowel wat betreft goederenverkeer als woon-werk verplaatsingen. Een verbetering van de bereikbaarheid is evenwel nodig met het oog op het behoud van de concurrentiepositie. Tegelijkertijd dient de mobiliteitssector schoner te worden om de nationale doelstellingen voor klimaat en luchtkwaliteit te halen. De provincie zet ook in op de versterking van het openbaar vervoer, vervoer over het water en gebruik van de fiets.

- Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Het landschap en de biodiversiteit staan onder druk door het groeiend aantal inwoners, economische ontwikkeling en de klimaatverandering. Ook de beschikbare ruimte staat onder druk door de behoefte aan meer woningen en ruimte voor bedrijvigheid. Behoud van een aantrekkelijk landelijk gebied vormt ook een belangrijke factor voor bewoners, bedrijven en toeristen. Een groene leefomgeving draagt bij aan een gezonde leefstijl. De provincie Zuid-Holland wil de kwaliteit van de leefomgeving versterken door natuur, water, recreatie, landbouw, cultureel erfgoed en economie in samenhang te bezien.

- *Verbeteren omgevingskwaliteit*

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. Het gaat hier om zowel ruimtelijke kwaliteit (belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde) als milieukwaliteit (gezondheid en veiligheid).

Toetsing

De beoogde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid waar gestreefd wordt naar een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. De Provincie Zuid-Holland heeft de monumentale boerderij uitgeroepen tot een van de zes meest kansrijke restauratieprojecten in de provincie en ook subsidie verstrekt voor de restauratie en de transformatie naar een nieuwe kostendrager.

De provincie streeft zoals aangegeven naar een samenhang tussen verschillende elementen die de leefomgeving vormen. Met onderhavig plan wordt de leefomgeving versterkt door recreatie, cultureel erfgoed en economie in samenhang tot ontwikkeling te brengen.

3.2.2. Omgevingsverordening

In artikel 6.9, lid 1 van de provinciale Omgevingsverordening is vastgelegd dat bij een ruimtelijke ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit minstens gelijk dient te blijven. De Omgevingsverordening stelt daarbij nadere eisen, afhankelijk van de aard van de ontwikkeling en de verschillende gebiedstypen die in de verordening worden onderscheiden.

Artikel 6.9, lid 5

In de Verordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen:

- *Inpassen*: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft;
- *Aanpassen*: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit;
- *Transformeren*: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft primair een functiewijziging van een bestaand bouwwerk. Er is sprake van een inpassing waarbij aan de eisen voor die categorie ruimtelijke ontwikkeling moet worden voldaan. Dat is het geval: de transformatie van het rijksmonument naar een restaurant past bij de schaal van het gebied, waarbij relevant is dat aansluiting wordt gevonden bij de op dit deel van het bedrijfsterrein aanwezige winkels.

De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit. Gemeenten hebben in stedelijk gebied meer beleidsvrijheid om zelf invulling te geven aan het uitgangspunt van de ruimtelijke kwaliteit. Zoals ook wordt beschreven in paragraaf 3.3.1 draagt de ontwikkeling bij aan de ruimtelijke kwaliteit en voldoet het initiatief aan de beleidsdoelen welke zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie Hoeksche Waard.

Artikel 6.9a tot en met 6.9g

In de Verordening zijn gebieden met een bijzondere kwaliteit aanwezen, waarbij per gebiedstype ook provinciale belangen zijn geïdentificeerd. Dit zijn de gebiedstypen: buitengebied, recreatiegebied, belangrijk weidevogelgebied, groene buffers, graslanden bollenstreek en het Natuurnetwerk Nederland.

Toetsing

Onderhavige locatie is niet gelegen in een gebiedstype uit een bijzondere beschermingscategorie. Los daarvan past de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

Artikel 6.10

In de provinciale verordening is ook de ladder van duurzame verstedelijking verder uitgewerkt en geconcretiseerd.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling betreft geen stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening of de provinciale Omgevingsverordening. Immers er is pas sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van dit artikel als bebouwing en/of verharding van enige omvang wordt toegevoegd en daar is in de gegeven omstandigheden geen sprake van. Verwezen wordt naar paragraaf 3.1.3.

Artikel 6.50

In artikel 6.50 wordt voorgeschreven dat aandacht moet worden besteed aan de gevolgen van de risico's van klimaatverandering. Hierbij worden specifiek de aspecten wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte en droogte benoemd.

Toetsing

Er is sprake van een bestaand gebouw dat is aangemerkt als rijksmonument. Als onderdeel van de restauratie is het pand geïsoleerd, waarmee ook hittestress kan worden beperkt. Gelet op de directe omgeving met weinig hoogteverschillen zal eventuele wateroverlast niet gepaard gaan met sterke stroming en/of snelle peilstijgingen, waardoor maatregelen kunnen worden genomen, zoals ontruiming. Het overstromingsrisico ter plaatse voldoet aan de normen die het waterschap hierbij in acht neemt. Gelet op de aard van de functie is droogteresistentie slechts van beperkt belang. Door buffering van hemelwater kan de tuin in geval van droogte worden voorzien van water.

