# HELLEVOETSLUIS

## Westdijk 45

## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

# Westdijk 45

Hellevoetsluis

ruimtelijke onderbouwing

**planstatus**

| datum: | status: |
| --- | --- |
| 01-03-2017 | concept |
| 20-04-2017 | definitief |

projectnummer:
44000369.20170239

opdrachtleider:
ing. S. van Vessem

Delftseplein 27b
postbus 150
3000 AD Rotterdam
T: 010-201 85 55
E-mail: info@rho.nl

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

aangesloten bij: LID INGENIEURS BNSP

**© Rho Adviseurs bv**
Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van Rho Adviseurs bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

# Inhoudsopgave


| | | |
|---|---|---|
| **Hoofdstuk 1** | **Inleiding** | **7** |
| 1.1. | Aanleiding en opgave | |
| 1.2. | Ligging projectgebied | |
| 1.3. | Vigerend bestemmingsplan | |
| 1.4. | Leeswijzer | |
| **Hoofdstuk 2** | **Planbeschrijving** | **11** |
| 2.1. | Huidige situatie projectgebied | |
| 2.2. | Gewenste ontwikkeling | |
| **Hoofdstuk 3** | **Beleidskader** | **13** |
| 3.1. | Inleiding | |
| 3.2. | Rijk | |
| 3.3. | Provincie | |
| 3.4. | Gemeente | |
| **Hoofdstuk 4** | **Onderzoek** | **19** |
| 4.1. | Inleiding | |
| 4.2. | Milieueffectrapportage | |
| 4.3. | Bodem | |
| 4.4. | Archeologie en cultuurhistorie | |
| 4.5. | Water | |
| 4.6. | Bedrijven en milieuzonering | |
| 4.7. | Geluid | |
| 4.8. | Verkeer en parkeren | |
| 4.9. | Externe veiligheid | |
| 4.10. | Luchtkwaliteit | |
| 4.11. | Ecologie | |
| 4.12. | Planologisch relevante leidingen | |
| **Hoofdstuk 5** | **Juridische toelichting** | **33** |
| 5.1. | Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan | |
| 5.2. | Procedure | |
| **Hoofdstuk 6** | **Uitvoerbaarheid** | **35** |
| 6.1. | Financiële uitvoerbaarheid | |
| 6.2. | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | |

# Ruimtelijke onderbouwing

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1. Aanleiding en opgave

Het perceel aan de Westdijk 45, gelegen in het buitengebied van de gemeente Hellevoetsluis, is momenteel bestemd ten behoeve van horeca. Tevens is een bedrijfswoning toegestaan. Ter plaatse was tot de zomer van 2016 het horecabedrijf Partyfarm Steenwijk gevestigd. De eigenaren en initiatiefnemers hebben het besluit genomen om de bedrijfsvoering te stoppen en de gronden en bebouwing te verkopen. Ten behoeve van de verkoop van de gronden is besloten om de functies van de bebouwing te wijzigen van horeca naar wonen. Tevens is er de wens om de voormalige party zaal te gaan gebruiken als opslag ruimte ten behoeve van internetverkoop.

De wens van de initiatiefnemers is besproken met de gemeente Hellevoetsluis. De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief door het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. De aanvraag voor een dergelijke omgevingsvergunning dient te worden vergezeld van een ruimtelijke onderbouwing zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. Deze onderbouwing voorziet hierin.

## 1.2. Ligging projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel Westdijk 45, in het buitengebied van de gemeente Hellevoetsluis. Zie figuur 1.1. De rode contour duidt het projectgebied aan.

*Figuur 1.1 Ligging projectgebied*

De Westdijk is een doorgaande weg op een dijklichaam in het westen van de gemeente. De omgeving van het projectgebied bestaat met name uit agrarische gronden.

## 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Hellevoetsluis', vastgesteld 1 november 2012. Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van dit plan. De rode contour duidt het projectgebied aan.

*Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Hellevoetsluis*

Het projectgebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Horeca'. Binnen de bestemming zijn de gronden bestemd voor horeca, in de categorie 2 en 3, bijbehorende voorzieningen zoals groen, water, verharding, speeltoestellen, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen. Ten behoeve van het toegestane gebruik zijn op en in deze gronden bedrijfsgebouwen, per bouwvlak 1 bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken, bouwwerken geen gebouwen zijnde, erven en tuinen en doeleinden van openbaar nut toegelaten.

Ter plaatse van het projectgebied gelden voor de bescherming van de archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie -3' en 'Waarde - Archeologie -5'. Voor gebouwen is een bouwvlak aanwezig, waarvan maximaal 60% mag worden bebouwd. De bebouwing heeft een maximale goothoogte van 4 meter.

Bewoning van de woning op het perceel is enkel toegestaan als bedrijfswoning behorende bij de horecavoorziening. Bewoning als burgerwoning is niet toegestaan.

## 1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het plangebied gegeven. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten en de overige onderzoeken beschreven. In hoofdstuk 5 wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling. Hoofdstuk 6 gaat ten slotte in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

# Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

## 2.1. Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied ligt in het westelijk gedeelte van het buitengebied van de gemeente Hellevoetsluis. De directe omgeving van het plangebied bestaat, met uitzondering van enkele woonkavels gelegen direct aan de Westdijk, voornamelijk uit agrarische gronden. Circa 800 meter ten noorden van het projectgebied ligt de N57. De N57 zorgt voor de verbinding van het stedelijk gebied rondom Rotterdam met de provincie Zeeland.

