

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Lekdijk 152 Langerak

Projectcode: 230126001 2967GH152
Datum: 4 augustus 2023
Versie: 23.001

Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Locatie	3
1.2	Historie	3
1.3	Monumentale status	4
1.4	Aanleiding en doel	4
1.5	Ligging en begrenzing van het plangebied	4
1.6	Bestemmingsplannen	5
1.7	Bij het plan behorende stukken	5
1.8	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.1.1	Maatschappelijke opgaven	8
3.1.2	Perspectief	8
3.1.3	Fysieke leefomgeving	8
3.1.4	Relatie project	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.2.1	Zuid Hollandse omgevingsverordening	9
3.2.2	Relatie project	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.3.1	Plaatselijke structuurvisie	13
3.3.2	Startnotitie Omgevingsvisie	15
3.3.3	Toekomstvisie Molenlanden	15
3.3.4	Relatie project	16
3.4	Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.4.1	Algemeen	16
3.4.2	Toetsing initiatief	17
3.5	Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)	17
3.6	Gezondheid	17
4	Milieu-hygiënische en planologische aspecten	18
4.1	Bodem	18
4.2	Geluid	18
4.2.1	Wegverkeerslawaaï	18
4.3	Bedrijven en milieuzonering	19
4.3.1	Algemeen	19
4.3.2	Omgevingstype	19
4.3.3	Geurhinder	19
4.3.4	Toetsing initiatief	20
4.4	Externe veiligheid	20

4.4.1	Algemeen	20
4.4.2	Risicovolle inrichtingen	21
4.4.3	Buisleidingen	21
4.4.4	Plasbrandaandachtsgebied	21
4.5	Kabels en leidingen	22
4.6	Luchtkwaliteit	23
4.6.1	Stikstofdepositie	23
4.7	Natuur	23
4.7.1	Gebiedsbescherming	23
4.7.2	Soortenbescherming	23
4.8	Water	23
4.8.1	Hemel en grondwaterbeleid	
4.9	Cultuurhistorie & Archeologie	24
4.9.1	Cultuurhistorische waarden	24
4.9.2	Archeologische waarden	24
4.10	Verkeer en Parkeren	24
4.11	Toetsing initiatief	
5	Juridische opzet	26
5.1	Juridische opzet	26
5.2	Bestemmingen	26
5.2.1	Horeca	26
5.2.2	Waarde – Archeologie 3	26
6.	Haalbaarheid	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	27
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Bijlagen

1. Tekening bestaande situatie
2. Tekening gewenste situatie
3. Principebesluit gemeente Molenlanden 1 december 2021

1 Inleiding

1.1 Locatie

Het perceel aan de Lekdijk 152 in Langerak is direct gelegen aan de dijk die de plaatsen Tienhoven en Langerak verbindt. Gelet op de provinciale kaarten aangaande de bebouwde kom moet worden vastgesteld dat de locatie is gelegen buiten de bebouwde kom.



Bron: Google Maps

1.2 Historie

Voordat de opdrachtgevers in 2009 het betreffende perceel kochten, was in het pand benedendijks een café gevestigd. Het gebruik van het pand als café werd beëindigd na een aantal juridische procedures van omwonenden en vele overlastmeldingen waar politie aan te pas moest komen. Vanuit de gemeente (in die tijd nog gemeente Liesveld) ontstond hierdoor de nadrukkelijke wens om geen horecagelegenheid meer op het perceel te vestigen. Eveneens heeft de gemeente toentertijd de horecavergunning ingetrokken. De opdrachtgever werd door de gemeente geacht geen horecagelegenheid meer te realiseren. Hierover heeft de gemeente tevens contact gehad met de hypotheekverstrekker, zodat de hypotheekverstrekking voor een woonhuis door kon gaan. Dit contact is verlopen middels een brief, die in het bezit is van de notaris.

Tevens was de afspraak dat de gemeente de bestemming zou wijzigen naar een woonbestemming. Dit bij het opstellen van een volgend bestemmingsplan of een herziening. Inmiddels is de gemeente Liesveld overgegaan naar gemeente Molenwaard en tenslotte naar de gemeente Molenlanden. Hierdoor is de casus waarschijnlijk op de achtergrond geraakt, en is de bestemming 'horeca' nooit gewijzigd naar de bestemming 'woondoeleinden'. Dit is de reden dat het verzoek om een planologische wijziging is ingediend.

1.3 Monumentale status

Er is onderzoek verricht of er sprake is van een monumentale status van het gebouw. Hierbij zijn diverse bronnen geraadpleegd. Hieruit is naar voren gekomen er geen sprake is van een monument. Ook is er geen sprake van een beschermd stads- en dorpsgezicht.

1.4 Aanleiding en doel

Het plan ziet op een wijziging van de planologische gebruiksbepalingen die gelden op het perceel. Hierbij beoogt de aanvrager de benedendijkse verdieping te gebruiken als kantoorruimte en/ of woonruimte.

Reeds eerder is omschreven dat de voormalige horecagelegenheid (benedendijks) aan de Lekdijk 152 op last van de gemeente is beëindigd waarbij tevens de horecavergunning is ingetrokken. Echter is er nooit een planologische wijziging doorgevoerd waardoor het gebruik van de gronden nog steeds is bedoeld voor horecadoeleinden. Dit is precies wat de voormalige gemeente Liesveld niet heeft beoogd.

Verder levert de bestemming een probleem op bij de eventuele verkoop van het pand. Om die reden is besloten het gebruik van het gebouw als woning/ kantoor (benedendijks) nu planologisch te formaliseren. Hierbij moet worden opgemerkt dat het gebruik van het gebouw in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) reeds als woonfunctie staat geregistreerd ([BAG Viewer | Lekdijk 152, Langerak \(kadaster.nl\)](#)). Dit heeft de gemeente zelf zo gemuteerd.

1.5 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het perceel waar dit document betrekking op heeft is gelegen aan de Lekdijk en staat Kadastraal geregistreerd gemeente Langerak, sectie E, perceel 938 (zie onderstaande uitsnede Kadastrale kaart. Dit is tevens het plangebied.

