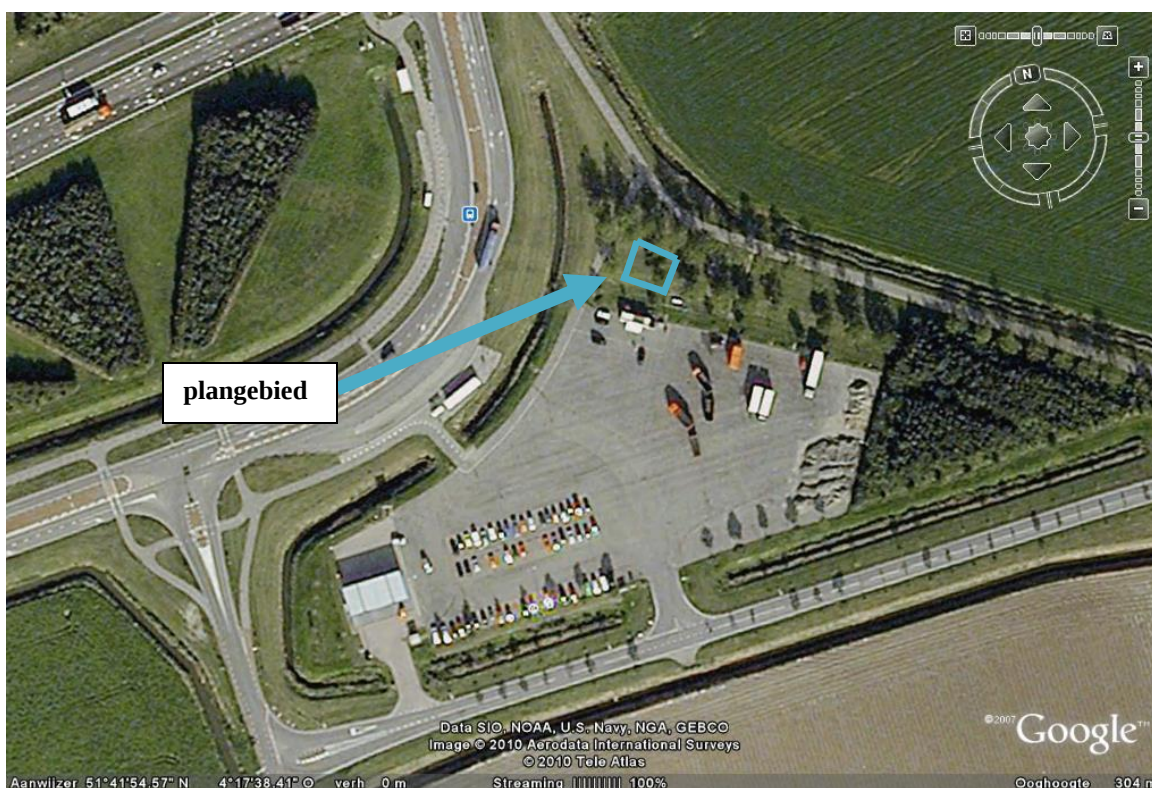


Ruimtelijke onderbouwing Omgevingsvergunning Snackrestaurant Schaapsweg Den Bommel (gemeente Oostflakkee)



Projectnummer : 1042
Opdrachtgever : mw. H. Wesdorp te Sommeldijk
Datum : 5 oktober 2011

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en plangebied	4
1.3 Vigerende plan	6
1.4 De omgevingsvergunning	7
1.5 Leeswijzer	7
2. Beleidskader	8
2.1 Europees Beleid	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Gemeentelijk beleid	10
2.5 Beleid Waterschap Hollandse Delta	10
2.6 Conclusie	
3. Analyse plangebied	11
3.1 Ontstaansgeschiedenis	11
3.2 Functionele analyse	11
3.3 Nieuwe ontwikkelingen	11
4. Sectorale aspecten	12
4.1 Bodem	12
4.2 Cultuurhistorie	12
4.3 Ecologie	13
4.4 Externe veiligheid	15
4.5 Wegverkeers- en industrielawaai	16
4.6 Kabels en leidingen	16
4.7 Milieuhinder bedrijven	16
4.8 Molenbiotoop	16
4.9 Luchtkwaliteit	16
4.10 Water	17
4.11 Verkeer	18
5. Juridische toelichting	19
6. Uitvoering	20
6.1 Economische uitvoerbaarheid	20
6.2 Planschade	20
7. Motivering en procedure	21
7.1 Motivering	21
7.2 Procedure	21
8. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	22

