

Ruimtelijke Onderbouwing
Benedeneind ZZ 243
Benschop

Gemeente Lopik



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Datum: november 2016

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. ing. Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM15028

Opdrachtgever: Marcel Somers Holding BV



*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	5
3	Beleidsmatige onderbouwing	7
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	13
4.1	Bedrijven en milieuzonering	13
4.2	Geluidhinder	13
4.3	Flora en Fauna	14
4.4	Bodem	14
4.5	Luchtkwaliteit	14
4.6	Externe Veiligheid	15
4.7	Archeologie & Cultuurhistorie	17
4.8	Waterhuishouding	17
4.9	Verkeer en Parkeren	19
5	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	21
5.1	Economische uitvoerbaarheid	21
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het bedrijf Haibrain wil zich vestigen op de locatie Benedeneind zz 243 in Benschop. De locatie is momenteel bestemd voor Wonen. Voor het vestigen van het bedrijf op deze locatie is daarom een afwijking van het bestemmingsplan nodig. Afwijken van het bestemmingsplan kan door middel van een omgevingsvergunning op basis van een uitgebreide Wabo-procedure. Voorliggend plan voorziet in een 'Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO) ten behoeve van deze omgevingsvergunning.



Aanzicht Benedeneind zz 243 (bron: Google Streetview)

1.2 Leeswijzer

Onderhavige onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

De Benedeneind zz 243 ligt in de lintbebouwing aan de Benedeneind en ten westen van de kern van Benschop. De Benedeneind zuidzijde is een van oudsher aanwezig bebouwingslint. Het pand Benedeneind zz 243 ligt ten westen van de N204 (M.A. Reinaldaweg).



Luchtfoto met plangebied in rood ovaal. (bron: google earth)

2.2 Beschrijving plan

De werkmaatschappij Haibrain BV is fabrikant, importeur en groothandel van huisautomatisering, (domotica), beveiliging en comfort systemen. In fabrieken in China, Israel, Nederland en de Verenigde Staten worden producten geproduceerd. Haibrain BV is een internationaal handelsbedrijf dat haar producten voornamelijk binnen Europa verkoopt aan distributeurs. Transport van goederen vindt plaats via Europese distributeurs.

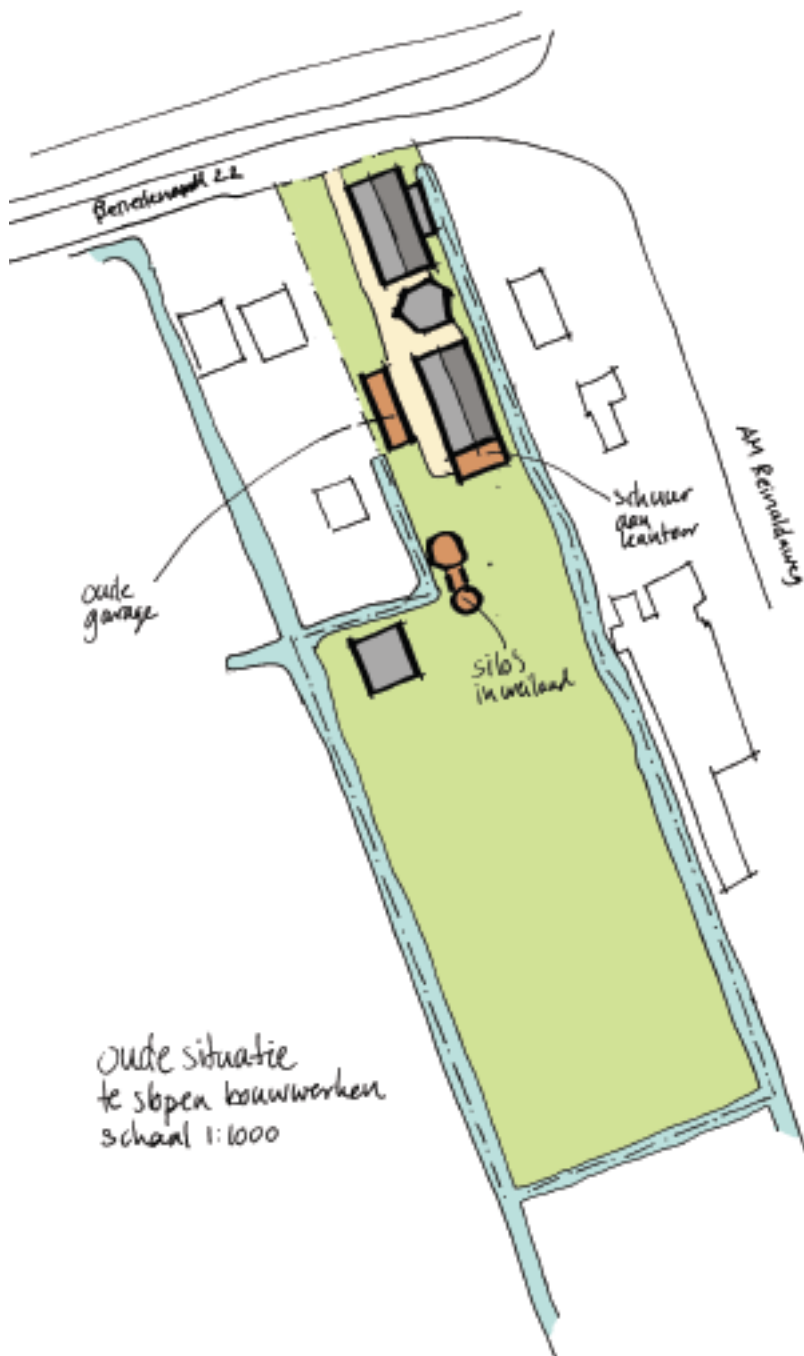
Het voornemen is om het bedrijf te vestigen op Benedeneind ZZ 243 te Benschop. De schuur achter de woonboerderij zal op de begane grond benut worden voor de opslag van droge, niet brandbare en niet milieu belastende goederen. De 1^e verdieping van deze schuur zal gebruikt worden als kantoor, waarbij momenteel 4 FTE werkzaam zijn, waarvan 2 FTE reeds op het perceel woonachtig zijn (dhr. en mevr. Somers). Binnen het kantoor wordt een open kantoortuin gerealiseerd voor max. 4 werkplekken en een privé kantoorruimte/vergaderkamer om zakelijke klanten en leveranciers te kunnen ontvangen.