Tot de zomer van 2016 was het projectgebied in gebruik als Partyfarm Steenbeek. De initiatiefnemers baten hier een horecaonderneming uit ten behoeve van het organiseren en verzorgen van verjaardagen, bruiloften, bedrijfsfeesten, kraamfeesten en dergelijken. De Partyfarm beschikt over drie zalen, een barruimte, een luxe zonnige serre en een een grote feestzaal. Op eigen terrein zijn tevens parkeerplaatsen aanwezig.

De zuidzijde van de bebouwing betreft de aangebouwde bedrijfswoning. Figuur 2.1 geeft een impressie van het projectgebied.

*Figuur 2.1: Huidige situatie projectgebied*

Het projectgebied betreft een lang en smal perceel, direct aan de Westzijde. De Westdijk maakt onderdeel uit van het systeem van Waterkeringen. Het totale oppervlakte van het projectgebied bedraagt circa 3.110 m².

## 2.2. Gewenste ontwikkeling

De initiatiefnemer is in de zomer van 2016 gestopt met het uitbaten van de horecaonderneming. Sindsdien leeft de wens het eigendom te verkopen en te gaan genieten van de oude dag. Om de verkoop en aantrekkelijkheid van het projectgebied te verhogen is de initiatiefnemer van mening dat een functiewijziging van horeca naar wonen wenselijk is. Tevens is er de wens van een potentiële koper om de voormalige party zaal te gaan gebruiken als opslag ruimte ten behoeve van internetverkoop.

Dit voornemen is reeds voorgelegd aan de gemeente Hellevoetsluis.

Het voornemen maakt het mogelijk om de gronden te verkopen ten behoeve van burger bewoning van de voormalige bedrijfswoning. De woning is reeds geschikt als burgerwoning. De overige bebouwing (aanbouw) zal bij gebruik als burger woning niet meer gebruikt worden ten behoeve van horeca. De voormalige party zaal zal voor ten hoogste 40m$^2$ gebruikt gaan worden als opslag ruimte ten behoeve van internetverkoop. Hierbij wordt aangesloten op de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

# Hoofdstuk 3 Beleidskader

## 3.1. Inleiding

De ruimtelijke ontwikkeling moet worden getoetst aan het nu geldende rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleids- en toetsingskader. Hieronder is dit beleids- en toetsingskader nader beschreven. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciale beleids- en toetsingskader is opgenomen in paragraaf 3.3. Het relevante gemeentelijk beleid staat in paragraaf 3.4.

## 3.2. Rijk

Op rijksniveau zijn op ruimtelijk gebied de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de meest bepalende beleidsdocumenten. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling, is er geen sprake van strijdt met het genoemde rijksbeleid.

### 3.2.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)

Bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling is duurzame verstedelijking het uitgangspunt. Hiertoe wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven 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, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

**Toetsing en conclusie rijksbeleid**

Het voornemen betreft de functiewijziging van horeca met bedrijfswoning naar wonen. Hierbij wordt geen nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Ook wordt geen nieuwe bouwmassa gerealiseerd. Deze ontwikkeling wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

Ook het gewenste gebruik van de voormalige party zaal als opslag ruimte ten behoeve van internetverkoop, wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling.

## 3.3. Provincie

### 3.3.1 Visie Ruimte en Mobiliteit

De Provincie Zuid-Holland heeft haar ruimtelijk beleid geactualiseerd met de vaststelling van Actualisering 2016 op 14 december 2016. De Actualisering 2016 is op 12 januari 2017 in werking getreden. De Actualisering 2016 betreft de eerste reguliere actualisering van de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), om er voor te zorgen dat de VRM weer up to date is. Het gaat hier om een partiële herziening, niet alles is opnieuw bezien.

De actualisering richt zich op een aantal zaken waaronder: geactualiseerde regionale visies voor kantoren en wonen, verwerking Hoofdlijnenakkoord van de nieuwe provinciale coalitie, waaronder aanpassingen ten aanzien van slim ruimtegebruik, de omvang van agrarische bouwpercelen en intensieve veehouderij.

Hoofddoel van de provinciale Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is nog steeds het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

Bij de VRM horen: de Visie ruimte en mobiliteit, de Verordening ruimte, het Programma ruimte en het Programma mobiliteit.

<u>4 rode draden</u>

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

*1. Beter benutten en opwaarderen*

De provincie wilt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral opvangen in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik.

*2. Versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht)*

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst in de VRM de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op de nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer.

Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de binnenstad te voorkomen.