Aangezien de nutsinfrastructuur, zoals transformatorhuisjes, vrijwel op peilhoogte aanwezig is, zullen elektriciteit, data en gas in geval van (dreigend) hoogwater wegvallen of al preventief worden uitgeschakeld. Mobiele communicatielijnen zullen nog uiterlijk nog 4 uur lang blijven functioneren en dan ook. Moderne mobiele telefoons beschikken niet langer standaard over een radio, terwijl de radio in huis ook op zijn retour is. Uitgaande van een modale autonomie van een mobiele telefoon van circa 24 uur zal een getroffen regio na een etmaal hoe dan ook niet langer bereikbaar zijn voor mobiele communicatie. Autoradio's zullen vanaf een waterhoogte van circa één meter stoppen met functioneren. Gelet op deze situatie heeft het geen meerwaarde om bijvoorbeeld de meterkast verhoogd aan te leggen, zodat in geval van hoogwater de elektriciteitsvoorziening op de lagere bouwlagen kan worden uitgeschakeld en een bovenverdieping nog van stroom kan worden voorzien.

In geval van dreigende overstroming dient te worden gekozen voor ontruiming van het gebied. Indien tijdsige ontruiming niet mogelijk blijkt, kan het gebouw worden benut om in te schuilen en om op hulp te wachten op de verdiepingvloer. De Witte Boerderij heeft eerder de watersnoodramp doorstaan. Voor het overige kan deze situatie worden beschouwd als behorend tot maatschappelijk risico.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

Toetsing

In al bestaande bebouwing wordt een restaurant en zalenverhuur gerealiseerd. Daarnaast wordt het

perceel groener en toegankelijker ingericht. Er vindt geen nieuwbouw plaats.

Het open karakter van de zeekleipolder wordt niet aangetast. Het plangebied ligt in de aangeduide 'dorpsrand'. De huidige dorpsrand vormt een hard contrast met het omliggende open landschap. De beoogde ontwikkeling brengt hier geen (negatieve) verandering in.

3.2.3. Provinciale milieubelangen

Provincie Zuid-Holland benoemt in haar Omgevingsbeleid vier provinciale milieubelangen. Hieronder is opgenomen welke dit zijn en hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot deze belangen:

- Bescherming van stiltegebieden

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een stiltegebied.

- Windenergie stimuleren

Windpark Oude Maas is met een maximale rotorhoogte van 187 meter gelegen op een afstand van circa 700 meter. Onderhavige ontwikkeling vormt geen beperking voor het windpark.

- Beschermen bedrijventerreinen voor Hogere Milieu Categorie-bedrijven

De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats in (de nabijheid van) een HMC-bedrijventerrein. Afname van HMC-locaties is derhalve niet aan de orde.

- Beschermen van grote groepen mensen

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen in een invloedsgebied Groepsrisico van een EV-relevante risicobron. Op dit vlak wordt verwezen naar paragraaf 5.5.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Omgevingsvisie Hoeksche Waard

Op 17 december 2019 heeft de gemeenteraad de Omgevingsvisie Hoeksche Waard vastgesteld. In de Omgevingsvisie is ervoor gekozen een uitnodiging te doen aan de samenleving om bij te dragen aan de Hoeksche Waard.

Hoeksche Werken

Vijf maatschappelijke opgaven vragen specifiek aandacht de komende jaren. Dit worden de Hoeksche Werken genoemd. Daarbij gaat het om de volgende opgaven:

- Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- Vitaal economisch klimaat;
- Bereikbaar, nabij en toegankelijk;
- Duurzame, innovatieve landbouw;
- Vitale dorpen en actieve samenleving.