Het plan betreft het afwijken van de bestemming woondoeleinden volgens het bestemmingsplan Landelijk Gebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007. Dit bestemmingsplan laat voor deze locatie geen bedrijvigheid toe. De eigenaar bewoont reeds het pand. Daarnaast wil de eigenaar hier zijn bedrijf vestigen. Daarvoor zal de bestaande schuur inpandig worden verbouwd. Het pand zal bouwkundig met name inpandig worden verbouwd. Daarnaast worden op het terrein enkele opstallen gesloopt om de verrommeling tegen te gaan en een doorzicht naar het achterland mogelijk te maken. Aan de achterzijde van de schuur die omgezet wordt tot kantoorruimte wordt de bestaande privé



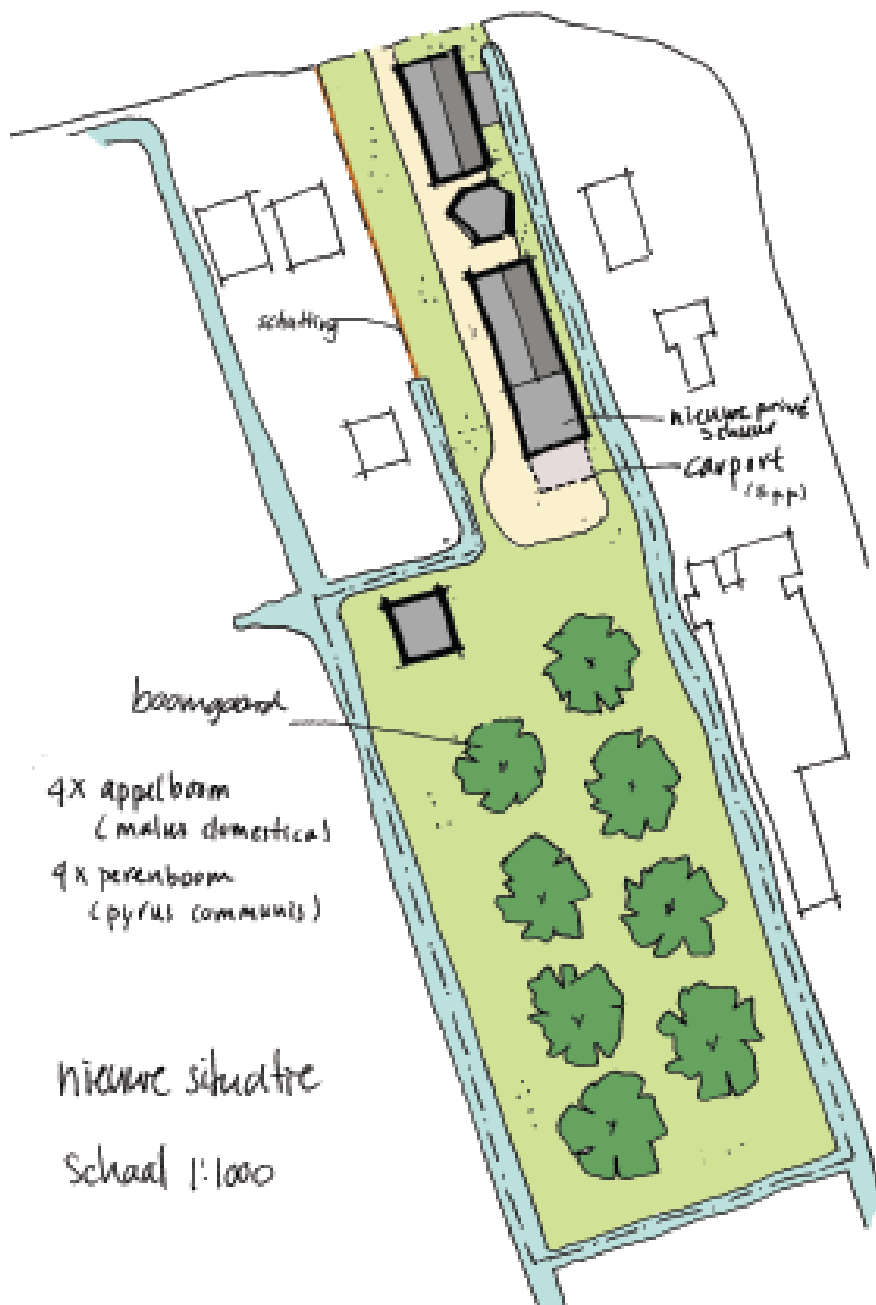
schuur vervangen en aanvullend voorzien van een carport voor het parkeren van auto's. Door het plaatsen van de carports aan de achterzijde komen er geen auto's te staan die het doorzicht alsnog blokkeren. Het bebouwd oppervlak op het terrein als gevolg van het verwijderen van de oude garage, de schuur en de silo's blijft nagenoeg gelijk met het terug te bouwen oppervlakte van de nieuw te bouwen schuur. De nieuwe schuur heeft een oppervlakte van ca. 125 m². Het oppervlakte van de garage en de bestaande schuur bedraagt respectievelijk ca. 90 m² en 43 m². Er is sprake van een afname van bebouwd oppervlak.