1. Inleiding

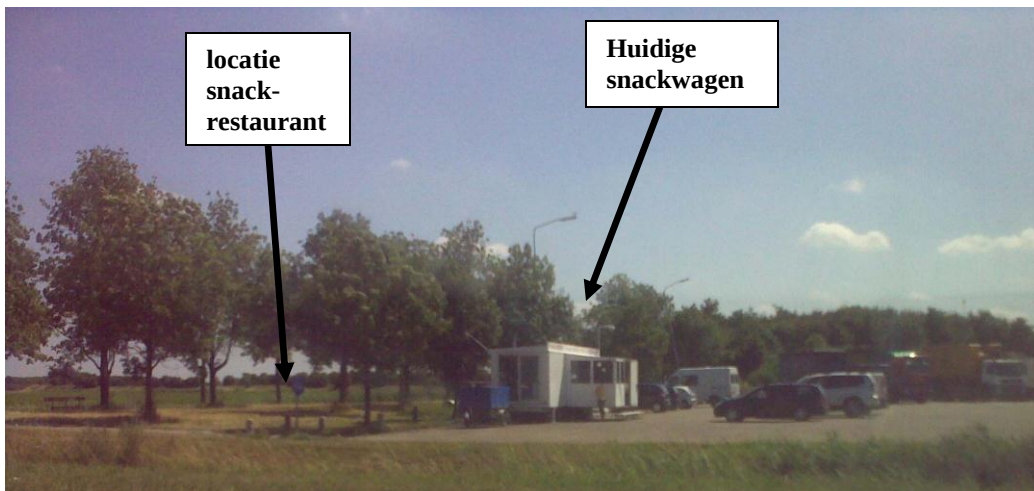
1.1 Aanleiding en doelstelling

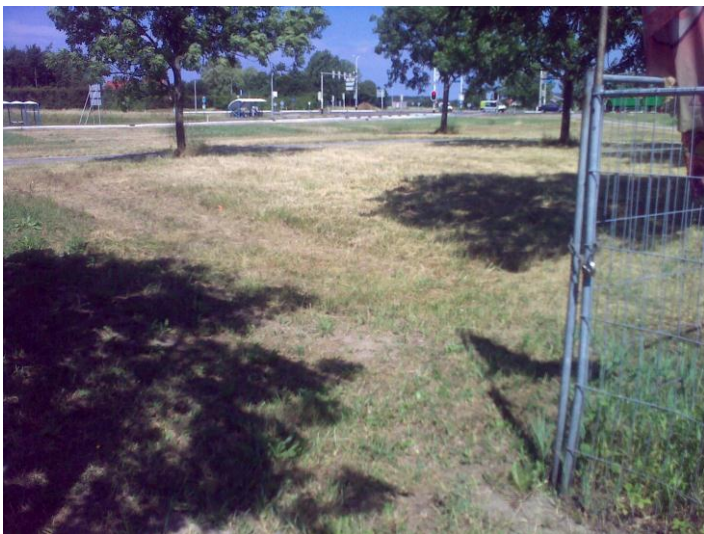
Aan de Schaapsweg te Den Bommel, direct ten zuiden van de N59, is een groot verhard terrein aanwezig. Dit terrein wordt voor verschillende doeleinden gebruikt, waaronder P+R terrein, bedrijfsperceel voor een ter plaatse gevestigd benzinestation en verkoopplaats voor een snackwagen. Deze snackwagen wordt geëxploiteerd door mw. H. Wesdorp, wonende te Sommelsdijk. Zij heeft het plan opgevat om de verkoop uit de verouderde snackwagen te staken en om een nieuw snackrestaurant te gaan exploiteren.

Het snackrestaurant wordt gesitueerd direct ten noorden van de huidige standplaats van de snackwagen. De desbetreffende grond is eigendom van de gemeente Oostflakkee, er is overeenstemming bereikt met mw. Wesdorp over de eigendomsoverdracht van deze grond.

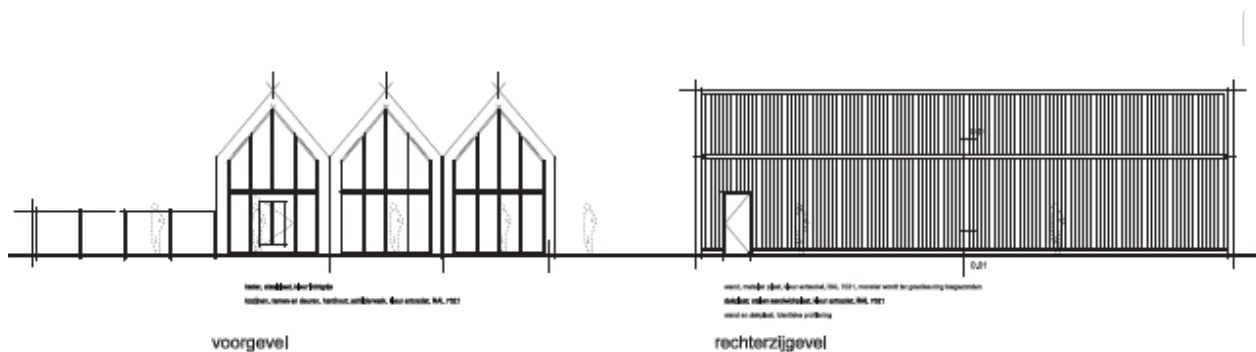


snackwagen vanaf parkeerterrein





grond achter huidige snackwagen



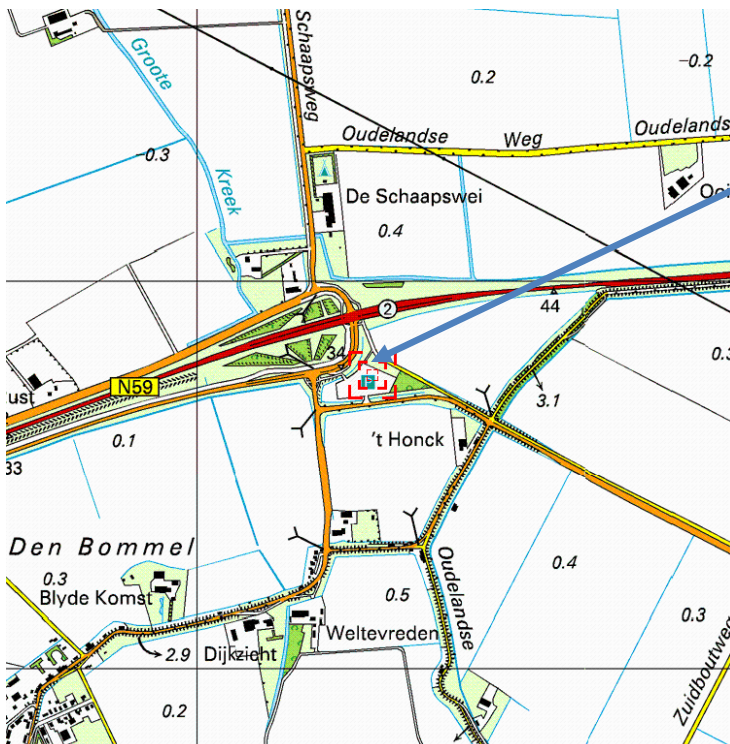
schetsontwerp snackrestaurant

Het bouwplan met de afmetingen van circa 190 m², stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Om deze reden kan slechts medewerking aan het bouwplan worden verleend via het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2, lid 1 onder a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dan wel via de herziening van een bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven in te stemmen met het volgen van de procedure om te komen tot het verlenen van omgevingsvergunning.