Toetsing Hoeksche Werken

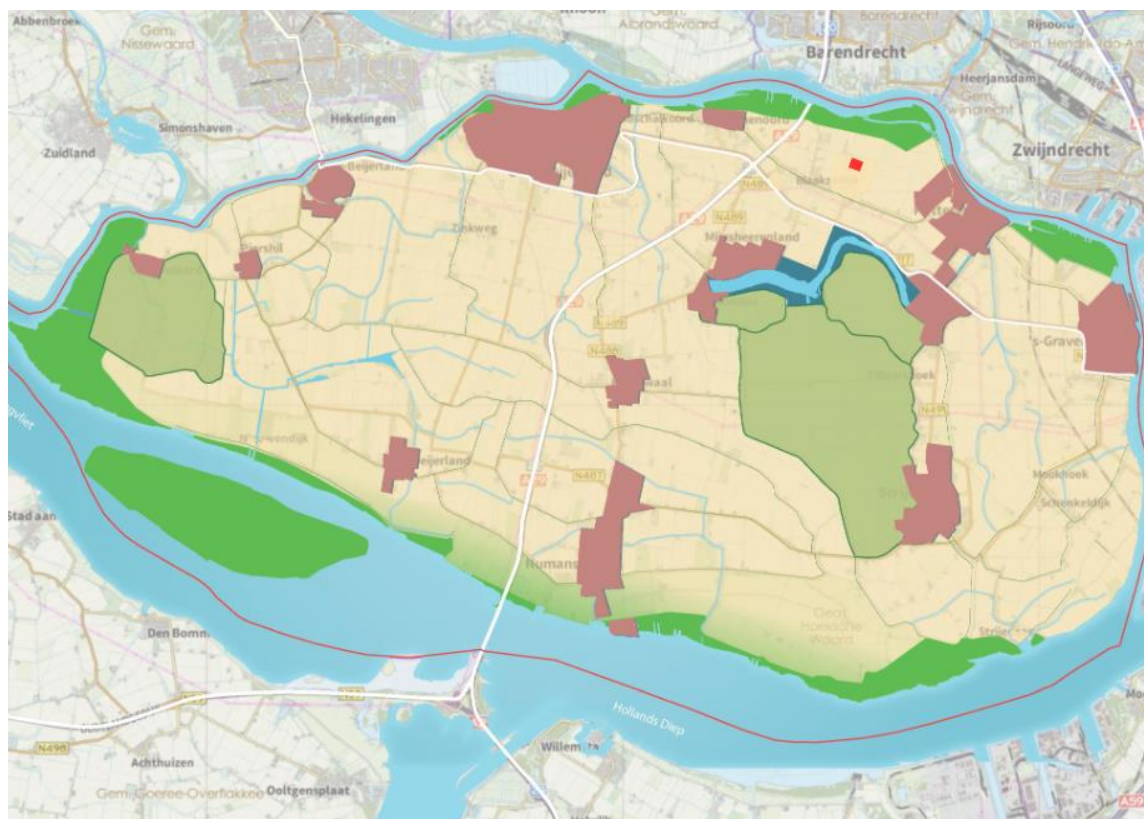
Hergebruik van vrijkomende/leegstaande agrarische gebouwen wordt in de Omgevingsvisie gezien als een 'Waardmaker'. Het restaureren van het rijksmonument en het toevoegen van horeca zorgt voor een aantrekkelijk aanknopingspunt voor recreanten op de fiets. Daarnaast zorgt een horecagelegenheid voor een verlenging van de verblijfsduur van mensen die een bezoek brengen aan 'De Witte markt' of 'Witte Boerderij'. Hiermee past de beoogde ontwikkeling goed binnen de Omgevingsvisie Hoeksche Waard.

Hoeksche Waarden

De gemeente streeft naar een krachtige en vitale participatiesamenleving waarin inwoners zelfbewust en in samenwerking met maatschappelijke organisaties en de gemeente regie voeren op het eigen bestaan, waarin voldoende vangnetten zijn ingericht en waarin preventie een grote rol speelt. Het streven is om alle inwoners een duurzaam veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit te kunnen bieden. Hierbij dient de bestaande sociaaleconomische staat van de Hoeksche Waard te worden behouden en verbeterd.

Door bij nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met de Hoeksche waarden, kan dit worden bereikt. De Hoeksche Waard is bij het maken van de Omgevingsvisie ingedeeld in vijf gebieden. Elk deelgebied bestaat uit eigen Hoeksche Waarden.

De planlocatie is gelegen in het deelgebied 'Natuurlijk! Verbonden'. Verwezen wordt naar afbeelding 7.



Afbeelding 7: uitsnede kaart Omgevingsvisie Hoeksche Waard, planlocatie indicatief rood aangeduid (bron: gemeente Hoeksche Waard)

Toetsing Hoeksche Waarden

Natuurlijk! verbonden

Heinenoord is van oorsprong een dijkdorp, dat zich heeft ontwikkeld uit lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Oude Maas. Heinenoord beschikt over de buurtschappen Goidschalxoord, Kuipersveer en niet in de laatste plaats Blaaksedijk, waar de Witte Boerderij aanwezig is.

Door realisatie van de Heinenoordtunnel in 1968 is de Hoeksche Waard verbonden met IJsselmonde via de Heinenoordtunnel. Heinenoord heeft zich vanaf dat moment getransformeerd naar forensendorp. Door de ligging nabij de Heinenoordtunnel is de bereikbaarheid van werklocaties in het Drechtsteden- en Rijnmondgebied immers optimaal.

De planlocatie ligt in het deelgebied 'Natuurlijk verbonden'. Er is sprake van een buurtschap. Ontwikkelingen moeten aansluiten op de identiteit van het buurtschap. Daaraan wordt voldaan omdat er sprake is van het gebruik van een bestaand monumentaal pand binnen een gebied met gemengde functies. De nieuwe functie maakt het mogelijk om het Rijksmonument in stand te houden. Dit draagt bij aan het verbeteren van de kwaliteit van de omgeving. Het aanwezige parkeerterrein kan worden gebruikt voor zowel de horeca als aanwezige detailhandel. Voor de beoogde ontwikkeling wordt hierdoor extra ruimte bespaard.

De winkellocatie in het buurtschap rondom de Witte Boerderij vormt een vaste grootheid in de gemeente, welke samen met de Witte Markt ook een regionale uitstraling heeft. De Witte Boerderij is al sinds jaar en dag een vast begrip in de Hoeksche Waard en de winkellocatie maakt deel uit van de

identiteit van Heinenoord. De winkels vormen een belangrijke voorziening voor de (dagelijkse) inkopen. Vanuit de markt neemt de vraag naar mengvormen tussen met name detailhandel en horeca steeds verder toe. Immers om concurrerend te blijven met internetbezorgdiensten dient een fysieke winkel zich te onderscheiden. Dat kan met een horecagelegenheid. Een horecagelegenheid zorgt verder voor een verlenging van de verblijfsduur van bezoekers waardoor wordt bijgedragen aan het verminderen van piekbelasting op de weginfrastructuur rondom sluitingstijd. De horeca kan daarnaast een zelfstandige rol vervullen binnen de gemeente en dienen als pleisterplaats/uitvalsbasis voor diverse dagrecreatie.