Op het achter terrein zal een kleine boomgaard komen om een fraaie overgang naar het open groene landschap te creëren. Van het landschap naar de bebouwing ontstaat hierdoor een groene omlijsting van de bebouwing.



Bestaande situatie Benedeneind ZZ 243





Toekomstige situatie Benedeneind ZZ 243



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Het plan betreft het afwijken van de vigerende bestemming Woondeleinden op het perceel Benedeneind ZZ 243 voor bedrijfsmatige activiteiten. Het plan betreft 1 perceel en is daarmee dermate kleinschalig dat de relatie met het nationale beleid nihil is. De SVIR vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciaal ruimtelijke structuurvisie 2013 - 2028

De provinciaal ruimtelijke structuurvisie is op 5 maart 2013 vastgesteld door de Provinciale Staten. De provinciaal ruimtelijke structuurvisie geeft de ruimtelijke ambities weer van de provincie Utrecht. Hierin staat welke doelstellingen de provincie van provinciaal belang acht, welk beleid bij deze doelstellingen hoort én hoe dit beleid uitgevoerd wordt. Op 15 oktober 2013 hebben Gedeputeerde Staten van Utrecht de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028.

De ambitie is dat de provincie Utrecht aantrekkelijk blijft om te wonen, werken en recreëren. De met vele regiopartijen opgestelde Strategie Utrecht2040 is daarbij de stip aan de horizon. Het ruimtelijk beleidsvizier is daar op gericht. De doelen uit Strategie Utrecht2040 vragen om een integrale aanpak die voor het ruimtelijk beleid resulteert in drie pijlers:

- een duurzame leefomgeving
- vitale dorpen en steden
- landelijk gebied met kwaliteit

Deze pijlers leiden tot de volgende twee belangrijkste beleidsopgaven; opgaven die nodig zijn om Utrecht aantrekkelijk te houden als vestigingsplaats:

Behoud en versterken kwaliteit landelijk gebied

Utrecht heeft een aantrekkelijk landelijk gebied. Deze kwaliteit moet behouden blijven en versterkt worden, zowel voor het landelijk gebied zelf, als voor het stedelijk gebied. De binnenstedelijke opgave vraagt als contramal ook om een aantrekkelijk en bereikbaar landelijk gebied met hoge kwaliteit van landschap, natuur en recreatieve voorzieningen. De zware terugval van financiële middelen voor natuur en recreatie om de stad wordt onder andere opvangen door rood-voor-groenconstructies mogelijk te maken.

In het ruimtelijke beleid van de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit een centrale plek. Volgens de provincie Utrecht heeft ruimtelijke kwaliteit betrekking op zowel het behoud van het bestaande als



het creëren van nieuwe kwaliteit. De afweging of een ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit legt de provincie Utrecht bij de gemeenten. De provincie Utrecht heeft in haar beleid wel geprobeerd aan te geven wat het voor haar om gaat bij ruimtelijke kwaliteit. Zij vinden bij ruimtelijke kwaliteit de volgende thema's belangrijk:

- behouden van bestaande kwaliteiten en het versterken ervan. Dit geldt zowel op het schaalniveau van de gebiedskenmerken als op dat van samenhangende ensembles, bijvoorbeeld landgoederenzones, linies en historische stads- en dorpsgezichten als ook de diversiteit van bebouwing en functies in het stedelijk gebied;
- samenhang en continuïteit herstellen, ontbrekende schakels toevoegen, versnipperde onderdelen samenvoegen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het herstellen van landschappelijke samenhang in tussen gebieden en het verbinden van natuurgebieden en het creëren van goede stad-landverbindingen;
- diversiteit vergroten. Dit geldt bijvoorbeeld de functiemenging in het stedelijk gebied, woningdifferentiatie en het recreatieaanbod en de natuurgebieden;
- robuustheid vergroten. De kwaliteit van recreatievoorzieningen en van natuurgebieden kan toenemen door de robuustheid te vergroten;
- beleefbaar en toegankelijk maken. Mooie wijken en landschappen en cultuurhistorische objecten winnen aan waarde als ze te bewonderen zijn.

Het Groene Hart ontleent zijn waarden en bestaansrecht mede aan het contrast met en belang voor de grote stedelijke agglomeraties er om heen. Economische dynamiek, infrastructuur, de interactie met het stedelijk gebied en de voor de bewoners van de grote steden zo belangrijke recreatiegebieden betekenen dat niet alleen rust, maar ook reuring van nature bij delen van het Groene Hart hoort.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart kent vaak eeuwenoude overgangen tussen landschappen. Deze zijn soms scherp, soms diffuus. Minstens zo belangrijk zijn de hedendaagse overgangen tussen stad en land en de manieren waarop snelwegen en de (groene) omgeving met elkaar ademen. Bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart staat het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden om de contrasten tussen de verschillende typen landschap te behouden én te versterken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Daarbij ligt de focus op het vergroten van de contrasten in rust en dynamiek tussen de agrarische landschappen van de velden en de dynamische landschappen van de oude stroomruggen.

De kernkwaliteiten zijn benoemd in de Voorloper Groene Hart. De kernkwaliteiten hebben in de verschillende deelgebieden van het Groene Hart verschillende accenten. De kernkwaliteiten zijn in de toelichting kort beschreven. Een uitgebreidere beschrijving en handvatten voor het omgaan met de kernkwaliteiten hebben we opgenomen in de Kwaliteitsgids voor de Utrechtse Landschappen.

Het Utrechtse deel van het Groene Hart heeft een divers landschap. Rust en open weidegebieden vormen haar essentie. Maar het Groene Hart biedt meer dan dat. Van oudsher kent het ook zones waar dynamiek de overhand heeft. Hier hebben oude economische dragers en transportassen - vooral rivieren en hun oevers - vaak moderne opvolgers gekregen, in de vorm van (rijks-)wegen, spoorlijnen en kanalen. Deze hebben op hun beurt weer nieuwe impulsen gegeven aan wonen en werken. Enkel en alleen het accent leggen op rust en stilte doet geen recht aan het Groene Hart. Het waarborgen van rust vraagt ook het bieden van ruimte voor vormen van dynamiek. Een landschap is geen statisch plaatje: landschap is altijd in ontwikkeling en dynamiek hoort daarin. In het werken met landschapskwaliteit wordt uitgegaan van een samenspel tussen beeld (wat zie je), functies (wat gebeurt er) en robuuste structuren (samenhang, relaties).

Uit de PRS blijkt dat bij ontwikkelingen in het landschap van het Groene Hart het versterken van de diversiteit op het schaalniveau van de verschillende typen landschap centraal staat. Daarbij dienen de kernkwaliteiten gerespecteerd en benut te worden. Dat betekent echter niet dat op perceelsniveau geen ontwikkelingen zijn toegestaan. In paragraaf 6.3.3. wordt verwezen naar de Kwaliteitsgids. In de



kwaliteitsgids “Utrechtse Landschappen – Groene Hart” worden de kernkwaliteiten van het Utrechtse landschap concreet gemaakt. In de kwaliteitsgids wordt benadrukt “dat een landschap een levend geheel is, dat door de jaren heen geleidelijk verandert. Zonder die veranderingen wordt het landschap een museumstuk. Het is absoluut niet de bedoeling dat de Nationale en andere landschappen “op slot” gaan. Sterker nog om het landschap vitaal te houden zijn nieuwe ontwikkelingen juist vaak nodig en ze geven kansen om de kernkwaliteiten te verstevigen.” Het doel van de Kwaliteitsgids is tevens om aan de hand van uitwerkingsprincipes, inspiratie en houvast te bieden voor het omgaan met ontwikkelingen zodat de kernkwaliteiten voor de toekomst zijn zeker gesteld en zelfs betere beleefbaar worden. De uitwerkingsprincipes van de Kwaliteitsgids komen overeen met de uitwerkingsprincipes uit “Linten in de leegte” en de “Nota ruimtelijke kwaliteit gemeente Lopik”.

Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied, landschap Groene hart en agrarisch cultuurlandschap. De Benedeneind ZZ is aan te merken als een bebouwingslint. In de verordening wordt voor uitbreiding bij linten een aantal eisen gesteld. Echter onderhavig plan betreft geen uitbreiding van het bebouwingslint maar een wijziging van de functie. Vanuit de provinciaal structuurvisie komen derhalve ook geen belemmeringen voor onderhavig plan. Voorts is in hoofdstuk 1 beschreven welke maatregelen getroffen worden om het plan landschappelijk goed in te passen.

3.2.2 Provinciaal Ruimtelijke Verordening 2015

De verordening is op 4 februari 2013 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale structuurvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen.

In 2014 zijn twee partiële herzieningen van de PRV gemaakt. Op 10 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Ontwerp partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 (PRVph) vastgesteld. In de PRSph zijn aanpassingen opgenomen voor duurzame energie, windenergie, cultuurhistorie (kaart), rode contouren Utrecht en Rhenen, ecologische hoofdstructuur (EHS), militair oefenterrein met natuurwaarden en stiltegebieden. Voor windenergie is er ook een aanvulling op de bijlage bij de planMER voor de PRS opgesteld.

Op 3 november 2014 hebben Provinciale Staten de Tweede partiële herziening Provinciale Ruimtelijke Verordening 2013 vastgesteld. Hierin is de windenergielocatie te Lage Weide (gemeente Utrecht) geschrapt als specifiek benoemd zoekgebied. In de Verordening is onder meer het artikel om meer ruimte te bieden voor de productie van duurzame energie (artikel 2.9a) aangepast, om dit beleid juridisch te borgen in de regels. Daarnaast zijn de artikelen rond de definitie van stedelijk gebied en het artikel landschappelijke kwaliteit aangevuld.

Planspecifiek

Voor voorliggend plan is met name artikel 4.4 uit de PRV relevant waarin staat *‘Een ruimtelijk plan kan bestemmingen en regels bevatten die toestaan dat in bebouwingenclaves of bebouwingslinten verstedelijking plaatsvindt, mits is voldaan aan de volgende voorwaarden:*

- 1. verstedelijking resulteert in verhoging van de ruimtelijke kwaliteit;*
- 2. bebouwing vindt niet plaats buiten de bestaande bebouwingenclaves of bebouwingslinten;*
- 3. belangen van bestaande omringende functies worden niet onevenredig aangetast.*

In voorliggend plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. In paragraaf 2.2 is beschreven dat op het terrein enkele opstallen worden gesloopt om de verrommeling tegen te gaan en een doorzicht naar het achterland mogelijk te maken. Aan de achterzijde wordt een boomgaard geplaatst om de bebouwing op een gebiedseigen manier groen in te kleden. Er vindt geen toename van bebouwing plaats enkel een verplaatsing van een garage en oude schuur naar een nieuw schuur in het verlengde van de bestaande bebouwing. Tot slot worden omringende functies niet belemmerd zoals aangetoond in hoofdstuk 4. Voorliggend plan is derhalve in overeenstemming met de PRV.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Lopik

Op 1 februari 2011 heeft de gemeenteraad van de gemeente Lopik de Toekomstvisie Lopik 2030 vastgesteld. In de toekomstvisie wordt een opsomming gegeven van de sterke en zwakke punten en de ontwikkelingen waar de gemeente zich voor zal zien gesteld, bijvoorbeeld ten aanzien van demografie en bedrijvigheid.

De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied. Ten aanzien van bedrijvigheid wordt aangegeven dat het midden- en kleinbedrijf zich krachtig kan ontwikkelen dankzij de karakteristieke ruimtelijke en economische structuur.

De Toekomstvisie bevat de strategische hoofdlijnen, een missie en een aantal ambities die de gemeente Lopik richting 2030 wil realiseren. Kijkend naar het Lopik anno 2010, de trends en de ontwikkelingen die op de gemeente afkomen en de wens tot behoud en verdere versterking van de Lopikse kwaliteiten, is de volgende missie voor de gemeente Lopik 2030 geformuleerd: De gemeente Lopik streeft naar behoud en versterking van de kwaliteiten van de dorpse gemeenschap met een ondernemende en agrarische mentaliteit, profiterend van de ligging in het Groene Hart en aan de Lek, nabij stedelijk gebied. Om de missie verder te concretiseren en richting te geven aan de kansen en kwaliteiten zijn vier ambities voor de toekomst opgesteld:

- Landelijk gebied versterken en ontsluiten;
- Levendige linten;
- Ondernemend Lopik in MKB en ZZP;
- Vitale schakel in de Lopikerwaard.

3.3.2 bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Landelijk Gebied". Dat plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 juni 2007 en goedgekeurd door G.S. op 24 juni 2009. De 1ste herziening bevat voorschriften met betrekking tot de bestemming woondoeleinden. Voorts omvat het bestemmingsplan "2de herziening Landelijk Gebied" welke is vastgesteld op 28 juni 2010, voorschriften voor specifieke locaties.

