



Hendrik-Ido-Ambacht

WIJZIGINGSPLAN

‘Hoogtstraat 1, Hendrik-Ido-Ambacht’



NL.IMRO.0531.bp03Hoogtstr1wp02-2001

Status: Ontwerp
Versie: 2.0

Langerak, 22-10-2018



Van den Heuvel
Ontwikkeling & Beheer b.v.

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	3
2 BESTAANDE SITUATIE	4
2.1 Algemeen	4
2.2 Ruimtelijke structuur	4
2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën	4
2.2.2 Huidig gebruik	4
3 PLANBESCHRIJVING	6
3.1 Plan	6
3.2 Ontsluiting en parkeren	9
3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf	10
4 BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	11
4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)	13
4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)	15
4.3 Gemeentelijk beleid	16
4.3.1 Structuurvisie 'Waar de Waal stroomt'	16
4.3.2 Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht	17
4.3.3 Bestemmingsplan 'Centrum'	17
4.5 Conclusie	18
5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING	19
5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)	19
5.2 Geluidhinder	21
5.3 Bedrijven en milieuzonering	22
5.4 Bodem	23
5.5 Archeologie	24
5.6 Waterparagraaf	26
5.7 Flora en fauna	29
5.8 Luchtkwaliteit	30
5.9 Externe veiligheid	31
6 JURIDISCHE PLANOPZET	33
6.1 Inleiding	33
6.2 Systematiek van de regels	33

6.3 Bestemmingen	33
6.4 Aanduidingen	33
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	34
8.1 Vooroverleg	34
8.2 Zienswijzen	34
8.3 Maatschappelijk draagvlak	34

Bijlage	Omschrijving	Auteur	Referentie	Datum
1	Bestaande situatie	Brand BBA Architecten	17059	30-10-2017
2	Nieuwe situatie	Brand BBA Architecten	17059	21-03-2018
3	Plattegrond	Brand BBA Architecten	17059	16-03-2018
4	Digitale watertoets	Waterschap Hollandse Delta	20180404- 39-17523	04-04-2018

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Hoogtstraat 1 te Hendrik-Ido-Ambacht is een gemeentelijk monument gelegen. De initiatiefnemer is voornemens het gemeentelijk monument te restaureren en te verbouwen tot Bed & Breakfast.

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 11 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Het gemeentelijk monument heeft de bestemming 'Wonen'. Op basis van de regels van het vigerend bestemmingsplan is het exploiteren van een Bed & Breakfast ter plaatse niet toegestaan.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Centrum' (artikel 19.6) kunnen Burgemeester en wethouders onder voorwaarden de bestemming wijzigen en toestaan dat op een perceel de functieaanduidingen detailhandel, horeca, kantoren, praktijkruimten, bedrijven of opslag worden toegevoegd.

Op 27 februari 2018 heeft het college van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan middels het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Centrum'. Voor het plan wordt een wijzigingsprocedure doorlopen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de Hoogtstraat en de Kerkstraat. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrenzen met de naastgelegen percelen Kerkstraat 48 en Hoogtstraat 3.



Afbeelding 1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Centrum'

Het onderhavige plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Centrum', dat door de gemeenteraad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is vastgesteld op 11 juni 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

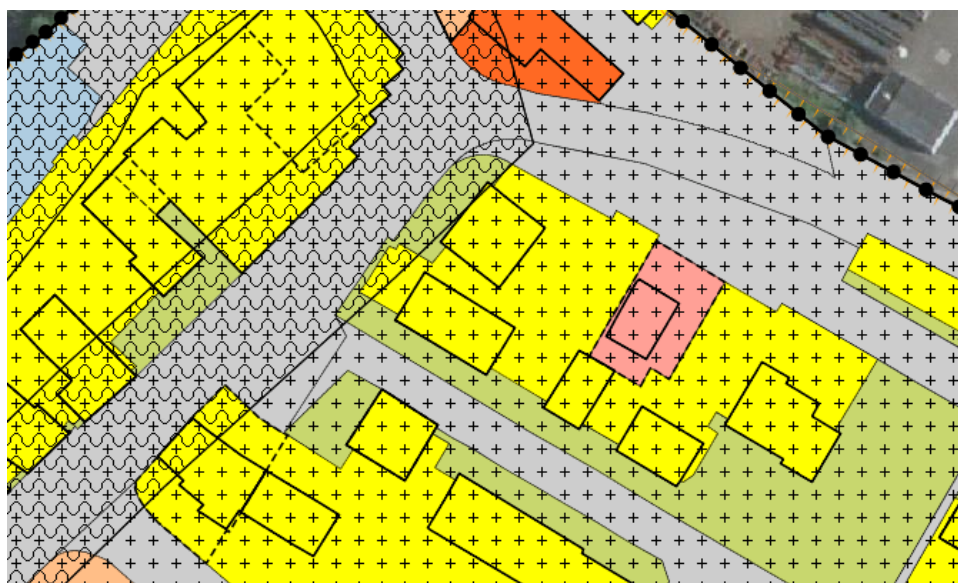
- Wonen.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 2.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouwhoogte (m): 7';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 4'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum'

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende hoofdstukken, waarin de achtergronden van het plan zijn beschreven:

- Hoofdstuk 2: Bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: Planbeschrijving;
- Hoofdstuk 4: Beleidskader;
- Hoofdstuk 5: Onderzoek/verantwoording;
- Hoofdstuk 6: Juridische planopzet;
- Hoofdstuk 7: Economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: Overleg en zienswijzen.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het dorp Hendrik-Ido-Ambacht is gelegen in de provincie Zuid-Holland. Behoudens de Crezéepolder ligt Hendrik-Ido-Ambacht in de Zwijndrechtse Waard, een deel van de IJsselmonde. De gemeente telt ruim 30.000 inwoners en heeft een oppervlakte van circa 11,90 km² (waarvan ruim 1,2 km² water).

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Ontstaansgeschiedenis, bebouwingsstructuren en -typologieën

Het dorp Hendrik-Ido-Ambacht heette tot 1855 Hendrik Ido Oostendam en Schildmanskinderen Ambacht. Deze bijzondere naam gaat terug op de oorsprong van de polder waarin het dorp ligt. In 1331 besloot de edelman Hendrik van Brederode om de Zwijndrechtse Waard te bedijken. De financiers van het project zouden in ruil daarvoor de positie van ambachtsheer voor een deel van de polder krijgen. Twee van de negen financiers waren Hendrik Ydo Wittens en zijn broer Schiltman Wittens, zoons van Witten Hendrik Yens die schepen van Gorinchem was. De ontstaansgeschiedenis van Hendrik-Ido-Ambacht is duidelijk op te maken uit de huidige opzet van het verstedelijkte landschap. In de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht kunnen op basis van stedenbouwkundige, landschappelijke, architectonische en/of functionele overeenkomsten op grote schaal enkele deelgebieden worden onderscheiden. De lintbebouwing langs de Dorpsstraat en de Kerkstraat vormt de oorsprong van het dorp Hendrik-Ido-Ambacht. Het zwaartepunt van Hendrik-Ido-Ambacht ligt bij de aantakking van de lintbebouwing langs de Waal op de Noord in het noorden van de gemeente. Het gaat hierbij om afwisselende individuele bebouwing bestaande uit kleine panden, enkele winkels, vrijstaande woningen en boerderijen. Het karakter van kleinschaligheid, verschillen in dichtheid en openheid (waardoor er doorzichten zijn op bijvoorbeeld de Waal) van de oude lintstructuren en dijken zijn duidelijk waarneembaar in het dorps weefsel.

Het onderhavige plangebied is gelegen ten noorden van het centrum van Hendrik-Ido-Ambacht in de wijk Oostendam. De Hoogtstraat staat in directe verbinding met de Kerkstraat. Langs de Kerkstraat/Hoogtstraat ziet men op verschillende plaatsen nog cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing. Het onderhavige plangebied maakt onderdeel uit van de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing.

2.2.2 Huidig gebruik

Op het perceel Hoogtstraat 1 te Hendrik-Ido-Ambacht is een gemeentelijk monument gelegen. Het pand is in het verleden in gebruik geweest als bakkerij, antiekwinkel en melkslijterij. Sinds de bedrijfsbeëindiging is het pand uitsluitend in gebruik als woning. Het pand is thans bestemd voor de functie 'wonen'.



Afbeelding 3: Straatbeeld bestaande situatie



Afbeelding 4: Bestaande situatie

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Plan

Op het perceel Hoogtstraat 1 te Hendrik-Ido-Ambacht is thans een gemeentelijk monument gelegen. De initiatiefnemer is voornemens het gemeentelijk monument te restaureren en te verbouwen tot Bed & Breakfast. Het plan is om in het gemeentelijk monument, naast de bestaande woning in het voorhuis, vijf Bed & Breakfast-kamers te realiseren.

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 11 juni 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Het gemeentelijk monument heeft de bestemming 'Wonen'. Op basis van de regels van het vigerend bestemmingsplan is het exploiteren van een Bed & Breakfast niet toegestaan.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Centrum' (artikel 19.6) wordt een wijzigingsprocedure doorlopen waarmee het exploiteren van een Bed & Breakfast juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende wijzigingsplan beperkt zich daarmee slechts tot het toevoegen van de functie Bed & Breakfast.