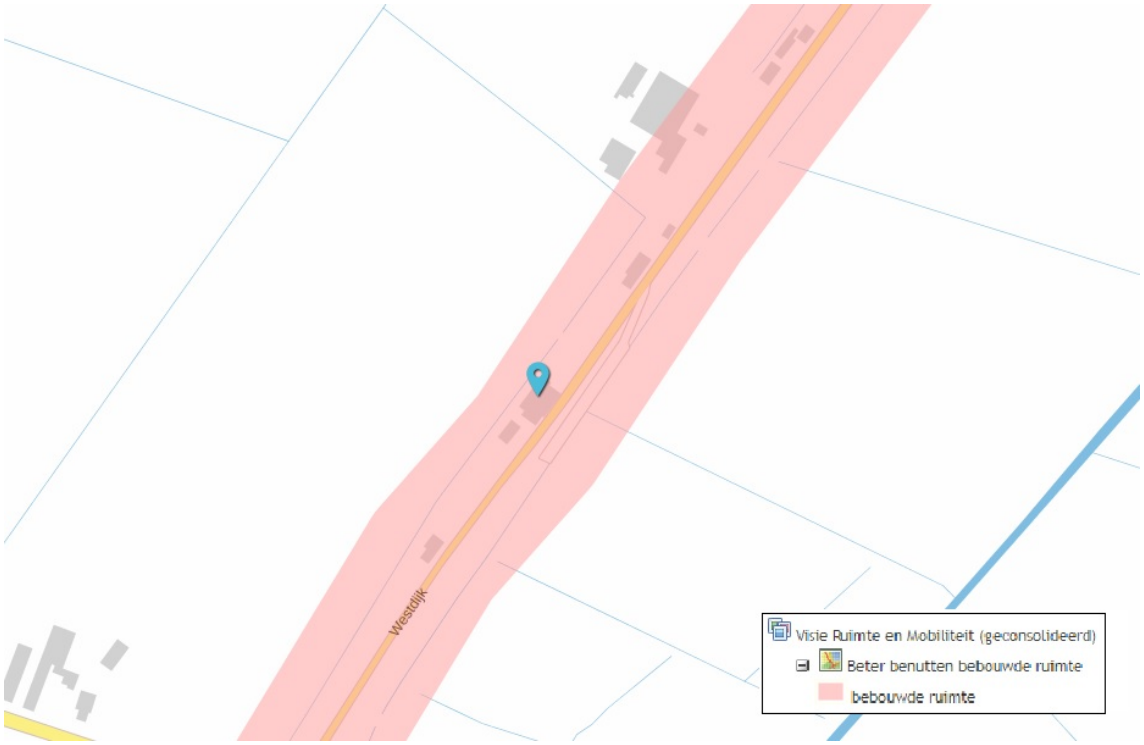
*3. Versterken ruimtelijke kwaliteit*

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De provincie stelt de versterking van de kwaliteiten van gebieden centraal in het provinciaal beleid. Per nieuwe ontwikkeling zal voortaan eerst worden bekeken of het nodig is om het buiten bestaand stads–

en dorpsgebied te realiseren.
De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

*4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving*
In de VRM zet de provincie in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. Door ruimtelijke reserveringen te maken voor de benodigde netwerken en via haar vergunningen- en concessiebeleid, draagt de provincie hieraan bij.

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling geeft mede invulling aan rode draad 1. Het projectgebied is aangemerkt als stedelijk gebied op de visiekaart 'Beter benutten bebouwde ruimte' (zie figuur 3.1).




*Figuur 3.1 Uitsnede kaart 'Beter benutten bebouwde ruimte'*

Het voornemen betreft de functieverandering van horeca met bedrijfwoning naar wonen en het gebruik van de voormalige party zaal ten behoeve van opslag voor internetverkoop. Hierbij zijn geen ruimtelijke ingrepen voorzien. Het voornemen is passend binnen de uitgangspunten en kaders van de Visie Ruimte en Mobiliteit.

### 3.3.2 Verordening Ruimte

Het provinciaal beleid wordt planologisch geborgd door de Verordening ruimte en mobiliteit. Hierin is de Ladder voor duurzame verstedelijking juridisch geborgd. Verder worden regels gesteld ten aanzien van (nieuwe) functies. De relevante artikelen zijn hieronder opgenomen. Het plan wordt hier tevens aan getoetst.

***Artikel 2.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking***

*Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking*

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of
c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,
    1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
    2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van toepassing is, en
    3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

*Lid 2 Bestaand stads- en dorpsgebied*

Onder bestaand stads- en dorpsgebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan: bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

*Lid 3 Toepassing ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau*

Gedeputeerde Staten kunnen bij de aanvaarding van een regionale visie aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, kan in dat geval worden verwezen naar de regionale visie als motivering of gedeeltelijke motivering dat de stedelijke ontwikkeling voldoet aan het eerste lid.

<u>Toetsing</u>

Het voornemen betreft de functieverandering van horeca met bedrijfwoning naar wonen en het gebruik van de voormalige party zaal ten behoeve van opslag voor internetverkoop. Hierbij zijn geen ruimtelijke ingrepen voorzien. In onderhavig geval is geen sprake van het vergroten van de woningvoorraad, aangezien ter plaatse reeds een (bedrijfs)woning aanwezig is. De ontwikkeling wordt dan ook niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is dan ook niet noodzakelijk. Zie ook paragraaf 3.2.1,

### 3.3.3 Provinciale Woonvisie 2011-2020 (2011)

De provincie vindt dat iedereen in Zuid-Holland moet kunnen beschikken over een passende woning in een passend woonmilieu, nu en in de toekomst.

Op dit moment staat er in het algemeen druk op de woningmarkt, terwijl er ook gebieden zijn met een ontspannen of zelfs krimpende woningmarkt. De omvang en de kwaliteit van de woningvoorraad is niet in balans. Daarvoor moet de bestaande voorraad kwalitatief verbeteren, vraag en aanbod van woonmilieus beter op elkaar worden afgestemd en meer binnenstedelijk worden gebouwd. Herijking van het nieuwbouw- en herstructureringsprogramma is nodig om in 2020 de gewenste voorraad te hebben.