Hiermee levert het initiatief een bijdrage aan het economisch klimaat en recreatie en toerisme. Het restaurant draagt daarnaast bij aan het versterken van de gemeenschapszin en de sociale cohesie onder de bevolking aangezien het restaurant kan dienen als extra ontmoetingsplaats, waarmee wordt voorkomen dat mensen uitwijken naar voorzieningen buiten de Hoeksche Waard.

Daarnaast zal de bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluiten op de duurzaamheidsambities van de gemeente. Hierdoor draagt het plan bij aan de opgave 'duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig'.

Hiermee past de beoogde ontwikkeling goed binnen de Omgevingsvisie Hoeksche Waard.

4. Sectorale aspecten

4.1. Water

Het Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de zuidelijke gemeentes van de provincie Zuid-Holland, waaronder Hoeksche Waard. Het beleid voor waterkwaliteit is opgenomen in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021.

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

In de Legger voor oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken van het waterschap Hollandse Delta zijn de watergangen opgenomen waarop de Keur van toepassing is. In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

Toetsing

Het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van een waterkering of waterloop. Aan de noordzijde van de Gorzenweg is een watergang gelegen, die onderhouden wordt door het waterschap. Aangezien er geen bouw- of aanleg werkzaamheden plaats zullen vinden die leiden tot een wijziging van het afwaterend oppervlak (de planologisch te transformeren boerderij is al aanwezig), kan geconcludeerd worden dat het plan geen invloed heeft op het aspect water. Dit betekent dat ook geen watercompensatie is benodigd.



Afbeelding 8: Plangebied rood omlijnd. (Bron: Waterschap Hollandse Delta 2018)

4.2. Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen.

Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Toetsing

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een gebied wat is aangemerkt als Natura 2000- of NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is Oude Maas, gelegen op een afstand van circa 850 meter van de boerderij. Dit is tevens ook het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied.

De restauratie en de verbouwing van de Witte Boerderij hebben plaatsgevonden op basis van een afzonderlijke procedure. De bouw van de terrasschuur is verwaarloosbaar qua stikstofdepositie, nu dit qua omvang vergelijkbaar is met de plaatsing van een bijbehorend bouwwerk in de zin van bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht. Het in beeld brengen van deze ondergeschikte bouwactiviteit heeft geen meerwaarde. Om die reden is enkel de functiewijziging naar horeca relevant voor het aspect stikstofdepositie. De stikstofdepositie vanwege deze functiewijziging is in beeld gebracht³. Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake zal zijn van een relevante depositie op daarvoor gevoelige onderdelen van beschermde natuurgebieden.

³ Adromi B.V., *Transformatie monumentale boerderij te Heinenoord, notitie Stikstofdepositieonderzoek gebruiksfase*, 30 januari 2023, kenmerk: yh/R202034/01/2001d, bijlage 1a en 1b



Afbeelding 9: Planlocatie (rode stip) ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur
(Bron: provincie Zuid-Holland)

Soortenbescherming

De boerderij wordt thans gerestaureerd op basis van een separaat vergunningstraject. De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in een functiewijziging van 'Bedrijventerrein' naar 'Horeca'.

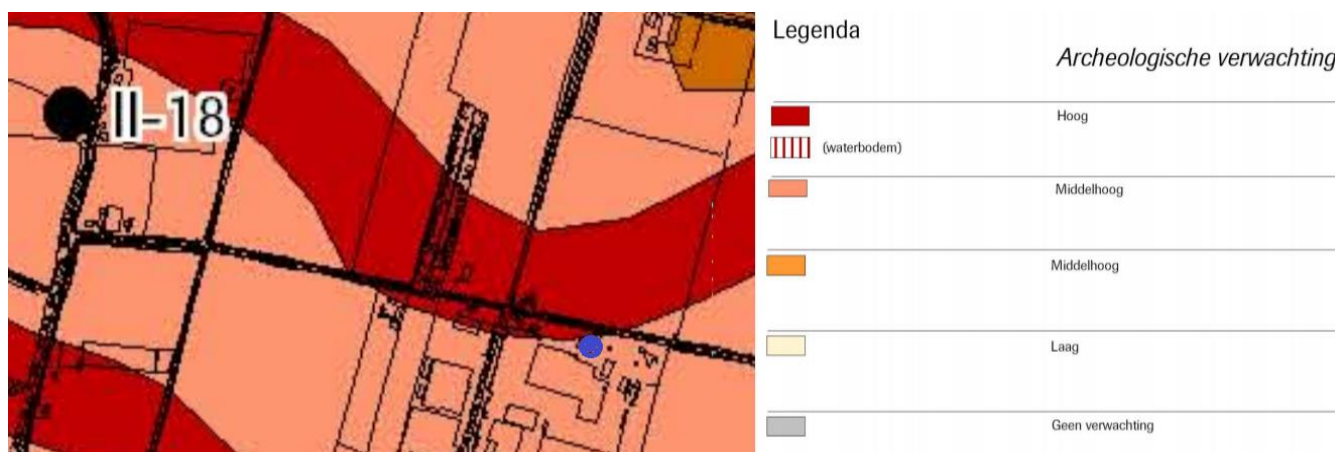
Het omliggende terrein is vrijwel volledig verhard, op enig groen na dat behouden zal blijven. De beoogde ontwikkeling vormt geen bedreiging voor (beschermde) flora en fauna soorten.