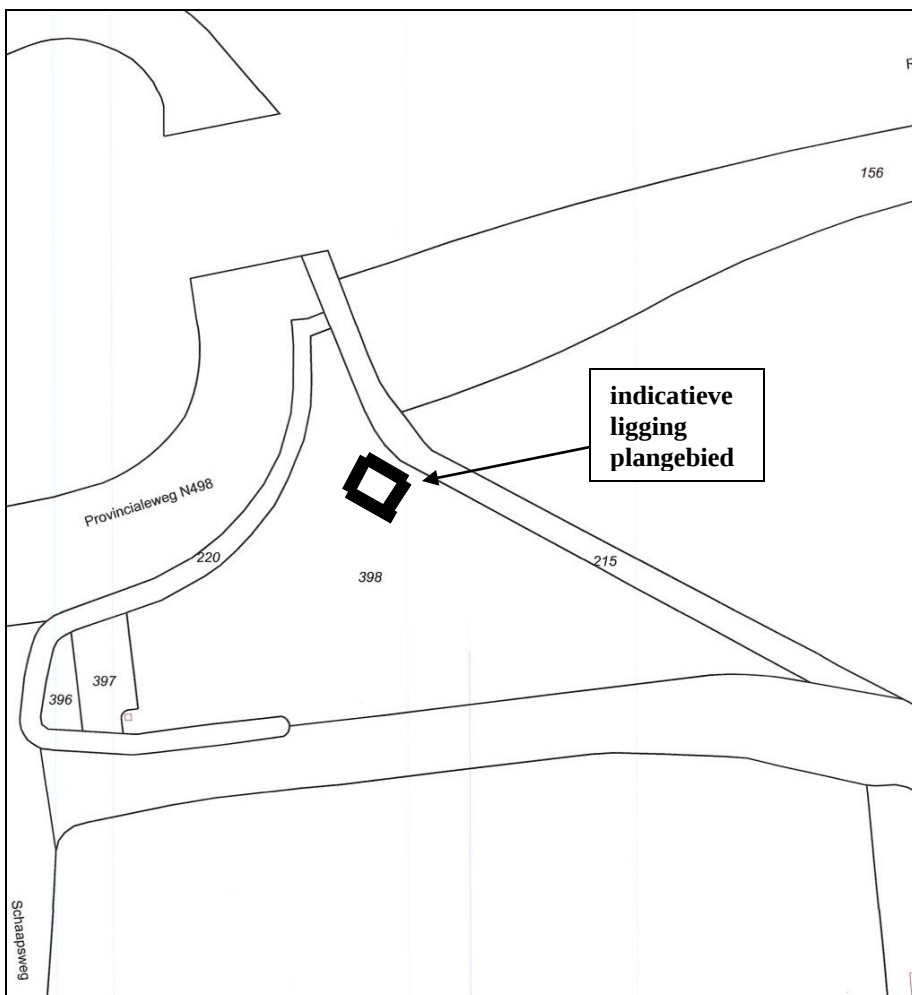
1.2 Ligging en plangebied

Het plangebied ligt nabij de N59 op circa 1,5 km ten zuiden van de woonkern van Den Bommel en circa 1,2 km ten noordoosten van de kern Achthuizen. Op tekening is het plangebied weergegeven. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Den Bommel, sectie F nummer 398. De oppervlakte bedraagt circa 230 m². Op de volgende pagina is het plangebied aangeduid op luchtfoto, omgevingstekening en kadastrale tekening.

Het plangebied grenst direct noordelijk aan het verharde parkeerterrein. Het snackrestaurant wordt gerealiseerd in de groenstrook die ten noorden van het parkeerterrein ligt.