De Woonvisie 2011-2020 is mede gebaseerd op een evaluatie van bestaand beleid en een analyse van de werking van de huidige woningmarkt. De provincie constateert dat:

- de crisis de woningmarkt voor een groot gedeelte heeft veranderd van een aanbod naar een vraagmarkt. Dat geldt echter niet voor iedereen. Mensen met een inkomen net boven modaal worden ernstig beperkt in hun mogelijkheden een passende woning te vinden: sociaal huren is niet meer mogelijk en er zijn voor hen geen betaalbare koopwoningen beschikbaar.
- het afgesproken woningbouwprogramma niet meer voldoet. Er zijn meer nieuwbouwwoningen gepland dan nodig, onder meer omdat er minder woningen worden gesloopt dan verwacht. Dat vraagt om nieuwe prioriteiten in de uitvoering.
- de kwaliteit van de huidige voorraad beter kan. Deze verbetering is gewenst voor de woning zelf (zoals weinig energieverbruik) en voor de woonomgeving (zoals het gewenste woonmilieu).
- alle partijen op de woningmarkt terughoudend zijn, waardoor weinig risico's worden genomen en er niet veel van de grond komt. Er is behoefte aan samenwerkingsvormen waarin partijen met elkaar de voorwaarden voor uitvoering scheppen op basis van vertrouwen.

Het woningbouwprogramma is in regionaal verband afgestemd.

Toetsing
Het voornemen betreft de functieverandering van horeca met bedrijfwoning naar wonen en het gebruik van de voormalige party zaal ten behoeve van opslag voor internetverkoop. Hierbij zijn geen ruimtelijke ingrepen voorzien. In onderhavig geval is geen sprake van het vergroten van de woningvoorraad, aangezien ter plaatse reeds een (bedrijfs)woning aanwezig is. Het voornemen is dan ook passend op basis van de Provinciale Woonvisie.

## 3.4. Gemeente

### 3.4.1 Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

Op 2 september 2004 is het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+ vastgesteld. In deze ruimtelijke visie is opgenomen op welke wijze de gemeente wenst om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onder meer wonen, werken, infrastructuur en recreatie. Sinds 2004 zijn er echter nieuwe ontwikkelingen die aanleiding vormen om het structuurplan bij te werken. De Structuurvisie 2015+ doet uitspraken over ruimtelijke ontwikkelings- en investeringsprojecten die de komende tien tot vijftien jaar aan de orde gaan komen. Voor het algemene ruimtelijke kader achter deze projecten is uitgegaan van de ruimtelijke afwegingen die gemaakt zijn voor de Structuurvisie 2010+. Voor de onderwerpen waarover onderhavige structuurvisie geen uitspraken doet, blijft het Structuurplan 2010+ van kracht.

Sinds de vaststelling van het Structuurplan 2010+ in 2004 hebben een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden die de aanleiding vormen voor deze actualisatie. Het betreft het vaststellen van een aantal gemeentelijke beleidsdocumenten en beleidsbeslissingen. Maar ook herbezinning ten aanzien op een aantal ontwikkelingen naar aanleiding van de maatschappelijke en economische veranderingen in de samenleving en de doorwerking daarvan naar projecten en planambities.

Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling is van dermate beperkte omvang dat deze geen invloed heeft op de stelde doelen uit de structuurvisie.

### 3.4.2 Overig gemeentelijk beleid

Naast de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ kent de gemeente Hellevoetsluis de volgende beleidsdocumenten:

- Groenstructuurplan Hellevoetsluis;
- Woonvisie 2016-2020;
- Visie op verbeterlocaties en actualisatie 2015;
- Kadernota Detailhandel 2011;
- Nota Horecavestigingsbeleid 2011;
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- Economische Beleidsnota 2008-2020;
- Beleidsvisie Duurzaamheid en Milieu;
- Geluidbeleidsplan 2008-2017;
- Luchtbeleidsplan 2008-2017;
- Beleidsvisie Externe Veiligheid (2008-2017);
- Watertakenplan 2017-2021;
- Parkeernormen Hellevoetsluis 2011;
- Nota bodembeleid 2012-2017.

<u>Toetsing</u>

Het voornemen betreft de functieverandering van horeca met bedrijfwoning naar wonen. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad en er zijn geen ruimtelijke ingrepen voorzien. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met bovengenoemd gemeentelijk beleid.

# Hoofdstuk 4 Onderzoek

## 4.1. Inleiding

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan te worden aangetoond en dient in het plan te worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In het voorliggende hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor de ontwikkeling relevant zijn. De resultaten en conclusies van de onderzoeken zijn per aspect opgenomen in de betreffende paragraaf.

## 4.2. Milieueffectrapportage

**Toetsingskader**

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit milieu effect rapportage is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

**Onderzoek en conclusie**

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De beoogde ontwikkeling van één nieuwe woning, blijft ruimschoots onder de drempelwaarde. Het gebruik van de voormalige party zaal als opslag ruimte voor internet verkoop is ook niet mer-plichtig.

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

## 4.3. Bodem

**Toetsingskader**

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de 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 zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

**Onderzoek en conclusie**

Het voornemen gaat uit van de wijziging van functie. De huidige bestemming betreft 'Horeca'. binnen deze bestemming is het mogelijk de gronden te gebruiken ten behoeve van een bedrijfswoning. Aan de Westdijk 45 is dan ook een bedrijfswoning aanwezig. De beoogde nieuwe functie voor het gehele perceel betreft 'wonen'. Om het projectgebied geschikt te maken van de nieuwe functie zal het gebouw worden verbouwd en het erf worden heringericht.

Gezien de huidige functie van de projectgebied en de beoogde nieuwe functie, kan worden gesteld, dat sprake is van vergelijkbaar gebruik van de bodem. Reeds in de huidige situatie dient sprake te zijn van een goede bodemkwaliteit. Dit komt overeen met de bodemkwaliteit voor de beoogde nieuwe functie.