Het onderhavige plan betreft hoofdzakelijk een inpandige verbouwing. Uitsluitend worden noodzakelijke kleine gevelaanpassingen uitgevoerd (o.a. entrees en ramen ten behoeve van de Bed & Breakfast-kamers). Hierbij wordt rekening gehouden met de cultuurhistorisch waardevolle elementen van het pand (o.a. gebruik van streekeigen kleuren en natuurlijke bouwmaterialen). De tekeningen zijn uitvergroot toegevoegd in de bijlage van het wijzigingsplan.





Afbeelding 5: Nieuwe situatie

Wijzigingsbevoegdheid (artikel 19.6)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen en toestaan dat op een perceel de aanduidingen detailhandel, horeca, kantoren, praktijkruimten, bedrijven of opslag worden toegevoegd dan wel geschrapt mits:

1. Bijdrage wordt geleverd aan de handhaving, versterking en/of herstel van de cultuurhistorische waarde van de Dorpsstraat;
2. Ten hoogste milieucategorie 2 bedrijven worden toegestaan;
3. De aanduiding "bedrijf" alleen mag worden toegevoegd als elders aan de Dorpsstraat een aanduiding "bedrijf" wordt geschrapt, m.u.v. opslag;
4. Het bestaande brutovloeroppervlak aan detailhandel met ten hoogste 25% mag worden vergroot;
5. Het aantal woningen mag niet worden verminderd;
6. Het aantal horecavestigingen ten hoogste 9 mag bedragen.

Toetsing aan criteria wijzigingsbevoegdheid

1. Het onderhavige plangebied is niet gelegen in de nabijheid van de Dorpsstraat. Het plangebied is echter wel gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing langs de Kerkstraat. Het onderhavige plan zorgt ervoor dat het gemeentelijke monument in een goede staat van onderhoud wordt gebracht. Behoudens enkele noodzakelijke gevelaanpassingen vinden er geen werkzaamheden plaats aan de buitenzijde van het gemeentelijke monument. Het plan levert daarmee een bijdrage aan de versterking van de cultuurhistorische waarde van het lint langs de Kerkstraat. Middels het onderhavige plan is instandhouding van het gemeentelijk monument verzekerd.
2. Conform het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) wordt een Bed & Breakfast geschaard in milieucategorie 1.0.
3. Niet van toepassing.
4. Niet van toepassing.
5. Het pand betreft thans één wooneenheid. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd. Het voorhuis van het pand behoudt de woonfunctie.
6. In de huidige situatie is het maximum aantal van 9 horecavestigingen nog niet bereikt.

Conclusie: Het onderhavige plan voldoet aan de gestelde criteria van de wijzigingsbevoegdheid. Het plan zal tevens worden beoordeeld door de Monumentencommissie van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

3.2 Ontsluiting en parkeren

GVVP Mobiliteitsvisie 2009-2020

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft een Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan (GVVP) opgesteld. Hierbij is er een belangrijke relatie met de structuurvisie. Samen met de structuurvisie kan worden bereikt dat gekozen wordt voor een structuur voor Hendrik-Ido-Ambacht waarin de stedelijke gebieden naadloos zijn aangesloten op een evenwichtig verkeerssysteem. Het GVVP schetst een heldere visie op het verkeers- en vervoersbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht voor de jaren 2009-2020. Daarnaast levert het een toetsingskader voor de verkeers- en vervoersvraagstukken binnen de gemeente. Op basis van deze visie kunnen belangenafwegingen worden gemaakt en verkeersmaatregelen worden bepaald.

Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten via de Hoogtstraat. Dit blijft in de nieuwe ongewijzigd. Er vinden geen wijzigingen plaats aan de ontsluiting van het plangebied.

Parkeren

Parkeernota Nieuwe ontwikkelingen 2017

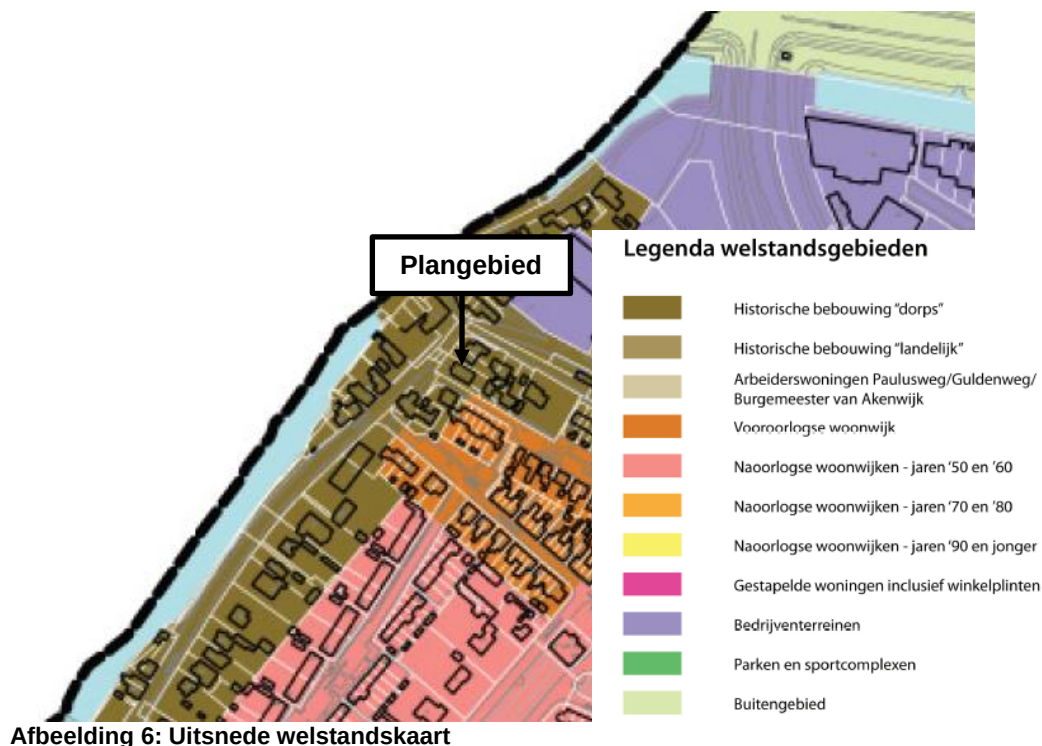
De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht beschikt over eigen beleidsregels voor parkeren. Het parkeerbeleid is vastgelegd in de nota 'Parkeernormen Nieuwe ontwikkelingen 2017'. In de nota 'Parkeernormen Nieuwe ontwikkelingen 2017' is voor de gehele gemeente, per gebied en per functie, de parkeernormen vastgelegd. In de nota is tevens vastgelegd op welke wijze de parkeernormen gehanteerd dienen te worden. Het hanteren van deze normen heeft als doel te waarborgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd bij nieuwbouw, verbouw of functieverandering van voorzieningen (woningen, bedrijven, sport, recreatie, enzovoort) in Hendrik-Ido-Ambacht.

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een Bed & Breakfast in een bestaand pand. Conform de nota 'Parkeernormen Nieuwe ontwikkelingen 2017' geldt voor een Bed & Breakfast 1,0 parkeerplaatsen per kamer. De Bed & Breakfast telt 5 kamers. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 5 parkeerplaatsen. De parkeerbehoefte wordt opgelost in de directe omgeving van het plangebied.

3.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is bij de uitwerking van het plan extra aandacht besteed aan de cultuurhistorische waarden/beeldkwaliteit. Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Het plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch waardevolle bebouwinglint langs de Kerkstraat. Het gemeentelijk monument levert een belangrijke bijdrage aan de beeldkwaliteit.

Het plangebied is, conform het welstandsbeleid van de gemeente, bestempeld als 'waardevol gebied' en gecategoriseerd als welstandsgebied historische bebouwing 'dorps'. Bij de restauratie van het pand zal aandacht worden besteed aan het bijzondere karakter van de woning in het cultuurhistorisch waardevolle lint. Het plan is om de gevels van het pand in hoofdzaak in tact te laten. Uitsluitend worden noodzakelijke kleine gevelaanpassingen uitgevoerd (o.a. entrees en ramen ten behoeve van de Bed & Breakfast-kamers). De gevelaanpassingen zijn zorgvuldig gekozen. De bestaande kozijnen en luiken worden vervangen, waarbij de details en glas-in-loodramen behouden blijven. De gevels van het pand worden gereinigd middels water onder lage druk. Waar nodig wordt het metselwerk hersteld met hetzelfde voegmateriaal. De bestaande dakbeschot en planlatten worden vervangen. Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd, waarbij geen constructieve ingrepen plaatsvinden en de uiterlijke kenmerken gehandhaafd blijven. Het interieur wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat. Het onderhavige plan zorgt voor een verbijzondering van het gemeentelijk monument. Middels het onderhavige plan is instandhouding van het gemeentelijk monument verzekerd. De tekeningen zijn uitvergroet toegevoegd in de bijlage van het wijzigingsplan. Het plan wordt parallel aan de wijzigingsprocedure beoordeeld door de Monumentencommissie van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht aan de hand van de criteria uit de Welstandsnota 2015 van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.