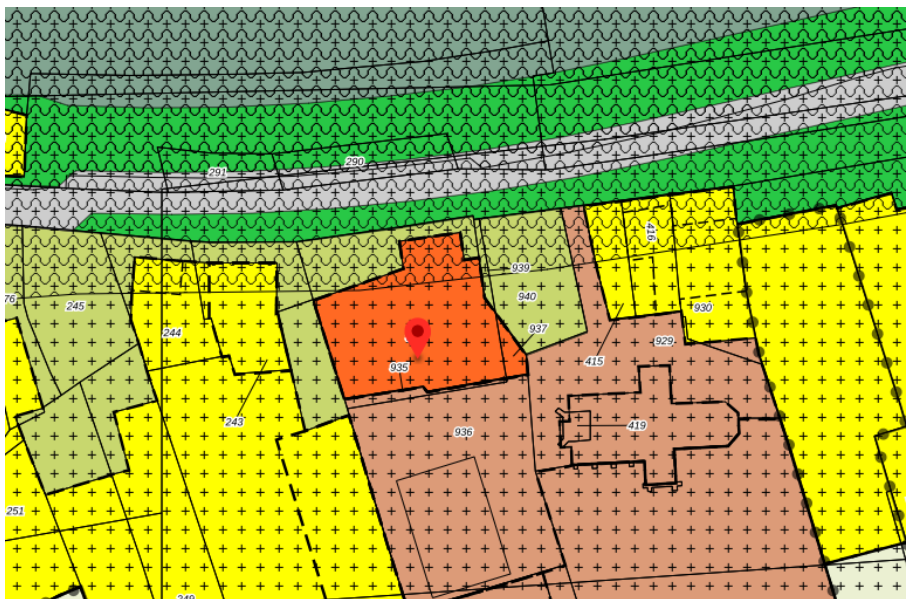


Bron: Kadaster

1.6 Bestemmingsplannen

Aangaande het gebruik van de gronden zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied Liesveld', 'parapluherziening Buitengebied Liesveld', 'Parapluherziening Parkeren' en 'Paraplubestemmingsplan Huisvesting Arbeidsmigranten' van kracht alsmede het voorbereidingsbesluit 'hyperscale datacenters'. In deze casus zijn alleen de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' relevant.

Kopie plankaart



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Uit de plankaartgegevens blijkt dat aan de gronden de enkelbestemming 'horeca' is toegekend alsmede de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1'. De woning en voormalige horecagelegenheid is gelegen binnen het bouwvlak. Daarbij geldt een bouwhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 28%.

Omdat er sprake is van een bestaand vergund bouwwerk en er geen sprake is van verbouwwerkzaamheden kan worden vastgesteld dat alleen het voorgenomen gebruik in strijd is met de planvoorschriften. Het bestemmingsplan kent daarbij geen binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om het voorgenomen gebruik mogelijk te maken.

1.7 Bij het plan behorende stukken

Bij het plan zijn geen specifieke stukken toegevoegd als een Aerial-berekening of andere onderzoeken. Het betreft een bestaande situatie waarvoor procedureel een planologische wijziging wordt aangevraagd. Aangezien de gemeente de horecavergunning heeft ingetrokken is de feitelijke en relevante milieubelasting afgenomen wat tot een ruimtelijke verbetering leidt. Van bodemverstoring is geen sprake. Daarnaast zijn bij dit dossier alle relevante stukken toegevoegd die voor de beoordeling van de aanvraag benodigd zijn.

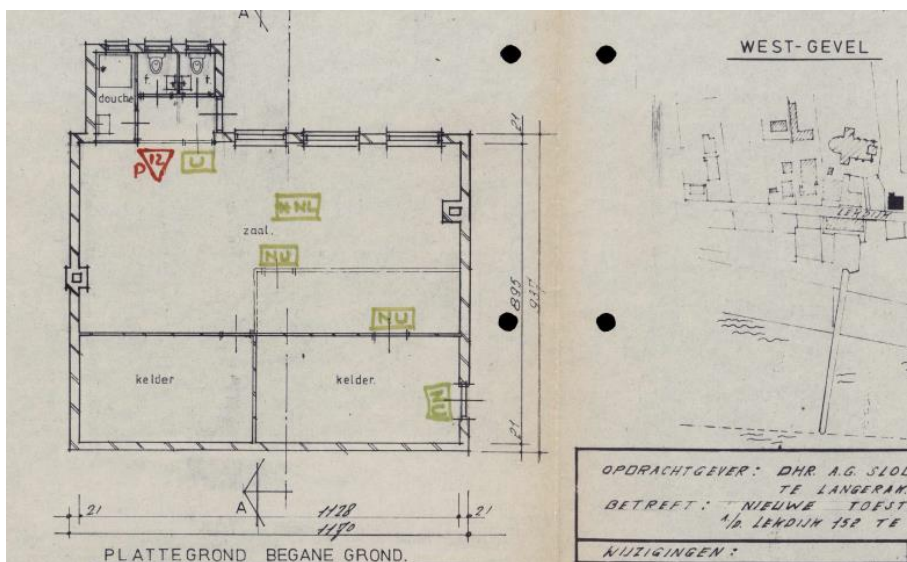
1.8 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. In hoofdstuk 5 wordt aandacht besteed aan de juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.

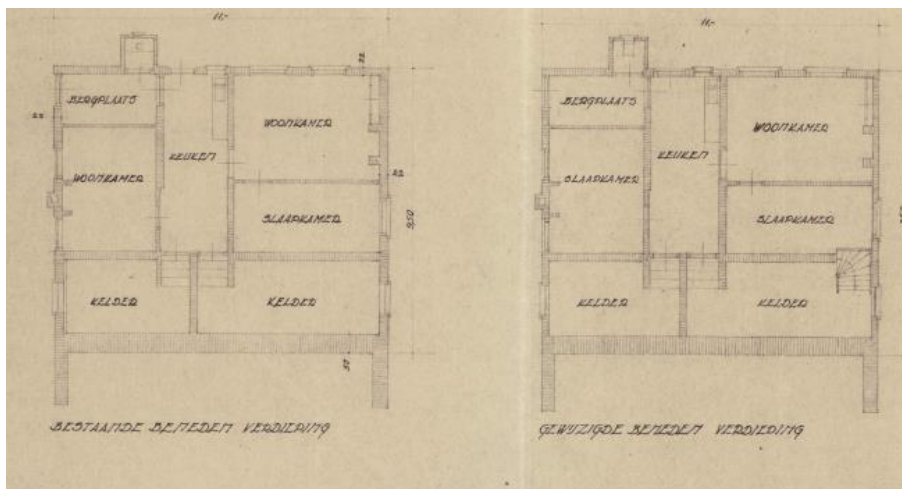
2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

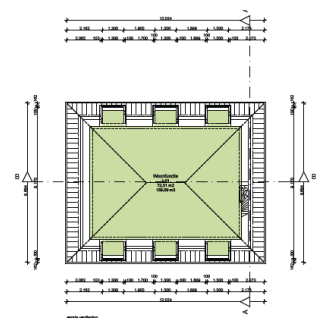
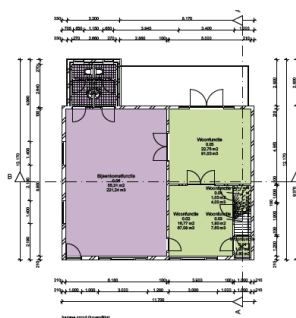
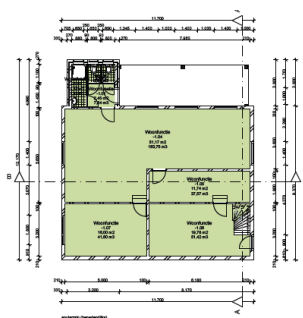
In de bestaande situatie is er sprake van een gebouw dat in het verleden gedeeltelijk werd gebruikt als horecagelegenheid (benedendijks) en grotendeels als woning. Dit blijkt uit de archieftekening(en) waaronder de archieftekening uit 1983.



Dat de verdiepingen als woning werden gebruikt blijkt uit de archieftekening van 1954 (zie de navolgende kopie).