Ten aanzien van het toekomstig gebruik van de projectgebied geldt dat de nieuwe functie geen bedreiging vormt voor de aanwezige bodemkwaliteit. Het aspect bodem is dan ook geen belemmering.

## 4.4. Archeologie en cultuurhistorie

### 4.4.1 Archeologie

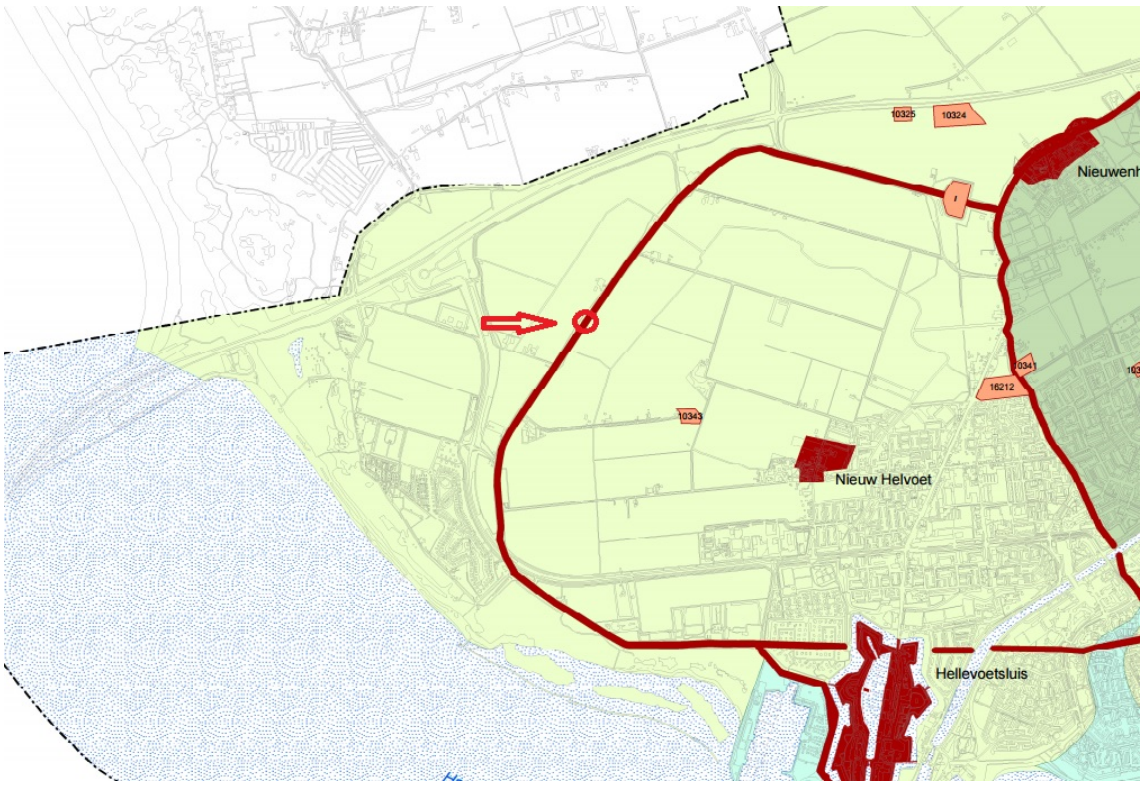
**Toetsingskader**

*Monumentenwet*

De Monumentenwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.
Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

*Gemeentelijk beleid*
De gemeente Hellevoetsluis heeft een archeologisch beleid en beleidsinstrumenten ontwikkeld (vastgesteld in 2007), waarmee een tijdige en volwaardige inbreng van archeologische belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen is gewaarborgd. De gemeentelijke bestemmingsplannen worden dan ook voorzien van een archeologieparagraaf. Het doel van het voorgenomen archeologisch beleid (1) te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem; (2) te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is en (3) te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden. Het belangrijkste gemeentelijk toetsinstrument is de Archeologische Waarden- en Beleidskaart Hellevoetsluis.

<u>Toetsing</u>
Ter plaatse van het plangebied is ten behoeve van de bescherming van de archeologische waarden, op basis van de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (zie figuur 4.1), de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie -3' en 'Waarde - Archeologie -5 opgenomen. Bij ontwikkelingen welke gepaard gaan met grondwerkzaamheden dient men rekening te houden met de voorschriften ten behoeve van deze dubbelbestemmingen.




*Figuur 4.1: Uitsnede Archeologische Waarden- en Beleidskaart*

Het voorliggende plan voorziet in de functiewijziging van horeca naar wonen en het gebruik van de voormalige party zaal ten behoeve van opslag voor internetverkoop. Er zijn geen (grond)werkzaamheden voorzien in het kader van deze functiewijziging.

He aspect archeologie vormt geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging.

### 4.4.2 Cultuurhistorie

***Bewoningsgeschiedenis Hellevoetssluis***

De oudste sporen van menselijke aanwezigheid in de wijdere omgeving van het plangebied worden gevormd door enkele honderden benen spitsen met weerhaken en enkele benen harpoenpunten; het waren onderdelen van jacht- en visgerei. Ze dateren uit het Vroeg-Mesolithicum (9000-7000 voor Christus), en zijn gevonden in het opgespoten zand van de Maasvlakte en langs de kust van Westvoorne. De werktuigen moeten afkomstig zijn van rivierduinen die aan het eind van het Pleistoceen zijn gevormd of uit vroeg holocene rivierafzettingen op een diepte van circa 20-22 m beneden NAP. De vondsten dateren uit een tijd dat de zeespiegel nog veel lager stond dan nu het geval is. Ook in het plangebied zouden, in theorie, dergelijke vindplaatsen op grote diepte (circa 20 m), aanwezig kunnen zijn.