Ligging
plangebied

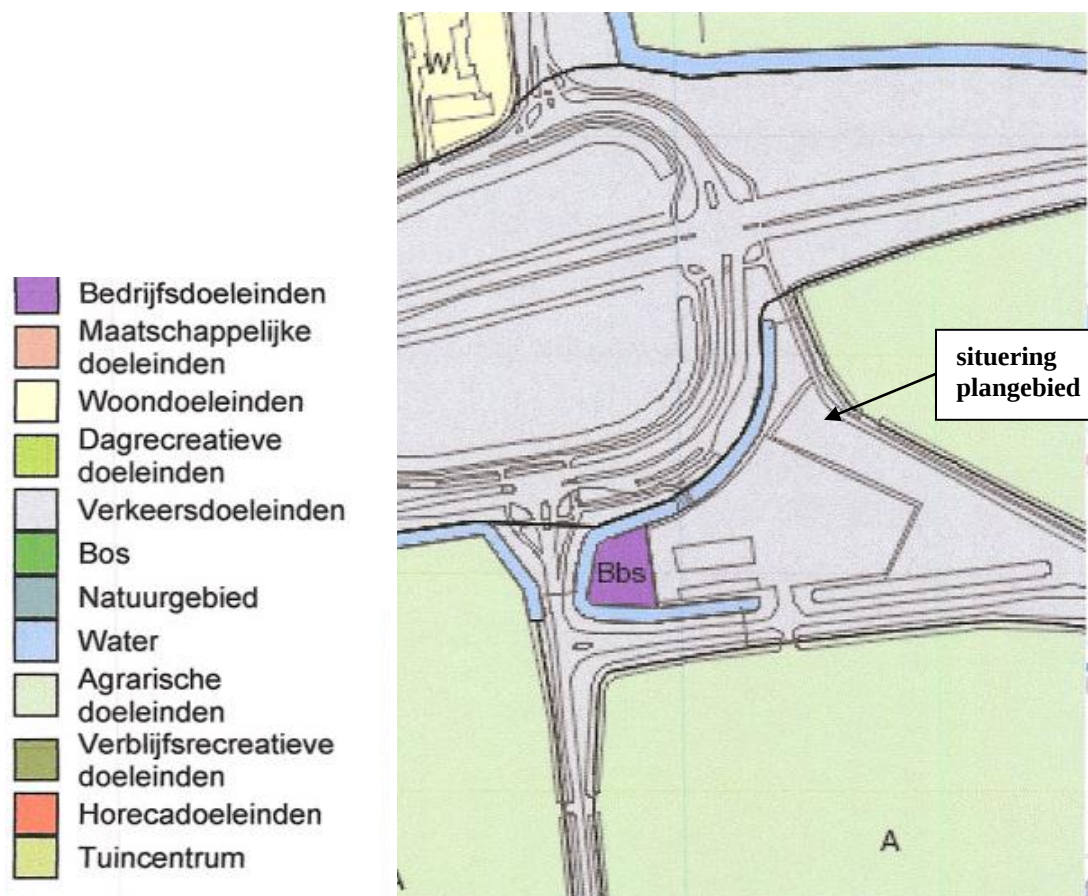


kadastrale tekening

1.3 Vigerend plan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' van de gemeente Oostflakkee. Dit bestemmingsplan is op 8 juni 2000 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oostflakkee en is op 16 januari 2001 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland.

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de bestemming Verkeersdoeleinden gekregen. Deze bestemming ligt op het gehele verharde (parkeer)terrein, alsmede op de noordelijk van dit terrein gelegen groenstrook. In die groenstrook wordt het snackrestaurant gerealiseerd. Gronden met de bestemming Verkeersdoeleinden zijn bestemd voor wegen, bermen, picknickplaatsen, fietsenstallingen, bushokjes en parkeerplaatsen. De bouwvoorschriften maken de bouw van gebouwen in de vorm van fietsenstallingen en bushokjes mogelijk, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde. Een snackrestaurant is op grond van het vigerende plan niet toegestaan.



plankaart en legenda bestemmingsplan Landelijk Gebied

1.4 De omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning die is gevraagd dient de realisering van het snackrestaurant aan de Schaapsweg mogelijk te maken. Deze ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wabo, bevat de motivering om aan het bouwplan medewerking te verlenen.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 1), het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 2), de analyse van het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende sectorale aspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid, hoofdstuk 7 ingaat op de motivering om mee te werken aan het bouwplan en op de procedure. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de uitkomsten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening beschreven.

2. Beleidskader

2.1 Europees beleid

Het plan moet voldoen aan diverse relevante Europese richtlijnen. Deze zijn geïmplementeerd in nationale wetgeving, zoals op het gebied van archeologie, ecologie en luchtkwaliteit. Bij de verschillende sectorale aspecten komen deze onderdelen aan de orde.

2.2 Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Bovendien bevat het een doorkijk op de langere termijn, namelijk de periode 2020-2030. De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB's) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (en de Actualisering daarvan in de Vinac) en het Structuurschema Groen Ruimte.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het relatief beperkte oppervlak van Nederland. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Met de Nota Ruimte heeft het kabinet gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Er wordt meer nadruk gelegd op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingsplanologie'. Daarnaast is het landelijk beleid gericht op het optimaal benutten van het huidige bebouwde gebied.

Het snackrestaurant wordt gerealiseerd buiten de bebouwde kom van Den Bommel op een plaats waar al een snackvoorziening aanwezig is. Het gebruik is in feite de voortzetting van bestaand gebruik, maar dan in een nieuwe ruimte nabij de huidige plaats waar dat gebruik plaatsvindt. Feitelijk wordt de bestaande economische positie versterkt. Dit soort ontwikkelingen zijn niet strijdig met de Nota Ruimte.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 de structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' vastgesteld. Het plangebied ligt op de grens van de aanduidingen 'infrastructuur' en 'agrarisch gebied'.

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 2 juli 2010 tevens de Verordening Ruimte vastgesteld. In de Verordening Ruimte worden regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen, dit voor zover de provincie Zuid-Holland dit vanuit haar beleidsinvloed relevant vindt. Uit de verbeelding die bij de Verordening is gevoegd, blijkt dat het bouwperceel valt buiten de bebouwingscontour.

In artikel 2, lid 2 onder e van de Verordening is opgenomen dat nieuwe bebouwing voor weggebonden voorzieningen langs rijks- en provinciale wegen (weggebonden voorzieningen) buiten de bebouwingscontouren gerealiseerd mag worden. Het snackrestaurant dient ter vervanging van de bestaande snackwagen, die al vele jaren aanwezig is op het parkeerterrein nabij de N59. De snackwagen is o.a. dienstverlenend aan weggebruikers die van de rijksweg N59 gebruik maken. Een dergelijke voorziening is aan te merken als een weggebonden voorziening zoals hiervoor bedoeld. De realisering van het snackrestaurant is daarmee niet in strijd met het provinciaal beleid.

2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsorgaan Goeree-Overflakkee ontwikkelt een regionale structuurvisie voor Goeree-Overflakkee. In deze visie wordt de visie van de gezamenlijke gemeenten van het eiland gegeven op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het ontwerp van de visie laat zien dat de verdere toeristisch/recreatieve ontwikkeling van het eiland van groot belang wordt geacht. Al jaren wordt de Toerisme/recreatie gezien als dé groeiparel van Goeree-Overflakkee, maar de ontwikkeling is de afgelopen jaren achtergebleven bij de groeiwens¹. De realisering van voorzieningen op het gebied van dagrecreatie, detailhandel en horeca moeten dit verder ondersteunen. De realisering van het snackrestaurant past uitstekend in dit voorgenomen beleid.

Geldend bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.3 al is opgemerkt vormt het plangebied onderdeel van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Het bouwplan wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Verkeersdoeleinden'. Een gebouw zoals hier gedacht past niet binnen de voorschriften van deze bestemming. Daarmee is het bouwplan in strijd met dit geldende bestemmingsplan.

Stedenbouwkundige aspecten

De gemeente Oostflakkee heeft aangegeven dat het bouwplan qua opzet en stedenbouwkundige vormgeving moet passen op de plaats waar dit wordt gerealiseerd. Er moet sprake zijn van een gebouw met enige uitstraling, zonder dat het te zeer domineert in de omgeving. Bij de opzet en de vormgeving van het bouwplan is met die eis rekening gehouden.

¹ Ontwerp regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee, ISGO, deel B, blz 53

Er is sprake van een gebouw met beperkte omvang (circa 190 m²) en een hoogte 5,6 m. Door het toepassen van schuine dakvlakken, waarbij de goothoogte 3,4 m zal bedragen, is sprake van een stedenbouwkundig en esthetisch passende voorziening.

Welstand

De welstandsc commissie heeft bij een eerste toets een positief advies afgegeven voor het bouwplan.

2.5 Beleid Waterschap Hollandse Delta

Het Waterschap Hollandse Delta te Ridderkerk is verantwoordelijk voor de waterhuishouding van het rivierengebied in haar beheersgebied. Het Waterschap zorgt ervoor dat er veilig achter de dijken kan worden geleefd, gewerkt en gerecreëerd. Tevens zorgt het Waterschap dat er voldoende oppervlaktewater van goede kwaliteit beschikbaar is. Ooltgensplaat valt binnen het beheersgebied van het Waterschap.

Bij de toetsing van ruimtelijke ontwikkelingen ziet het Waterschap er op toe dat er bij de nieuwe ontwikkeling aandacht wordt besteed aan:

-waterneutraal inrichten:

Aanleg van extra verharding leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar watergangen. Ter voorkoming van wateroverlast ziet het Waterschap toe op de eventuele aanleg van compenserend water

-schoon inrichten:

Naast de zorg voor voldoende waterberging, is tevens de zorg voor kwalitatief goed water van belang.

-veilig inrichten:

Het beheer en onderhoud van dijken is in handen van het Waterschap. Negatieve effecten van ingrepen op de waterkeringen moeten worden voorkomen.

2.6 Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met de in dit hoofdstuk behandelde beleidsuitgangspunten.

3. Analyse plangebied

3.1 Ontstaansgeschiedenis

Goeree-Overflakkee is een (voormalig) eiland in het zuidwesten van de Nederlandse provincie Zuid-Holland en bestaat uit de vier gemeenten Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee. Goeree-Overflakkee wordt omsloten door de Noordzee, het Haringvliet, het Volkerak-randmeer, en het Grevelingenmeer. De N59 verbindt de Haringvlietbruggen aan de oostzijde van Goeree-Overflakkee met de Grevelingendam aan de zuidwestzijde van het eiland.

Het plangebied vormt onderdeel van het open buitengebied van Oostflakkee en ligt tussen centraal tussen de woonkernen Den Bommel, Achthuizen en Ooltgensplaat.

3.2 Functionele analyse

Het plangebied is een groot, verhard terrein, zonder bijzondere stedenbouwkundige en/of esthetische waarden. Er is reeds bebouwing in de vorm van een tankstation en een snackwagen aanwezig, overigens is het terrein onbebouwd. Nieuwe bebouwing moet qua opzet en vormgeving geen afbreuk doen aan het open karakter van het gebied.

3.3 Nieuwe ontwikkelingen

In de directe omgeving zijn voor de komende jaren geen nieuwe en/of bijzondere ontwikkelingen aan de orde.

4. Sectorale aspecten.

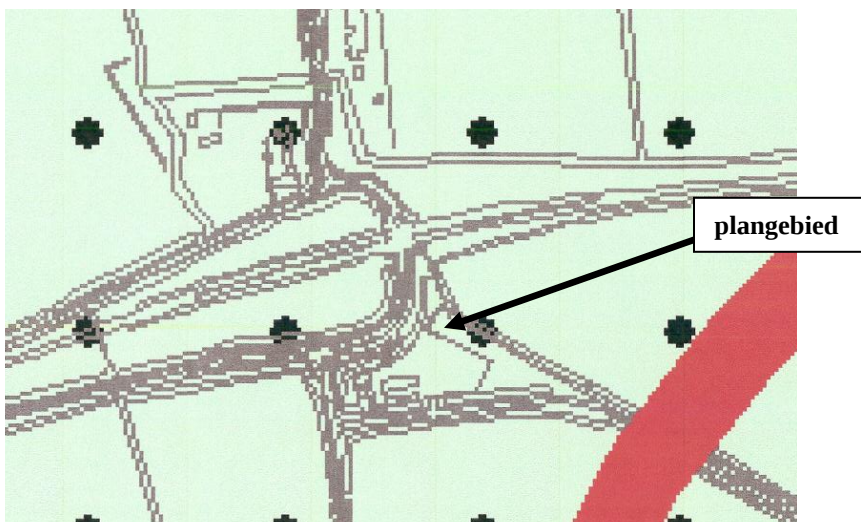
4.1 Bodem

De grond waarop het snackrestaurant wordt opgericht, is momenteel eigendom van de gemeente Oostflakkee. In het kader van de komende grondverkoop zal de gemeente een verkennend onderzoek laten instellen naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

4.2 Cultuurhistorie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gemeente Oostflakkee heeft een eigen cultuurhistorische waardenkaart. Uit die kaart blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde heeft.



4. Gebieden met een lage archeologische verwachting.



4.1 De archeologische waarden zijn te verwachten dieper dan 80 cm beneden het maaiveld.



4.2 De archeologische waarden zijn te verwachten dieper dan 120 cm beneden het maaiveld.

Bij de onder 4.2 bedoelde gebieden moeten grondwerkzaamheden die een oppervlak beslaan van meer dan 200 m² en die tevens dieper reiken dan 1,2 m getoetst moeten worden op de noodzaak van archeologisch onderzoek. De geplande bebouwing heeft een oppervlak van 190 m², onderzoek is derhalve om deze reden al niet noodzakelijk.

4.3. Ecologie

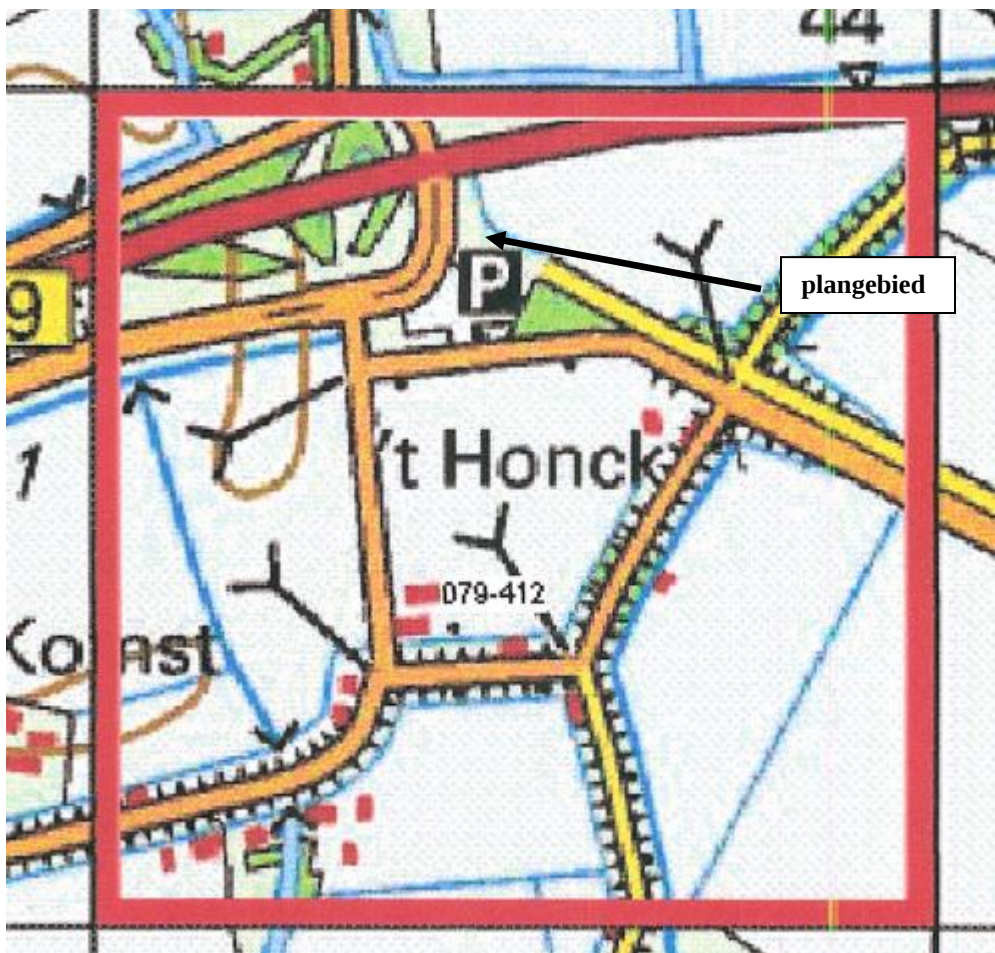
In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Het gaat hierbij enerzijds om de regels uit de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet. Doel van deze wet is de bescherming van plant- en diersoorten. Activiteiten, die een bedreiging vormen voor de beschermde inheemse diersoorten zijn niet toegestaan zonder ontheffing op grond van de Flora- en faunawet.

Naast deze soortenbescherming is er sinds 1 oktober 2005 ook de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht. Doel van deze wet is de aanwijzing en bescherming van natuurgebieden in Nederland, die van nationaal of internationaal belang zijn. Activiteiten, die negatieve gevolgen kunnen hebben voor de instandhoudingdoelstellingen van de natuurwaarden in deze gebieden, zijn aan een toets en / of vergunning gekoppeld. Daar waar er significante effecten te verwachten zijn bij deze activiteiten moet een passende beoordeling worden opgesteld.

Met deze wetten heeft de implementatie van de soorten- en gebiedsbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn zijn beslag gekregen.

Het plangebied is op dit moment grasland langs een met asfalt verhard parkeerterrein. Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij het 'natuurloket'. Uit de gegevens van het natuurloket blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Er is derhalve geen sprake van een beschermd gebied ter plaatse. Met het oog op de soortenbescherming kan worden opgemerkt, dat op natuurloket slechts melding wordt gemaakt van een beperkt aantal aangetroffen watervogels.

Het plangebied aan de Schaapsweg vormt geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur. Er is geen sprake van een ecologische verbindingszone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn geen specifieke natuurwaarden aanwezig.



Natuurloket, km.vak 079-412

Rapportage voor kilometerhok X:079 / Y:412

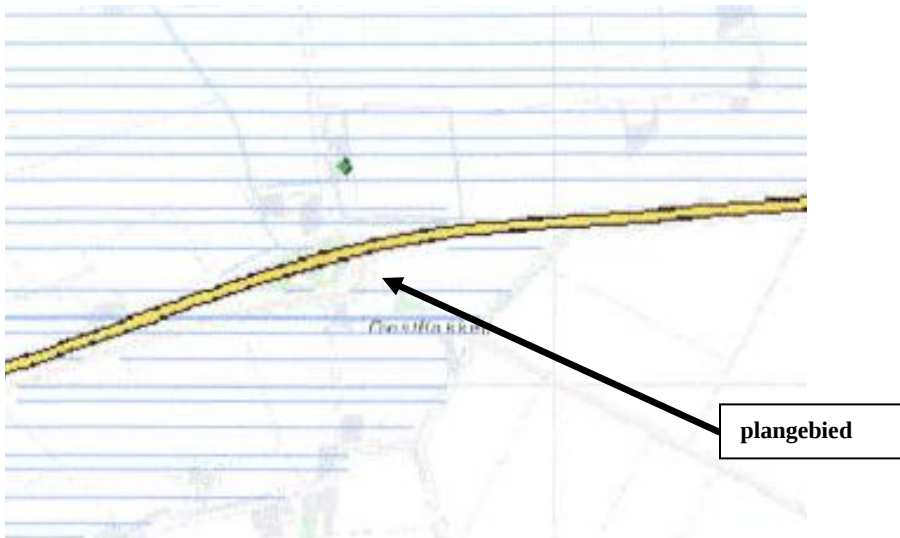
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					2	goed	-	1991-2007
Mossen						matig		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						slecht		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels			39			goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						goed		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen					0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Om deze redenen wordt geconcludeerd, dat geen natuurwaarden worden aangetast.

4.4 Externe veiligheid

Het Besluit Externe veiligheid inrichtingen (Bevi) ziet toe op de gevaaraspecten in relatie tot bedrijvigheid. Het is in dit kader van belang om te bezien of er gevaaraspecten aanwezig zijn ten gevolge van de aanwezigheid in de omgeving van bedrijven die vallen onder het Bevi. Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn. Het in de directe nabijheid gevestigde tankstation verkoopt geen LPG.

Hierbij wordt nog verwezen naar het hierna afgedrukte gedeelte van de risicokaart van de provincie Zuid-Holland.



Risicokaart Zuid-Holland

Uit deze kaart is op te maken dat er voor het perceel aan de Schaapsweg geen risicovolle zaken aan de orde zijn, behoudens de constatering dat er sprake is van een overstromingsrisico. Het veiligheidsrisico van personen wordt niet nadelig beïnvloed door realisering van het snackrestaurant.

Rijksweg N59 is aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Bij bestudering van de relevante aspecten blijkt, dat de realisering van een snackrestaurant niet bezwaarlijk is uit oogpunt van externe veiligheid. De afstand van het restaurant tot de weg bedraagt meer dan 100 m. Gezien het feit dat er gemiddeld zo'n 20 personen aanwezig zullen zijn, die (vrijwel) allen gekenschetst zullen kunnen worden als zijnde zelfredzaam, belemmert de externe veiligheid de realisering van het bouwplan niet.

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bouwplan daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.5 Wegverkeers- en industrielawaai

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten. Het snackrestaurant is geen geluidgevoelig gebouw als bedoeld in die Wet geluidhinder. Bij de uitvoering wordt wel aandacht besteed aan de vraag of er aanleiding bestaat om voor het bijbehorende terras geluidwerende voorzieningen aan te brengen.

Geluid van en naar het restaurant door verkeer is niet relevant vanwege het ontbreken van geluidsgevoelige objecten in de nabijheid. Tevens is een restaurant geen inrichting die als ‘zware geluidmaker’ bekend staat. Om deze reden is er geen strijd met de geldende geluidregelgeving.

4.6 Kabels en leidingen

Uit de KLIC-melding die de gemeente Oostflakkee op 15 mei 2009 heeft gedaan bleek het volgende. In de directe omgeving van het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. Behoudens de hierna genoemde zijn geen van die kabels en leidingen voor de ontwikkeling van het plangebied (planologisch) relevant.

Op de grens van de asfaltverharding en de groene berm zijn elektriciteitsleidingen aanwezig en een hogedruk gasleiding. Het restaurant blijft buiten de tracés van deze leidingen, waarbij voor de Hogedruk gasleiding een afstand van 2 m uit de leiding is aangehouden. Dit is in overleg met de leidingbeheerder, Stedin, bepaald. van Eneco.

4.7 Milieuhinder bedrijven

Het snackrestaurant heeft op grond van de brochure Bedrijven en milieuzonering een milieuzone van 10 m. Er zijn geen milieugevoelige functies binnen deze zone aanwezig.

Het tankstation heeft op grond van dezelfde brochure een milieuzone van 30 m. Het snackrestaurant ligt op een afstand van m van dat tankstation waardoor ook vanuit dien hoofde er zich geen conflict voordoet.

4.8 Molenbiotoop

Het perceel bevindt zich niet binnen een molenbiotoop.

4.9 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Er is hier sprake van de realisering van een snackrestaurant ter vervanging van een snackwagen. Er zal sprake zijn van een toename van het aantal bezoekers, doch dit zal op het totaal van motorvoertuigenbewegingen op het parkeerterrein niet significant zijn. Als daarbij bedacht wordt dat bijvoorbeeld woningbouwlocaties van minder dan 1.500 nieuwe woningen al geschaard kunnen worden onder het begrip 'niet in betekende mate' kan worden geconcludeerd dat er geen luchtkwaliteitsproblemen aanwezig zullen zijn.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Op basis van de landelijk beschikbare GCN-waarden (Grootschalige Concentratiekaarten Nederland) kan gesteld worden dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide 17,4 (2010) microgram per kubieke meter lucht bedraagt en voor fijn stof is dit 23 microgram per kubieke meter. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en fijn stof bedragen 40 microgram per kubieke meter, te bereiken in 2015 respectievelijk in 2011). De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.10 Water

In het kader van de watertoets is het bouwplan voorgelegd aan het Waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft bericht dat:

-waterkering: het plangebied ligt niet binnen de invloedszone van een waterkering.

-watercompensatie: het bouwplan heeft een oppervlakte van 190 m². Met het terras erbij wordt circa 250 m² verhard. Door de beperkte toename van verharding hoeft niet gecompenseerd te worden. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar de greppel/sloot langs de Schaapsweg.

Het bouwplan is bij wijze van voorlopige watertoets voorgelegd aan het Waterschap. Bij mailbericht van 16 juli 2010 heeft het Waterschap (dhr. Brouwer, medewerker beleidszaken) het volgende aangegeven:

‘ Ik heb de situatie van dit snackrestaurant bekeken en zie geen enkele belemmering m.b.t. de waterstaatsaspecten. Er ligt geen waterkering in de buurt. De sloot rond het parkeerterrein is een wegsloot, wel in eigendom van het waterschap. De toename aan verharding blijft voldoende onder de grens van 250 m² (bij iets meer had ik ook geen probleem gemaakt). Laat hemelwater van dak en terras afvoeren naar de wegsloot via een ondergrondse afvoerbuis. Vuilwaterafvoer zal voor rekening van de gemeente zijn neem ik aan. Bij deze dus informeel akkoord voor dit plannetje. Een ontwerpprojectbesluit of postzegelplan zie ik t.z.t. wel verschijnen. ’

Deze beoordeling is gedaan op basis van een eerder bouwplan met een verhardingsoppervlakte van in totaal 200 m². Het nieuwe bouwplan levert iets meer verharding op, maar gezien de strekking van bovengenoemd advies, kan worden geconcludeerd dat het bouwplan uit waterhuishoudkundig oogpunt aanvaardbaar is.

4.11 Verkeer.

Het snackrestaurant is in het buitengebied gesitueerd. De bereikbaarheid ervan is goed via het parkeerterrein. Ten aanzien van de parkeerbehoefte kan uitgegaan worden van de normen van de CROW (ASVV 2004, update 2008). Voor cafetaria's wordt in niet-stedelijk gebied uitgegaan van een behoefte van 6 tot 8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlak). Het snackrestaurant krijgt een bvo van 190 m², waardoor er circa 11 tot 15 parkeerplaatsen vereist zouden zijn. De bestaande capaciteit van het parkeerterrein is zodanig groot, dat dit geen enkel parkeerprobleem tot gevolg zal hebben.

Het bouwplan is uit oogpunt van verkeer realiseerbaar.

5. Juridische toetsing.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld aan de hand van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Per 1 januari 2010 bestaat de verplichting om bestemmingsplannen en projectbesluiten geheel digitaal op te stellen en vast te stellen. Deze ruimtelijke onderbouwing is conform de STRI 2008 digitaal beschikbaar in pdf-formaat.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het bouwplan betreft een particuliere ontwikkeling, waarvan de uitvoering niet ten laste van de publieke middelen komt. Vanuit dit oogpunt gezien wordt het plan als economisch uitvoerbaar geacht.

Met deze eigenaar/initiatiefnemer wordt een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Planschade.

De realisering van het snackrestaurant zal naar verwachting geen vermogensschade opleveren voor enig in de omgeving aanwezige rechthebbende.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro worden afgesloten.

7. Motivering en procedure

7.1 Motivering

De gemeente Oostflakkee wil, met verwijzing naar hetgeen hiervoor in deze toelichting/ruimtelijke onderbouwing is opgemerkt, meewerken aan het bouwplan. Op het betreffende perceel is op grond van het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied’ geen bebouwing mogelijk.

Het plan past wel binnen de ruimtelijke en planologische uitgangspunten van het rijk, provincie en gemeente. Het bouwplan zal aan redelijke eisen van welstand voldoen.

7.2 Procedure

De gemeente Oostflakkee zal ten behoeve van deze ruimtelijke ontwikkeling een procedure starten die moet leiden tot het verlenen van omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1 onder a en c van de Wabo. Op de voorbereiding van dit besluit is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het bouwplan en de ruimtelijke onderbouwing zullen gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder de gelegenheid krijgt geboden om een zienswijze in te dienen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld. Als na beoordeling van eventuele zienswijzen, blijkt dat er nog steeds aanleiding bestaat om de medewerking te verlenen, kan de omgevingsvergunning worden verleend. Tegen dit besluit kunnen belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, beroep instellen bij de Rechtbank.

8. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

pm

Oud-Beijerland, 11 maart 2011
Juridisch Planologisch Adviesbureau R3

mr. D.N.J. van Horssen