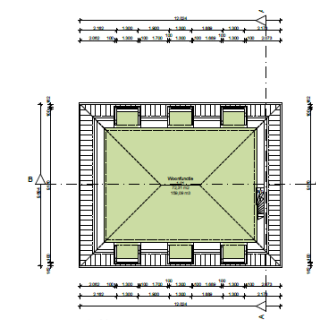
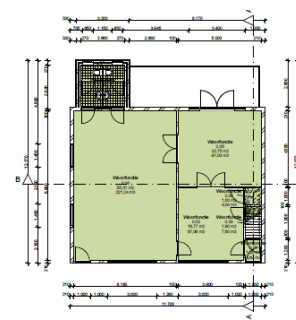
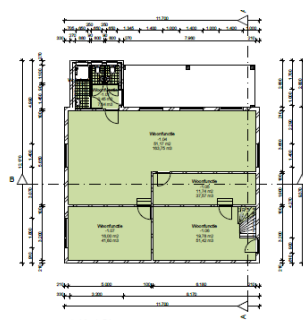


Uit het historisch verloop (zie ook navolgende tekening) kan worden opgemaakt dat er in de voormalige situatie sprake was van een café op de benedendijkse verdieping en een woning op de twee bovenliggende verdiepingen. De tekening van de bestaande situatie is als bijlage toegevoegd.



2.2 Toekomstige situatie

In de gewenste situatie wordt aansluiting gezocht bij het feitelijk gebruik van het gebouw zoals opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Dit betreft het gebruik van het gehele gebouw als woning met op de benedendijkse verdieping een kantoor en/of woonfunctie (zie onderstaande kopie van de tekening van de nieuwe situatie).



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

In dit document is getoetst aan het Rijksbeleid zoals vastgelegd in de Nationale Omgevingsvisie die is vastgesteld op 11 september 2020. Deze omgevingsvisie is gericht op een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving.

3.1.1 Maatschappelijke opgaven

In Nederland staan we voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. We hebben een lange traditie van ons aanpassen. Deze opgaven benutten we om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons.

3.1.2 Perspectief

Met de NOVI biedt het Rijk perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

Gelet op deze doelstellingen kan worden opgemerkt dat het voorgenomen plan te klein is om aansluiting te zoeken bij deze beleidsmatige uitgangspunten. Het gaat tenslotte om een gedeeltelijke wijziging van het gebruik van de benedendijkse verdieping naar een woon- en of een kantoorfunctie.

3.1.3 Fysieke leefomgeving

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat botsende belangen veelal niet los van elkaar kunnen worden opgelost. De onderlinge afhankelijkheden zijn daarvoor te groot. Het streven is combinaties te maken en belangen waar mogelijk te koppelen (win-win). Dit kan niet altijd en overal, er zijn soms ook scherpe keuzes nodig. Hierbij kijken we niet zozeer naar de functies, en hoe we die stuk voor stuk in het land 'kwijt' moeten, maar naar de specifieke kenmerken, identiteit en ontstaansgeschiedenis van gebieden. Wat zijn de economische pijlers van een gebied en wat is de huidige leefomgevingskwaliteit (waaronder natuur, cultureel erfgoed, milieu, landschappelijke schoonheid)? Hoe staat het met bodem, water en lucht? Wat is de huidige inrichting? Waar wordt gewoond, gerecreëerd en gewerkt, hoe verplaatsen mensen zich? Hoe zijn bewoners georganiseerd en welke maatschappelijke initiatieven leven er? Het gaat bij het zoeken naar oplossingen en het maken van keuzes om de eigen kracht en uitgangspunten van gebieden te versterken.

3.1.4 Relatie project

Het Rijksbeleid kent naast de hiervoor genoemde algemene doelstellingen ook een aantal regels die betrekking hebben op de bestaande ruimtelijke inrichting van ons nationaal landschap. Dit beleid ziet niet op transformaties op lokaal niveau.

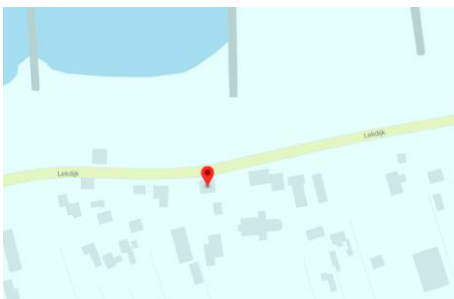
Tevens kent het Rijksbeleid een aantal locatie specifieke bepalingen. Deze zijn opgenomen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. In dit document wordt alleen gerefereerd aan deze bepalingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (geconsolideerde versie)

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (geconsolideerde versie)' kent geen bepalingen of voorschriften die op deze locatie van toepassing zijn.

Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling) (geconsolideerde versie)

Radarstations



De locatie aan de Lekdijk is gelegen binnen een zone van radarstations. In dat geval is het relevant om te bezien wat de ruimtelijke gevolgen van het voorgenomen plan kunnen zijn. In deze casus ziet het plan op een functiewijziging van een bestaand gebouw waarbij het bouwvolume niet toe- of afneemt. In dat geval heeft de gebruikswijziging geen gevolgen voor het gebruik van de betreffende radarstations en is dit onderwerp niet relevant voor de aanvraag.

Verder kent de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (ministeriele regeling) (geconsolideerde versie)' geen bepalingen of voorschriften die voor deze aanvraag relevant zijn.

Gelet op het Rijksbeleid en haar algemene doelstellingen/ de locatie-gebonden voorschriften kan worden vastgesteld dat het voorgenomen plan niet strijdig is met de doelstellingen die het Rijk beoogt. Het plan heeft geen ruimtelijke impact die van invloed is op haar omgeving met dien verstande dat het wegnemen van een inrichting (horecavoorziening) de milieubelasting zeer beperkt vermindert.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Zuid Hollandse omgevingsverordening

Bij de benadering van het plan is aansluiting gezocht bij de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' (hierna: de verordening) die op 1 april 2023 in werking is getreden. Hierin is, voor zover relevant, het volgende beleid opgenomen:

Algemeen uitgangspunt

Maatschappelijke doelen van de verordening (art. 1.3)

De verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften; en
- c. zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Aanwijzing en begrenzing van de fysieke leefomgeving (hoofdstuk 2)

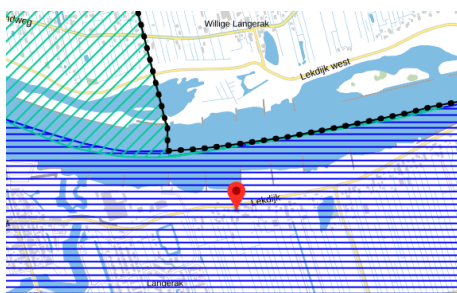
In de 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' zijn een aantal geometrisch aangewezen gebieden opgenomen. Deze gebieden met de daarbij behorende kaarten zijn gekoppeld aan de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor wat betreft de locatie is getoetst aan de van toepassing zijnde kaarten en de mogelijke ruimtelijke invloed van de voorgenomen transformatie op haar omgeving.

