



Ontwerp omgevingsvergunning

Nummer: Z2023-00483 / D2024-008535

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van:	ARA Adviesburo B.V. L. Van der Kuijl Edisonstraat 100 3281 NC NUMANSDORP
die is ontvangen op:	27 december 2023
om op het perceel, kadastraal bekend:	OFK00 M 472
en plaatselijk bekend:	Kruisweg 4, 3256AJ Achthuizen
omschrijving aanvraag:	het wijzigen van de bestemming naar plattelandswoning

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de omgevingsvergunning op **DATUM** te verlenen.

De omgevingsvergunning, inclusief bijbehorende voorschriften, wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de beschikking. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Motivering

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderstaande onderdelen:

Ontvankelijkheid

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriele regeling omgevingsrecht. De aanvraag is ontvankelijk.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is het bestemmingsplan "Buitengebied Oostflakkee" van toepassing. De betreffende gronden hebben, conform artikelen 10 en 16 de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie".

De woning en erfbebouwing is gelegen binnen het bouwvlak en de nadere aanduiding "aantal wooneenheden: 2". Naast de linker zijgevel hebben de gronden conform artikel 3 de bestemming "agrarisch" en conform artikel 18 de bestemming "Verkeer".

Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren

Vanuit het paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren is voor iedere nieuwe omgevingsvergunning een afzonderlijke toets noodzakelijk aan de geldende beleidsregel. Wonen: In dit bouwplan is er geen sprake van wijzigingen in wonen en/of huishouden.

Parkeren: Alleen de bestemming van de woning zou aangepast worden. Er is geen toename van het aantal woningen, noch van het aantal huishoudens. Er vindt geen wijziging plaats in de parkeerbehoefte. Bij deze beoogde ontwikkeling is voldoende parkeergelegenheid. De ontwikkeling past binnen het geldende planologisch kader.

De gevraagde gebruik als plattelandswoning is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Ruimtelijke afweging

Op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo kan worden meegewerkt aan een aanvraag indien die in strijd is met het bestemmingsplan. Het criterium hierbij is een goede ruimtelijke ordening. In het kader van deze aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Geoordeeld is dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit. Onderstaand is de motivering weergegeven.

Het verzoek is gericht op het aanwijzen van een nadere aanduiding "plattelandswoning", zonder de onderliggende bestemming te wijzigen. De agrarische bestemming blijft van toepassing. De tuin bij de woning past binnen het bestemmingsplan.

Artikel 4.1 lid b geeft aan dat de voor 'Agrarisch-Glastuinbouw' aangewezen gronden bestemd zijn voor bedrijfswoningen met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Het gebruiken van de agrarische dienstwoning voor woondoeleinden is in strijd met de geldende regels.

Beleid Gemeentelijk

Het afwijkingsbeleid ruimtelijke ordening 2015 is niet van toepassing.

De beleidsregel kleinschalige woningbouw buitengebied Goeree-Overflakkee is niet van toepassing.

Beleid Provinciaal

Artikel 7.59 onder d van de provinciale omgevingsverordening geeft aan dat per volwaardig agrarisch bedrijf ten hoogste één agrarische *bedrijfswoning* wordt toegelaten.

Het agrarisch bedrijf wordt niet opgeheven; het blijft een volwaardig agrarisch bedrijf. Het realiseren van een burgerwoning op een volwaardig agrarisch bedrijf is uitgesloten, omdat de bedrijfsvoering van eigen agrarisch bedrijf en de omliggende agrarische bedrijven niet belemmert mogen worden.

Rijk

Wel is er in 2013 de wet plattelandswoning in het leven geroepen. Deze biedt de mogelijkheid om de bedrijfswoning door derden te laten bewonen. De agrarische bestemming blijft wel behouden, maar door de aanduiding 'plattelandswoning' kan deze woning door een ieder bewoond worden (al dan niet behorend bij het agrarische bedrijf). Voorwaarde is wel dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (geluid/geur/luchtkwaliteit/trilling). Hier zijn in de Bkl richtlijnen voor opgenomen.

Uit de ruimtelijke onderbouwing moet blijken of voldaan wordt aan de voorwaarden dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is.

Deeladviezen:

Stedenbouw

In de stedenbouwkundige opzet en ruimtelijke opbouw verandert er niets. Voor de lintstructuur heeft deze verandering dan ook geen stedenbouwkundige nadelige effecten. Medewerking is vanuit stedenbouwkundig opzicht mogelijk.

DCMR

Er kan worden ingestemd met het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing wat betreft de aspecten geluid, bedrijven en milieuzonering, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Bij een aanwijzing als plattelandswoning blijft de woning planologisch gezien deel uitmaken van de agrarische inrichting, waardoor deze niet als geluidsgevoelig object wordt bestempeld. De fysieke situatie blijft onveranderd ten aanzien van de functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning. In dit geval betreft het een bedrijfswoning die al jarenlang als woning in gebruik was. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast worden andere bedrijven niet in de bedrijfsvoering belemmerd.

Luchtkwaliteit

Akkoord met de conclusie uit de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.4. luchtkwaliteit). Er moet echter wel duidelijker worden geformuleerd in de ruimtelijke onderbouwing, dat er een spuitvrije zone aanwezig is van 20 meter (kruidenstrook) en dat deze zone in combinatie met een aaneengesloten haag en een bomenrij op het perceel van de woning voldoende bescherming tegen spuitnevel biedt. Er is in dit geval toch sprake van een goed woon- en leefklimaat, ondanks dat niet kan worden voldaan aan de algemene gehanteerde spuitzone van 50 meter.

Verklaring van geen bedenkingen

Op grond van de Wabo is een 'verklaring van geen bedenkingen' van de gemeenteraad. Op 1 september 2015 heeft de gemeenteraad met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzing van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het gevraagde valt binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit bouwplan dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Zienswijze

Conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht heeft de concept-beschikking zes weken ter inzage gelegen. Tegen het voornemen om de omgevingsvergunning te verlenen bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is (wel/geen) gebruik gemaakt.

De beantwoording van de zienswijzen is op ... naar u toegezonden.

Of

De beantwoording van de zienswijzen treft u in de bijlages aan.

Kostenverhaal

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning is aanvrager op grond van artikel 2.3.4.3 van de Legesverordening leges verschuldigd.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd, met de datum van dit besluit:

1. Aanvraagformulier
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Situatietekening

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen vanaf de dag na de dag van ter inzagelegging beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Hebben u of derde belanghebbenden er veel belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Rotterdam, Postbus 50951, 3007 BM te Rotterdam. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via mijn.rechtspraak.nl/start/burger. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
de gemeentesecretaris, burgemeester,

W.M. van Esch

mr. A. Grootenboer-Dubbelman