4.3. Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1. Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ontwikkeling is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valletta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en geratificeerd. Op 1 september 2007 trad de Wet op de Archeologische monumentenzorg in werking. In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in 'Archeologische Verwachtings- en Beleidsadvieskaart voor de Hoeksche Waard'. Onderstaand een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart.



Afbelding 10: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, planlocatie blauwe stip (Bron: gemeente Hoeksche Waard)

Toetsing

Binnen het plangebied gelden de archeologische verwachtingen 'Hoog' en 'Middelhoog'. In het geldende bestemmingsplan is voor de verwachting 'Hoog' een vrijstellingsdiepte van 50 centimeter onder maaiveld opgenomen en een vrijstellingsoppervlakte van 100 m². Voor de verwachting 'Middelhoog' geldt een vrijstellingsdiepte van 50 cm onder maaiveld en een vrijstellingsoppervlakte van 500 m².

Voor wat betreft het aspect archeologie wordt opgemerkt dat geen sprake is van relevante bodemingrepen en verruimde bouw mogelijkheden als gevolg van dit plan. De betrokken terrasschuur heeft een oppervlak van circa 60 m² en bevindt zich ver onder de drempel van het archeologiebeleid. Het bestemmingsplan heeft voor het overige betrekking op een planologische transformatie waardoor geen sprake is van aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

De dubbelbestemmingen worden opgenomen in dit bestemmingsplan met het oog op bescherming van mogelijk aanwezige resten waaraan archeologische waarde wordt toegekend als bescherming tegen nog niet voorziene toekomstige ontwikkelingen.

4.3.2. Cultuurhistorie

Als gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen in gebied wat als cultuurhistorisch relevant is aangeduid in de cultuurhistorische atlas van de provincie Zuid-Holland.

Wel is de boerderij aangeduid als een rijksmonument.

Het pand ontleent zijn monumentale waarde uitsluitend aan de schilderachtige boerderij, waarvan het wit gepleisterde woonhuis een in het metselwerk uit 1763 gedateerde puntgevel met vlechtingen

heeft. De planologische omzetting naar horeca voorziet niet in nieuwbouw of andere grootschalige grondroerende werkzaamheden.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit bestemmingsplan.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Parkeren

Het aanwezige winkelcentrum, de Witte Markt en de Witte Boerderij beschikken over een gemeenschappelijk parkeerterrein. Dit parkeerterrein beschikt over 532 parkeerplaatsen, waarvan 156 nodig zijn voor de Witte Markt en 264 voor het winkelcentrum⁴. Verder zijn er 4 parkeerplaatsen gereserveerd voor de bewoners van de woningen Gorzenweg 3 en 5. Voor de Witte Boerderij zijn kortom reeds 108 parkeerplaatsen gereserveerd bij de aanleg van dit parkeerterrein. Op het terrein is daarnaast nog bufferruimte aanwezig voor circa 110 parkeerplaatsen, te weten 40 parkeerplaatsen achter de Witte Markt, 30 parkeerplaatsen achter het tankstation en 40 parkeerplaatsen ten noorden van de watergang langs de Zaaiviool (dit betreft verhard terrein, niet voorzien van vakaanduidingen). Verwezen wordt naar afbeelding 11.

⁴ Zie de onderbouwing bij de Omgevingsvergunning voor de Witte Markt d.d. 3 januari 2014 https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0585.WPHNDboonsweg28-VG01/t_NL.IMRO.0585.WPHNDboonsweg28-VG01.pdf



Afbeelding 11: overzicht parkeerruimte (bron: OpenStreetMap)

Blijkens het gemeentelijke parkeerbeleid wordt Heinenoord aangemerkt als ‘niet stedelijk’, waarbij de locatie is gelegen in de ‘rest bebouwde kom’⁵. Het gemeentelijke parkeerbeleid hanteert een parkeernorm van 15 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o. voor centrumgebied en bevat geen normering voor de rest van de bebouwde kom. Aangezien het gemeentelijke beleid geen norm bevat, kan voor onderhavige locatie kan overeenkomstig de publicatie van het kennisplatform CROW⁶ een norm worden gehanteerd van maximaal 16 parkeerplaatsen per 100 m² b.v.o..

Het b.v.o. van de boerderij, bestaande uit de begane grond van het woonhuis van 140 m² b.v.o. en de schuur van 515 m² b.v.o. bedraagt 655 m² b.v.o.. Dit leidt tot een parkeerbehoefte van $655 / 100 * 16 = 104,8$ parkeerplaatsen. Er zijn dan nog 3,2 parkeerplaatsen beschikbaar voor frictiebeschikbaarheid op piekmomenten. Er is dus sprake van voldoende parkeerruimte.

In voorgaande berekening is dan nog geen rekening gehouden met de mogelijkheden voor dubbelgebruik van parkeerruimte op basis de aanwezigheidspercentages welke zijn opgenomen in het gemeentelijke beleid. Hierbij is ook relevant dat de Witte Markt enkel op zaterdag geopend tot circa

⁵ Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoeksche Waard houdende regels omtrent de parkeernormen, 3 augustus 2021

⁷ ARRvS 18 juli 2018 ECLI:NL:RVS:2018:2414

16:00 uur, dus voordat de parkeervraag van het restaurant op zijn hoogst zal zijn. Verwezen wordt naar onderstaande tabel 1.

Uit deze aanwezigheidspercentages kan worden afgeleid dat de parkeervraag voor de bestaande detailhandel en het nieuwe restaurant nooit gelijktijdig 100% zijn. Vooral in de weekenden is de parkeervraag van de detailhandel en het nieuwe restaurant zeer complementair (in principe kan voor de zondagopenstelling van de detailhandel worden uitgegaan van aanwezigheidspercentages die iets lager liggen dan op de zaterdagen). Als de aanwezigheidspercentages in de beschouwing worden betrokken zal de parkeerbehoefte in de praktijk lager liggen dan de aanwezige 532 parkeerplaatsen.

functie	werkdag			koop-	werkdag	zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	avond	nacht	middag	avond	middag
detailhandel	30%	60%	10%	75%	0%	100%	0%	0%
supermarkt	30%	60%	40%	80%	0%	100%	40%	0%
restaurant	5%	20%	70%	90%	0%	40%	100%	75%

Tabel 1: aanwezigheidspercentages

In voorgaande berekening is evenmin rekening gehouden met de factor synergie. Gelet op de positionering van het nieuwe restaurant nabij de winkels is het uit de aard der zaak zo dat een deel van de bezoekers zowel de detailhandel als het restaurant zal bezoeken en daarbij dus maar eenmaal een parkeerbehoefte zal genereren. Deze synergie leidt ertoe dat de parkeerbehoefte in de praktijk eveneens lager zal liggen.

De beschikbare 108 parkeerplaatsen op het gemeenschappelijke parkeerterrein zijn kortom ruim voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van het restaurant.

Indien incidenteel toch meer parkeerruimte nodig is dan volgt uit het gemeentelijke parkeerbeleid, dan bieden de 156 parkeerplaatsen van de Witte Markt en/of de 110 niet belijnde parkeerplaatsen bufferruimte. In de voorschriften is de aanwezigheid van deze parkeerruimte geborgd.

4.4.2. Verkeer

Op grond van het geldende gemeentelijke beleid wordt de ASVV 2012 gehanteerd voor de bepaling van de verkeersgeneratie:

Berekend is een parkeerbehoefte van 105 parkeerplaatsen. Dit leidt tot de volgende berekening in tabel 2.

Verkeergeneratie restaurant op basis van 105 parkeerplaatsen							
		bezetting der parkeerplaatsen			parkeer- wisselingen	verkeers- bewegingen	
werkdag	ochtend	5%	5,25		1,1	11,55	mvt/etm
	middag	20%	21		3,0	126	mvt/etm
	avond	70%	73,5		2,0	294	mvt/etm
koop	avond	90%	94,5		1,8	340,2	mvt/etm
werkdag	nacht	0%	0		0,0	0	mvt/etm
zaterdag	middag	40%	42		4,0	336	mvt/etm
	avond	100%	105		2,0	420	mvt/etm
zondag	middag	75%	78,75		4,0	630	mvt/etm
prognose verkeersgeneratie			werkdag		499,59	mvt/etm	
			weekeinddag		693	mvt/etm	
			weekdag		554,85	mvt/etm	
			dag koopavond		771,75	mvt/etm	

Tabel 2: verkeersgeneratie op basis van gemeentelijk beleid (ASVV 2012)

Als toelichting bij deze tabel kan aanvullend het volgende dienen. Op basis van de parkeerbehoefte is per moment van de week de bezettingsgraad, zoals opgenomen in tabel 1 bepaald. Aan de hand van een aantal parkeerwisselingen per (gebruikte) parkeerplaats zijn de verkeersbewegingen bepaald. De invloed van de koopavond is hierbij verdeeld over de werkdag. Verder is de werkdag met koopavond apart opgenomen als indicatie van de maximale parkeerbelasting op de drukste werkdag,

Er is in deze berekening geen rekening gehouden met winkelend publiek dat ook de horeca aandoet en dus geen extra verkeersbewegingen zal genereren voor de horeca als volledig zelfstandige verkeersaantrekkende functie. Zie hiervoor ook de voorgaande paragraaf.

Dit gegeven laat onverlet dat in het akoestische onderzoek en het stikstofonderzoek worst case aannames zijn gehanteerd omtrent de verkeersgeneratie.

De ontsluiting van het terrein zal net als in de huidige situatie primair via de Boonsweg lopen, met als alternatief de ontsluitingen via het tankstation aan de Gorzenweg en de Zaaivool. De toegang via de Zaaivool (zuidkant) zal in principe in de avond en nacht worden benut voor de horeca, aangezien dit leidt tot zo min mogelijk overlast voor de omgeving. Een en ander zal worden vastgelegd in de overeenkomst met de exploitant. Overigens is in het akoestische onderzoek (bijlage 2) een routing via de zuidelijke uitweg Boonsweg ook beoordeeld en inpasbaar bevonden.

1. De ontvangende wegenstructuur is in principe van voldoende capaciteit om dit verkeer te verwerken, waarbij relevant is dat ten opzichte van de geldende bedrijfsbestemming sprake zal zijn van een betere spreiding van het verkeer over het etmaal. Dit spreidingseffect zal ook een rol spelen voor wat betreft met name het vertrekkende verkeer na sluiting van de winkels. Verwezen wordt naar paragraaf 3.3.1.

5. Milieu

5.1. Mer-beoordeling

Gelet op artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. bestaat de verplichting voor het bevoegd gezag om de artikelen 7.16, 7.17, eerste tot en met vierde lid, 7.18, 7.19, eerste en tweede lid en 7.20a van de Wet milieubeheer toe te passen. Dit komt erop neer dat het bevoegd gezag verplicht is om een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van een besluit voor een in de bijlage van het Besluit m.e.r. genoemde activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Deze beslissing wordt een m.e.r.-beoordelingsbesluit genoemd. Een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet alleen vereist indien sprake is van een besluit als bedoeld in kolom 4 van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. *en* de drempelwaarden voor de desbetreffende activiteit worden overschreden, maar ook indien de drempelwaarden *niet* worden overschreden. Zowel het college als de raad zijn op grond van artikel 7.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer bevoegd om een dergelijk m.e.r.-beoordelingsbesluit te nemen.

Daarbij dient aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III bij de Richtlijn 2011/92/EU van het Europees Parlement en de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (de m.e.r.-richtlijn) te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben.

Toetsing

Onderhavige ontwikkeling kan in principe worden aangemerkt als de wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in de bijlage van het Besluit m.e.r. onder D categorie 11.2.

Echter uitgaande van de hiervoor relevante uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak⁷ dient bij de vraag of er sprake is van een ontwikkeling die valt onder een van de categorieën die zijn genoemd in het Besluit m.e.r. hoe dan ook rekening te worden gehouden met de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging / ontwikkeling een rol spelen alsook de mate waarin:

- een ontwikkeling afwijkt van hetgeen planologisch is toegelaten⁸;
- sprake is van uitbreiding van bebouwing of verharding⁹;
- sprake is van een wijziging van het gebruik;
- de situatie rondom de ontwikkeling¹⁰.

Gelet op de omstandigheid dat dit bestemmingsplan uitsluitend toeziet op de planologische transformatie van een bedrijf naar restaurant, waarbij slechts kleinschalige bebouwing in de vorm van een terrasschuur (max. 60 m²) en geluidsschermen toegevoegd worden, is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit m.e.r. en is een separate

⁷ ARRvS 18 juli 2018 ECLI:NL:RVS:2018:2414

⁸ ARRvS 31 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2651

⁹ ARRvS 29 juli 2020 ECLI:NL:RVS:2020:1832

¹⁰ ARRvS 10 juli 2019 ECLI:NL:RVS:2019:2355

milieueffectbeoordelingsprocedure niet verplicht. Overigens worden de relevante milieueffecten in de context van deze onderbouwing afdoende beoordeeld en afgewogen.

5.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaaï en industrielawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

5.2.1. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Voor het buitenstedelijk gebied bedraagt deze zone 250 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 400 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Op de Gorzenweg geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Voor deze weg geldt om die reden een formele geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Wanneer er een nieuwe geluidgevoelig object gerealiseerd wordt binnen deze zone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In de huidige situatie is sprake van een boerderij die bestemd is als 'Bedrijventerrein'. Omdat voorliggend bestemmingsplan voorziet in een herbestemming naar Horeca, is hier geen sprake van een geluidgevoelig object en is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet aan de orde.

5.2.2. Industrielawaaï

Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

De ontwikkeling zelf voorziet zoals aangegeven niet in de realisatie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming. Het aspect industrielawaaï is tevens relevant voor wat betreft industrielawaaï afkomstig van de horecagelegenheid.

In de huidige situatie geldt een bedrijfscategorie 3.1 bestemming. Hiervoor geldt een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een rustige woonwijk en 30 meter ten opzichte van gemengd gebied. Het beoogde restaurant valt onder horeca uit de categorie 2. De dichtstbij gelegen woningen van derden bevinden zich op een afstand van 70 meter (Gorzenweg 1A) en 75 meter (Gorzenweg 3).

Gelet op de aard van de beoogde horeca heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden¹¹. Blijkens het onderzoeksrapport is hierbij uitgegaan van worst case aannames. In de context van de milieumelding op grond van het Activiteitenbesluit zal nader moeten worden uitgewerkt aan de hand van de beoogde exploitatie en de concrete indeling van het pand welke maatregelen er precies zullen moeten worden doorgevoerd.

Op basis van het geluidrapport kan worden geconcludeerd dat dit aspect de realisatie van het plan niet in de weg staat.

¹¹ Adromi B.V., *De Witte Boerderij – verandering naar horecafunctie*, R202034, november 2022, bijlage 2

5.3. Luchtkwaliteit

Bij ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

Toetsing

De boerderij is in de huidige planologische situatie bestemd als bedrijventerrein. In het kader van voorliggend plan is er geen sprake van een gewijzigde normstelling. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een planologische statuswijziging van de boerderij waardoor vestiging van een restaurant mogelijk is. Er is geen sprake van grootschalige veranderende omstandigheden ten aanzien van luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

5.4. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieukundige bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Toetsing

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bestemmingswijziging van ‘Bedrijventerrein’ naar tevens ‘Horeca’.

Van belang hierbij is dat de geldende bedrijfsbestemming nimmer is gerealiseerd en de boerderij nimmer in gebruik is geweest voor mogelijk bodembedreigende (niet agrarische) bedrijvigheid. Het voorste deel van de boerderij betreft de oorspronkelijke bedrijfswoning. Het achterste deel betreft de schuur waarin circa 40 jaar lang sprake is geweest van (magazijn voor) een verswinkel / supermarkt. Gelet op deze voorgeschiedenis is er geen aanleiding om relevante bodemverontreinigingen te verwachten.

Mede op basis van informatie van het Bodemloket is verder het volgende bekend (zie afbeelding 12). De om het pand aanwezige verharding is in 2014/2015 vervangen, waarbij toentertijd

bodemonderzoek heeft plaatsgevonden. Daarnaast is in 2015 een verontreiniging onder het naastgelegen tankstation gesaneerd.



Afbeelding 12: plangebied (perceel nummer 1075) met in ruitarcering gebied waarvoor milieukundig bodemonderzoek heeft plaatsgevonden (bron: bodemloket.nl)

Horeca wordt niet gezien als een functie welke in algemene zin gevoelig is voor bodemverontreiniging. Aanvullend wordt opgemerkt dat zeer beperkt sprake is van bouwwerkzaamheden. Er is sprake van een bestaand rijksmonumentaal pand dat recent volledig is gerestaureerd en met dit bestemmingsplan wordt geen uitbreiding van de bebouwing toegelaten. De horecafunctie kan in het pand worden ondergebracht zonder dat ingrijpende verbouwingen nodig zijn welke kunnen leiden tot een contact- of verspreidingsrisico met/van eventueel verontreinigde grond (zoals funderingswerkzaamheden en/of vervanging van de begane grondvloer).

De buitenruimte rondom het pand welke in gebruik zal worden genomen voor terras en/of parkeren is verhard. Deze verharding blijft gehandhaafd. Ook hier speelt kortom geen contact- of verspreidingsrisico, mocht onverhoopt toch sprake zijn van verontreinigingen.

Een bodemonderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond wordt derhalve niet van meerwaarde geacht.

5.5. Externe veiligheid

5.5.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde

geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

Toetsing

Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Daarnaast vindt ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over waterwegen of autowegen.

Olieleiding

Raadpleging van de risicokaart maakt duidelijk dat op een afstand van circa 130 meter van de het plangebied een ondergrondse oliebuisleiding loopt (zie afbeelding 13). Deze buisleiding bevindt zich ten oosten van het perceel. Het besluit externe veiligheid buisleidingen (in werking getreden op 31 maart 2018) stelt dat de exploitant van de buisleiding waarborgt dat het plaatsgebonden risico voor een kwetsbaarobject op een afstand van vijf meter gemeten vanuit het hart van de buisleiding niet hoger mag zijn dan 10^{-6} per jaar. Voor deze leiding is eerder een kwantitatieve risicoanalyse

uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat het plaatsgebonden risico ($PR10^{-6}$) op circa 45 meter vanaf de leiding ligt. Het invloedsgebied is circa 75 meter. Het plangebied is dus gelegen buiten de risicocontouren.



Afbeelding 13: Buisleiding in de omgeving van het plangebied (Bron: www.risicokaart.nl).

5.6. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die de bestemmingswijziging van Bedrijventerrein naar Horeca in de weg staan.

6. Juridische planopzet

6.1. Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.2. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

6.3. Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die worden toegestaan, in casu een restaurant met terras. Het geheel kan worden beschouwd als horeca categorie 2 volgens de begripsbepalingen van het plan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouw- of gebruiksmogelijkheden.

Horeca toegestaan

toegestaan Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het behoud van de geldende bedrijfsbestemming, waarbij de optie van horeca (categorie 2) wordt toegevoegd aan de toegelaten functies.

Aangezien enkel het bestaande monumentale gebouw wordt bestemd, wordt daar qua toegelaten bouwhoogte en bouwvlak op aangesloten. Verder ligt op de woonboerderij en de schuur conform het vigerende bestemmingsplan, een aanduiding 'rijksmonument'.

6.4. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6) Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7) In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de bouwregels af te wijken inzake.
- Algemene gebruiksregels (Artikel 8) In dit artikel wordt het strijdig gebruik beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9) In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- Algemene wijzigingsregels (Artikel 10) In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven ten aanzien overschrijdingen bestemmingsgrenzen.
- Overige regels (Artikel 11) In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van wettelijke regelingen opgenomen.

6.5. Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit plan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling betreft geen bouwplan in de zin van artikel 6.1 Wro. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. Met de initiatiefnemer is wel een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat tegemoetkoming in eventuele planschade ten laste van de initiatienemer komt. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 zal het ontwerp bestemmingsplan met de bijbehorende stukken ter inzage gelegd worden. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan. De zienswijzen en de reacties van de overlegpartners zullen te zijner tijd worden toegevoegd aan dit plan.

7.3. Procedure

Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 16 september tot en met 27 oktober 2021 ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend, welke geleid heeft tot de aanpassing van het plan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Op dit punt wordt verwezen naar bijlage 3.

8. Bijlagen

Bijlage 1 – Stikstofrapport

Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 3 – Nota van zienswijze