Activiteiten die passen in de fysieke leefomgeving (hoofdstuk 3)

Hoofdstuk 3 van de verordening kent geen voorschriften die relevant zijn voor dit dossier. Er is geen sprake van een milieubelastende activiteit. Daarnaast is er ook geen sprake van een voorbescherming of is het plan van invloed op de provinciale infrastructuur. Van een milieubeschermingsgebied is geen sprake. Ook is het perceel niet gelegen in een stiltegebied. Van ontgronding is geen sprake. Eveneens is er geen sprake van bodemsanering. Ook is er geen sprake van flora- of faun-activiteiten.

Leefomgevingsactiviteit (hoofdstuk 4)

Hoofdstuk 4 van de verordening kent geen voorschriften of bepalingen die van toepassing zijn op dit dossier hoewel de locatie wel is gelegen in een aangewezen gebied met een waterkwantiteitsnorm (zie onderstaande kaartuitsnede). Echter, omdat er geen sprake is van fysieke invloeden op de ondergrond maar er slechts sprake is van een functiewijziging van het gebruik is dit onderwerp niet relevant voor dit dossier.



Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

Toedeling van taken (hoofdstuk 5)

Hoofdstuk 5 is niet van toepassing op deze casus. Er is geen sprake van een onderwerp waarbij het adviesrecht van toepassing is of van een ander onderwerp dat is benoemd in dit hoofdstuk.

Instructieregels (hoofdstuk 6)

In hoofdstuk 6, afdeling 6.2 wordt stilgestaan bij het onderwerp 'bestemmingsplannen'. Omdat er sprake is van een uitgebreide procedure wordt aan dit onderwerp nader aandacht besteedt.

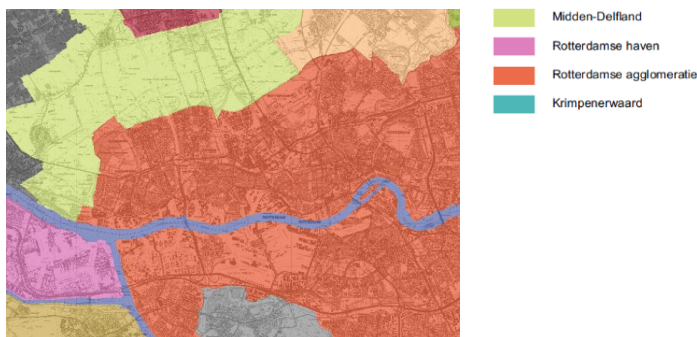
Uit artikel 6.9 van de voorschriften blijkt dat bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving. In deze casus wordt voldaan aan dit criterium. Door het wegnemen van een inrichting (horecagelegenheid, milieucategorie 1) is er sprake van tenminste sprake van een gelijkblijvende situatie en, waarschijnlijk, zelfs sprake van een verbetering van de milieutechnische omstandigheden. Tevens dient gekeken te worden naar de ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorie (kaart 14).

Type landschap



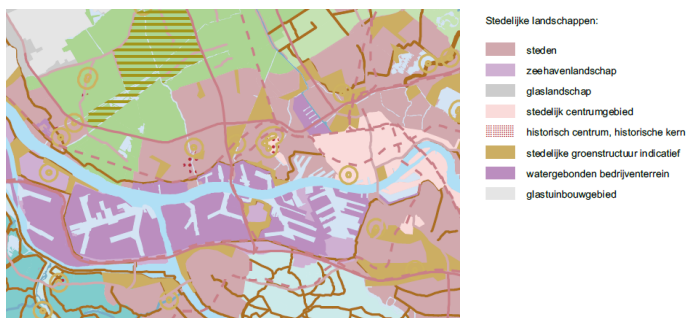
Bron: beleidskeuze landschap – Provincie Zuid-Holland

Uit kaart 14 blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'zeehavenlandschap'.



Bron: beleidskeuze landschap – Provincie Zuid-Holland

Eveneens blijkt uit kaart 14 dat het gebied is aangeduid met het kenmerk 'Rotterdamse agglomeratie'.



Bron: beleidskeuze landschap – Provincie Zuid-Holland

Als laatste blijkt uit de ruimtelijke kwaliteitsagenda dat de Lekdijk is gelegen in een gebied dat is aangewezen als 'zeehavenlandschap'.

Aangaande ruimtelijke ontwikkelingen is hier geen specifiek ruimtelijk beleid voor te vinden. Daarbij is dit ook niet relevant. Het betreft een bestaand bouwwerk dat niet wordt uitgebreid en waarvan het bouwvolume niet toeneemt. De voorgenomen functiewijziging ziet op het inpandig gebruik van een horecavoorziening (benedendijks) naar een woning met een woon- of kantoorfunctie op de eerste bouwlaag (benedendijks).

Voorwaarden ruimtelijke ontwikkelingen

In § 6.2.2 van de verordening is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling mag plaatsvinden onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en houdt rekening met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. 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. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. 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. In dit geval is er sprake van transformeren.

Aangezien er sprake is van een bestaande situatie mag worden aangenomen dat het bouwwerk waarop de voorgenomen transformatie van toepassing is past binnen de 'gebiedsidentiteit'. Het pand is medio 1909 en maakt daarmee onderdeel uit van de historie van het gebied. Van een verandering van de ruimtelijke kwaliteit is geen sprake. Eveneens is er geen sprake van de aantasting van het landschap, de natuur of leefbaarheid. Er verandert feitelijk niets dat van invloed is op de omgeving.

3.2.2 Relatie project

Gelet op de criteria die zijn opgenomen in de verordening kan worden vastgesteld dat het voorgenomen project niet in strijd is met de verordening. Er verandert qua uiterlijk niets, het plan heeft geen effect op haar omgeving en er is geen sprake van activiteiten die betrekking hebben op de bodem, natuur of fysieke leefomgeving. Milieutechnisch is er mogelijk sprake van een lichte verbetering daar in het plan een inrichting (horecagelegenheid) verdwijnt en het gebouw geheel of gedeeltelijk als woning/ kantoor (benedendijks) gebruikt gaat worden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Plaatselijke structuurvisie

De gemeente Molenlanden heeft, voor zover bekend, geen plaatselijke structuurvisie (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Molenwaard kookboek

Wel kent de gemeente het zogenoemde 'Molenwaards kookboek' (hierna: kookboek). Hierin zijn een aantal 'kernkwaliteiten en ingrediënten' opgenomen die betrekking hebben op de ruimtelijke kwaliteit.

Voorwoord

Uit het voorwoord blijkt dat de gemeente grote waarde hecht aan de ruimtelijke kwaliteit van het landschap. Hierbij verwijst de gemeente naar de plaatselijke Omgevingsvisie.

Tevens verwijst de gemeente naar duidelijk naar haar grondhouding, te weten 'ja, onder de voorwaarde dat'.

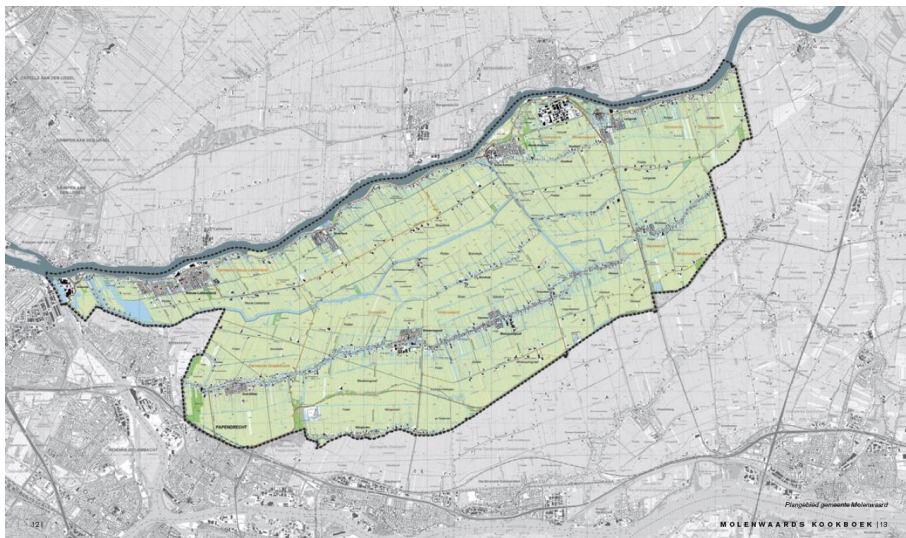
Algemeen

In het 'kookboek' komt duidelijk naar voren dat de gemeente waarde hecht aan het karaktervolle en authentieke landschap waarvan dit project ook deel uitmaakt. Daarbij geeft de gemeente in haar beleid aan dat zij niet negatief tegenover eventuele ontwikkelingen staat.

Hierbij kan worden vermeld dat dit onderwerp voornamelijk betrekking heeft op het landschap en niet zozeer op het planologisch gebruik van bestaande bouwwerken.

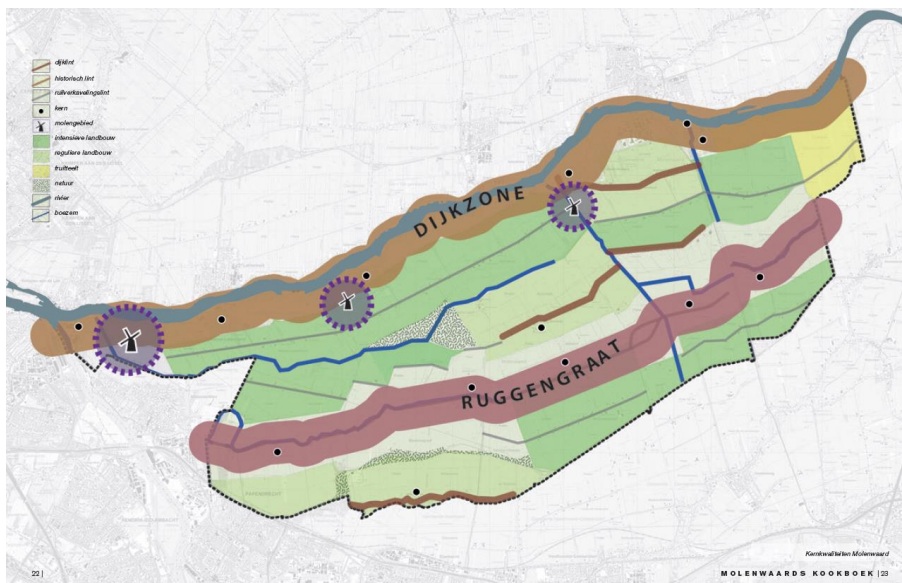
Toepassingsbereik kookboek

In het kookboek is het toepassingsbereik van het kookboek opgenomen. Dit blijkt uit de onderstaande kaartuitsnede.



Bron: Molenwaards kookboek

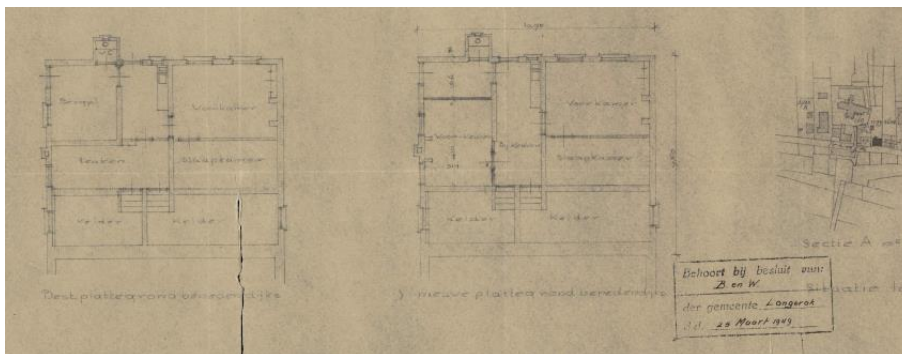
Tevens kan worden vastgesteld dat het perceel aan de Lekdijk is gelegen binnen de 'dijkzone'



Bron: Molenwaards kookboek

Aan de slag

Het voorgenomen project is getoetst aan datgene dat van initiatiefnemers wordt verwacht. Aangezien het plan ziet op een gebruikswijziging van een bestaand pand zijn veel onderwerpen die betrekking hebben op nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet van toepassing. Qua geschiedenis van het perceel geldt dat het gebouw medio 1909 si gebouwd en toentertijd als woning is opgericht, zo blijkt uit de bouwtekening van 1949 (zie onderstaande kopie).



Bron: Bouwarchief Molenlanden

Zoals uit de archiefstukken lijkt te blijken is in 1954 een verzoek ingediend om de benedendijkse verdieping gedeeltelijk te veranderen in een café met daarnaast een woonkamer en woonkeuken (zie onderstaande kopie).

In een later stadium is de horecaverunning in verband met overlast weer ingetrokken. Nadien is het gehele gebouw op verzoek van de gemeente als woning in gebruik genomen. Het plan is niet van invloed op landelijke kenmerken. Er vindt geen uiterlijke wijziging plaats. Het benoemen van kwaliteiten en knelpunten dient in dit dossier geen doel. Dit geldt ook voor het formuleren van uitgangspunten. Er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling die van invloed is op haar omgeving en het landschap.

Inpassing

Van een landschappelijke inpassing is geen sprake. De uitstraling van het gebouw blijkt gelijk en het bouwvolume wijzigt niet.

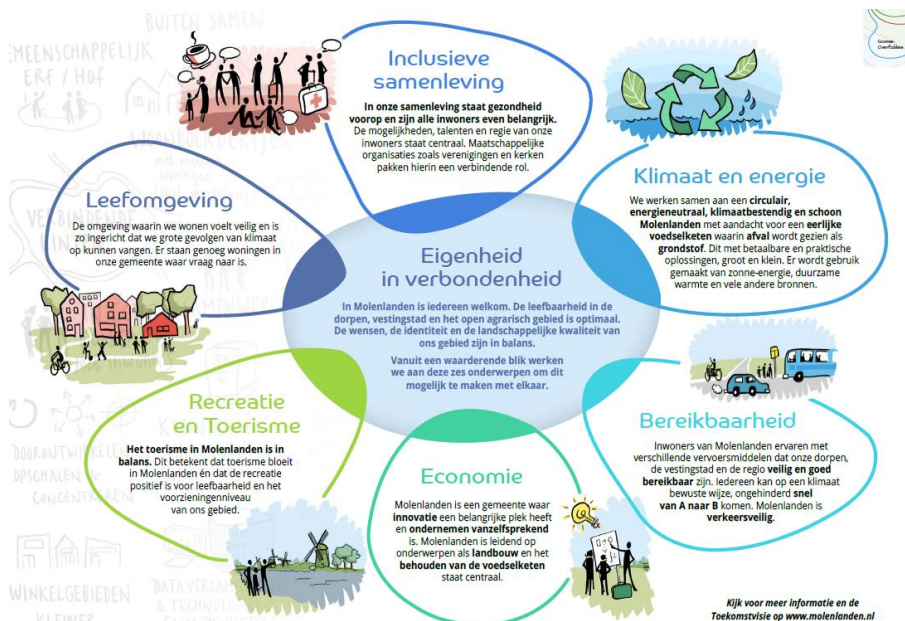
3.3.2 Startnotitie Omgevingsvisie

Hoewel de gemeente in haar 'Kookboek Molenwaard' verwijst naar haar 'omgevingsvisie' is er geen beleidsstuk gepubliceerd of gekoppeld aan de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Om die reden is uitgegaan van de 'Startnotitie Omgevingsvisie', versie 15 maart 2021.

Verder blijkt uit de 'Startnotitie Omgevingsvisie' (hierna: de visie) dat er nog beleid ontwikkeld moet worden als het gaat om de vraag wat de gemeente Molenlanden wil betekenen in het fysieke domein. Om die reden kan aan dit document niet worden getoetst.

3.3.3 Toekomstvisie Molenlanden 2030

Als jonge gemeente heeft de gemeente Molenlanden in aanvulling op haar 'Samenlevingsprogramma' de 'Toekomstvisie Molenlanden 2030' (hierna: de visie) opgesteld. Gelet op het verzoek om de transformatie is onderzocht in hoeverre het voorgenomen plan in overeenkomst is met deze visie.



Bron: Toekomstvisie Molenlanden 2030

Uit de visie komt naar voren dat een aantal thema's centraal staan. Dit betreft de volgende onderwerpen:

- Inclusieve samenleving (gezondheid);
- Leefomgeving (veiligheid);
- Recreatie en toerisme;
- Economie (innovatie en landbouw);
- Bereikbaarheid;
- Klimaat en energie.

Op deze hiervoor genoemde onderwerpen zal nader worden ingegaan.

Inclusieve samenleving

Het onderwerp 'inclusieve samenleving' ziet op welvaart, gezondheid, extramuralisering en dergelijke. In deze casus is dit niet van toepassing.

Leefomgeving

Bij het beoordelen van het voorgenomen plan is uitgegaan van de beleidsmatige wensen die de gemeente in haar visie heeft geformuleerd.

Voor zover relevant kan aangaande dit onderwerp worden opgemerkt dat het gebouw is gebouwd in 1909 en deel uitmaakt van de historie van het gebied.

Recreatie en toerisme

Het voorgenomen plan heeft geen betrekking op dit onderwerp.

Economie

Gelet op het gewenste effect op de economie geldt dat, net als in het verleden, het voorgenomen gebruik ook kleine ondernemers de mogelijkheid biedt om zich in het gebouw te vestigen wat overeen lijkt te komen met voormalige wens om naast het wonen ook een horecagelegenheid in het gebouw te vestigen.

Bereikbaarheid

De locatie waarop de aanvraag ziet is gelegen langs een doorgaande route die overigens ook per openbaar vervoer bereikbaar is. Dit onderwerp vormt geen probleem om medewerking te verlenen aan het voorgenomen plan.

Klimaat en energie

Feitelijk draagt het voorgenomen project op dit onderwerp niets bij noch doet er iets aan af. Hier is het te klein voor.

3.3.4 Relatie project

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat de voorgenomen transformatie niet in strijd is met de beleidsmatige kaders van de gemeente Molenlanden maar er ook nauwelijks iets aan bijdraagt. Hier is het project te klein voor.

3.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

3.4.1 Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Het plan dient te voorzien in een actuele regionale behoefte.
- Indien er sprake is van een actuele behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

De ladder voor duurzame verstedelijking ligt mede ten grondslag aan het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Omgevingsvisie. In de voorgaande paragrafen is uitgebreid beschreven hoe het initiatief zich verhoudt tot het provinciale en gemeentelijke beleid.

3.4.2 Toetsing initiatief

Bij het indienen van het voorliggende plan, dat voorziet in het transformeren van een benedendijkse verdieping, is uitgebreid getoetst aan het voorliggende beleid. Dit neemt niet weg dat niet getoetst hoeft te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking (nader te noemen: de ladder).

Toepassing ladder

De ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het voorgenomen plan is echter geen sprake van woningbouw maar van het transformeren van een benedendijkse verdieping. Er is ook geen sprake van een woningbouwlocatie. Om die reden hoeft geen toepassing te worden gegeven aan de ladder.

3.5 Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)

Aangaande het voorgenomen plan is geen 'Besluit milieueffectrapportage (m.e.r.)' nodig.

3.6 Gezondheid

Deze paragraaf richt zich op gezondheidsaspecten zoals spuitzones, zoönosen, endotoxine, fijnstof, ammoniak en geitenhouderijen. Hierbij wordt (met uitzondering van spuitzones) aangesloten bij de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

Het perceel waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in gebied dat grotendeels wordt omringd door gronden met een agrarische bestemming met de specifieke functieaanduiding 'fruitteelt'. In dat geval moet de afstand tussen de voorgenomen woon/ gedeeltelijke kantoorfunctie 50 meter ten opzichte van de perceelgrens van deze agrarische gronden zijn gelegen om te kunnen transformeren. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. De afstand van de woning tot de dichtstbijzijnde spuitzone bedraagt ca. 60 meter.

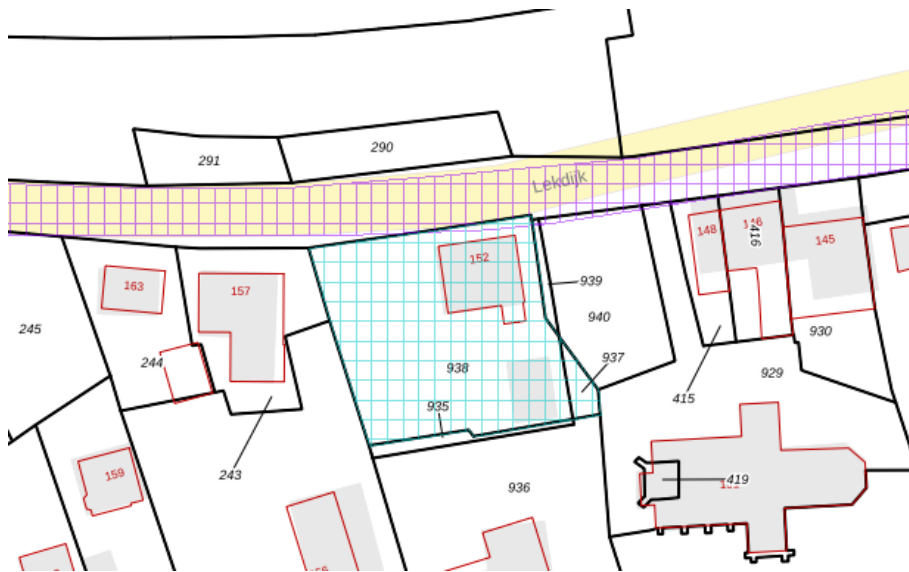


Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

4 Milieu-hygiënische en planologische aspecten

4.1 Bodem

Hoewel er geen sprake is van werkzaamheden in de bodem of het roeren van de grond en daarbij in acht nemend dat sinds de oprichting het gebouw al geheel of gedeeltelijk wordt bewoond is ondanks dat zekerheidshalve toch onderzocht of de ondergrond van het pand mogelijk vervuild is. Hierbij is gebruik gemaakt van de gegevens die in het bodemloket zijn opgenomen (zie onderstaande kaartuitsnede).



Uit de kaartgegevens blijkt dat historie van de bodem bekend is. In het verleden (1958) is er op de locatie een oude metalengroothandel (schroot) (51572) gevestigd geweest. Uit de administratieve gegevens blijkt dat er nog een historisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Ook in de bron Atlas leefomgeving zijn geen gegevens bekend over de kwaliteit van de bodem. Tevens is gebruik gemaakt van de bodeminformatie die beschikbaar is bij de Omgevingsdienst Zuid Holland. Ook dit levert geen relevante informatie op. Resumerend moet worden vastgesteld dat niet bekend is wat de status van de ondergrond is.

4.2 Geluid

4.2.1 Wegverkeerslawaai

Het perceel aan de Lekdijk is gelegen binnen een 30 km/u zone. Om die reden hoeft niet getoetst te worden aan Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder. In dit geval is er geen sprake van wegverkeerslawaai.

Eveneens is geen sprake van lucht- of spoorweg- of industrielawaai.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1 Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit het oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie biedt over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking

ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend. In deze casus zijn er geen omliggende bedrijven die door het voorgenomen plan op basis van een richtafstand in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

4.3.2 Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). Voor woningen in 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Indicatieve afstanden worden gemeten van de uiterste grens van de bedrijfsactiviteiten tot de uiterste grens van waar de gevel van een 'beschermde object' kan komen (via bestemmingsplan, dan wel vergunningsvrij). In deze casus is dit onderwerp niet van toepassing.

4.3.3 Geurhinder

Bij een planologische ontwikkeling (al uitgaande van het Besluit kwaliteit leefomgeving) dient de gemeente onderzoek te verrichten naar de verwachte geurhinder voor de toekomstige situatie en voor de bestaande situatie. Daarbij wordt uitgegaan van de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting in het gebied.

Aangezien in de omgeving geen agrarische percelen zijn gesitueerd, anders dan bestemd voor fruitteelt, kan worden uitgegaan van de aan te houden richtafstand (spuitzone) van 50 meter. Zoals reeds eerder aangegeven ligt het gebouw op ca. 60 meter afstand van de perceelsgrens van het dichtstbijzijnde agrarische perceel.

4.3.3 Toetsing initiatief

Het transformeren van een benedendijkse verdieping heeft geen nadelige milieutechnische gevolgen voor haar omgeving. Ook zijn er geen externe factoren die van invloed zijn op het voorgenomen plan. Dit onderwerp behoeft daarom geen belemmering te zijn om mee te werken aan het voorgenomen plan. Daarnaast is het gebouw dat in 1909 is gebouwd zelf een beschermd object in de zin van de Wet milieubeheer. Om die reden geniet de locatie rechtsbescherming die prevaleert boven omliggende bedrijven.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Veiligheidsafstanden

Het perceel is niet gelegen in een risicocontour zoals een kerncentrale, een vuurwerkopslag, vliegveld of andere in het Activiteitenbesluit opgenomen veiligheidsafstanden.

Ongevallen gevaarlijke stoffen

Bij het onderzoek naar de mogelijke risico's ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen is gebruik gemaakt van de brongegevens die zijn geregistreerd bij 'Atlas Leefomgeving'.

4.4.2 Risicovolle inrichtingen



Bron: Atlas leefomgeving

Uit de kaartgegevens blijkt dat de dichtstbijzijnde risicobron is gelegen op een afstand van ongeveer 1,4 kilometer. Dit betreft camping jachthaven 't Wilgerak waar een opslagtank voor propaangas aanwezig is.

4.4.3 Buisleidingen



Bron: Atlas leefomgeving

Eveneens si er geen sprake van de aanwezigheid van buisleiding die de transformatie in de kunnen staan.

4.4.4 Plasbrandaandachtsgebied



Bron: Atlas leefomgeving

De locatie aan de Lekdijk en tevens de gehele Lekdijk is gelegen langs het basisnet-binnenvaartroutes. Dit betekent dat er een zeker risico bestaat dat binnen een afstand van 200 meter een object als gevolg van een ongeval wordt benadeeld. Bij het beoordelen van dit risico is uitgegaan van het document 'Basisnet Vervoer

Bron: Atlas leefomgeving

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Stikstofdepositie

In de eerste plaats is het van belang om de vraag te stellen of er sprake is van verslechterende omstandigheden. Dit is niet het geval. Zoals reeds eerder omschreven verdwijnt er (theoretisch) een inrichting in de zin van de Wet Milieubeheer. Daarnaast wordt het gebouw sinds de intrekking van de horecaverunning al volledig bewoond. Van een toename van stikstofuitstoot is dan ook geen sprake.

Daarnaast is het dichtstbijzijnde 'Natura 2000 gebied' gelegen ten zuiden van Streefkerk en ten noorden van Bleskensgraaf. Het voorgenomen project is gelegen op een afstand van ca. 8,6 kilometer van dit gebied.

Gelet op de aard van de aanvraag in combinatie met het (theoretisch) opheffen van een inrichting en het feitelijk gebruik sinds het intrekken van de horecaverunning is er geen Aeries-berekening uitgevoerd.

4.7 Natuur

4.7.1 Gebiedsbescherming

Voor zover bekend is het project niet gelegen in een beschermd gebied. Daarbij heeft de voorgenomen transformatie ook geen effect op het gebied. De (voormalige) horecavoorziening verdwijnt. In het overige deel van het gebouw werd al gewoond en zal, naast de eventuele kantoorfunctie op de benedendijkse verdieping, ook bewoond blijven.

Theoretisch gezien kan er geen toename van een nadelige invloed op het gebied plaatsvinden.

4.7.2 Soortenbescherming

Aangezien er geen werkzaamheden plaatsvinden aan het uiterlijk van het gebouw (de aanvraag ziet alleen op een functiewijziging) is er geen sprake van een toe- of afname van de bedreiging van beschermde plant- of diersoorten. Om die reden is er geen QuickScan ecologie uitgevoerd.

4.8 Water

4.8.1 Hemel en grondwaterbeleid

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding voor zover dit van toepassing is.

Het perceel is gelegen in een gebied dat valt onder het beleid van het waterschap 'Rivierenland'. Aangezien er sprake is van het graven of dempen van wateren of een activiteit bouwen waarbij de oppervlakteverharding toeneemt is er geen sprake van een activiteit waarvoor er een vergunning of melding gedaan moet worden bij het waterschap. Om die reden is het ook niet van belang om te toetsen aan eventueel beleid. Er is en blijft sprake van

een bestaand gebouw waarbij de aanvraag alleen ziet op een functiewijziging op de benedendijkse verdieping.