Afbeelding 6: Uitsnede welstandskaat

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Het Rijk streeft naar een Nederland dat concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig is. Dit wil zij doen met een krachtige aanpak, die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. Daarnaast geven nieuwe politieke accenten, veranderende omstandigheden zoals een economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen aanleiding voor herziening van het rijksbeleid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Het Rijk geeft aan dat landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten identiteit geven aan een gebied en culturele voorzieningen en cultureel erfgoed bovendien van groeiend belang zijn voor de concurrentiekracht van Nederland. In de nieuwe structuurvisie is aangegeven dat het Rijk verantwoordelijk blijft voor het cultureel en natuurlijk UNESCO Werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en het maritieme erfgoed. Het beleid ten aanzien van landschap is echter niet langer een Rijksverantwoordelijkheid en laat het Rijk over aan de provincies.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en er worden geen rijksbelangen geschaad.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Kern van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven via welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het Rijk geeft dit aan in de AMvB Ruimte. De nieuwe AMvB Ruimte, het Barro (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) is gebaseerd op enkele hoofdstukken uit de voorgaande AMvB Ruimte en enkele nieuwe toevoegingen. Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte PKB's (planologische kernbeslissingen) die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de ecologische hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Het onderhavige plan is kleinschalig van aard en maakt geen onderdeel uit van de genoemde ruimtelijke rijksbelangen in het Barro.

4.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgelegd aan gemeenten en provincies om in de toelichting op een ruimtelijk besluit voor nieuw te realiseren stedelijke ontwikkelingen bepaalde duurzaamheidsaspecten van het voornemen te motiveren. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 van de Bro op een aantal punten gewijzigd. In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient de toelichting een beschrijving te bevatten van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient de toelichting, aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien. Voordat een stedelijke ontwikkeling plaats kan vinden zal deze moeten worden getoetst aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Of toetsing van het plan aan de hand van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wettelijk verplicht is hangt af van het feit of er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Een voorziene ontwikkeling dient voldoende substantieel te zijn om als stedelijke ontwikkeling te kunnen worden aangemerkt.

Het onderhavige plan betreft de in pandige verbouwing van een bestaand pand tot woning in combinatie met Bed & Breakfast. Er is geen sprake van toevoeging van wooneenheden. Op basis hiervan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM)

De provincie stuurt op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte. De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie. De kern daarvan is:

- Ruimte bieden aan ontwikkelingen.
- Aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit.
- Allianties aangaan met maatschappelijke partners.
- Minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. Vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Versterken van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

1. Beter benutten en opwaarderen

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

Het onderhavige plan betreft hoofdzakelijk een inpandige verbouwing van een gemeentelijk monument. Het bestaande pand (woning) wordt verbouwd tot woning in combinatie met Bed & Breakfast (vijf kamers). Middels het inpassen van een Bed & Breakfast in het gemeentelijk monument worden de cultuurhistorische waarden van het pand/ de cultuurhistorisch waardevolle structuur van het gebied beter benut. Middels het onderhavige plan is instandhouding van het gemeentelijk monument verzekerd.

2. Versterken van de agglomeratiekracht

Meer concentratie en specialisatie van locaties die onderling goed verbonden zijn, leidt tot de versterking van de kennis- en bedrijvencentra op het Europese en wereldtoneel. De provincie wijst de concentratielocaties met goede ontsluiting aan. Daarnaast werkt de provincie aan een goede aantakking van de Zuid-Hollandse economie op het nationale, Europese en wereldwijde netwerken van goederen- en personenvervoer. Detailhandel is een belangrijke drager voor levendige centra. De VRM concentreert winkels zoveel mogelijk in bestaande winkelgebieden om leegstand in de kern te voorkomen.

Het onderhavige plan betreft een kleinschalig plan. Dit thema is niet van toepassing op het onderhavige plan. De nieuwe functie wordt ondergebracht in reeds bestaande bebouwing en concentratie nabij de centrumfuncties en toeristisch-recreatieve functies langs het Waaltje.

3. Versterken ruimtelijke kwaliteit

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. Het verstedelijkingspatroon, de natuurwaarden en het agrarisch gebruik sluiten daarop aan. De versterking van de kwaliteiten van de gebieden wordt centraal gesteld. De voorwaarde hierbij is dat de maatschappelijke behoefte is aangetoond en de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke kwaliteit gaat het om een integrale benadering waarbij de samenhang tussen bruikbaarheid, duurzaamheid én belevingswaarde in acht wordt genomen.

Het onderhavige plan zorgt ervoor dat het gemeentelijk monument in een goede staat van onderhoud wordt gebracht, waarbij de cultuurhistorische waarde van het pand behouden blijft dan wel wordt versterkt middels enkele gevelaanpassingen. Middels het inpassen van een Bed & Breakfast in het gemeentelijk monument wordt de beleefbaarheid van de cultuurhistorische waarden van het pand en de cultuurhistorisch waardevolle structuur van het gebied versterkt. Op basis hiervan is sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels de nieuwe functie is instandhouding van het gemeentelijk monument verzekerd en daarmee wordt aantasting van de ruimtelijke kwaliteit voorkomen.

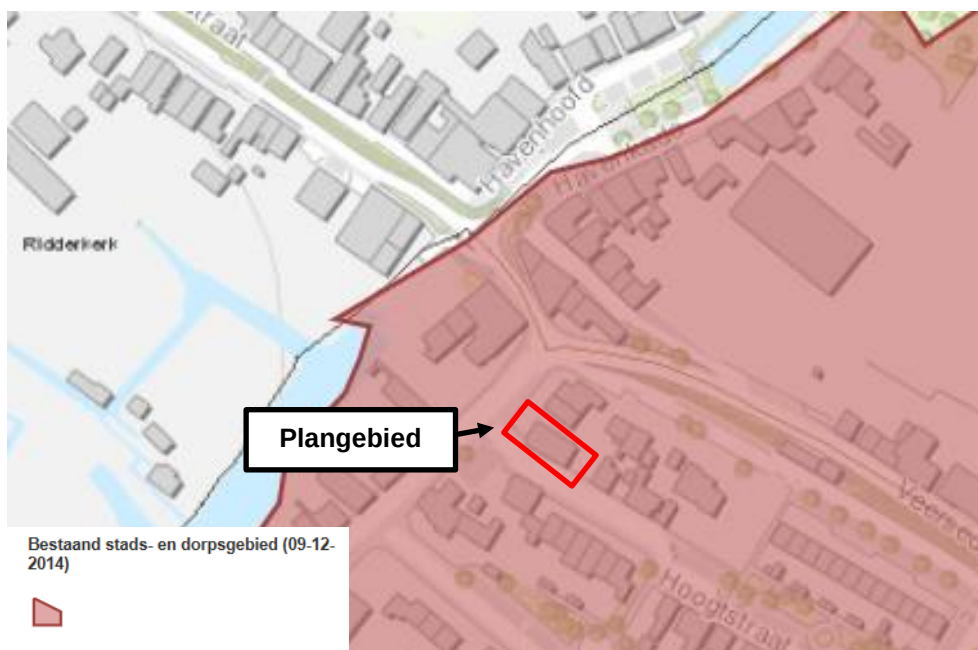
4. Bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving

De provincie zet in op de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving. De provincie kiest er voor de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Dit sluit aan op de vraag en levert een bijdrage aan het versterken van de agglomeratiekracht. Bovendien is er binnen het stedelijk gebied nog veel ruimte beschikbaar, door in te zetten op intensivering, herstructurering en transformatie. De realisatie van nieuwe uitleglocaties is alleen mogelijk als na het doorlopen van de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat een bepaalde verstedelijkingsopgave die beantwoordt aan een aangetoonde duurzame kwalitatieve behoefte niet is te realiseren binnen BSD.

Nieuwe ontwikkelingen vinden bij voorkeur plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Nieuwe ontwikkelingen kunnen alleen plaatsvinden als er sprake is van een aantoonbare (maatschappelijke) vraag en/of een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan sluit hiermee aan bij het provinciaal beleid om de verstedelijkingsopgave primair te realiseren binnen bestaand stedelijk gebied.

De provincie Zuid-Holland is op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht om de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen in de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM). Het onderhavige plan betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' waarmee toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is.



Afbeelding 7: Bestaand stads- en dorpsgebied Hendrik-Ido-Ambacht

4.2.2 Provinciale Verordening Ruimte (PVR)

Gelijktijdig met de VRM is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening vormt de vertaling van het provinciaal beleid, in algemene regels (zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet ruimtelijke ordening). Hiermee is het beleid van de provincie juridisch verankerd.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van in dit geval een bestemmingsplan. In de Verordening Ruimte is bijvoorbeeld geregeld dat stedelijke functies zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied een plaats moeten krijgen. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale structuurvisie. In de Verordening Ruimte zijn onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 2.1.1 van de provinciale Verordening Ruimte dient een stedelijke ontwikkeling te voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de volgende eisen:

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

Het onderhavige plan betreft een kleinschalige ontwikkeling binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Het plan betreft een inpandige verbouwing, waardoor wat betreft verharding sprake is van een gelijkblijvende situatie. Op basis hiervan is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is. Het plan betreft een ontwikkeling welke qua schaal en aard past binnen het gebied.

Ruimtelijke kwaliteit

In paragraaf 2.2 van de provinciale Verordening Ruimte zijn regels opgenomen voor ruimtelijke kwaliteit. In het kader van de verordening gelden drie categorieën wanneer sprake is van ruimtelijke planvorming, te weten 'inpassen', 'aanpassen' en 'transformeren'. Het onderhavige plan kan worden geschaard binnen de categorie 'inpassen'. De ontwikkeling is gebiedseigen en passend bij de schaal en aard van het gebied. Middels de nieuwe functie is instandhouding van het gemeentelijk monument en daarmee de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 'Waar de Waal stroomt'

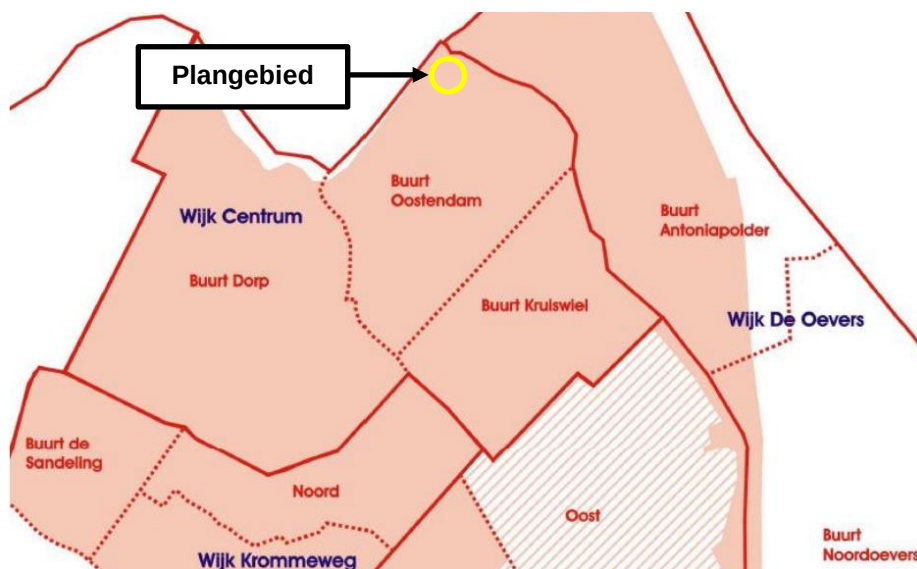
Deze structuurvisie gaat in op de gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn, onderwijs, winkelveorzieningen en de ruimtelijke inpassing van al deze ambities. Het gaat onder andere over:

- Behoud van historische en karakteristiek waardevolle elementen;
- Versterking van de waterstructuur en de rol van de Waal en de Noord daarin;
- De groenstructuur en het belang van het Baxpark, Sandelingen-Ambacht en de Sophiapolder daarin.

Het onderhavige plangebied wordt in de structuurvisie omschreven als:

Wijk Centrum, Buurt Oostendam

Oostendam is ontstaan op de plek waar de Waal is afgesloten van de Noord. Een klein deel van het dorp ligt ten zuiden van de Waal, langs de Havenkade, op het grondgebied van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Aan het pleintje op de dam in de Waal staat een aantal monumentale panden. Tussen de Oranjestraat, Prins Bernardstraat, Onderdijk en de Kerkstraat ligt een klein woonwijkje uit de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw. Het kenmerkt zich door smalle straatjes, rijtjeshuizen met voortuintjes. Vlakbij is het plan Oostendam ontwikkeld, bijstaande uit een mix van koop- en huurwoningen. In de uiterste zuidelijke hoek van de buurt Oostendam bevindt zich recente nieuwbouw, rondom de bibliotheek en cultureel centrum Cascade. Het overige deel van de buurt is gebouwd kort na de Tweede Wereldoorlog en kenmerkt zich door herhaling van rijen en blokken en veel openbaar groen zoals de L.A. Spoor van Ticheltsplantsoen. In de buurt van Oostendam ligt tevens het winkelcentrum De Schoof.



Afbeelding 8: Wijk- en buurtindeling Hendrik-Ido-Ambacht

In de structuurvisie is een projectenkaart opgenomen. Het onderhavige plangebied valt niet binnen een van de genoemde projecten. Hoewel het onderhavige plan niet expliciet wordt benoemd neemt dit niet weg dat bij de ontwikkeling van het plan geen aansluiting is gezocht bij de ambities van deze structuurvisie. Door de restauratie van het gemeentelijk monumentale pand wordt voorzien in het behoud en versterking van historische en karakteristieke waardevolle elementen.

4.3.2 Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht

De gemeenteraad heeft in 2015 de 'Welstandsnota Hendrik-Ido-Ambacht' vastgesteld. De nota geeft het welstandsbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht weer. Het welstandsbeleid in de gemeente is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te behouden en zoveel mogelijk te versterken.

De samenhang in de eigenschappen van gebieden en objecten zijn in de welstandsnota vertaald in objectieve beoordelingscriteria, die de burger een houvast moeten bieden bij het opstellen en indienen van een bouwplan. De omschreven regels zijn niet alleen bedoeld om het oordeel te motiveren, maar ook om de burger met bouwplannen vooraf informatie over en inzicht te geven in de wijze waarop de welstandscommissie over bouwplannen adviseert. Naast het vastleggen van criteria in het kader van de Woningwet, is de welstandsnota bedoeld om het enthousiasme voor de ruimtelijke kwaliteit te vergroten.

In relatie tot het onderhavige plangebied zijn naast de algemene welstandscriteria ook de gebiedsgerichte criteria van 'Historische bebouwing "dorps"' opgesteld.

In het uitwerkingsplan wordt het specifieke karakter van elk welstandsgebied beschermd voor zover het bouwbepalingen, zoals situering en massa, en gebruik betreft. Het welstandbeleid is aanvullend op het uitwerkingsplan en heeft betrekking op de aspecten situering, massa en vorm, gevelkarakteristiek en detaillering, kleur en materiaalgebruik.

Het onderhavige plan wordt parallel aan de wijzigingsprocedure beoordeeld door de Monumentencommissie van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht aan de hand van de criteria uit de Welstandsnota 2015 van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht.

4.3.3 Bestemmingsplan 'Centrum'

Het onderhavige plangebied valt binnen de contouren van het vigerende bestemmingsplan 'Centrum', dat door de gemeenteraad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is vastgesteld op 11 juni 2012. Het plangebied heeft de enkelbestemming:

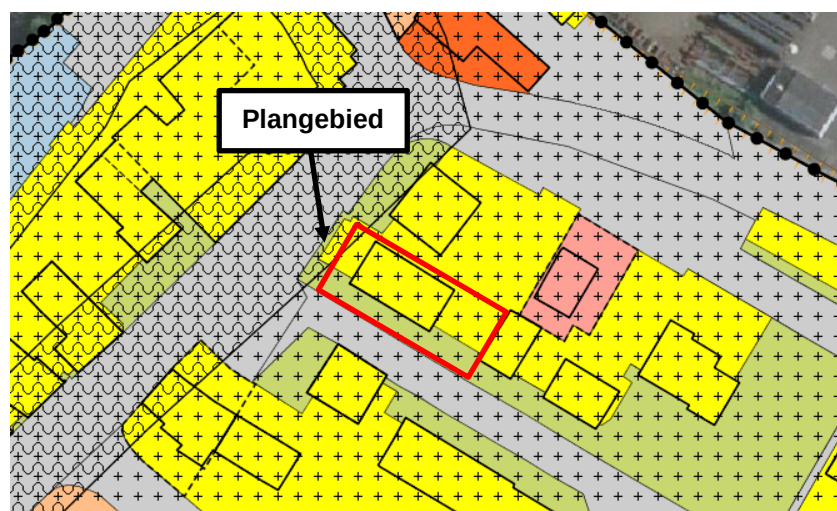
- Wonen.

De dubbelbestemming:

- Waarde – Archeologie 2.

En de aanduidingen:

- Bouwvlak;
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouwhoogte (m): 7';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 4'.



Afbeelding 9: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum'

Het voorgenomen plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Het gemeentelijk monument heeft de bestemming 'Wonen'. Op basis van de regels van het vigerend bestemmingsplan is het exploiteren van een Bed & Breakfast niet toegestaan.

Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Centrum' (artikel 19.6) wordt een wijzigingsprocedure doorlopen waarmee het exploiteren van een Bed & Breakfast juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt. Het voorliggende wijzigingsplan beperkt zich daarmee slechts tot het toevoegen van de functie Bed & Breakfast.

4.5 Conclusie

Op basis van hoofdstuk 4 'Beleidskader' kan worden geconcludeerd dat:

- Het plan strijdig is met het vigerende bestemmingsplan 'Centrum'. Op grond van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Centrum' (artikel 19.6) wordt het exploiteren van een Bed & Breakfast juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het voorliggende wijzigingsplan beperkt zich daarmee slechts tot het toevoegen van de functie Bed & Breakfast.
- Er is geen sprake van een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling', waardoor toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' niet noodzakelijk is;
- Het plan zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Middels de nieuwe functie is instandhouding van het gemeentelijk monument en daarmee de ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd;
- Het onderhavige plan past verder binnen de rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.

5 ONDERZOEK/VERANTWOORDING

5.1 Milieueffectrapportage (vormvrije m.e.r.)

Beleidskader

In de Wet Milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage wordt onderscheid gemaakt tussen activiteiten, die m.e.r.-plichtig zijn (de zogenaamde bijlage C activiteiten) en activiteiten, die m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de zogenaamde bijlage D activiteiten). Tot slot is voor activiteiten die wel genoemd zijn bij bijlage D, maar die niet voldoen aan de gestelde drempelwaarde, de verplichting tot het vaststellen op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling of sprake is van geen m.e.r.-beoordelingsplicht in het ruimtelijk plan.

Onderzoek

Het onderhavige plan voorziet in een in pandige verbouwing van een gemeentelijk monument ten behoeve van het realiseren van een Bed & Breakfast (5 kamers). Voor deze ontwikkeling zal de vraag beantwoord moeten worden of een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Voor de beantwoording van de vraag of er een m.e.r.- (beoordelings)plicht bestaat voor de ruimtelijke ontwikkeling is allereerst het bepaalde in het Besluit mer van belang. De verplichting tot het opstellen van een m.e.r. is opgenomen in artikel 7.2 Wet milieubeheer (Wm). Dit artikel vormt een omzetting van de EG-m.e.r.-richtlijnen. Voor de beantwoording van de vraag of voor een concreet plan een m.e.r. dient te worden doorlopen, dient primair te worden beoordeeld of de activiteit valt binnen de onderdelen C en D van de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Onderdeel C geeft aan wanneer sprake is van een m.e.r.-plicht. Een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een plan-m.e.r. (kolom 3 van onderdeel C) en een besluit-m.e.r. (kolom 4 van onderdeel C). Onderdeel D geeft de activiteiten en gevallen aan waarin sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht (dan moet worden nagegaan of er al dan niet sprake is van significante milieugevolgen en als deze aan de orde zijn dient een m.e.r. plaats te vinden).

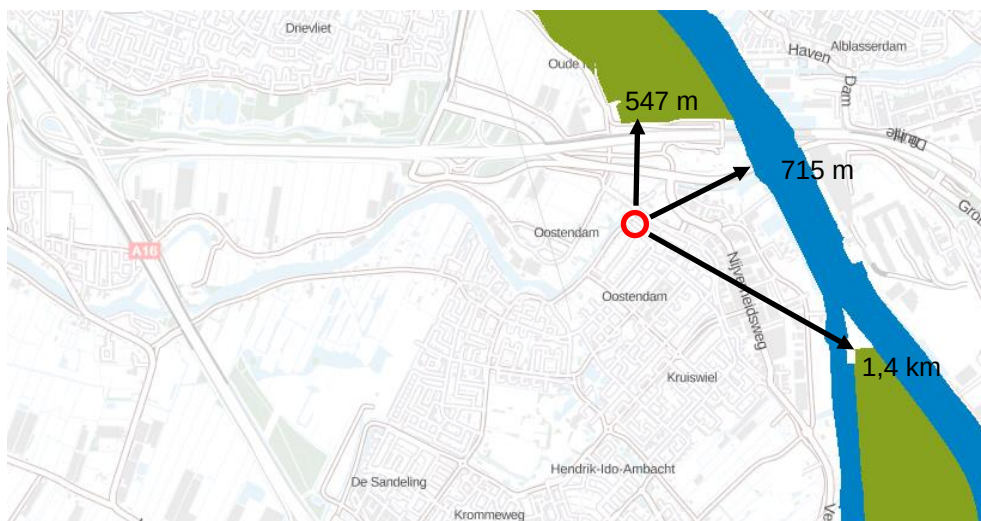
Voor het onderhavige plan kan gesteld worden dat er geen directe m.e.r.-plicht vanuit de wet milieubeheer en vanuit het besluit m.e.r. geldt op grond van Bijlage C. De activiteiten / bouw welke middels onderhavig wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt valt binnen de in de bijlage D bij het Besluit m.e.r. (D11.2). De planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang, zodat geen drempels / grenswaarden uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Het betreft hier enkel een kleinschalige ontwikkeling Bed & Breakfast (5 kamers).

Kenmerken van het plan

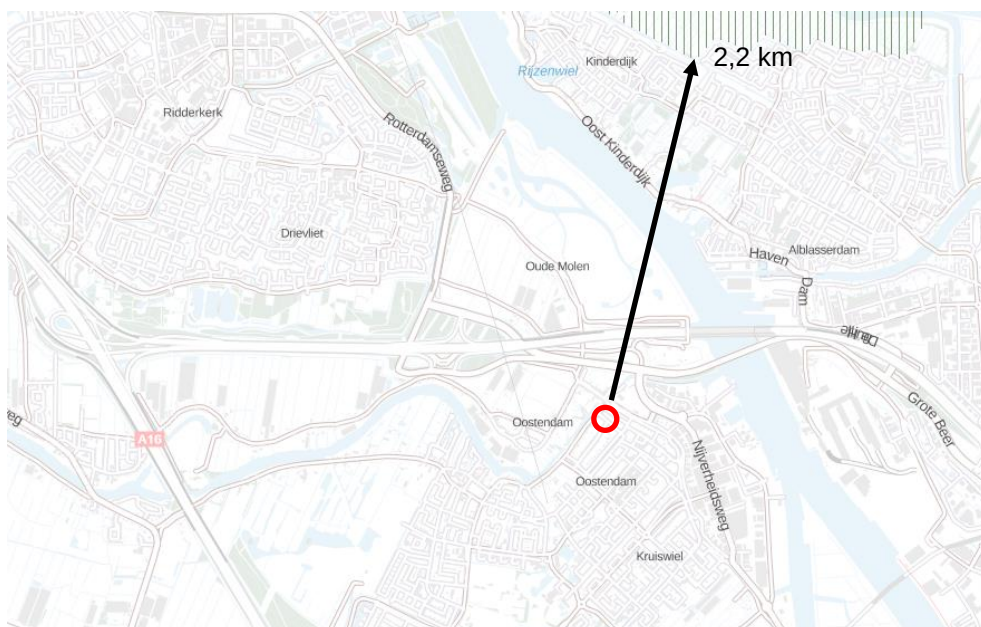
Het onderhavige plan maakt het juridisch-planologisch mogelijk om in bestaande gemeentelijk monument een Bed & Breakfast te exploiteren. Er vinden op de locatie geen productiewerkzaamheden plaats. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier huisafval. Behoudens de standaard toegestane aan-huis-gebonden beroepen/bedrijven zullen er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De verkeersbewegingen zullen niet onevenredig toenemen. Op basis hiervan is het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk.

Ligging van het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied en/of locatie betreffende: Natura 2000, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park of Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Boezems Kinderdijk) is gelegen op een afstand van 2,2 kilometer. Het dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland is gelegen op een afstand van 547 meter.



Afbeelding 10: Plangebied in relatie tot Natura 2000- gebieden



Afbeelding 11: Plangebied in relatie tot Natuurnetwerk Nederland

Kenmerken van de potentiële effecten van het plan

Als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toenemen. Gezien de kleinschaligheid van het plan zullen geen van de toenames leiden tot significante negatieve effecten op het milieu. In het kader van de vormvrije m.e.r. heeft een beoordeling plaats gevonden van diverse milieuaspecten. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende milieuaspecten nader onderbouwd. Hieruit blijkt dat er door de voorgenoemen ruimtelijke ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieueffecten.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling (Bed and Breakfast; 5 kamers), er geen sprake is van productiewerkzaamheden, de ruime afstand tot beschermde natuurgebieden en er geen sprake is van (een toename van) onevenredige aantallen verkeersbewegingen, etc. kan – met in achtneming van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, redelijkerwijs worden verwacht dat er geen sprake is van ernstige milieugevolgen gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling en kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In het kader van de vormvrije m.e.r. kan worden volstaan met een onderbouwing van de diverse milieuaspecten in de volgende hoofdstukken.

5.2 Geluidhinder

Beleidskader

In het kader van de Wet geluidhinder dient voor de ontwikkeling van geluidsgevoelige functies een akoestisch onderzoek te worden verricht. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige functies:

1. Woningen,
2. Onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal),
3. Ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

De Wet Geluidhinder (Wgh) stelt grenzen aan de geluidsbelasting waaraan woningen en andere geluidsgevoelige functies en terreinen mogen worden blootgesteld. De gestelde eisen verschillen per geluidsbron (industrie, spoorwegen, wegverkeer) en per belast object of terrein (bijvoorbeeld woning, school, etc.). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen aanwezige objecten en aanwezige geluidsbronnen en nieuwe objecten en nieuwe geluidsbronnen.

Cumulatie geluidsbronnen

Wanneer voor een geluidsgevoelige bestemming die in de zone van meerdere geluidbronnen (wegverkeer, spoorwegverkeer, industrie- en of luchtvaartlawaaai) ligt en waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe hoog de gecumuleerde geluidbelasting is. De gecumuleerde geluidbelasting wordt berekend met de rekenmethode die in het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012 is vastgelegd, rekening houdend met de dosiseffect relaties van de verschillende bronsoorten. Het bevoegd gezag moet dan een oordeel vellen over de hoogte van deze geluidbelasting. Een wettelijke toetsing aan een grenswaarde voor deze gecumuleerde geluidbelasting is niet aan de orde.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een Bed & Breakfast binnen een bestaande woning. In het kader van de Wgh is hiermee geen sprake van toevoeging van een geluidsgevoelig object. De positionering en de maatvoering van het pand blijven ongewijzigd. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woonklimaat en dat het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Bij realisering van nieuwe hindergevoelige functies (woningen) dient te worden onderzocht of er zich in de omgeving bedrijfsactiviteiten bevinden die relevante milieuhinder kunnen veroorzaken. Uitgangspunt daarbij is dat er ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Voor een goede ruimtelijke ordening wordt in het algemeen gebruik gemaakt van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). Deze publicatie is bedoeld voor het ruimtelijk scheiden van bedrijven in relatie tot woningen en omgekeerd, zodat in geen van beide situaties een belemmering voor één van beiden optreedt. In de publicatie staan richtafstanden vermeld voor geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Het is wel aan te bevelen eventuele afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de realisatie van een Bed & Breakfast binnen een bestaande woning. In het kader van bedrijven en milieuzonering is hiermee sprake van toevoeging van een milieubelastende activiteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de eventuele hinder van de Bed & Breakfast ten opzichte van de omliggende milieugevoelige functies (woningen). Het plan is getoetst aan de richtafstanden van het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009).

In het VNG-Handboek Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) is geen specifieke categorie 'Bed & Breakfast' opgenomen. Wel is de categorie 'Hotels en pensions met keuken' (milieucategorie 1.0) opgenomen. Vanuit het activiteitenbesluit (en de richtafstanden) stelt het VNG-Handboek voor deze categorie een grootste richtafstand van 10 meter.

Deze richtafstand is echter gebaseerd op het omgevingstype 'rustige woonwijk en rustig buitengebied'. In de omgeving van het plangebied is echter sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Naast woningen zijn andere functies als (kleinschalige) bedrijvigheid en horeca aanwezig. Hierdoor kunnen gereduceerde richtafstanden voor geur, stof, geluid en gevaar worden gerechtvaardigd. De richtafstanden voor gemengde gebieden mogen één afstandstrap worden verlaagd ten opzichte van de omgevingstypen rustige woonwijk en rustig buitengebied.

Op basis hiervan mag de richtafstand worden verlaagd naar 0 meter en kan worden gesteld dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat de bedrijfsvoering van de Bed & Breakfast niet (verder) wordt beperkt.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft bedrijf- en milieuhinder geen belemmeringen.

5.4 Bodem

Beleidskader

Het beleid is erop gericht zorg te dragen dat de bodemkwaliteit geschikt dient te zijn voor het geplande gebruik. Hiervoor is het bij nieuwe ontwikkelingen verplicht een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren. De provincie hanteert de richtlijn dat bij de beoordeling van ruimtelijke plannen tenminste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, moet worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een inpandige verbouwing van een bestaande burgerwoning. Gezien het perceel al jarenlang in gebruik is als woonkavel kan worden gesteld dat de bodem geschikt is om op te wonen dan wel recreatief te verblijven en dat het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk is. In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag zal indien noodzakelijk een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) worden uitgevoerd.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect bodem geen belemmeringen.

5.5 Archeologie

Beleidskader

Ter bescherming van de cultuurhistorische en archeologische waarden in Nederland dient er volgens de Erfgoedwet, sinds 1 juli 2016 van kracht, bij nieuwe ontwikkelingen te worden gekeken naar de aanwezige waarden. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Archeologie Hendrik-Ido-Ambacht

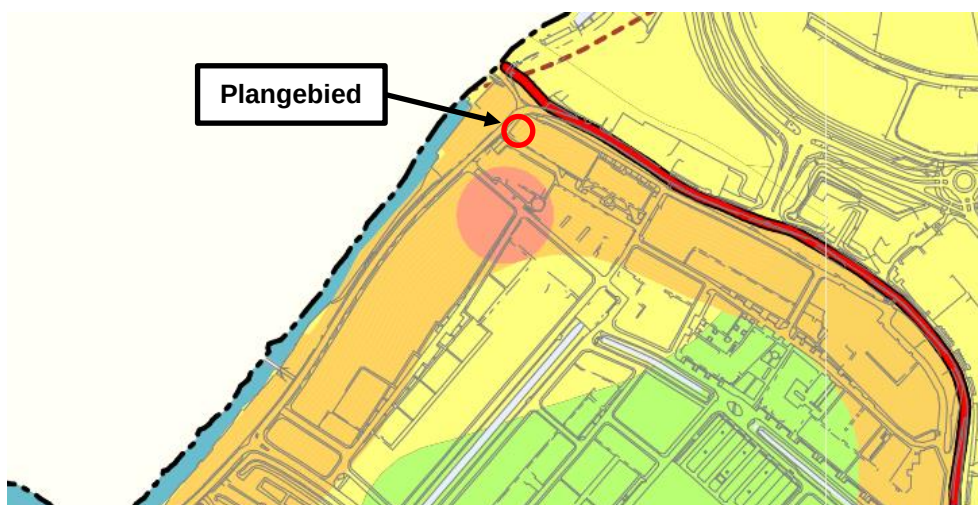
De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft een archeologiebeleid geformuleerd. Dit archeologiebeleid is samengevat in drie elementen te weten: de beleidsnota, een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart en een beleidsadvies, opgesteld door het adviesbureau RAAP.

De nota gebaseerd op de uitgangspunten en principes van het Verdrag van Malta en gaat uit van behoud van het cultureel erfgoed in situ (op locatie en veiliggesteld in de bodem). Daarnaast gaat het beleid uit van het principe 'de verstoorder betaalt'. Het beleid krijgt vooral gestalte door de bescherming van archeologische waarden en verwachtingen via de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan vormt hierin het centrale instrument.

Bij een nieuwe ontwikkeling, waarbij het noodzakelijk is een bodem verstorende activiteit uit te voeren op een plaats waar archeologische waarden aanwezig zijn of verwacht worden, zal door de gemeente worden getoetst of aan die activiteit specifieke voorwaarden verbonden moeten worden. Dit geschiedt aan de hand van de Archeologische Monumentenzorgcyclus, die erop is gericht om kennis te verzamelen om vervolgens een afgewogen besluit te kunnen nemen over het al dan niet of onder voorwaarden toestaan van die bodemverstorende activiteit. Bij de verlening van omgevingsvergunningen kunnen dan voorschriften worden opgenomen over (bijvoorbeeld) aanpassingen van het bouwplan, archeologie-vriendelijk heien of het beperken van bodemingrepen.

Onderzoek

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge archeologische waarde (VAW1). Bij ingrepen groter dan of gelijk aan 100 m² en dieper dan 35 cm is archeologisch onderzoek noodzakelijk (oranje).



Afbeelding 12: Uitsnede archeologisch beleids- en advieskaart

Het onderhavige plan betreft uitsluitend een inpandige verbouwing. Er is geen sprake van fysieke bouw-, sloop- en graafwerkzaamheden welke groter dan of gelijk zijn aan 100 m² en dieper dan 35 cm gaan. Op basis hiervan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet vereist dan wel noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum' blijft onverkort van toepassing.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt wat betreft archeologie geen belemmeringen.

5.6 Waterparagraaf

Beleidskader

In het plangebied is Waterschap Hollandse Delta de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen, beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties en wegbeheerder van de wegen buiten de bebouwde kom, niet zijnde rijks- of provinciale wegen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Waterschapsbeleid

De strategie en het beleid van Waterschap Hollandse Delta is gericht op:

- Het bieden van veiligheid tegen wateroverlast;
- Veilige (vaar)wegen;
- Voldoende en schoon oppervlaktewater.

Daarnaast werkt het Waterschap ook actief aan de ruimtelijke inbedding van "water", met oog voor de ecologie en het landschap en dat water mee bepalend wordt voor de gewenste ruimtelijk economische ontwikkelingen. Hierbij werkt het Waterschap nauw samen met anderen, zowel met medeoverheden als met belangenorganisaties en andere gebruikers van ruimte. Door een actieve instelling en open houding kunnen belangen tegen elkaar worden afgewogen en kunnen keuzes worden gemaakt, die mogen rekenen op voldoende steun en draagvlak.

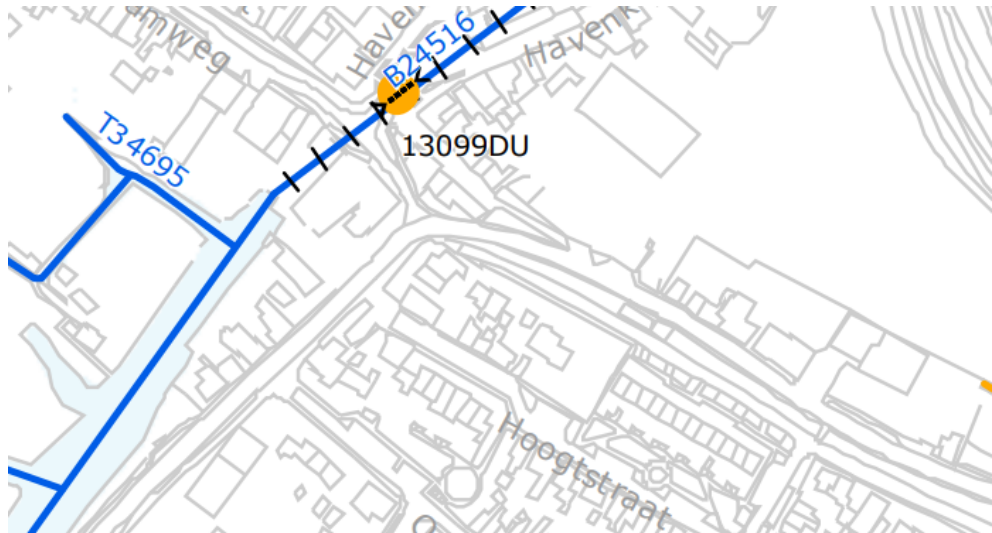
Gemeentelijk beleid

Vanuit onder andere het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), is bepaald dat voor alle gemeenten in Nederland een stedelijk waterplan opgesteld moet worden. Om aan deze eis te kunnen voldoen heeft de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in samenwerking met de gemeente Zwijndrecht het Waterplan van H tot Z opgesteld. In dit waterplan is aangegeven welke doelen men wenst te bereiken op het gebied van stedelijk waterbeheer voor de gemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Zwijndrecht. De doelstelling is om te komen tot een goed beheersbaar en aantrekkelijk watersysteem met helder water van voldoende kwaliteit en gevarieerde veilige oevers dat op de gewenste gebruiksfuncties is afgestemd. Deze doelstelling is in het plan geconcretiseerd en vastgelegd aan de hand van streefbeelden. Tevens zijn doelen vertaald naar de benodigde maatregelen/streefbeelden om deze te realiseren. Het plan geeft aan op welke termijn de maatregelen worden gerealiseerd, wie ze uitvoert en hoe ze worden gefinancierd.

Verordening 'de Keur'

Het Waterschap Hollandse Delta heeft als regelgeving haar verordening 'de Keur'. Deze verordening is bedoeld om watergangen, wateren, onderhoudspaden, kaden en dijken te beschermen tegen beschadiging. In de Keur is geregeld dat voor de verschillende typen watergangen een beschermingszone in acht dient te worden genomen. Dit houdt in dat binnen de beschermingszone van de watergangen niet zonder toestemming van het Waterschap Hollandse Delta werkzaamheden mogen plaatsvinden die schade kunnen aanbrengen aan de watergang. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit van het profiel en/of veiligheid wordt aangetast, de aan- en/of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de Keur. Het onderhoud en de toestand van de watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Ten noordwesten van het plangebied zijn de watergangen B24516 en T34695 gelegen (boezemwater). Voor deze watergangen geldt een beschermingszone van 3 meter. Het onderhavige plan betreft uitsluitend een in pandige verbouwing. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Hollandse Delta is daarmee niet aan de orde.



Afbeelding 13: Uitsnede Legger oppervlaktelichamen en kunstwerken

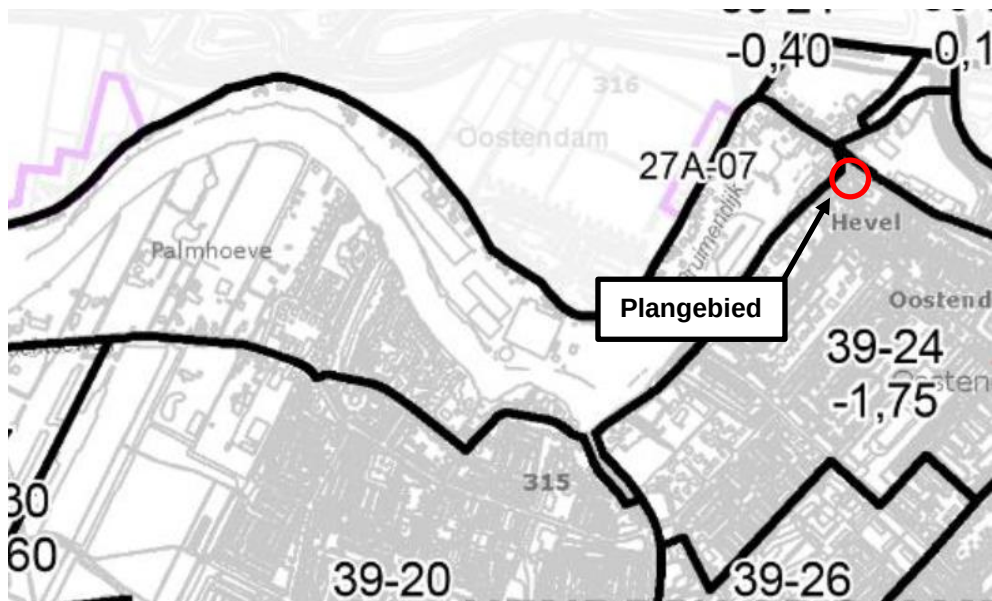
Onderzoek

Watersysteem

Voor het onderhavige plan is de digitale watertoets doorlopen (Dossiercode 20180404-39-17523). De uitkomsten van de digitale watertoets zijn verder in dit hoofdstuk uitgewerkt.

Peilgebied

Het plangebied is gelegen binnen het peilgebied Zwijndrechtse Waard (39-24). Het peilgebied heeft een zomerpeil van -1,75 m NAP en een winterpeil van -1,75 m NAP.



Afbeelding 14: Uitsnede peilgebiedenkaart

Waterberging en compensatie

Het realiseren van nieuwbouw op niet verharde grond heeft effecten voor de waterhuishouding. De mogelijkheden van afkoppelen dienen zoveel mogelijk benut te worden. Schoon dak- en terreinwater (mits geen uitlogende materialen worden toegepast) kan direct naar het oppervlaktewater afgevoerd worden, om belasting van de afvalwaterzuivering te verminderen. Indien er een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) plaats vindt, dient compensatie in het kader van waterberging plaats te vinden. Voor gebieden in het stedelijk gebied is compensatie noodzakelijk indien het verhard oppervlak meer toeneemt dan 500 m². In het landelijke gebied is de ondergrens 1500 m². Bij een kleiner oppervlak verhard is geen compenserende waterberging nodig. Om te bereken welke hoeveelheid watercompensatie noodzakelijk is heeft het Waterschap Hollandse Delta voor dit gebied de vuistregel dat 10% van de toename aan m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden.

Het plan betreft een inpandige verbouwing. Wat betreft verharding is sprake van een gelijkblijvende situatie. Op basis hiervan zijn watercompenserende maatregelen niet noodzakelijk.

Riolering

Het beleid van het Waterschap Hollandse Delta is erop gericht om hemelwater van dak- en wegooppervlakken af te koppelen van de riolering en af te voeren naar het oppervlaktewater. Er mogen hierbij geen uitlogende bouwmaterialen worden gebruikt.

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig om het hemelwater naar af te voeren. Daarom zal het hemelwater worden geïnfiltreerd in de bodem. De Bed & Breakfast worden aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Vuil water wordt afgevoerd via het bestaande gescheiden rioolstelsel. In het plangebied ligt geen rioolwaterpersleiding welke onder de verantwoordelijkheid van het Waterschap Hollandse Delta valt.

Veiligheid en waterkeringen

Het onderhavige plangebied is niet gelegen in de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Conclusie

Het onderhavige plan heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem. Het aanvragen van een watervergunning bij het Waterschap Hollandse Delta is niet vereist dan wel noodzakelijk.

5.7 Flora en fauna

Beleidskader

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Voor wat soortenbescherming betreft is de Wet Natuurbescherming toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek

Het onderhavige plan betreft de inpandige verbouwing van een bestaande burgerwoning ten behoeve van een Bed & Breakfast. Er zullen geen werkzaamheden worden uitgevoerd (waaronder het kappen van bomen en/of het verwijderen van groen) welke in het kader van flora en fauna nadelige gevolgen kunnen hebben voor de verblijfplaatsen van beschermde plant- en diersoorten en/of natuurwaarden. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het uitvoeren van een ecologische quickscan niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft ecologie geen belemmeringen. In geval van werkzaamheden aan en om het gemeentelijk monument geldt ten alle tijden de zorgplicht uit de Wet natuurbescherming. Tevens dient bij de omgevingsvergunning aangehaakt te worden op werkzaamheden in relatie tot beschermde plant- en diersoorten.

5.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Binnen de Europese Unie zijn normen voor de luchtkwaliteit vastgesteld (richtlijn 1999/30 EG van de Raad van Europese Unie). Met haar Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Bik 2005) implementeert Nederland de Europese richtlijn in de Nederlandse wetgeving. Het Besluit Luchtkwaliteit is echter op 15 november 2007 vervangen. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit is sindsdien opgenomen in de Wet milieubeheer. Deze wet heeft als doel dat bij toekomstige ontwikkelingen de grenswaarden zoals in de wet gesteld (grenswaarde voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijnstof, lood, koolmonoxide en benzeen) niet worden overschreden. Voor de ruimtelijke ordening van het onderhavig plan zijn met name stikstofdioxide en fijnstof relevant. De grenswaarden die de wet hieraan stelt bedragen:

Tabel 1: Grenswaarden			
Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 2015
Fijnstof (PM ¹⁰)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	Vanaf 11 juni 2011
Fijnstof (PM ^{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³	Vanaf 2015

Voor roet gelden thans nog geen grenswaarden.

Onderzoek

Voor de omgeving van het plangebied geeft de NSL-monitoring het volgende overzicht:

- Een roetconcentratie tussen 0,9 – 1,0 µg EC/m³;
- Een stikstofconcentratie tussen 25 – 30 µg NO₂/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 20 – 21 µg PM₁₀/m³;
- Een fijnstofconcentratie tussen 13 – 14 µg PM_{2,5}/m³;

Voor het plangebied kan dus worden geconstateerd dat ten aanzien van de luchtkwaliteit ruimschoots aan de grenswaarden wordt voldaan.

Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM)

Om de toetsing van kleinschalige plannen ten aanzien van de luchtkwaliteit overzichtelijk te houden heeft de wetgever het Besluit niet in betekende mate vastgesteld. In dit besluit is vastgelegd in welke gevallen de planontwikkeling niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. In het Besluit Niet in Betekende Mate (NIBM) en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij zijn twee situaties te onderscheiden:

- Een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM¹⁰;
- Een project valt in de categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

Conclusie

Gezien de kleinschaligheid van het plan valt het plan in het besluit NIBM, waardoor kan worden gesteld dat het onderhavige plan geen tot nihil invloed heeft op de luchtkwaliteit en toetsing van de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Het onderhavige plan ondervindt wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.9 Externe veiligheid

Beleidskader

Bij de invloed van de externe veiligheid wordt gezien in hoeverre de veiligheidsrisico's door de gewenste bestemmingen worden overschreden. Het gaat hierbij om risico's door stationaire (inrichtingsgebonden) activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's door het transport van gevaarlijke stoffen. In beide gevallen wordt de afweging gebaseerd op de omvang van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, de mogelijke effecten die optreden en de kans dat die effecten ook daadwerkelijk manifest worden. Nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogen niet voorkomen op plaatsen waar het plaatsgebonden risico groter is dan 10^{-6} per jaar. De normen voor het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de wet milieubeheer. Naast het plaatsgebonden risico wordt ook gekeken naar het groepsrisico. De normen worden weergegeven door middel van risicocontouren.

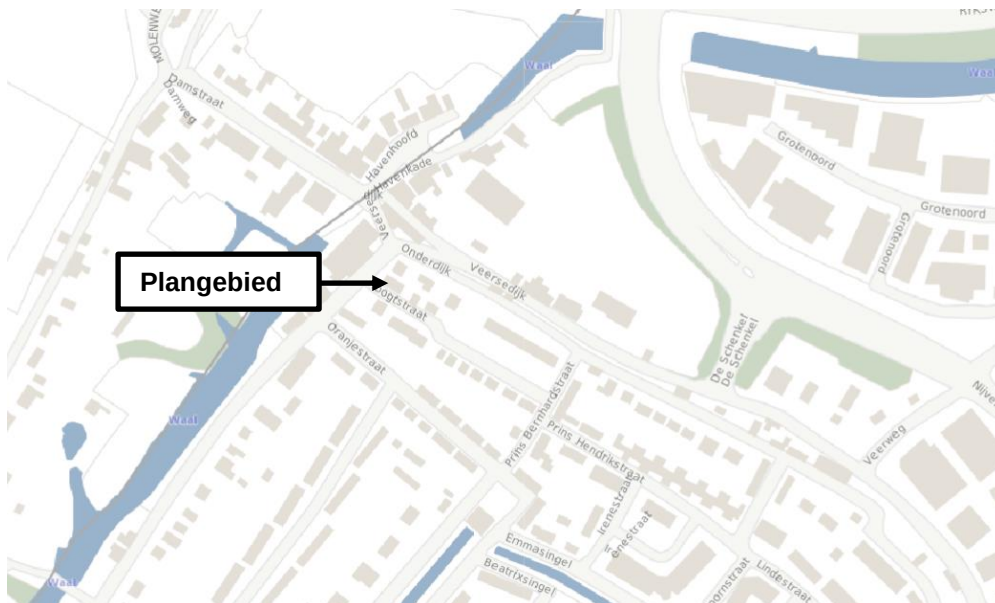
Invloed van stationaire bronnen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en LPG-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. Nieuwe kwetsbare objecten mogen niet worden gerealiseerd in gebieden waar sprake is van een plaatsgebonden risico van meer dan 10^{-6} per jaar. Voor het PR geldt als norm dat dit kleiner dan 10^{-6} per jaar moet zijn. De kans per jaar dat één persoon, die op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden door een ongeval van het vervoer van gevaarlijke stoffen moet kleiner zijn dan 1 op 1 miljoen. Ook het vaststellen van een bestemmingsplan geldt als een nieuwe situatie, waarbij voldaan moet worden aan de eisen uit het Bevi. Concreet betekent dit dat kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} per jaar contour niet zijn toegestaan. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder voorwaarden toegestaan.

Wanneer zich binnen de 10^{-6} per jaar contour kwetsbare objecten kan een bestemmingsplan worden vastgesteld mits er zodanige voorschriften aan het besluit zijn verbonden dan wel er een traject van wijziging van de milieuvergunning is ingezet, zodat binnen 3 jaar na vaststelling van het besluit voldaan wordt aan de grenswaarde (artikel 8 lid 3 Bevi). Wel dient in de tussentijd voldaan te worden aan de grenswaarde van 10^{-5} per jaar. Naast Bevi-inrichtingen zijn er ook inrichtingen die niet onder het Bevi vallen, maar waar wel opslag van risicovolle stoffen plaatsvindt. Regulering van de risicoaspecten die samenhangen met de opslag van deze stoffen vindt plaats middels het Activiteitenbesluit dan wel de WM-vergunning. Een belangrijke richtlijn voor opslag en gebruik vormen de zogenaamde PGS-richtlijnen. De PGS-richtlijnen beschrijven de eisen voor de opslag van verpakte gevaarlijke stoffen waarmee een aanvaardbaar beschermingsniveau voor mens en milieu kan worden bereikt.

Onderzoek

Volgens de risicokaart bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen waar opslag van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en/of inrichtingen waar werkzaamheden met gevaarlijke stoffen plaatsvindt die een bedreiging kunnen vormen voor het onderhavige plan.



Afbeelding 15: Uitsnede Risicokaart

Invloed transport gevaarlijke stoffen, buisleidingen

Bij besluit van 24 juli 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van kracht geworden. Dit besluit stelt regels voor risico's en zonering langs buisleidingen, het opnemen van voorschriften in bestemmingsplannen, technische eisen, het aanwijzen van een toezichthouder, melding van incidenten en beschikbaarheid van noodplannen. In en om het plangebied zijn geen van dergelijke buisleidingen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, wegverkeer

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen voor de externe veiligheid relevant structureel transport van gevaarlijke stoffen over de weg plaats. Incidentele transporten van gevaarlijke stoffen over de omliggende wegen zijn echter niet uit te sluiten, maar deze vallen ruimschoots buiten het toetsingskader. Hierdoor zijn geen relevante externe veiligheidsrisico's door transport over de weg te verwachten.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, spoorverkeer

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig.

Invloed transport gevaarlijke stoffen, vaarwegen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen voor beroepsvaart relevante vaarwegen gelegen.

Kabels en leidingen

Voor zover bekend zijn er binnen de grenzen van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Nabij het plangebied zijn de gebruikelijke kabels en leidingen van de nutsbedrijven, zoals KPN, elektriciteit, gas etc. aanwezig.

Conclusie

Het onderhavige plan ondervindt voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen belemmeringen.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Inleiding

Het wijzigingsplan 'Hendrik-Ido-Ambacht, Hoogtstraat 1' bestaat uit drie delen: de verbeelding, de regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het wijzigingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt de systematiek van de regels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven. De systematiek van het wijzigingsplan sluit aan bij de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het voorliggende wijzigingsplan 'Hendrik-Ido-Ambacht, Hoogtstraat 1' is conform de landelijke RO-standaarden (2012) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Systematiek van de regels

De regels van het moederplan 'Centrum' (NL.IMRO.0531.bp03Centrum-3001) zijn, voor zover relevant, van toepassing op dit plan, met dien verstande dat binnen de bestemming 'Wonen' tevens een Bed & Breakfast-voorziening is toegestaan. De regels van het bestemmingsplan 'Centrum' bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

6.3 Bestemmingen

Wonen

Het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' en het bouwvlak op het perceel Hoogtstraat 1 te Hendrik-Ido-Ambacht blijft ongewijzigd.

Waarde – Archeologie 2

Ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden blijft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' gehandhaafd.

Waterstaat – Waterkering

Ter bescherming van de waterkering blijft de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gehandhaafd.

6.4 Aanduidingen

- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'horeca';
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum bouwhoogte (m): 7';
- Maatvoeringsaanduiding 'Maximum goothoogte (m): 4'.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het private initiatief komt het onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het plan, voor verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Met de initiatiefnemer wordt een planschadevergoedingsovereenkomst gesloten, waarmee de economische haalbaarheid gewaarborgd is.

8 OVERLEG EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) artikel 3.1.1 geeft aan dat de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met haar overlegpartners.

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de Provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZH). De overlegpartners geven aan geen opmerkingen te hebben.

8.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een ruimtelijke procedure is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het ontwerp-wijzigingsplan en bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd, waarbij eenieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen kenbaar te maken. Desgevraagd zal ook een mondelinge zienswijze gegeven kunnen worden.

8.3 Maatschappelijk draagvlak

In het kader van een goede ruimtelijke ordening heeft de initiatiefnemer het plan voorgelegd aan de direct omwonenden (Hoogtstraat 2, 3 en 4 en Kerkstraat 48 en 59). De omwonenden hebben aangegeven positief tegenover het onderhavige plan te staan.