

Ruimtelijke onderbouwing:



Scharrezeeweg 4/6 te Stellendam



Onderwerp

Ruimtelijke onderbouwing :

Scharrezeeweg 4/6 te Stellendam

Door

ARA Adviesburo b.v.

Postbus 106

3257 ZJ Ooltgensplaat

Geldende voorwaarden RVOI

Auteur(s)

Drs. M.A. Cornelissen

(Adviseur Milieu, Ruimtelijke ordening en Planologie)

Gecontroleerd door

Drs. R.L. den Haan MMI

(Specialist Omgevingsvergunningen)

Projectnummer

Ara120801

In opdracht van

Den Hollander Advocaten

Bestemd voor

Tanis Goeree bv

Dhr. M. Tanis

Status

Definitief rapport

Datum

07-09-2012

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	6
1.1 Aanleiding.....	6
1.2 Ligging plangebied.....	6
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beleidskader	8
2.1 Nationaal beleid	8
2.2 Provinciaal/regionaal beleid.....	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
2.4 Conclusie	11
Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse.....	12
3.1 Plangebied en omgeving (bestaande situatie)	12
3.2 Ontsluiting	13
3.3 Tanis Goeree bv.....	13
3.4 Ontwikkeling.....	14
Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten.....	15
4.1 Water	15
4.2 Ecologie	18
4.3 Luchtkwaliteit	18
4.4 Verkeer en parkeren.....	19
4.5 Geluid	20
4.6 Bedrijven en milieuhinder	20
4.7 Externe veiligheid	21
4.8 Kabels en leidingen.....	22
4.9 Bodem	22
4.10 Archeologie.....	22
4.11 Molenbiotoop.....	23
4.12 Conclusie	23
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	24
5.1 Inleiding	24
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	25
Bijlage 1 Afstanden Scharrezeeweg.....	26
Bijlage 2 Afstanden externe veiligheid	27
Bijlage 3 Resultaten historisch onderzoek bij ISGO.....	28

Samenvatting

Op het perceel Scharrezeeweg 6 (voorheen Scharrezeeweg 4) staat een loods die in het verleden gebruikt is als opslagruimte van het foeragebedrijf Tanis Fourage bv. Door ontwikkelingen in de foeragehandel is de betreffende loods echter leeg komen te staan. Voorstel is om in de vrijgekomen ruimte Tanis Goeree bv, het bedrijf van initiatiefnemer dhr. M. Tanis, te vestigen. De activiteiten van Tanis Goeree vallen uiteen in grondverzet, sloopwerkzaamheden en hoveniersactiviteiten. Deze activiteiten zijn in strijd met de geldende bestemming als Agrarisch hulp- en nevenbedrijf, waardoor vestiging van Tanis Goeree alleen kan plaatsvinden door verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan (ex artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo). Voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt hiervoor de motivering.

De beoogde ontwikkeling betreft zuiver een functieverandering, er bestaat geen uitbreidingsbehoefte. Initiatiefnemer wil de loods primair gaan gebruiken als opslagruimte voor materiaal en materieel. De bedrijfsactiviteiten vinden vrijwel uitsluitend op de verschillende werklocaties plaats, waarbij materieel veelal rechtstreeks tussen de verschillende werklocaties wordt verplaatst. Klanten zullen slechts beperkt naar de loods komen, aangezien zij alleen op afspraak welkom zijn. De verandering ten opzichte van de bestaande situatie zal aldus beperkt zijn.

In hoofdstuk 2 is het relevante beleidskader behandeld. Hierbij is de provinciale verordening Ruimte belangrijk aangezien in dit document eisen worden gesteld aan de vestiging van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Vestiging van Tanis Goeree te Scharrezeeweg 6 voldoet aan deze provinciale eisen. Voor het gemeentelijk beleid geldt dat grondverzet in het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied" toegestaan is onder de bestaande bestemming als agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Voor de sloopwerkzaamheden en hoveniersactiviteiten blijft de strijdigheid zich voordoen.

In hoofdstuk 4 zijn de sectorale aspecten behandeld die in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht dienen te worden.

De vestiging van Tanis Goeree bv te Scharrezeeweg 6 heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundig systeem ter plaatse.

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de bestaande ecologische situatie.

De beoogde functiewijziging draagt in niet betekenende mate (NIBM) bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er is ter plaatse sprake van een goed en veilig leefklimaat.

Toename van het verkeer van en naar het terrein is beperkt door de primaire opslagfunctie van de loods en het feit dat klanten alleen op afspraak welkom zijn bij de loods. De verkeersbewegingen op het terrein zullen afnemen ten opzichte van de voorgaande functie als opslag voor het foeragebedrijf Tanis Fourage.

Door de functiewijziging wordt geen noemenswaardige toename van de geluidsproductie verwacht. Het vervoer van en naar de loods zal zich, in de regel, beperken tot het begin en het einde van de

werkdag. De transportbewegingen op het perceel zullen, in vergelijking tot de oude functie als foeragebedrijf, afnemen.

Vestiging van Tanis Goeree te Scharrezeeweg 6 voldoet ruimschoots (>70 meter) aan de richtafstand ten opzichte van andere woonbestemmingen. Daarnaast zullen de milieuhinderlijke effecten op de omgeving beperkt zijn aangezien de loods vrijwel uitsluitend zal worden benut voor de stalling van materieel en de (binnen)opslag van materiaal.

Scharrezeeweg 6 is niet gelegen binnen een risicocontour van een gevaarlijke inrichting. Ook bevindt zich binnen een straal van 200 meter geen weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de bedrijvigheid van Tanis Goeree zelf is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van een bijzonder risico voor de omgeving.

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen, straalpaden of telecomverbindingen in de directe omgeving van het plangebied.

Voor het vaststellen van de bodemkwaliteit van Scharrezeeweg 6 is een historisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Op grond van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een niet-verdachte locatie.

Aangezien voor de functieverandering geen bodemingrepen zullen worden uitgevoerd is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Het plangebied bevindt zich buiten de molenbiotoop van 400 meter (ruim 600 meter) en omdat Tanis Goeree in bestaande bebouwing wordt ondergebracht is er geen sprake van aantasting van de beeldkwaliteit.

De kosten van de functieverandering zullen via een anterieure overeenkomst op de initiatiefnemer worden verhaald. De financiële haalbaarheid is daarmee gewaarborgd, zodat het plan kan worden gerealiseerd.

Er is aldus geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de beoogde functieverandering van Scharrezeeweg 6.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aanleiding voor het opstellen van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de verplaatsing van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten van Tanis Goeree bv, van Goereeseweg 9 3252 AL Goedereede naar Scharrezeeweg 4 3251 AW Stellendam. Sinds 1987 is aan de Scharrezeeweg 4 Tanis fourage gevestigd. Beide loods en op het terrein zijn in het verleden gebruikt voor de opslag van hooi en stro en materieel (pakpersen, verreikers). Door ontwikkelingen in de foeragehandel is echter de meest oostelijk gelegen loods overbodig geworden. In deze vrijgekomen loods (inmiddels Scharrezeeweg 6) zullen de niet-agrarische activiteiten van Tanis Goeree bv ondergebracht worden¹. De eigenaar van het plangebied is dhr. M. Tanis, hierna initiatiefnemer genoemd. De activiteiten van het bedrijf van de initiatiefnemer vallen grofweg in een drietal verschillende activiteiten uiteen: Grondverzet, sloopwerkzaamheden en hoveniersactiviteiten. De activiteiten aan de Scharrezeeweg wijken licht af van de activiteiten die onder de bestaande bestemming als agrarisch hulp- en nevenbedrijf toegestaan zijn, omdat de loods primair voor de opslag van materiaal en materieel benut wordt. Voor het grondverzet en de sloopwerkzaamheden geldt dat deze uitsluitend op locatie plaatsvinden en niet aan de Scharrezeeweg. De hoveniersactiviteiten ten slotte vinden ook veelal op locatie plaats. Klanten kunnen alleen op afspraak bij de loods langskomen, waardoor bezoek beperkt blijft.

In het huidige bestemmingsplan Landelijk gebied van de Gemeente Goedereede rust op Scharrezeeweg 6 (nog als onderdeel van perceel Scharrezeeweg 4) de bestemming Agrarisch hulp- en nevenbedrijf. Verplaatsing van de niet-agrarische activiteiten van Tanis Goeree bv, bestaande uit grondverzet, sloopwerkzaamheden en hoveniersactiviteiten, kan zodoende alleen plaatsvinden door verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De locatie ligt buiten de bebouwde kom en dus is wijziging van het gebruik van het gebouw slechts mogelijk op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo. Als onderdeel van de hierbij behorende uitgebreide procedure dient de voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Deze is in concept afgestemd met dhr. R. Veeke van de gemeente Goedereede.

1.2 Ligging plangebied

Het perceel Scharrezeeweg 4 is gesplitst, waardoor Scharrezeeweg 6 ontstaat. Het plangebied ligt circa 330 meter buiten de bebouwde kom van Stellendam (bijlage 1), het betreft de meest oostelijke loods (Figuur 1, rode vlak). In onderstaande figuur (1) zijn de perceelsgrenzen aangegeven (zwart), het plangebied is het oostelijke deel met het rode vlak. In afwijking tot de figuur is intussen een tweede uitrit naar de Scharrezeeweg gerealiseerd, waardoor het plangebied nu direct over de openbare weg te bereiken is.

¹ De perceelscheiding tussen Scharrezeeweg 4 en 6 is nog niet officieel vastgelegd in het kadaster.

Figuur 1 Plangebied Scharrezeeweg 6



Bron: Google Earth, 2012

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van het relevante beleidskader voor het plangebied, op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijke niveau. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 de ruimtelijke analyse van het gebied uiteengezet, hierbij komt de huidige en de toekomstige situatie aan bod. In hoofdstuk 4 worden de relevante milieuaspecten en overige onderzoeken beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de gekozen planvorm en de juridische regeling toegelicht, waarna tot slot in hoofdstuk 6 ingegaan wordt op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Voor de ruimtelijke onderbouwing van Scharrezeeweg 6 geldt dat het relevante beleidskader in hoofdlijnen gelijk is aan het beleidskader van het nieuwe bestemmingsplan “Landelijk Gebied” (momenteel in ontwerpstatus; september 2012). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het relevante nationaal beleid (2.1), het provinciale/regionale beleid (2.2) en het gemeentelijke beleid (2.3). Afgesloten wordt met de conclusie over het relevante beleidskader (2.4).

2.1 Nationaal beleid

Het nationaal ruimtelijk beleid is op dit moment neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR; 2012). Met deze visie kiest het Rijk voor drie hoofddoelen om in 2040 Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden²:

- Versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland om de nationale concurrentiekracht te vergroten
- Faciliteren van de mobiliteitsgroei over de weg, spoor en vaarwegen. Hierbij staat de gebruiker voorop
- Waarborgen van een veilige en leefbare omgeving, waarbij rekening gehouden wordt met zaken als klimaatverandering, bevolkingskrimp in bepaalde landsdelen en energietransitie

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro; 2011) zijn vervolgens de kaderstellende uitspraken uit de SVIR, die de besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau beperken, juridisch verankerd. Hierbij wordt ingegaan op kaders voor onder meer mainportontwikkeling Rotterdam, de kust, de grote rivieren, de Waddenzee en de Ecologische Hoofdstructuur³. In het Besluit worden geen aspecten genoemd waarmee voor de verlening van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan rekening moet worden gehouden.

2.2 Provinciaal/regionaal beleid

Het provinciaal beleid is neergelegd in de structuurvisie Visie op Zuid-Holland (2010), waarbij vooral de bijbehorende provinciale verordening Ruimte (2010) van belang is. Voor zowel de structuurvisie als de verordening Ruimte heeft in 2011 een eerste herziening plaatsgevonden.

Kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van de samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen de provincie. Dit moet bijdragen aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid heeft de provincie als belangrijke pijlers aangewezen. Dit moet via een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk gerealiseerd worden. Goede bereikbaarheid én een divers aanbod van

² Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Beschikbaar via het [www: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte.html>](http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte.html)

³ Overheid.nl (2012), Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, geldend op 23-08-2012 [online]. Beschikbaar op het [www: http://wetten.overheid.nl/BWBR0030378/geldigheidsdatum_23-08-2012#Hoofdstuk1](http://wetten.overheid.nl/BWBR0030378/geldigheidsdatum_23-08-2012#Hoofdstuk1)

woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur zijn daarin kenmerkende kwaliteiten. In de eerste herziening (2011) is ingegaan op een aantal onvolkomenheden in de structuurvisie.

De provinciale verordening Ruimte (2010) bevat concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. In het geval van de Scharrezeeweg is artikel 2, Regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren zeer van belang. Voor de vestiging van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing worden in artikel 2 lid c vijf voorwaarden gesteld:

1. De nieuwe functie brengt uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.
2. De nieuwe functie heeft niet meer dan een potentieel geringe verkeersaantrekkende werking.
3. De nieuwe functie wordt gehuisvest in de bestaande bebouwing (uitgezonderd in kassen).
4. Indien sprake is van een zorgfunctie is gehele of gedeeltelijke herbouw en beperkte uitbreiding van de bebouwing binnen het voormalige bouwperceel toegestaan.
5. Bedrijfsfuncties worden beperkt tot de categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of categorie 3 als de activiteit voor wat betreft aard en schaal is gelijk te stellen aan categorie 2.

Voor verplaatsing van de bedrijfsactiviteiten van Tanis Goeree bv geldt het volgende: uit de begripsbepaling van het geldende bestemmingsplan (artikel 1 lid 18) blijkt dat grondverzet strijdig is met de huidige bestemming van Scharrezeeweg 6 als agrarisch aanverwant bedrijf. Bepaald is namelijk dat werkzaamheden altijd gelieerd moeten zijn aan agrarische bedrijven⁴. In het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied" is dit begrip (in navolging van de verordening Ruimte) verruimd, waardoor grondverzet wel toegelaten is (artikel 1.11)⁵. Om die reden bestaat er planologisch geen bezwaar tegen vestiging van de grondverzetactiviteiten op de planlocatie. Voor de sloopwerkzaamheden en hoveniersactiviteiten geldt het volgende:

1. De te verplaatsen activiteiten worden in bestaande bebouwing ondergebracht. Voor de sloopactiviteiten geldt dat deze uitsluitend op slooplocaties plaatsvinden. De loods aan de Scharrezeeweg zal dus alleen worden gebruikt voor de stalling van materieel en voor de binnenopslag van materiaal. Er zal ter plaatse geen sloopafval of puin overgeslagen of gebroken worden. Er komt geen werkplaats in de loods en activiteiten die hinder kunnen veroorzaken worden binnen verricht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is er om deze reden geen belemmering voor de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven. Een uitgebreide behandeling van dit punt is opgenomen in de paragraaf over bedrijven en milieuhinder (4.6).

⁴ Gemeente Goedereede (2009), Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2^e herziening: Voorschriften. Beschikbaar op het www:

<<http://www.goedereede.nl/document.php?m=7&fileid=2817&f=b55184e1e9007a6b0f8e79d63ce6d5b5&attachment=1&c=1913>>

⁵ RBOI (2012), Bestemmingsplan Landelijk Gebied (ontwerp): Regels, hoofdstuk 1 Inleidende regels, artikel 1 Begrippen [online]. Beschikbaar op het www:

<http://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0511.GDRLandelijkgebied-BP20/r_NL.IMRO.0511.GDRLandelijkgebied-BP20_1.1.html>

2. De sloopwerkzaamheden vinden uitsluitend op slooplocaties plaats, het materieel wordt direct van de ene naar de andere werklocatie verplaatst. Om deze reden valt geen noemenswaardige verkeersaantrekkende werking te verwachten. Voor de hoveniersactiviteiten geldt dat klanten alleen op afspraak de loods kunnen bezoeken. Een uitgebreide beschrijving van dit punt is opgenomen in de paragraaf over verkeer en parkeren (4.4).
3. De bedrijfsactiviteiten zullen worden ondergebracht in de reeds bestaande loods (figuur 1).
4. Er is in dit geval geen sprake van een zorgfunctie.
5. Voor het hoveniersbedrijf geldt dat dit vanwege de beperkte omvang (minder dan 500 m²) in milieucategorie 2 valt⁶⁷. Voor de sloopactiviteiten geldt dat deze uitsluitend op slooplocaties plaatsvinden en dat het materieel van de ene naar de andere werklocatie wordt verplaatst. Daarom kan ook dit onderdeel van het bedrijf naar zijn aard gelijk worden gesteld met de bedrijven in milieucategorie 2.

De bepalingen in de provinciale verordening Ruimte vormen aldus geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan.

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee heeft de Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee (2010) opgesteld. In december 2010 is deze visie door gemeenteraden van de betrokken gemeenten, waaronder de gemeenteraad van Goedereede, vastgesteld. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat de identiteit van het eiland in de vorm van bijvoorbeeld cultuurhistorische elementen behouden en waar mogelijk versterkt moet worden. Omdat er in het geval van Scharrezeeweg 6 geen sprake is van nieuwbouw, zijn er in de regionale structuurvisie geen specifieke passages opgenomen die relevant zijn voor het plangebied.

2.3 Gemeentelijk beleid

Naast het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied (2^e Herziening) en het ontwerpbestemmingsplan "Landelijk Gebied 2012", is het relevante beleid van de gemeente Goedereede neergelegd in de Toekomstvisie 2020 (2008), het Handboek ruimtelijk beleid (2009) en het beleid nieuwe economische dragers (2011).

In de Toekomstvisie (2008) geeft de gemeente Goedereede een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020. Voor Stellendam wordt het gebrek aan een hart in de kern van het dorp als opgave benoemd. Uitbreiding dient gebundeld en aan de oostzijde plaats te vinden.

In het handboek Ruimtelijk beleid (2009) heeft de gemeente Goedereede haar ruimtelijk beleid voor een aantal belangrijke thema's vastgesteld. Deze thema's zijn: bebouwings- en gebruiksregeling woningen, bed & breakfast, bedrijfswoningen, bedrijventerreinen, landgoederen, mestopslag, paardenbeleid, prostitutiebeleid, windmolens en woonbotenbeleid. Deze hebben echter geen betrekking op de planlocatie.

⁶ Het bedrijf valt onder SBI-2008 nummer 016.2

⁷ Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009), Bedrijven en milieuzonering: Bijlage 1 richtafstandenlijst tabel 1. Beschikbaar op het [www](http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Wonen/Groene%20boekje/Bijlage_1.xls):
<http://www.vng.nl/Documenten/Extranet/Wonen/Groene%20boekje/Bijlage_1.xls>

Het beleid nieuwe economische dragers (2011) dient als voorloper op het nieuwe bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2012”. Kern van het document is dat de gemeente Goedereede de mogelijkheden voor niet-agrarische economische activiteiten wil verruimen. Dit moet de verdere ontwikkeling van het toerisme in de gemeente ten goede komen. Door schaalvergroting in de landbouw is agrarische bebouwing leeg komen te staan. Echter, het huidige bestemmingsplan biedt via de opgenomen wijzigingsbevoegdheid slechts beperkte mogelijkheden om deze vrijkomende bebouwing een nieuwe (toeristische) functie te geven. Voor de vestiging van nevenactiviteiten bestaat in het bestemmingsplan geen mogelijkheid. *Nieuwe economische dragers* is ontwikkeld om dit te veranderen. Dit heeft geen betrekking op de planlocatie, omdat er geen sprake is van toeristische ontwikkelingen.

Vigerend bestemmingsplan (Bestemmingsplan Landelijk Gebied 2^e herziening) en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan (Landelijk Gebied 2012)

Vestiging van Tanis Goeree aan de Scharrezeeweg is in strijd met het huidig bestemmingsplan voor het landelijk gebied. Het grondverzet, de sloopwerkzaamheden en hoveniersactiviteiten van het bedrijf zijn (nog) niet toegestaan in gebied bestemd als Agrarisch hulp- en nevenbedrijf. In het geldende bestemmingsplan is bepaald dat vestiging van niet-agrarische activiteiten is toegestaan in bestaande bedrijfscentra die zijn vrijgekomen door bedrijfsbeëindiging. Hierbij moet redelijkerwijs vaststaan dat het betrokken bedrijfscentrum niet meer kan worden aangewend voor een agrarische bedrijfsvoering die in overstemming met het plan is toegestaan (art 8b lid 5, Geldend bestemmingsplan “Landelijk Gebied”). Het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied 2012” biedt op dit punt meer ruimte (paragraaf 4.6⁸) en sluit daarmee aan bij het eerder behandelde *Nieuwe economische dragers* (2011). Hierbij moet uiteraard wel voldaan worden aan de gestelde eisen zoals die in de provinciale verordening Ruimte zijn bepaald. In paragraaf 2.2 is aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De vestiging van Tanis Goeree te Scharrezeeweg 6 past in zoverre in de uitgangspunten van het ontwerpbestemmingsplan “Landelijk Gebied 2012”.

2.4 Conclusie

Op nationaal niveau worden er geen directe uitspraken gedaan over Scharrezeeweg 4 en 6. Op provinciaal niveau is de verordening Ruimte richtinggevend. Hierin zijn eisen opgenomen waaraan bij de vestiging van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing moet worden voldaan. Aangetoond is dat de bedrijfsactiviteiten van Tanis Goeree bv aan deze eisen voldoen. Op gemeentelijk niveau geldt een terughoudende visie ten aanzien van niet-agrarische functies in het buitengebied van Stellendam. In het geval van Scharrezeeweg 6 zal de bestaande, leegstaande loods een nieuwe functie krijgen. Hierbij wordt aan de provinciale eisen voldaan. In zoverre is vestiging van Tanis Goeree in overeenstemming met de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan “Landelijk Gebied 2012”.

⁸ RBOI (2012), Bestemmingsplan landelijk gebied: Toelichting hoofdstuk 4.6: Niet-agrarische bedrijven, horeca en detailhandel [online]. Beschikbaar op het <[www: http://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0511.GDRLandelijkgebied-BP20/t_NL.IMRO.0511.GDRLandelijkgebied-BP20_4.6.html](http://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0511.GDRLandelijkgebied-BP20/t_NL.IMRO.0511.GDRLandelijkgebied-BP20_4.6.html)>

Hoofdstuk 3 Ruimtelijke analyse

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de ruimtelijke analyse van het plangebied. Eerst wordt het plangebied en de omgeving in de bestaande situatie beschreven (3.1) en daarna wordt stilgestaan bij de ontsluiting van het gebied (3.2). Vervolgens wordt het te vestigen bedrijf beschreven (3.3), waarna in de laatste paragraaf de ontwikkeling uit de doeken wordt gedaan (3.4).

3.1 Plangebied en omgeving (bestaande situatie)

Het plangebied (10.000m²) bestaat uit een vrijstaande bedrijfsloods (4000m²) en omliggend terrein, de loods is met de voorkant richting de Scharrezeeweg gelegen. Aan de noordoostelijke zijde van de loods is in maart 2012 een 3000 liter tank propaan geplaatst. Deze tank staat 3 meter van de gevel, waarbij een brandmuur rond de tank is gerealiseerd om aan de PGS voorwaarden (PGS19, versie februari 2009) te voldoen. Op het perceel is verder betonnen erfverharding aanwezig (voornamelijk aan de voorkant). Aan de zuidkant van het perceel, tegen de Eendrachtsdijk aan, bevindt zich weiland.

Figuur 2 Tanis Goeree, Scharrezeeweg 6 te Stellendam





Het plangebied ligt ongeveer 330 meter ten zuidoosten van Stellendam (bijlage 1). Aan de overzijde van de Scharrezeeweg is J.M. van Oostenbrugge Pallets gevestigd, een bedrijf gespecialiseerd in het kopen, verkopen en repareren van gebruikte pallets. Tevens worden skelters en quads verkocht. Verder wordt het perceel omgeven door agrarisch bouwland (oost en noordzijde), de Eendrachtdijk (zuidzijde) en Tanis Fourage (loods en bedrijfswoning, westelijke zijde). Aan de overzijde van de Eendrachtdijk bevindt zich de Eendrachtweg, waaraan verschillende vrijstaande huizen staan en Landschapscamping de Vlughtheuvel (recreatieve bestemming).

3.2 Ontsluiting

De Scharrezeeweg is een zijweg van de Eendrachtdijk, deze dijk sluit aan op de Plaatweg en vormt zo een verbinding tussen Stellendam en Melissant. Voor deze openbare weg geldt, net als voor de Scharrezeeweg, een snelheidsbeperking van 60 km/h.

3.3 Tanis Goeree bv

Bij Tanis Goeree bv zijn 10 man in vaste dienst. De activiteiten van het bedrijf vallen grofweg in drie categorieën uiteen. Voor het grondverzet (1) geldt dat de activiteiten vrijwel uitsluitend op locatie plaatsvinden en dat de loods aan de Scharrezeeweg voor de stalling van materieel en de opslag van materiaal dient. Dit geldt ook voor de tweede categorie: de sloopwerkzaamheden (2). Deze werkzaamheden vinden uitsluitend op locatie plaats en het materieel wordt van de ene werklocatie naar de andere verplaatst. De hoveniersactiviteiten (3) vinden tevens veelal op locatie plaats en de loods dient ook in dit geval primair als opslagruimte. Aan de voorzijde van de loods bevindt zich een aantal losstaande uitstalrekken voor bestratingsmonsters, waarvoor klanten kunnen langskomen. Dit is echter beperkt, omdat zij alleen op afspraak welkom zijn.

Het gebruikte materieel bevindt zich grotendeels op de werklocaties. Op het perceel zelf aanwezig zijn een verreiker en een vrachtauto. Daarnaast is er een aantal bestelbussen en bijbehorende

aanhangers (4), hiermee is het personeel logischerwijs vaak weg. Ook zijn er kranen (4) op het terrein, wanneer benodigd worden deze worden door het personeel meegenomen naar de werklocaties. Voor de aanhangers en de kranen geldt dat zij op het terrein gestald worden.

3.4 Ontwikkeling

De huidige inrichting van het plangebied wordt fysiek niet veranderd. De loods wordt niet uitgebreid, omdat er geen uitbreidingsbehoefte bestaat. In de vrijgekomen, bestaande loods aan Scharrezeeweg 6 worden de activiteiten van Tanis Goeree ondergebracht. Het betreft hier zuiver een functieverandering.

Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

Op grond van de wet en jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te worden aangetoond. Tevens moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de sectorale aspecten beschreven die voor de afwijking van het bestemmingsplan relevant zijn. Behandeld worden: water (4.1), ecologie (4.2), luchtkwaliteit (4.3), verkeer en parkeren (4.4), geluid (4.5), bedrijven en milieuhinder (4.6), externe veiligheid (4.7), kabels en leidingen (4.8), bodem (4.9), archeologie (4.10) en de molenbiotoop (4.11). Op basis van de bevindingen wordt in de laatste paragraaf de conclusie getrokken (4.12).

4.1 Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer moet in een vroeg stadium overleg voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk 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 beheer van de waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering en de waterketen.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus is de afgelopen jaren waterhuishoudingsbeleid gevormd, altijd met duurzaam waterbeheer (zowel kwalitatief als kwantitatief) als doel. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het relevante waterbeleid, waarbij het beleid van waterschap en de gemeente verder worden uitgediept.

Europees:

- Kaderrichtlijn water (KRW)

Nationaal:

- Nationaal Waterplan 2009-2015 (NW)
- 3^e Kustnota: Traditie, trends en toekomst (2000)
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21)
- Nationaal bestuursakkoord water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan 2010-2015
- Provinciale Structuurvisie (2010)
- Verordening Ruimte (2010)

Beleid waterschap Hollandse Delta

In het waterbeheerplan 2009-2015 wordt vastgehouden aan de ingeslagen weg, die is ingezet onder het voorgaande waterbeheerplan. Hollandse Delta zet in op de opbouw van een robuust watersysteem: voldoende watervolume, minder versnippering, een surplus aan bergingscapaciteit, ecologisch waardevolle oevers en centrale aansturing van stuwen en gemalen met voldoende capaciteit. Om watersystemen ecologisch op orde te krijgen wordt ook een natuurvriendelijker onderhoud van de watergangen noodzakelijk geacht. Het terugdringen van diffuse verontreinigingen

is ook heel belangrijk om de doelen te halen. Dit moet echter vooral via landelijk en Europees beleid gerealiseerd worden. Eventuele klimaatwijzigingen vragen om een extra inspanning om de behaalde resultaten ook op langere termijn veilig te stellen.

De samenwerking met gemeenten en andere organisaties wordt verder versterkt, onder andere in trajecten om tot afvalwaterakkoorden te komen en kwaliteitsdoelen voor natuurgebieden te bepalen. Klimaatverandering en de veranderingen die de Rijksoverheid in het beheer van de rijkswateren wil doorvoeren, betekenen een verhoging van het zoutgehalte van het inlaatwater. Hierdoor verminderen de mogelijkheden om poldersystemen met brakke kwel door te spoelen met zoet water. Dit vindt plaats om het zoutgehalte voor het agrarisch grondgebruik voldoende laag te houden. Hollandse Delta brengt het belang van zoet water extern onder de aandacht en zet bij onderhandelingen in op volledige compensatie.

Gemeentelijk waterbeleid

Het waterbeleid van de gemeente Goedereede is afgestemd met de andere gemeente op Goeree-Overflakkee en het waterschap in het Waterplan Goeree-Overflakkee (2009). Het hoofddoel van dit waterplan is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. Gezamenlijk (waterschap, gemeenten en het ISGO) zijn streefbeelden en doelen voor het water in de kernen opgesteld. De wensbeelden met een ruimtelijke relevantie die volgen uit het Waterplan zijn:

- Gegarandeerde zonering op basis van chloridengehalten in het oppervlaktewater (zoet/zout)
- Waterbergingstekort oplossen door het aanleggen van nieuw oppervlaktewater
- Aanleggen van waterbalkons, geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied
- Maatregelen in het kader van de KRW in waterlichamen realiseren voor 2015
- Natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen
- Gemengde rioolstelsels vervangen door gescheiden rioolstelsels
- Historische relatie met water in stedelijke kernen zichtbaar maken
- Meer aandacht voor het karakteristieke krekenslandschap
- Aanleg van een of meerdere gemeenschappelijke baggerdepots

Per kern zijn op basis van een inventarisatie en analyse maatregelen voorgesteld om het hoofddoel te bereiken. Centraal voor Stellendam staat het Kierbesluit (2011) en de gevolgen daarvan voor de zoetwatervoorziening van de kern en de omliggende (agrarische) bedrijven. Daarnaast wordt in de Zuiderdiepboezem en –polders brakwatergetijdenatuur gerealiseerd als onderdeel van Deltanatuur.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied omvat Scharrezeeweg 6, waar in het verleden de agrarische activiteiten van Tanis Fourage gevestigd waren. Het terrein is deels verhard, de oppervlakte van deze verharding zal door de vestiging van Tanis Goeree bv niet toenemen. Om die reden is geen compenserende waterberging nodig. Verder blijven ook de watergangen ongewijzigd.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zeelei. Er is sprake van grondwatertrap V ($V = H < 40 \text{ L} > 120$)⁹. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 0,40 m beneden maaiveld ligt en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,20 m beneden het maaiveld ligt. De maaiveldhoogte ter plaatse bedraagt circa 0,60 m boven NAP.

Waterkwantiteit

Aan de noord en west/zuidwestelijk kant van het plangebied bevinden zich watergangen (sloten).

Watersysteemkwaliteit

De watergangen in de directe omgeving van het plangebied maken geen deel uit van een KRW-waterlichaam.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering

Afvalwaterketen en riolering

Binnen het plangebied is een gescheiden rioleringssysteem aanwezig. In de oostelijke loods ligt een vloeiendvrije vloer en er is reeds in 1996 een bezinkput geplaatst om het afvalwater uit de loods op te vangen. Voor de lozing van het verontreinigde hemelwater afkomstig van de was- en tankplaats is een WVO vergunning afgegeven (1996), hiervan is echter nooit gebruik gemaakt. In 2002 is de vergunning om die reden ingetrokken.

Hemelwater

Het hemelwater wordt zoals nu gebruikelijk direct op het oppervlaktewater gebracht.

Toekomstige situatie

Algemeen

Door verlening van de omgevingsvergunning (in afwijking van het bestemmingsplan) is de vestiging van Tanis Goeree bv te Scharrezeeweg 6 mogelijk.

Waterkwantiteit

Tanis Goeree bv wordt gevestigd in de bestaande oostelijke loods op het terrein. Het verharde oppervlak neemt hierdoor niet toe, compensatie is daarom niet vereist.

Watersysteemkwaliteit

Vestiging van Tanis Goeree bv heeft geen invloed op de kwaliteit van het watersysteem, opslag van de materialen vindt binnen plaats en er wordt geen nieuwbouw gerealiseerd.

Veiligheid en waterkeringen

De vestiging heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

⁹ Bron: Bodemdata (2012), beschikbaar op het www:
<<http://www.bodemdata.nl/bodemdatanl/kaartframeset.htm>>

Afvalwaterketen en riolering

Binnen het plangebied is een gescheiden rioleringssysteem aanwezig, de loods waarin Tanis Goeree bv gevestigd zal worden beschikt over een gescheiden hemelwaterafvoer. De afvalwatersituatie blijft ongewijzigd.

Conclusie

De vestiging van Tanis Goeree bv aan de Scharrezeeweg 6 heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.2 Ecologie

Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de actuele natuurwetgeving (met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet (1998)). Bij functieveranderingen in afwijking van het bestemmingsplan mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Op deze manier moeten in het wild levende planten en dieren beschermd worden.

Onderzoek

Het plangebied is geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ten zuidoosten van Scharrezeeweg 6 (ca. 300m) bevindt zich een bosschage die onderdeel is van de EHS. In het noordoosten ligt het Zuiderdiep (ca. 630m), onderdeel van het Natura 2000 gebied Haringvliet dat in de ontwerpfase verkeert¹⁰ (bijlage 1).

Conclusie

In het plangebied wordt alleen de functieverandering mogelijk gemaakt. Hierbij worden geen verdere werkzaamheden uitgevoerd, omdat de activiteiten van Tanis Goeree in bestaande bebouwing worden ondergebracht. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn grotendeels in overeenstemming met de bestaande bestemming. De toename van het aantal verkeersbewegingen is beperkt, omdat klanten alleen op afspraak welkom zijn en werkzaamheden veelal op de verscheidene werklocaties plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op de bestaande situatie.

4.3 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor de luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer (Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. In de ruimtelijke ordening zijn langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Onderzoek

In het Besluit niet in betekende mate (NIBM) is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de Wm grenswaarden hoeft te worden getoetst. Een project

¹⁰ Ministerie van Economische zaken, Landbouw en Innovatie (2012), Beschermde natuur in Nederland: soorten en gebieden in wetgeving en beleid, Ecologische Hoofdstructuur, kaartenmachine beschermde natuurgebieden. Beschikbaar op het [www](http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx): <<http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>>

draagt pas in betekende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen wanneer het een verkeersaantrekkende werking van 650 motorvoertuigen (mvt) per etmaal heeft. De werknemers komen in de regel maar, zeker in het geval van de sloopwerkzaamheden, lang niet altijd 's ochtends op het bedrijf alvorens naar de werklocatie(s) te vertrekken. Aan het eind van de dag vindt een tegengestelde beweging plaats. Wekelijks wordt de voorraad materialen in de loods aangevuld, vaak door gebruik van de eigen vrachtauto of anders op bestelling. Klanten kunnen alleen op afspraak naar de Scharrezeeweg toekomen. Van een verkeersaantrekkende werking van 650 mvt per etmaal is in dit geval dus geen sprake, waarmee het bedrijf niet in betekende mate is.

Voor een goede ruimtelijke ordening is ook de luchtkwaliteit voor de planlocatie onderzocht. Dit is gedaan aan de hand van de Saneringstool (www.nsl-monitoring.nl) die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in 2011 ruim onder de grenswaarden uit de Wm liggen. Op minimaal 740 meter van de planlocatie bevindt zich de maatgevende weg N215. Langs deze weg is voor zowel NO₂ als PM₁₀ een concentratie van minder dan 35 µg/m³ gemeten (schoonste categorie). De jaargemiddelde concentraties op de planlocatie zullen om die reden vrijwel gelijk zijn aan de jaargemiddelde achtergrondconcentraties.

Conclusie

De functiewijziging van Scharrezeeweg 6 draagt in niet betekende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor vaststelling van de afwijking van het bestemmingsplan.

4.4 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met de gevolgen voor verkeer en parkeren. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de te verwachten verkeerstromen van en naar het terrein én op het terrein zelf.

Verkeersbewegingen van en naar het terrein

Werknemers van Tanis Goeree komen in de regel (maar zeker niet altijd) 's ochtends naar de loods om het benodigde materiaal en materieel op te halen. Aan het einde van de werkdag vindt een tegengestelde beweging plaats. Uitzondering zijn de sloopwerkzaamheden die veelal op locatie plaatsvinden, waarbij materieel direct tussen de werklocaties wordt verplaatst. Wekelijks wordt de voorraad in de loods aangevuld door gebruik van de eigen vrachtauto, soms wordt er ook op bestelling bij de loods afgeleverd. Klanten zijn alleen op afspraak welkom aan Scharrezeeweg 6, waardoor de verkeersaantrekkende werking beperkt is. Parkeerverlast valt om diezelfde reden niet te verwachten. Hoewel officiële markering ontbreekt, is er op het terrein voldoende ruimte voor de enkele klant om zijn/haar auto te kunnen parkeren.

Verkeersbewegingen op het terrein

In de nieuwe situatie zijn op het terrein beperkte verkeersbewegingen te verwachten van de verreicher. De opgeslagen materialen worden 's ochtends dan wel 's middags geladen/gelost dan wel verplaatst. De te verwachten bewegingen op het terrein zullen minder omvangrijk zijn dan onder de voorgaande bestemming van het perceel, als agrarisch hulp- en nevenbedrijf, het geval was.

Conclusie

Vestiging van Tanis Goeree aan de Scharrezeeweg leidt zeer waarschijnlijk niet tot een toename van het verkeer van en naar het terrein. Ook wat parkeren betreft, valt geen overlast te verwachten. De verkeersbewegingen op het terrein zullen afnemen ten opzichte van de oude situatie. Het aspect verkeer en parkeren staat om die reden afwijking van de bestemming niet in de weg.

4.5 Geluid

Voor een goede ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met de gevolgen voor geluid. De geluidsproductie op de planlocatie wordt in hoofdzaak veroorzaakt door de transportbewegingen ter plaatse, deze zijn in paragraaf 4.4 behandeld.

Onderzoek

Op werkdagen komen werknemers naar de loods aan de Scharrezeeweg 6 om 's ochtends het benodigde materiaal en materieel op te halen. Aan het eind van de middag vindt een tegengestelde beweging plaats. Omdat de activiteiten veelal op de verschillende werklocaties plaatsvinden, reist een deel van de werkenden direct naar de betreffende locatie zonder de loods aan te doen. Dit geldt vooral voor degenen die de sloopwerkzaamheden uitvoeren. Het aantal klanten dat bij de loods komt is zeer beperkt, omdat zij alleen op afspraak welkom zijn. Wekelijks wordt de voorraad materiaal in de loods aangevuld. In de regel gebeurt dit door gebruik van de eigen vrachtauto, hoewel er soms ook een bestelling bij de loods wordt afgeleverd.

Op het terrein zelf zullen de transportbewegingen bestaan uit het laden en lossen van de opgeslagen materialen en het materieel. Daarnaast zal er als gevolg van de wekelijkse voorraadaanvulling gelost worden. In vergelijking tot de oude functie van de loods als foeragebedrijf, zullen de transportbewegingen aanzienlijk afnemen. De te vestigen sloopwerkzaamheden zullen niet leiden tot geluidshinder, omdat er ter plaatse geen sprake zal zijn van puinoverslag of puin breken.

Conclusie

Door de functiewijziging wordt geen noemenswaardige toename van de geluidsproductie verwacht. Het vervoer van en naar de loods zal zich, in de regel, beperken tot het begin en het einde van de werkdag. De transportbewegingen op het perceel zullen, in vergelijking tot de oude functie als foeragebedrijf, afnemen. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor afwijking van de bestemming.

4.6 Bedrijven en milieuhinder

Voor een goede ruimtelijke ordening moet in ruimtelijke plannen rekening worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden beperkt en dat in de buurt van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Dit is in overeenstemming met de 5^e eis in de provinciale verordening Ruimte (2.2).

In de directe omgeving van het bedrijf bevindt zich J.M. van Oostenbrugge Pallets (Scharrezeeweg 1), maar deze onderneming wordt door de vestiging van Tanis Goeree bv niet in de bedrijfsvoering

beperkt. De loods zal gebruikt worden voor de stalling van materieel en de opslag van materiaal, de overige bedrijfsactiviteiten vinden grotendeels op locatie plaats. Milieuhinder ter plaatse valt om die reden niet te verwachten. Zoals in 2.2 aangegeven valt het bedrijf in categorie 2, voor bedrijven uit deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter ten opzichte van andere woonbestemmingen. De loods waarin Tanis Goeree bv zal worden gevestigd bevindt zich minimaal 70 meter van de dichtstbijzijnde bedrijfswoning (behorende bij Tanis Fourage; Bijlage 1) en minimaal 115 meter van de dichtstbijzijnde woonbestemming (Eendrachtweg 14).

Conclusie

Vestiging van Tanis Goeree te Scharrezeeweg 6 voldoet ruimschoots (>70 meter) aan de richtafstand ten opzichte van andere woonbestemmingen. Daarnaast zullen de milieuhinderlijke effecten op de omgeving beperkt zijn aangezien de loods vrijwel uitsluitend zal worden benut voor de stalling van materieel en de (binnen)opslag van materiaal. Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuhinder de afwijking van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

4.7 Externe veiligheid

Wat betreft de externe veiligheid moet bij ruimtelijke plannen naar twee verschillende aspecten worden gekeken:

1. Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt
2. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, wanneer hij/zij onafgebroken (dwz 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het groepsrisico (GR) is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 mensen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor bedrijven geldt voor het PR rondom een riskante inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Voor wegen, spoorwegen en vaarwegen geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde van 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

Onderzoek

Uit de nationale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied Scharrezeeweg 6 niet gelegen is binnen een risicocontour van een bestaande inrichting. Aan de overzijde van de

Eendrachtdijk, Eendrachtdijk 10, bevindt zich een inrichting met een bovengrondse propaantank. Voor deze tank geldt een risicocontour van 40 meter. Het plangebied bevindt zich op ruim 200 meter van de buitenrand van deze risicocontour (bijlage 2).

Ruim 740 meter van het plangebied bevindt zich de N215 (bijlage 2), een weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er hoeven in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een gevaarlijke inrichting. Ook bevindt zich binnen een straal van 200 meter geen weg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gezien de bedrijvigheid van Tanis Goeree zelf is er geen aanleiding om te veronderstellen dat er sprake is van een bijzonder risico voor de omgeving. Wat betreft de externe veiligheid kan dus geconcludeerd worden dat er geen belemmering is voor de vestiging van het bedrijf.

4.8 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen geen planologisch relevante leidingen. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen, straalpaden of telecomverbindingen in de directe omgeving van het plangebied. Als gevolg van de functieverandering zullen bovendien geen fysieke ingrepen, zoals graafwerkzaamheden, plaatsvinden. Het aspect kabels en leidingen levert aldus geen belemmering op voor vestiging van Tanis Goeree aan Scharrezeeweg 6.

4.9 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van het plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid van het gebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de nieuwe functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat als de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm van de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Conclusie

Voor het vaststellen van de bodemkwaliteit van Scharrezeeweg 6 is een historisch onderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Op grond van het historisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een niet-verdachte locatie. Gezien de bodemkwaliteit bestaat er aldus geen beletsel voor afwijking van de bestemming.

4.10 Archeologie

Doelstelling van het Verdrag van Malta (1992), in 1995 in werking getreden, is bescherming en behoud van archeologische waarden. Om die reden wordt in de ruimtelijke ordening het behoud van archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en de Monumentenwet 1988 heeft gewijzigd. Vanwege de aangescherpte regelgeving eisen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk

beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De uitkomsten van dit archeologisch onderzoek moeten vervolgens volwaardig in de belangenafweging mee worden genomen. De uitgangspunten van het Rijksbeleid zijn neergelegd in de Cultuurnota 2005-2008, de Nota Belvédère (1999), Structuurschema Groene Ruimte 2 (2003), Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), de wijziging van de Monumentenwet 1988 (2011) en diverse andere publicaties van het Ministerie van OC&W.

Onderzoek

In de Nota Cultuurhistorie Gemeente Goedereede (2012) is het perceel deels aangeduid als gebied met lage archeologische verwachting (dieper dan 120 cm) en deels als gebied met zeer lage archeologische verwachting (dieper dan 200 cm)¹¹.

Conclusie

Aangezien voor de functiewijziging geen bodemingrepen zullen plaatsvinden is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Het onderdeel archeologie staat de functieverandering dus niet in de weg.

4.11 Molenbiotoop

Op ruim 600 meter van het plangebied bevindt zich een molen (bijlage 1). Het bedrijf zal dus buiten de molenbiotoop (tot 400 meter) gevestigd worden. Ook de verdere beeldkwaliteit van het gebied wordt door de functieverandering niet aangetast: het bedrijf wordt in bestaande bebouwing ondergebracht waardoor er fysiek niets aan de omgeving verandert.

Conclusie

De molenbiotoop en de beeldkwaliteit staan de afwijking van de bestemming niet in de weg.

4.12 Conclusie

Op nationaal niveau worden geen directe uitspraken gedaan over het plangebied. De provinciale verordening Ruimte doet dit wel, omdat hierin eisen voor de vestiging van niet-agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing zijn opgenomen. Aangetoond is dat de ontwikkelingen op de planlocatie aan deze eisen voldoen. Op gemeentelijk niveau geldt een terughoudende visie ten aanzien van niet-agrarische functies in het buitengebied van Stellendam. Echter, vestiging van Tanis Goeree te Scharrezeeweg 6 is in zoverre in overeenstemming met de uitgangspunten van het nieuwe bestemmingsplan "Landelijk Gebied", omdat de bestaande, leegstaande loods een nieuwe functie zal krijgen.

Op basis van de onderzochte sectorale aspecten (water, ecologie, verkeer & parkeren, geluid, bedrijven & milieuhinder, externe veiligheid, kabels en leidingen, bodem, archeologie en de molenbiotoop) worden geen belemmeringen verwacht voor afwijking van de bestemmingsplan voor de Scharrezeeweg 6.

¹¹ Gemeente Goedereede (2012), Nota Cultuurhistorie, p. 24. Beschikbaar op het [www](http://www.goedereede.nl/document.php?m=7&fileid=8799&f=e113e8857d894a6a19847fab70d8c289&attachment=1&c=14743):
<<http://www.goedereede.nl/document.php?m=7&fileid=8799&f=e113e8857d894a6a19847fab70d8c289&attachment=1&c=14743>>.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Voor de vestiging van Tanis Goeree bv te Scharrezeeweg 6 zal een procedure (ex artikel 2.12, lid 1, sub a, 3 Wabo) worden gevolgd voor verlening van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. De voorliggende ruimtelijke onderbouwing biedt de motivering voor deze nog aan te vragen omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Het verhalen van de door de gemeente gemaakte kosten bij de (her)ontwikkeling van een gebied of locatie is sinds 2008, met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Grondexploitatiewet (Grewwet), verplicht. Dit kan door een anterieure overeenkomst met ontwikkelende partijen, publiekrechtelijk via een exploitatieplan of, bij volledig gemeentelijk grondeigendom, via gemeentelijke gronduitgifte.

De verplaatsing van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten naar Scharrezeeweg 6 wordt niet aangewezen als een bouwplan overeenkomstig art 6.2 Wro/ 6.2.1 Bro. Hiermee vervalt de verplichting tot het regelen van kostenverhaal of het vaststellen van een exploitatieplan. Bij de aanvragen omgevingsvergunning zal met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten. De financiële haalbaarheid is daarmee gewaarborgd, zodat het plan kan worden gerealiseerd.

Bijlage 1 Afstanden Scharrezeeweg

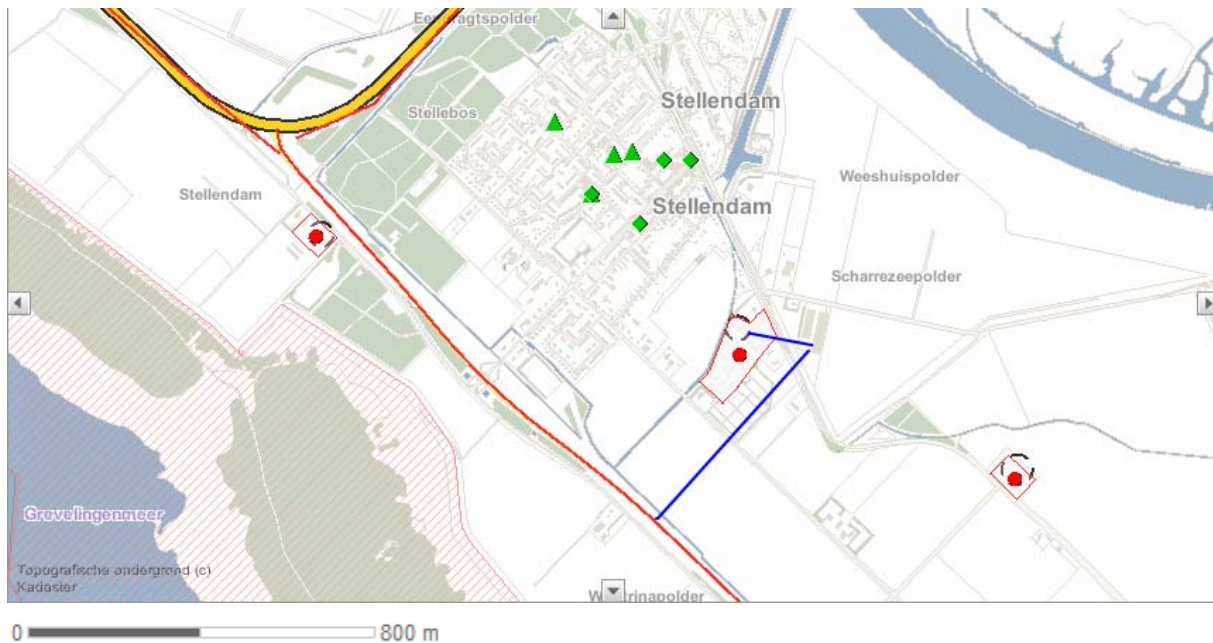


Bron: Google Earth, 2012

De loods van Scharrezeeweg 6 is de roodgekleurde polygoon, centraal in bovenstaande figuur. De verschillende afstanden waarna in de hoofdtekst is verwezen zijn met verschillende gekleurde lijnen aangegeven:

- Afstand tot bebouwde kom Stellendam (330 meter)
- Afstand tot EHS bosschage (300 meter)
- Afstand tot Natura 2000 gebied Haringvliet (630 meter)
- Afstand tot woning Scharrezeeweg 2 (70 meter)
- Afstand tot molen (600 meter)

Bijlage 2 Afstanden externe veiligheid



Bron: Risicokaart, 2012

Met blauwe lijn zijn de veiligheidsafstanden voor Scharrezeeweg 6 aangegeven. Op ruim 200 meter van het plangebied bevindt zich de buitenrand van de risicocontour van een inrichting met bovengrondse propaantank. De N215 ligt op ruim 740 meter van de planlocatie.

Bijlage 3 Resultaten historisch onderzoek bij ISGO

Adres	: Scharrezeeweg 6 te Stellendam
Kadastrale gegevens	: STELLENDAM B289
Oppervlakte onderzoekslocatie	: 10.000 m ²
Ligging locatie	: Buiten bebouwde kom (ca. 330 meter)
Huidige bestemming	: Agrarisch hulp- en nevenbedrijf
Voormalige bestemming	: Agrarisch (natte weide met wetering en sloten) ¹²
Bestemming omliggende percelen	: Agrarisch/wonen/bedrijf (Scharrezeeweg 1)
Bebouwing	: Ja, op het perceel staat een bedrijfsloods (4000m ²). Betonnen erfverharding over een deel van het terrein (noordkant, aan de Scharrezeeweg).
Bodembedreigende activiteiten onderzoekslocatie:	: Er zijn, voor zover bekend bij het ISGO, geen historisch bodembedreigende activiteiten uitgevoerd.
Ondergrondse opslagtanks	: Er zijn, voor zover bekend, geen ondergrondse opslagtanks op het terrein aanwezig, dan wel in het verleden verwijderd.
Milieuvergunning(en)	: Er is geen milieuvergunning voor het perceel afgegeven.
Eerder uitgevoerd bodemonderzoek	: Geen. Aan de andere kant van de Eendrachtsdijk, Eendrachtsdijk 10, is in 2002 door AquaTerra Water & Bodem BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierbij is een lichte verontreiniging PAK-totaal in de bovengrond aangetroffen. In de ondergrond en het grondwater is geen verontreiniging gevonden.
Geologische opbouw bodem	: Op basis van de kaarten uit de Atlas van historische topografische kaarten Zuid-Holland daterend uit de periode rond 1900-1908 en archiefonderzoek bij ISGO kan aangenomen worden dat de locatie in een polderlandschap lag, waarbij de percelen rond de locatie als weide dienst deden.

¹² Atlas van historische topografische kaarten Zuid-Holland, kaart 542. Landsmeer: uitgeverij 12 provinciën.

De bodem bestaat op maaiveld niveau uit middel fijn tot uiterst fijn zand met plaatselijk zandige klei behorend tot de Westlandformatie. Op 10,00 m¹ –mv is de top van het 1^e watervoerend pakket terug te vinden bestaande uit middel fijn tot uiterst fijn slibhoudend zand en plaatselijk uiterst tot middel grof zand behorend tot de Westlandformatie en Eemformatie. De 1^e scheidende laag bevindt zich op ongeveer 40,00 m¹ –mv en bestaat uit slecht doorlatende klei en zand behorend tot de formatie van Tegelen.

(Geo)hydrologische situatie

: Uitgaande van de bodemkaart van Nederland in de omgeving uitgevoerde onderzoeken kan aangenomen worden dat het grondwater zich op minder dan 0,2 m¹ NAP bevindt (maaiveld ligt op ongeveer 0,60 m¹ NAP). De grondwaterstroom in het 1^e watervoerend pakket is noord tot noordoostelijk gericht. Lokaal kunnen hier uiteraard afwijkingen op mogelijk zijn.

Grondwaterwingebied	:	Nee
Grondwaterbeschermingsgebied	:	Nee
Kwelsituatie	:	Nee
Afwatering	:	Riolering en sloten