De locatie zelf heeft de bestemming Woondoeleinden. Binnen de gehele bestemming zijn 4 woningen toegestaan. De woning Benedeneind ZZ 243 heeft daarnaast een nadere aanduiding voor 'karakteristiek pand'.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'



3.3.3 Bestemmingsplan en ruimtelijke kwaliteit

De ruimtelijke ontwikkeling van het platteland staat onder druk. De aandacht is gericht op behoud en versterking van de sociaaleconomische vitaliteit van het platteland en de leefbaarheid van de dorpskernen. Dit uit zich bijvoorbeeld in de wens tot ruimere toelatingsmogelijkheden voor nieuwe economische dragers in het buitengebied (recreatieve voorzieningen, nieuwe bedrijvigheid) of het mogelijk maken van verbrede landbouw. Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat het platteland ongecontroleerd wordt volgebouwd. Meer bebouwing doet immers afbreuk aan het open karakter van het buitengebied en druist vaak ook in tegen de belangen van natuur, ecologie en waterhuishouding. Daarom moet een balans worden gevonden tussen enerzijds het behouden en ontwikkelen van de kwaliteiten en potenties van het landelijk gebied en anderzijds de bebouwingsmogelijkheden die daarbij horen. Sommige delen van het landelijk gebied zijn zo waardevol, dat het wenselijk is dat daar zware beperkingen blijven gelden voor bouwactiviteiten en/of functieveranderingen. Maar in andere gebieden of op andere percelen zou een versoepeling in de bebouwingsvoorschriften mogelijk moeten zijn. Uitgangspunt en belangrijke randvoorwaarde bij het toestaan van de verruimde mogelijkheden is dat deze ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met het behoud of het versterken van ruimtelijke kwaliteit.

Planspecifiek

In de Toekomstvisie heeft de gemeente de ambitie uitgesproken om ondernemend Lopik in MKB en ZZP te stimuleren en de gemeente te ontwikkelen tot een vitale schakel is binnen de Lopikerwaard met levendige linten. Ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven leveren een bijdrage aan de realisatie van deze ambitie. Het is niet de bedoeling om bedrijvigheid "op slot" te zetten. Het voorliggende plan betreft in hoofdzaak een functiewijziging. De bebouwing blijft in volume grotendeels gelijk. Door de invulling van de woonboerderij met aan de achterzijde bedrijf blijft de woonboerderij, welke is aangewezen als een karakteristiek pand, behouden. Voorts worden een aantal schuren verwijderd om een kwalitatieve uitstraling en een doorzicht naar het achterland te verkrijgen. Aan de achterzijde wordt de bebouwing groen omlijst door het toevoegen van een boomgaard e.e.a. zoals in hoofdstuk 1 geïllustreerd. De combinatie met de toevoeging van de bedrijfsfunctie zorg ervoor dat het plan in overeenstemming is met het beoogde beleid van behoud van ruimtelijke kwaliteit en ruimte voor vitale lintbebouwing.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral als het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden, zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 5, met bijbehorende minimale richtafstanden tot woonfuncties.

In de uitgave “Bedrijven en milieuzonering” is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in categorieën in gedeeld.

De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied zijn zowel woningen als andere functies gelegen. Dit betreft onder meer een loonbedrijf, horeca en een autobedrijf. Gelet op de aard van de omgeving, de aanwezige verwevenheid van woningen, bedrijven en de agrarische functies kan hier gesproken worden over gemengd gebied. Voor gemengd gebied geldt dat milieucategorie 2 bedrijven direct aangrenzend aan de woonfunctie aanvaardbaar is. Voor categorie 3.1 bedrijven geldt een afstand van 30 meter tot aan een woning en voor bedrijven categorie 3.2 bedraagt dit 50 meter.

Het onderhavige bedrijf is opslag van huisautomatisering, (domotica), beveiliging en comfort systemen waarbij de opslagruimte circa 175 m² bedraagt. Op basis van de VNG notitie is het bedrijf te beschouwen als een bedrijf voor overige groothandel. Een dergelijk bedrijf valt onder de categorie 2. Dit type bedrijvigheid is binnen gemengd gebied binnen 0 meter van de woonbestemming toelaatbaar. De dichtstbijzijnde woning is overigens gesitueerd op een afstand van circa 10 meter.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

In onderhavig geval is de locatie reeds als Wonen bestemd en wordt er geen nieuwe geluidgevoelige functie toegevoegd in het kader van de Wet Geluidhinder. Onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder naar wegverkeerlawaai is derhalve niet noodzakelijk. Op basis van de notitie Bedrijven



en milieuzonering is het onderhavig bedrijf toelaatbaar in gemengd gebied met woonbestemmingen, zoals is beschreven in paragraaf 4.1. Op basis van deze conclusie is ook geen nader onderzoek naar industrielawaai noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een functiewijziging. Er vindt geen grootschalige sloop en nieuwbouwactiviteiten plaats. Het betreft in hoofdzaak het verbouwen van de bestaande schuur tot kantoorruimte. Er worden geen groenstructuren verwijderd. Benadeling van beschermde soorten is als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook niet te verwachten en nader onderzoek kan achterwege blijven.