Vanaf ruwweg 7000 voor Christus kreeg de zee ten gevolge van de stijging van de zeespiegel greep op het gebied, en veranderde de riviervlakte in een waddengebied met mariene sedimentatie. Uit de periode van het verschuiven van het mondingsgebied van Rijn en Maas naar het noorden, waardoor de oude monding verzandde, stammen de afzettingen van het Hellevoeterzand (kwelderafzettingen), die in de ondergrond van het gebied aanwezig zijn. Het landschap van het Hellevoeterzand is door de mens geëxploiteerd. Een in 1977 dicht bij het plangebied aan de Fazantenlaan gevonden bijlfragment getuigt van de menselijke aanwezigheid. Iets verder weg – in Ossenhoek – is een deel van een nederzettingsterrein van de Vlaardingen-cultuur opgegraven. Een deel van een (later opgevulde) geul van waaruit het Hellevoeterzand is gevormd, loopt door het plangebied.

Vanaf circa 3100 voor Christus ontstond een meer gesloten kust met strandwallen, waarachter zich veen ging vormen. Dit geldt ook voor het plangebied, waar het Hellevoeterzand uiteindelijk volledig onder het veen verdween.

Er wordt van uitgegaan dat zich rond circa 400 jaar voor Christus ten westen en ten noorden van het plangebied krekensystemen vormden die het veengebied ontwaterden. Hierdoor ontstonden er in de Midden-IJzertijd en in de Late IJzertijd – gelet op de aanwezigheid van nederzettingsterreinen uit die perioden in Rockanje en Nieuwenhoorn – zonder twijfel mogelijkheden voor bewoning van het veen in de omgeving van het plangebied en wellicht ook in het gebied zelf. In de Romeinse tijd werd de veenondergrond van het plangebied zeker bewoond. Nabij de Haringvlietweg zijn in het resort Città Romana namelijk resten van een nederzetting uit de Romeinse tijd aangetroffen. Noordelijker op Voorne werd er kort voor de Romeinse tijd een kleidek op het veen afgezet. Ook hierop werd in de Romeinse tijd gewoond.

Na de Romeinse tijd wordt het gebied verlaten en treedt er (plaatselijk) weer veengroei op. De veengebieden van Voorne werden ruwweg vanaf circa 1000 ontgonnen. Het Haringvliet bestond toen nog niet. Over de precieze aard en omvang van de vroege ontginningen is weinig bekend.

Voor het zuidelijke deel van Voorne was het ontstaan van het Haringvliet vanaf het begin van de 13e eeuw van groot belang. Een groot deel van Voorne was in de 13e eeuw waarschijnlijk nog onbedijkt en men woonde voornamelijk op veen. In het begin van de 14e eeuw breekt de bewoning af ten gevolge van overstromingen. Er werd een in dikte wisselend pakket zandige klei afgezet. Dit pakket is steeds ten minste 80 cm dik, zo blijkt uit een bureauanalyse in 2006 van beschikbare geologische boringen. In 1368 werd de Polder Nieuwenhoorn bedijkt. Kort daarna, in 1395, werd hier tegenaan de Polder Nieuw-Helvoet gevormd. Een deel van deze polder ligt binnen het plangebied, namelijk het areaal tussen de Zuiddijk en de Haringvlietweg. Na de inpolderingen concentreerde de bewoning zich vooral langs dijken.

Toetsing
Het projectgebied ligt aan een historische waterkering. Het voorliggende plan voorziet echter enkel in een functiewijziging van horeca naar wonen  en het gebruik van de voormalige party zaal ten behoeve van opslag voor internetverkoop. Er zijn geen (grond)werkzaamheden voorzien in het kader van deze functiewijziging.

He aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering ten aanzien van de voorgenomen functiewijziging.

## 4.5. Water

**Waterbeheer en watertoets**
De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer.

Gezien de voorgenomen ontwikkeling enkel bestaat uit het wijzigen van de functie  en het gebruik van de voormalige party zaal ten behoeve van opslag voor internetverkoop, waarbij geen (grond)werkzaamheden zijn voorzien, is het opstellen van een watertoets niet aan de orde.

**Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer**
Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:
- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal:
- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal:
- Provinciaal Waterplan
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

*Waterschapsbeleid*
In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2016-2021) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1500 m2 of meer in landelijk gebied dient

een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding. Het waterschap geeft in volgorde de voorkeur aan de volgende gelijkwaardige voorzieningen:

- Nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingtoename;
- Nieuw te graven oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied;
- Nieuw te graven oppervlaktewater in het benedenstrooms gelegen peilgebied of een eventueel alternatief.

*Algemeen*
Het plangebied is gelegen aan de Westdijk 45 en bestaat uit een horecabedrijf met bedrijfwoning. Het voornemen betreft de functie van het projectgebied te wijzigen in wonen. Hierbij zijn geen (grond)werkzaamheden voorzien.

*Waterkwantiteit* en -kwaliteit
Zowel aan de noord als zuidzijde van het projectgebied liggen watergangen. Op het projectgebied zijn is geen open water aanwezig. Op basis van het voornemen, zal de situatie ten aanzien van de waterkwantiteit niet wijzigen.

*Veiligheid en waterkeringen*
Het projectgebied lig op een waterkering. Gezien het voornemen, waarbij geen (grond)werkzaamheden zijn voorzien, is de waterveiligheid niet in het geding.

