

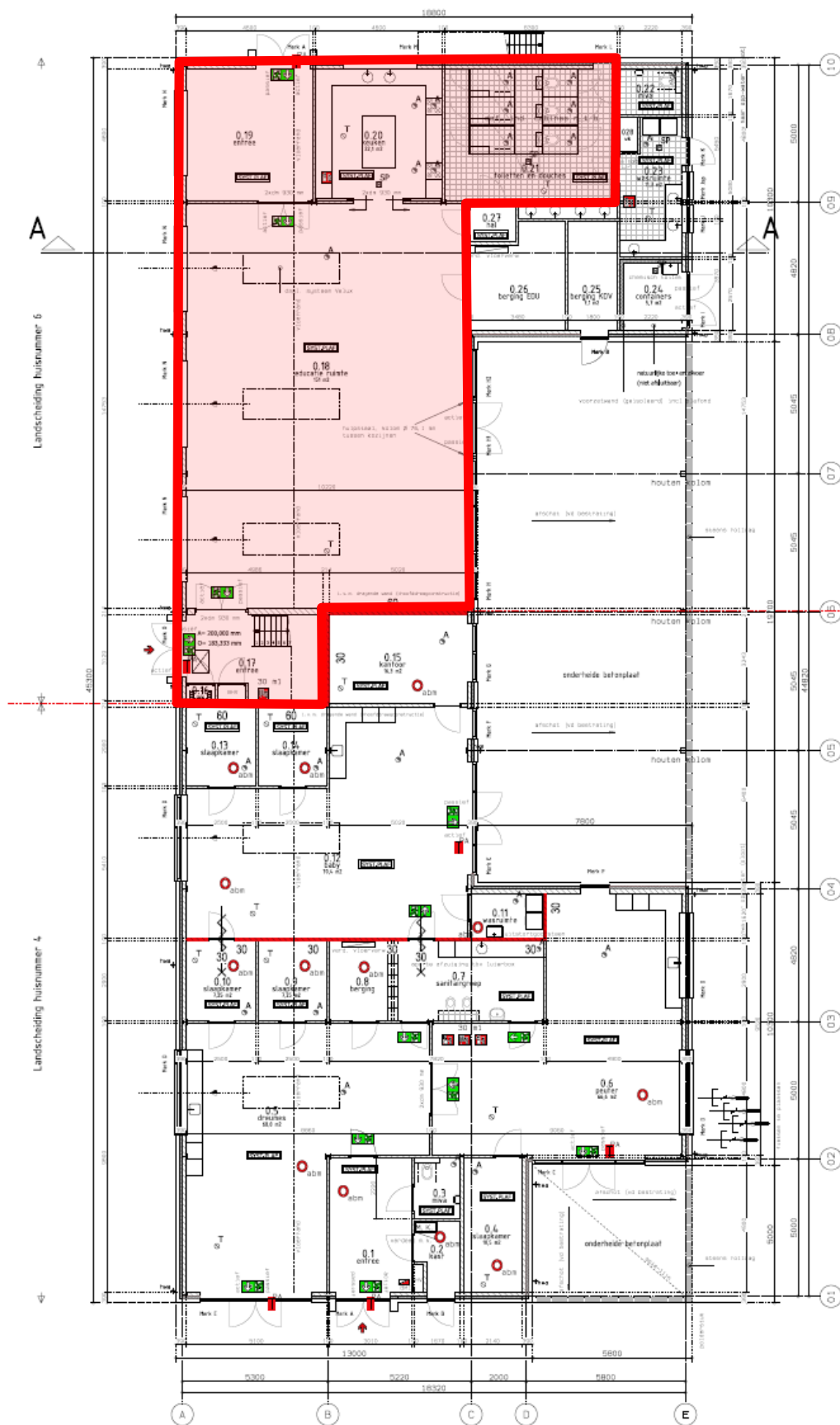
Gemeente Molenlanden

Ruimtelijke onderbouwing

Functieverbreiding Landscheiding 4 te Schelluinen

Juni 2019





Plattegrond multifunctioneel gebouw - rood omkaderd: de ruimte waarin de verbrede activiteiten plaatsvinden

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Landscheiding 4 te Schelluinen bevindt zich Kweetal, een locatie met diverse faciliteiten. Zo is op dit perceel een agrarische kinderopvang aanwezig. Tevens is een multifunctionele ruimte aanwezig waar (natuur)educatie wordt verzorgd. Ter ondersteuning van de kinderopvang en de (natuur)educatie is een kinderboerderij op deze locatie gerealiseerd. Verder is op de locatie Landscheiding 4 een mini-camping aanwezig, waarop kampeerplaatsen worden aangeboden in de periode van april tot en met oktober. Een deel van het terrein is ingericht als camperterrein dat jaarrond geopend is. Ten slotte staat op de locatie een bedrijfswoning.



Bestaande situatie Kweetal

Het bedrijf wil zijn activiteiten verbreden met het aanbieden van mogelijkheden voor het houden van vergaderingen, conferenties, workshops, teambuildingsactiviteiten en (familie)bijeenkomsten in de bestaande multifunctionele ruimte op de locatie Landscheiding 4. Bij deze activiteiten zullen alcoholische dranken worden geschonken. De brutovloeroppervlakte van de ruimte waarin deze activiteiten gaan plaatsvinden bedraagt 256 m². De betreffende ruimte is op nevenstaande afbeelding weergegeven.

De gemeente maakt in bestemmingsplannen veelal gebruik van een Staat van horeca-activiteiten. Op basis van deze Staat worden de verschillende type horeca-bedrijven ingedeeld in 3 categorieën, aan de hand van mate waarin zij overlast kunnen veroorzaken ten opzichte van de omgeving. Aangezien hier gaat om een kleinschalige horecavoorziening die alleen overdag en 's nachts geopend is, kan de deze voorziening op basis van deze Staat worden aangemerkt als 'lichte horece' (categorie I).

1.2 Ligging locatie

De locatie Landscheiding 4 is gelegen aan de westzijde van het dorp Schelluinen. Op onderstaande afbeelding is de ligging van de locatie weergegeven.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Landscheiding 4 ligt in het bestemmingsplan “Kweetal”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Giessenlanden op 30 oktober 2014. Volgens dit bestemming heeft de locatie de bestemming “Recreatie”. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- kinderopvang, natuureducatie, en receptiefunctie;
- een minicamping en een camperparkeerplaats, kinderboerderij en speelweide;
- bedrijfswoning;
- extensieve dagrecreatie.

De geplande activiteiten komen niet overeen met de activiteiten die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan. Derhalve zijn de voorgenomen plannen van Kweetal in strijd met het geldende bestemmingsplan.



Bestemmingsplan Kweetal

1.4 Principe-medewerking gemeente

Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Giessenlanden hebben met hun brief van 1 oktober 2018 het bedrijf laten weten dat zij in beginsel bereid zijn om af te wijken van het bestemmingsplan voor de verbrede bedrijfsactiviteiten. Aan deze medewerking stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

1. De aansluiting van de Landscheiding op de N216 wordt conform de eisen van de wegbeheerder verkeersveilig vormgegeven in relatie tot het totaal aan verkeersbewegingen van de Kweetal.
2. Voor de gezamenlijke functies op de locatie Kweetal dienen voldoende parkeerplaatsen aanwezig te zijn, vanwege het ontbreken van uitwijkmogelijkheden dienen ook piekmomenten op eigen terrein te worden opgevangen.

3. Parkeerplaatsen dienen in de bestemming "Recreatie" gerealiseerd te worden.
4. Er mogen uitsluitend bijeenkomsten, activiteiten of functies plaatsvinden die zich verhouden tot de woonfunctie in de naastgelegen woonwijk. Mechanische of versterkte muziek en optredens van bands zijn niet toegestaan.
5. Er mag geen uitbreiding van de mini-camping of camperplaatsen plaatsvinden.

Uit voorliggende onderbouwing blijkt dat aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Daartoe wordt voor wat betreft de voorwaarden 1 tot en met 3 verwezen naar paragraaf 3.9 van deze onderbouwing. Het ligt niet in de bedoeling van het bedrijf om tijdens bijeenkomsten versterkte muziek ten gehore te brengen, zodat ook aan de vierde voorwaarde kan worden voldaan. Ten slotte heeft het voorliggende plan geen betrekking op het uitbreiding van de mini-camping of de camperplaatsen.

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht afwijken van het bestemmingsplan. Voorwaarde daarvoor is dat middels een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 4 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte wordt in het laatste hoofdstuk ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De geplande functieverbreiding op de locatie van Kweetal is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Gelet op de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bij een functieverandering van een bestaand gebouw met een oppervlakte van 256 m² geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen

maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening is per 1 april 2019 in werking getreden.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geven wij richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit onze provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

In het voorliggend plan gaat het om een functieverandering van een bestaand gebouw. Deze functieverbreiding heeft niet of nauwelijks ruimtelijke uitstraling naar de omgeving. Derhalve dient gesteld te worden dat de geplande ontwikkeling passend is bij schaal en aard van het omliggende landschap. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming met provinciale Omgevingsbeleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

De Omgevingsvisie Giessenlanden is in december 2017 door de gemeenteraad van Giessenlanden vastgesteld. De kernbegrippen van deze omgevingsvisie zijn minder (overbodige) regels en meer ruimte voor initiatief. De omgevingsvisie baseert zich op omgevingskwaliteiten die ontleend zijn aan de karakteristiek en identiteit van de gemeente, met het doel de versterking daarvan te stimuleren en ruimte te bieden aan initiatieven en ontwikkelingen die daar aan bijdragen. In de omgevingsvisie staan acht duurzame omgevingskwaliteiten centraal:

1. Identiteit en karakter van de dorpen koesteren en versterken.
2. De ondergrond en cultuurhistorische ontstaansgeschiedenis zijn vertrekpunt.
3. Zorgvuldig ruimtegebruik: aansluiten bij huidige en toekomstige vraag.
4. De samenhang tussen dorp, landschap en water benutten en versterken.
5. De leefomgeving is functioneel, maar ook veilig en draagt bij aan de gezondheid.
6. Duurzame maatregelen stimuleren.
7. Ruimte voor innovatie, mits geen afbreuk aan overige kwaliteiten.
8. Evenwicht behouden tussen waterhuishouding en slagenlandschap.

De verbreding van het gebruik van de multifunctionele ruimte van Kweetal is niet in strijd met de gemeentelijke omgevingsvisie.

3. Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. De huidige wetgeving ten aanzien van archeologie is opgenomen in de Erfgoedwet.

In dit geval betreft de ruimtelijke ordening slechts een functiewijziging van bestaande bebouwing, zonder dat er werkzaamheden in de grond plaatsvinden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij een ruimtelijke ontwikkeling worden verantwoord op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten rekening is gehouden. Gezien het feit dat de voorgenomen ontwikkeling enkel een functieverbreiding van de bestaande bebouwing betreft, wordt geconcludeerd dat geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.

3.3 Wet geluidhinder

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

In onderhavige situatie is geen sprake van de toevoeging van een nieuwe geluidsgevoelige functie of een geluidsbron in het kader van de Wet geluidhinder. Toetsing aan de Wet geluidhinder is daarom niet van toepassing. Het aspect geluid vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

Op basis van jurisprudentie van de van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat voor functies waar een hoge geluidbelasting wel een rol kan spelen het wenselijk is om een aanvaardbaar verblijfsrecreatief klimaat te garanderen en het wenselijk is de normen van de Wgh zoveel mogelijk toe te passen.

Door de gemeente is met de verkeersprognose voor 2030 is op de verdieping van het gebouw waar aan de westzijde de bed & breakfast wordt gerealiseerd, de geluidbelasting berekend. Uit deze resultaten blijkt dat de geluidbelasting maximaal 47 dB bedraagt. Omdat deze geluidbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh leidt het aspect geluid niet tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in het plan.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies is beschreven in paragraaf 3.9 Verkeer en parkeren van de ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat de nieuwe functie leidt tot een toename van 36 verkeersbewegingen.

De ontsluiting voor auto's van de locatie vindt plaats via de Landscheiding in westelijke richting naar de N216. Omdat langs de Landscheiding geen geluidsgevoelige functies zijn gelegen leidt de extra verkeersproductie op deze weg niet tot belemmeringen.

De extra verkeersbewegingen op de N216 leiden ook niet tot akoestisch gevolgen omdat enerzijds in de nabijheid van de aansluiting van de Landscheiding op de N216 geen woningen langs de N216 zijn gelegen en anderzijds omdat de relatieve toename van de verkeersintensiteit door de ontwikkelingen erg gering is. De verkeersintensiteit op de N216 bedraagt circa 9.000 motorvoertuigen per dag. Een toename van 36 motorvoertuigen leidt tot een zeer geringe, niet hoorbare geluidstoename van, minder dan 0,1 dB.

3.4 Bodem

In het kader van de te verlenen omgevingsvergunning moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. In onderhavige situatie is geen sprake van het toevoegen van een gevoeligere functie en/of uitbreiding van bebouwing. Het uitvoeren van een bodeonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig project.

3.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project "niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)" aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2018
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		36
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,03
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Met behulp van de NIBM-tool is bepaald de voorgestelde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht. Deze resultaten van deze berekening is weergegeven in onderstaande tabel. Bij deze berekening is uitgegaan van een toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de functieverbreiding van 36 bewegingen met personenauto's. Uit bovenstaande berekening blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Verder is het in kader van een goede ruimtelijke ordening is eveneens relevant om te beoordelen of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Op basis van deze monitoringstool (versie 2017) is nagegaan wat de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} zijn in de nabijheid van de planlocatie.

Uit de monitoringstool blijkt dat de grenswaarden van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} niet worden overschreden. Derhalve wordt geconcludeerd dat gezien vanuit het aspect luchtkwaliteit er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroute.

Invloed van stationaire bronnen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich één inrichting gelegen die valt onder het Bevi. Het gaat om het tankstation Deltabrug met een vergunde doorzet van 1.000 m³ lpg per jaar dat is gelegen aan de provinciale weg N216. De installatie bestaat uit drie delen die ieder een eigen risicoafstand hebben. De vulpuntinstallatie heeft een risicoafstand (PR 10-6) van 45 m. Het lpg-reservoir heeft een risicoafstand (PR 10-6) van 25 m. De lpg-afleverinstallatie heeft een risicoafstand (PR 10-6) van 15 m. De grootste risicoafstand is 45 m, het invloedsgebied voor het GR bedraagt 150 m. Aangezien de afstand tot het plangebied circa 300 m bedraagt, vindt de ontwikkeling plaats buiten de PR 10-6contouren en is er geen invloed op de hoogte van het GR. Derhalve zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door stationaire bronnen te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, Buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt regels stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen.

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van circa 700 m, is een hogedruk aardgastransportleiding gelegen. Deze buisleiding wordt gebruikt door Gas Transport Services B.V. en heeft een uitwendige diameter van 12,75 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De risicoafstand

(PR 10-6) is 0 m. De inventarisatieafstand bedraagt 140 m. Dat wil zeggen dat er binnen een straal van 140 m verder onderzoek gedaan moet worden naar het GR. Er wordt ruimschoots voldaan aan de inventarisatieafstand van 140 m.

Invloed transport gevaarlijke stoffen,

Op basis van het Besluit externe veiligheid transportroute geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht⁴. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

In de omgeving van het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit gegevens uit het Basisnet Weg en Basisnet Spoor blijkt dat in de omgeving van het plangebied gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het gaat hierbij om de volgende routes:

Route	PR 10-6-contour	afstand tot plangebied
A15	46 meter	Circa 650 meter
A27	14 meter	Circa 1.900 meter
Betuwelijn	30 meter	Circa 600 meter

Uit de bovenstaande routes blijkt dat de PR 10-6-contour van de routes niet binnen het plangebied is gelegen. Zodoende vinden er geen overschrijdingen van de grenswaarde voor het PR plaats. De voorgestane ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor de hoogte van het GR. Echter zijn incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de N216 niet uit te sluiten, maar deze vallen tevens buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavig project.

3.7 Water

Het Waterschap Rivierenland hanteert in het buitengebied als richtlijn dat wanneer er minder dan 1.000 m² aan verharding wordt toegevoegd, geen compenserende maatregelen noodzakelijk zijn. Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling neemt oppervlakte van de bestaande verharding niet toe. Het betreft immers enkel een functieverandering van de bestaande bebouwing. Daarom zijn geen maatregelen noodzakelijk om water te compenseren. Verder leidt de functieverandering van de bestaande bebouwing niet tot een andere wijze waarop het afval- en hemelwater wordt afgevoerd.

Het aspect water leidt niet tot belemmeringen voor de functieverandering.

3.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling een nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

De ontwikkeling voorziet in een functieverandering van bestaande bebouwing, zonder dat er bouw- en/of aanlegwerkzaamheden plaatsvinden in de directe omgeving. De geplande ontwikkeling heeft daarom geen nadelige effecten op de natuurwaarden op en in de omgeving van de betreffende locatie. Tevens heeft de ontwikkeling geen negatieve effecten op gebieden die volgens overige natuur- wetgeving zijn beschermd, of deel uitmaken van het Nationaal Natuurnetwerk en/of Natura 2000-gebieden.

3.9 Verkeer en parkeren

Parkeren

De bestaande functies op Landscheiding 4 tot een parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen. Deze behoefte is als volgt gespecificeerd:

- beheerderswoning: 2 parkeerplaatsen
- kinderdagverblijf: 6 parkeerplaatsen
- minicamping: 11 plaatsen

De oppervlakte van de multifunctionele ruimte waarin de nieuwe activiteiten worden ontplooid heeft een brutovloeroppervlakte van 256 m². De parkeernorm voor bijeenkomsten van bedrijven en particulieren is volgens de gemeente 7 parkeerplaatsen per 100 m² brutovloeroppervlakte. Dit betekent dat de nieuwe functies tot een parkeerbehoefte leiden van 18 parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte van Kweetal bedraagt derhalve 37 parkeerplaatsen.

In de bestaande situatie zijn op het terrein in totaal 39 parkeerplaatsen aanwezig. Gelet op de parkeerbehoefte zijn er voldoende parkeerplaatsen op het terrein beschikbaar. De ligging en de maatvoering van deze parkeerplaatsen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Het halen en brengen van kinderen van en naar het kinderdagverblijf leidt tot pieken in de parkeerdruk op het terrein. Gezien de openingstijden van het kinderdagverblijf en de momenten waarop de multifunctionele ruimte wordt gebruikt, zullen beide voorziening slechts incidenteel tegelijkertijd in gebruik zijn. Het uitgebreide gebruik van de multifunctionele ruimte zal daarom niet leiden tot een hogere parkeerbehoefte op de piekmomenten van het kinderdagverblijf.

Verkeersontsluiting

Volgens het geldende bestemmingsplan bedraagt het maximale aantal motorvoertuigenbewegingen van het bestaande gebruik circa 61 bewegingen per dag. Dit aantal is als volgt berekend:

- beheerderswoning: 4 per etmaal
- minicamping 7 per etmaal
- kinderboerderij: 10 per etmaal
- kinderdagverblijf: 40 per etmaal

Totaal: 61 bewegingen

Door het gebruik van de multifunctionele ruimte voor bijeenkomsten neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Rekening houdend met 18 extra auto's komen er 36 motorvoertuigenbewegingen per etmaal bij. Het totaal aantal verkeersbewegingen in de nieuwe bedrijfssituatie is 97 (61 + 36 verkeersbewegingen). Hoewel de Landscheiding een ontsluiting is met een beperkte breedte, leidt een dergelijke toename van het aantal verkeersbewegingen niet tot problemen. In dat verband wordt gewezen op dat toename slechts beperkt is, dat er passeerplaatsen langs de weg aanwezig zijn en feit dat de verkeersintensiteiten op de Landscheiding laag zijn.

Recentelijk heeft de provincie Zuid-Holland de aansluiting van de Landscheiding op de N216 aangepast. Deze aanpassing heeft ertoe geleid dat deze kruising verkeersveilig is vormgegeven. Als gevolg daarvan leidt de mogelijk toename van het aantal verkeersbewegingen door de verbreding van de activiteiten in de multifunctionele ruimte niet tot verkeerskundige bezwaren.

3.10 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (zoals woningen) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat de ontwikkeling van bedrijven niet leidt tot onaanvaardbare effect op het woon- en leefklimaat van bestaande woningen. Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

Volgens het geldende bestemmingsplan zijn op het perceel Landscheiding 4 reeds kinderopvang, natuureducatie, een minicamping en een kinderboerderij toegestaan. Deze activiteiten hoeven derhalve in het kader van milieuzonering niet verder verantwoord te worden. Het onderhavige plan voorziet enkel en alleen in het mogelijk maken van het houden van vergaderingen, conferenties, workshops, teambuildingsactiviteiten en (familie)bijeenkomsten in de bestaande multifunctionele ruimte op de locatie Landscheiding 4. Deze nieuwe activiteiten dienen wel verantwoord te worden.

Het houden van vergaderingen, conferenties, workshops, teambuildingsactiviteiten en (familie)bijeenkomsten zijn op grond van de genoemde brochure aan te merken als activiteiten in milieucategorie 1. Voor activiteiten in deze milieucategorie geldt een richtafstand van 10 meter.

De dichtstbijzijnde woning staat op een afstand van ruim 50 meter van de multifunctionele ruimte. Daarom wordt voldaan aan de van toepassing zijnde richtafstand.

Verder zal conform de daaraan door het gemeentebestuur verbonden voorwaarde, geen mechanische of versterkte muziek ten gehore worden gebracht en zullen geen optredens van bands plaatsvinden. Daarmee wordt voorkomen dat geluidhinder voor de omgeving optreedt.

3.11 Kabels en leidingen

De geplande ontwikkeling voorziet in een functieverandering van een bestaand gebouw, zonder dat (grond)werkzaamheden plaatsvinden. Kabels en leidingen vormen daarom geen belemmering voor de ontwikkeling.

3.12 Drank- en horecawet

Omdat het de bedoeling is om in de multifunctionele ruimte alcoholhoudende dranken te schenken, is een vergunning op grond van de Drank- en horecawet benodigd. In het kader van deze vergunning wordt de betreffende ruimte onder andere getoetst aan het Besluit eisen inrichtingen Drank- en horecawet. De ruimte voldoet aan eisen uit dit besluit. De vereiste Drank- en horecawetvergunning is inmiddels verleend.

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die verband houdt met het afwijken van het bestemmingsplan worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouder in het kader van de voorbereiding van omgevingsvergunning die wordt voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure vooroverleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

PM: RESULTATEN VOOROVERLEG