4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft een functiewijziging. Er vindt enkel een interne verbouwing plaats van een bestaande schuur. De ondergrond zal niet geroerd worden. Tevens verandert de verblijfsduur op de grond van personen, een standaard criterium voor noodzaak van onderzoek, niet zodanig dat er nadere aanvullende milieutechnische eisen aan de ondergrond gesteld moeten worden.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk 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 onderstaande tabel weergegeven.

Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden



hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Onderhavig plan betreft geen uitbreiding van het aantal woningen en blijft derhalve ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.



Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

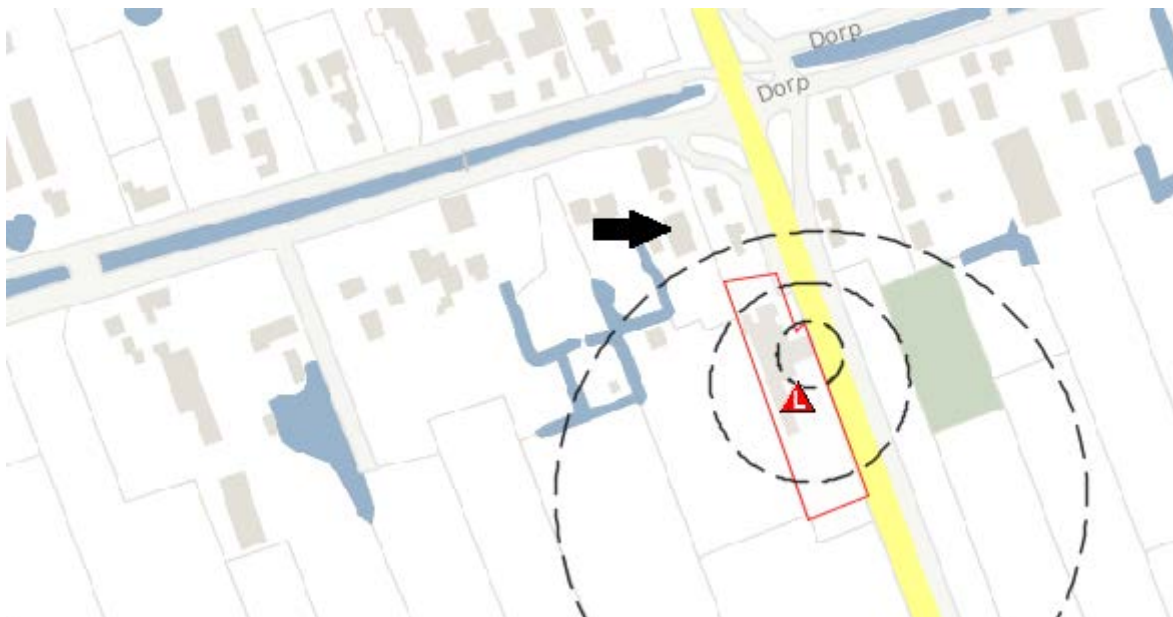
Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheidt gemaakt in plaatsgebonden en groepsrisico. Een onderdeel van houdt in dat voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te bepalen of er Externe Veiligheidsrisico's spelen is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (plangebied nabij pijl)

Op basis van deze kaart kan worden geconcludeerd dat in de directe nabijheid een autohandel met LPG station is gesitueerd. De plaatsgebonden risicocontouren van dit tankstation liggen niet over de planlocatie. De afstand tot de gastank bedraagt meer dan 120 meter.

Wel ligt de locatie binnen de invloedssfeer van het groepsrisico van het tankstation. De toename van het aantal aanwezige personen is echter beperkt. Er worden 4 werkplekken mogelijk gemaakt waarvan twee toevoeging ten opzichte van het bestaande aantal op het terrein. In vergelijking met het vigerende planologische regime, Woondoeleinden, is er sprake van zeer beperkt toename van het aantal langdurig verblijf van personen. Het gaat hierbij niet om een gevoelige bestemming en het gaat



om zelfredzame personen. De effecten op de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico zullen derhalve zeer beperkt zijn en naar alle waarschijnlijkheid onder de oriëntatiewaarde van 1 blijven.

Om te bepalen of er daadwerkelijk onder de oriëntatiewaarde gebleven wordt is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd, zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt: *'In de toekomstige situatie neemt het groepsrisico met circa een factor 1.4 toe bij bevoorrading overdag. Het groepsrisico is voor alle situaties in ieder geval een factor 1400 kleiner dan de oriëntatiewaarde.'*

Conform het besluit externe veiligheid inrichtingen moet het bevoegd gezag bij de vaststelling van het bestemmingsplan het groepsrisico verantwoorden (art. 13 van het Bevi). Gezien het lage groepsrisico zullen maatregelen ter verkleining van het groepsrisico niet significant bijdragen aan een veiligere situatie.'

Tot slot liggen nabij het plangebied geen buisleidingen en of transportroutes voor gevaarlijke stoffen.