*Afvalwaterketen en riolering*
Ten aanzien van de afvalwaterketen en riolering, blijft de situatie van het projectgebied ongewijzigd.

Toetsing
Het voornemen betreft enkel de functiewijziging van horeca naar wonen. Hierbij zijn geen (grond)werkzaamheden voorzien. Het voornemen heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

## 4.6. Bedrijven en milieuzonering

**Toetsingskader**
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

*Activiteitenbesluit*
Per 1 januari 2013 vormt het Activiteitenbesluit het toetsingskader voor glastuinbouwactiviteiten en een groot aantal landbouw- en veehouderij activiteiten. Het voormalige Besluit glastuinbouw en het Besluit landbouw milieubeheer zijn met de inwerkingtreding van het gewijzigde Activiteitenbesluit komen te vervallen.

*Besluit landbouw milieubeheer*
Het Besluit landbouw milieubeheer (Blm) is van toepassing op melkrundveehouderijen, akkerbouw- en tuinbouwbedrijven met open grondteelt, gemechaniseerde loonbedrijven, paardenhouderijen, kinderboerderijen, kleinschalige veehouderijen, witloftrekkerijen, teeltbedrijven met eetbare paddenstoelen, spoelbassins en opslagen van vaste mest.

Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig. Overigens zullen de afstanden tot gevoelige objecten in de toekomst nog worden afgestemd op de Wet geurhinder en veehouderij.

*Wet geurhinder en veehouderij*
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Het beoordelingskader is als volgt:

- voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld (in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object;
- voor andere diercategorieën geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten;
- daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom.

**Onderzoek en conclusies**
Het projectgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hellevoetsluis. De Westdijk te is typeren als een straat met een gemengd karakter, bestaande uit woonbebouwing en een enkele agrariër. De dichtstbijzijnde bedrijven betreffen het paardenpension, Westdijk 49 op een afstand van circa 135 meter en het agrarisch bedrijf aan de Tussenweg 2, op een afstand van circa 275 meter van de hoofdbebouwing op ter projectgebied. Ten aanzien van de genoemde bedrijven geldt dat geen nieuwe woning wordt mogelijk gemaakt. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning als gevolg van de functiewijziging en de voormalige party zaal gaat gebruikt worden ten behoeve van opslag voor internetverkoop .

Ten aanzien van de genoemde agrarische bedrijven geldt het Besluit Landbouw en Milieubeheer en de West Geurhinder en veehouder. In onderhavig project wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt, maar wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Het project voorziet dan ook niet in het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie. Het voornemen is dan ook uitvoerbaar binnen de kader van het vigerend beleid.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

## 4.7. Geluid

**Toetsingskader**
Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient het voornemen getoetst te worden aan de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikel 2.25) en dient op basis van jurisprudentie te worden voorzien in een goede ruimtelijke ordening. Er dient te worden aangetoond of kan worden voldaan aan wettelijke geluidseisen (akoestisch onderzoek en geluidwerende maatregelen) indien er sprake is van een geluid producerende en/of geluid gevoelige functie.

**Onderzoek en conclusie**
Het projectgebied ligt aan een doorgaande weg in het landelijk gebied van de gemeente Hellevoetsluis. Het voornemen betreft de functiewijziging van horeca naar wonen, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Tevens wordt de voormalige party zaal gebruikt ten behoeve van opslag voor internetverkoop. Hierbij wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt.

Het aspect akoestiek vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

## 4.8. Verkeer en parkeren

**Toetsingskader**
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond of een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een goede verkeersafwikkeling en voldoende parkeergelegenheid.

**Onderzoek en conclusie**
***Verkeer***
*Huidige situatie*
In de huidige situatie is sprake van een horecabedrijf met bedrijfswoning. Het horecabedrijf beschikt over drie zalen met een totale capaciteit van 400 personen en circa 20 personeelsleden. Op basis van een gemiddelde autobezetting van 2,5 persoon per auto is er sprake van een theoretische verkeersstroom van circa 336 verkeersbewegingen per etmaal.

Het uitbaten van het horecabedrijf gebeurt echter niet 6 dagen per week en levert dan ook geen constante stroom van verkeer op. Bovenstaande dient te worden gezien als een piekbelasting, welke voornamelijk in de weekenden voorkomt. Een standaard verkeersgeneratie van een doordeweekse dag bestaat uit het verkeer afkomstig van de (bedrijfs)woning, circa 2 voertuigen voor bevoorrading en circa 2 à 3 personeelsleden = circa 18 mvt/etm.

*Toekomstige sitautie*
Het voornemen betreft de functiewijziging van horeca naar wonen en het gebruik van de voormalige party zaal ten behoeve van opslag voor internetverkoop. Hierbij wordt de horecafunctie geheel beëindigd en wordt de bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Ten behoeve van het wonen neemt de toekomstige verkeersgeneratie daarmee af naar circa 8 mvt/etm. Doordeweeks zal er een toename van verkeer zijn ten behoeve van de internetverkoop om de producten naar het postkantoor te brengen. De verkeersgeneratie zal uiteindelijk nagenoeg gelijk blijven aan de huidige situatie, circa 18 mvt/etm .

*Conclusie verkeer*
Het aspect verkeer vormt geen belemmering.

***Parkeren***

*Huidige situatie*

Op piekmomenten dient men rekening te houden met circa 168 parkeerplaatsen. Deze zijn allen aanwezig op het eigen terrein, zowel aan de noord- als zuidzijde van de woning.