4.9 Cultuurhistorie & Archeologie

4.9.1 Cultuurhistorische waarden

Aangezien de gemeente Molenlanden bestaat uit een aantal voormalige zelfstandige plaatsen, waaronder de gemeente Langerak is onderzocht in hoeverre er een document te vinden is waaruit de cultuurhistorische waarden naar voren komen. Aangaande de Lekdijk 152 is geen informatie beschikbaar waaruit blijkt dat het gebouw deel uitmaakt van een aangewezen cultuurhistorisch lint. Tevens is het gebouw in planologisch opzicht niet aangewezen als beeldbepalend of monumentaal. Om die reden wordt er van uitgegaan dat er geen sprake is van een cultuurhistorisch waardevol object.

4.9.2 Archeologische waarden

Het perceel is gelegen binnen een gebied waaraan de gronden de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' is toegekend.

In dit gebied wordt de vergunningplicht bepaald door werkzaamheden die betrekking hebben op, samengevat, het verstoren van de bodem. Daar is in dit dossier geen sprake van. De aanvraag ziet alleen op een wijziging van het gebruik van het gebouw wonen/ wonen/kantoor benedendijks. Gelet hierop is een nader archeologisch onderzoek niet nodig.

4.10 Verkeer en Parkeren

In het gebied waarin de Lekdijk is gelegen is een paraplubestemmingsplan 'parkeren' van kracht. In dit bestemmingsplan staat voorgeschreven dat, onder andere bij een functiewijziging, moet worden aangetoond dat er in voldoende mate parkeervoorzieningen aanwezig zijn. Hierbij wordt verwezen naar de 'Nota Parkeernormen Molenlanden 2020' (hierna: de nota).

Uit de nota blijkt dat bij de berekening van de parkeernormen kan worden uitgegaan van het gebiedstype 'buitengebied'.

Daarbij moet tevens worden uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk' en de zone ; buitengebied'. Dit resulteert in de bestaande (voormalige) situatie in de volgende rekensom:

Hoofdfunctie wonen:	koop vrijstaand	2,4 parkeerplaatsen
Nevenfunctie horeca:	-	parkeerplaatsen

Gewenst

Hoofdfunctie wonen:	koop vrijstaand	2,4 parkeerplaatsen
Nevenfunctie kantoor (105 m ²):		2,6 parkeerplaatsen

Uit de bovenstaande rekensom volgt dat er voor het toevoegen van een kantoorruimte 2,6 parkeerplaatsen extra benodigd zijn. Hierbij kan worden uitgegaan van de werkdagbelasting van 100%. De avondbelasting bedraagt 5%. In de nacht is er geen sprake van een parkeerbelasting.

Voor de woonfunctie moet op een werkdag worden uitgegaan van 50% belasting en in de avond van 90%. Voor de nacht geldt een norm van 100%.

Wanneer de parkeerdruk op een werkdag 70% bedraagt (wonen en bezoekers) is er 1 parkeerplaats beschikbaar voor de kantoorfunctie. In de avond/ nacht werkt dit omgekeerd. Dit betekent dat er door het toevoegen van de kantoorfunctie per saldo 2 parkeerplaatsen extra beschikbaar moeten zijn.

Hierbij moet worden opgemerkt dat er drie parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. In dat geval zullen er rekenkundig twee parkeerplaatsen op de openbare weg gebruikt worden.

Situatie parkeervoorzieningen



Bron: Google Maps

Uit de luchtfoto blijkt dat de woningen of gebouwen die aan de Lekdijk zijn gesitueerd, zijn gelegen aan een dijk. Aan de Lekdijk tegenover het pand zijn meer dan genoeg parkeerplaatsen aanwezig om te kunnen voorzien in 2 openbare parkeerplaatsen. Onderstaand is tevens een foto van deze parkeervoorzieningen opgenomen.



Bron: Google Maps

Gelet op het voorgaande moet worden vastgesteld dat in een werkweek op werkdagen de druk op de behoefte aan parkeervoorzieningen licht zal toenemen. Echter zijn hier geen problemen te voorzien. Er zijn in een werkweek voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

4.11 Toetsing initiatief

Gelet op de in deze paragraaf behandelde onderwerpen zijn er geen bijzondere omstandigheden die het voorgenomen plan in de weg hoeven staan.

5 Juridische opzet

5.1 Juridische opzet

In paragraaf 3.3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is de procedure omschreven voor het voeren van een 'uitgebreide voorbereidingsprocedure'. Deze procedure verwijst mede naar de toepassing van Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, voor zover een activiteit in strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c.). Tevens schrijft de Wabo voor dat, indien er sprake is van een uitgebreide procedure, het plan moet worden voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing'. In deze onderbouwing dienen de relevante omgevingsaspecten te worden omschreven, alsmede uitkomst hiervan. Deze uitkomsten zijn in dit document opgenomen. Naast de te onderzoeken onderwerpen dient tevens te worden aangetoond dat het voorgenomen plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De uiteindelijke uitkomst hiervan wordt beschreven in het onderdeel Haalbaarheid van dit document.

5.2 Bestemmingen

5.2.1 Horeca

Aan de gronden waarop het gebouw is gesitueerd is momenteel de enkelbestemming 'horeca' toegekend. Deze functieaanduiding laat horeca toe in diverse vormen. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt hier verder niet op ingegaan. De horecabestemming is zowel aan het gebouw als het perceel toegekend. De omliggende gronden hebben de bestemming 'tuin' en 'maatschappelijke voorzieningen'. Het bestemmingsplan kent geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheden.

5.2.2 Waarde – Archeologie 1

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' toegekend. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige cultuurhistorische en archeologische vindplaatsen binnen het plangebied beschermd. In deze casus is er geen sprake van activiteiten die de bodem verstoren. Een archeologisch (voor)onderzoek is derhalve niet nodig.

6. Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de buitenplanse ontheffing aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Liesveld' en de daaropvolgende bestemmingsplannen maken geen nieuwe ontwikkeling mogelijk. Om die reden kan de gemeente een anterieure overeenkomst afsluiten met de aanvrager. Tevens kan een planschadeovereenkomst worden opgemaakt. Deze overeenkomsten zorgen ervoor dat eventuele kosten niet vanuit gemeenschapsgeld betaald behoeven te worden. Hiermee is het plan financieel haalbaar.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gelet op het historisch gebruik van het gebouw waarbij in het verleden vanwege overlast de horecaverunning is ingetrokken en het pand sindsdien bewoond wordt heeft er geen maatschappelijke participatie plaatsgevonden daar de feitelijke situatie ongewijzigd blijft en het gebruik benedendijks slechts ziet op de reguliere woon en deze verdieping mogelijk als een kantoorfunctie wordt gerealiseerd. Op percelen waaraan een 'woonfunctie' is toegekend zijn 'aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten' planologisch ook toegestaan. Het criterium hierbij is dat de uitstraling van de woning niet mag veranderen. Dit is in deze casus ook niet het geval. Het uiterlijk blijft identiek aan de bestaande situatie.