Het aspect Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor voorliggend plan.

4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologie

Het archeologisch erfgoed wordt binnen Nederland als waardevol beschouwd. De Monumentenwet legt de verantwoordelijkheid voor de bescherming van het archeologische erfgoed grotendeels bij de gemeente. Sinds 1 september 2007 kent Nederland de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Vanaf de inwerkingtreding van deze (wijzigings)wet zijn gemeenten verplicht rekening te houden met archeologische waarden in de bestemmingsplannen.

De gemeente Lopik heeft ik samenwerking met de gemeenten Montfoort, Oudewater en woerden gemeentelijk archeologiebeleid opgesteld. In de beleidsnota geeft de gemeente aan hoe zijn invulling geeft aan haar rol van bevoegd gezag, de reikwijdte en ambities van het beleid. Op basis van de archeologische verwachtingskaart worden regels gesteld ten aanzien van de onderzoeksverplichting indien de grond wordt geroerd.

Planspecifiek

Voor onderhavig plan zal de ondergrond niet worden geroerd. Er zijn dan ook geen archeologische waarden in het geding en archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.



Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

"Water voorop!" Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015. De doelen die aan deze maatregelen ten grondslag liggen zijn vastgelegd in het Waterplan van de Provincie Utrecht.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- Vasthouden, bergen, afvoeren;
- Voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- Vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- Grondwater als ordenend principe.



Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen ons beheergebied. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies - wonen/werken, landbouw en natuur - is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in ons werkgebied.

Ruimtelijke ontwikkelingen

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m² in stedelijk gebied en 1000 m² in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

Planspecifiek

Voorliggend plan omvat het wijzigen van de functie. Het bouwvlak wijzigt niet. Het plan heeft derhalve geen nadelige invloed op de waterhuishouding in de omgeving.

4.9 Verkeer en Parkeren

Verkeersbewegingen:

Dagelijks op werkdagen:

- Max 2 FTE personeel met personenauto's; aankomsttijd tussen 8.00u en 10.00u, vertrektijd tussen 16.00u en 18.00u, uitsluitend op werkdagen.
- Koeriers (UPS/DHL/Fedex/TNT/PostNL) die met hun transporter bussen goederen komen afleveren en ophalen. Genoemde koeriers zullen niet allemaal dagelijks langs komen, maar gemiddeld 1 of 2 van voornoemde koeriers. Deze koeriers brengen op werkdagen een paar dozen en/of halen aan het eind van de werkdag max. 3 rolcontainers af. Een rolcontainer is een klein karretje op wieltjes waarin de inkomende en uitgaande dozen kunnen worden vervoerd.
- Reguliere klanten: klanten die goederen komen afhalen betreft maximaal 2 klanten per dag en altijd op afspraak, qua tijd verdeeld over de dag en uitsluitend tijdens kantooruren.

Maandelijks op werkdagen:

- Koeriers (UPS/DHL/Fedex/TNT). Ongeveer één a twee keer per maand zal er een vrachtwagen op deze locatie goederen komen afleveren. Dit betreft altijd ingekochte goederen vanuit fabrieken in het buitenland. Daar onze goederen relatief klein zijn, bestaan deze leveringen uit max. 4 pallets per aflevering, welke in de regel door een kleine vrachtwagen bezorgd worden.

Haibrain BV hanteert geen koopavonden en is in het weekend niet geopend voor klanten en/of personeel.

Benodigde parkeerplaatsen:

- 2 parkeerplaatsen voor eigenaren
- 2 parkeerplaatsen voor personeel
- 2 parkeerplaatsen voor afhalende klanten, welke op de oprit naast de boerderij parkeren.

Conclusie

Op het terrein is voldoende ruimte voor parkeren. Vijf van de zes parkeerplaatsen van de parkeerbehoefte kan in de nieuw te maken carport opgevangen worden, zie afbeelding op de volgende pagina.



Op het terrein is tevens voldoende ruimte aanwezig voor de laatste noodzakelijke parkeerplaats en voor het afwikkeling van de beschreven verkeersbewegingen. De Benedeneind ZZ is een weg met vooral lokaal bestemmingsverkeer. Door de ligging van de planlocatie op nog geen 45 meter van de provinciale weg, de M.A. Reinaldaweg, wordt verkeer over de Benedeneind zz tot het minimum beperkt. De planlocatie is gezien de ruimte op het perceel en de ligging dan ook geschikt voor de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede landschappelijke inpassing met locatie voor parkeren.



5 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor het plan wordt de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure gevolgd op basis van de Wabo. Tijdens deze procedure kunnen belanghebbenden inhoudelijk reageren op het plan. Dit betekent dat zienswijzen op het plan kunnen worden ingediend. Eventuele zienswijzen op het ontwerp besluit zullen in een apart document worden behandeld en bij het definitieve besluit worden gevoegd.



6 Bijlagen

1. Kwantitatieve risicoanalyse, AVIV, Project: 163032, 27 januari 2016