*Toekomstige situatie*

Als gevolg van de boogde functiewijziging bestaat de parkeerbehoefte enkel nog uit circa 2,4 parkeerplaatsen voor de woning.

*Conclusie parkeren*

De beoogde nieuwe functie heeft een aanzienlijk lagere parkeervraag van circa 2,4 parkeerplaats. Als gevolg van het voornemen zal de parkeerdruk op de omgeving afnemen.

**Conclusie**

Het aspect parkeren vormt geen belemmering.

## 4.9. Externe veiligheid

**Toetsingskader**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

*Risicovolle inrichtingen*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

*Vervoer van gevaarlijke stoffen*
Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van $10^{-5}$ per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van $10^{-6}$ per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de $10^{-6}$ waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR $10^{-6}$ contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes waarbinnen beperkingen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Voor het groepsrisico geldt op grond van het Btev slechts een oriënterende waarde en alleen in bepaalde gevallen is het doen van een verantwoording van een toename van het GR verplicht.

*Besluit externe veiligheid buisleidingen*
In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

**Onderzoek en conclusie**
In de nabijheid van het projectgebied liggen volgens de risicokaart geen risicovolle inrichtingen. Ook vindt in de nabijheid van het projectgebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats door buis of water.
Over de N57 vindt wel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand van het projectgebied tot deze weg bedraagt echter circa 760 meter, waardoor het projectgebied niet in de invloedssfeer van deze weg ligt. Daarbij geldt dat sprake is van een afname van de personendichtheid, als gevolg van het beëindigen van de horecavoorziening.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

## 4.10. Luchtkwaliteit

**Toetsingskader**
In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

*Tabel 4.1: Grenswaarden maatgevende stoffen Wm*

| Stof | Toetsing van | Grenswaarde |
|---|---|---|
| stikstofdioxide ($NO_2$) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ |
| fijn stof ($PM_{10}$) | jaargemiddelde concentratie | 40 µg/m³ |
| | 24-uurgemiddelde concentratie | max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m³ |
| fijn stof ($PM_{2,5}$) | jaargemiddelde concentratie | 25 µg /m³ |

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

***Besluit niet in betekenende mate***

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde $NO_2$ en $PM_{10}$ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m2 bij één ontsluitingsweg en 200.000 m2 bij twee ontsluitingswegen.

**Onderzoek en conclusie**

Het voornemen betreft enkel de functiewijziging voor het projectgebied. Als gevolg van deze ontwikkeling zal de verkeersgeneratie afnemen (zie ook paragraaf 4.8). De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.

## 4.11. Ecologie

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet Natuurbescherming en het beleid van de provincie ten aanzien van de Natuur Netwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

**Toetsingskader**

***Provinciale Verordening***

Het rijksbeleid ten aanzien van de bescherming van soorten (flora en fauna) en de bescherming van de leefgebieden van soorten (habitats) is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De uitwerking van dit nationale belang ligt bij de provincies

De bescherming van gebieden die deel uitmaken van het Natuur Netwerk Nederland (NNN), alsmede de bescherming van beschermde landschapselementen en belangrijke weidevogelgebieden, is geregeld via de provinciale Verordening Ruimte. Wanneer er ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden plaatsvinden die onderdeel zijn van de NNN of van beschermde landschapselementen en in belangrijke weidevogelgebieden, geldt het nee, tenzij-principe. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet compensatie plaatsvinden, wanneer er effecten optreden.

***Wet Natuurbescherming***

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

*Gebiedsbescherming*

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

*Soortenbescherming*

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland
In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

**Onderzoek**
***Huidige situatie***
In de huidige situatie is sprake van een horecabedrijf dat op piekmomenten ruimte biedt aan circa 400 klanten en een bedrijfswoning

***Toekomstige situatie***
Het voornemen betreft een functiewijziging, waarbij geen werkzaamheden worden uitgevoerd. De bedrijfswoning wordt hierbij omgezet naar burgerwoning.

*Gebiedsbescherming*
Als gevolg van dit voornemen zal de ruimtelijke impact van de functies ter plaatse van het projectgebied afnemen. Dit heeft positieve gevolgen ten aanzien van ecologische waarden in de omgeving van het projectgebied.

*Soortenbescherming*
Het voornemen voorziet niet in sloop van opstallen, werkzaamheden aan bebouwing en of kap van bomen of groenopstanden. Er zijn geen effecten op beschermde soorten.

**Conclusie**
De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot negatieve effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 4.12. Planologisch relevante leidingen

**Toetsingskader**
Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

**Onderzoek en conclusie**
In en rondom de projectlocatie liggen geen planologisch relevante leidingen.

# Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

## 5.1. Omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan (zie hoofdstuk 1). Op grond van artikel 2.12 Wabo kan door middel van een omgevingsvergunning afgeweken worden van het geldende bestemmingsplan. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## 5.2. Procedure

Bij een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing. Bij de uitgebreide procedure moet binnen 6 maanden op een aanvraag worden beslist. Bij afwijken van het bestemmingsplan moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen afgeven voordat het college van B&W op de aanvraag kan beslissen. Tegen een omgevingsvergunning kan door belanghebbenden in twee instanties beroep worden ingesteld, eerst bij de Rechtbank en in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

# Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

## 6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer draagt de kosten van de ruimtelijke procedure. De kosten van de ambtelijke uren voor de procedure worden op de initiatiefnemer verhaald door het opleggen van leges. Daarnaast wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

## 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning wordt toegezonden aan een aantal vaste overleg- en adviespartners. Daarnaast wordt deze gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd.

Rho

ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE