

Toelichting

Wijzigingsplan Langstraat 13a Achthuizen Gemeente Goeree-Overflakkee



Vastgesteld: 4 februari 2020

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	4
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	8
3. Omgevingsaspecten	10
3.1 Bodem	10
3.2 Bedrijven en milieuzonering	10
3.3 Luchtkwaliteit	10
3.4 Water	11
3.5 Flora en fauna	12
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	12
3.7 Verkeer	13
3.8 Geluid	13
3.9 Externe veiligheid	14
3.10 Geur	14
4. Juridische vormgeving	15
5. Uitvoerbaarheid	16
5.1 Economische uitvoerbaarheid	16
5.2 Planschade	16
6. Vooroverleg en zienswijzen	17
6.1 Vooroverleg	17
6.2 Zienswijzen	17

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Langstraat 13a te Achthuisen. Op het perceel is tot voor kort een bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning aanwezig geweest.



Figuur 1.1: tekening perceel Langstraat 13a met bebouwing

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan ‘Achthuisen-Langstraat-Zuidzijde’ de bestemming ‘Bedrijf’.

Het perceel Langstraat 13a is kadastraal bekend gemeente Goeree Overflakkee, sectie B nr. 2343. Dit wijzigingsplan heeft betrekking op zowel de bedrijfswoning als de overige bedrijfsgebouwen. Dit betreft een oppervlakte van 830 m².

De eigenaar van het perceel (hierna: initiatiefnemer) wil de bedrijfsbestemming wijzigen in de bestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’.

Door de ligging en de omvang van het perceel bestaat de wens om het perceel alleen nog voor woondoeleinden te gebruiken. De woning en bedrijfsbebouwing zijn niet meer voor bedrijfsdoeleinden nodig.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het wijzigen van de bedrijfsbestemming, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 4.5.1 van het bestemmingsplan ‘Achthuisen-Langstraat-Zuidzijde’.

In deze toelichting wordt ingegaan op de realiseringsmogelijkheid van de voorgenomen gebruikswijziging.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het planologische buitengebied van de gemeente Goeree-Overflakkee aan de Langstraat 13a te Achthuisen. Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied en omgeving

Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige bebouwing op het perceel.



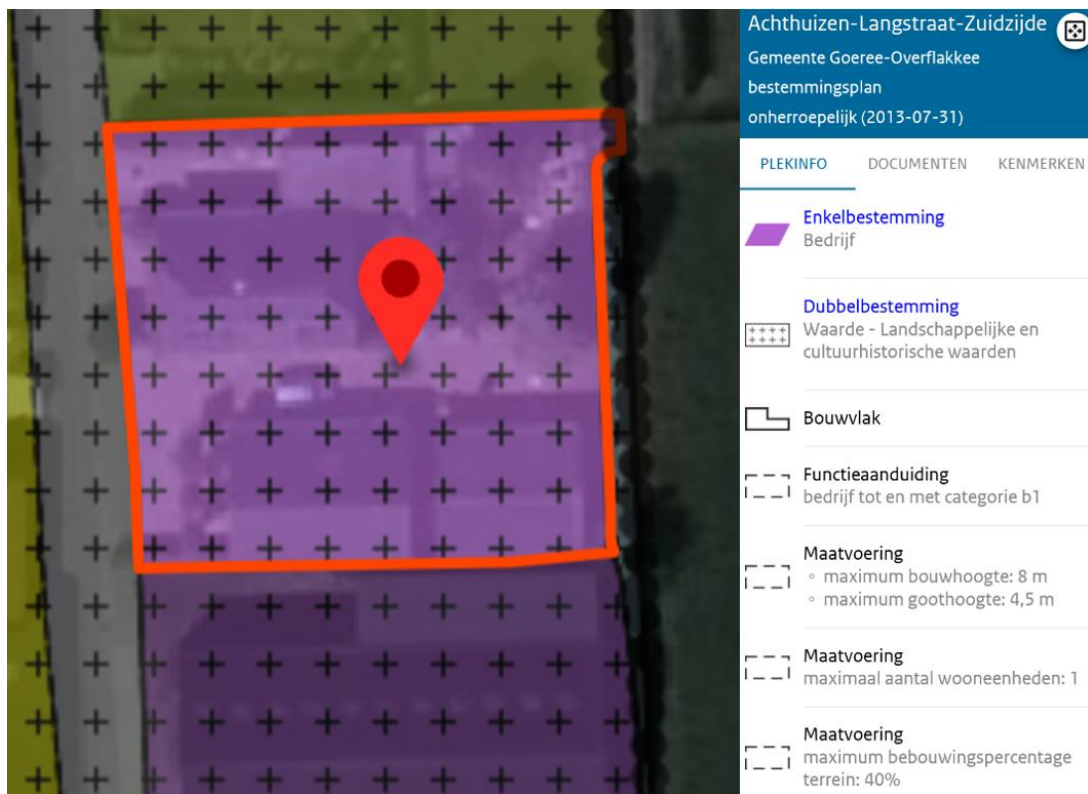
Figuur 1.3 foto woning



Figuur 1.4: foto woning met bedrijfsbebouwing.

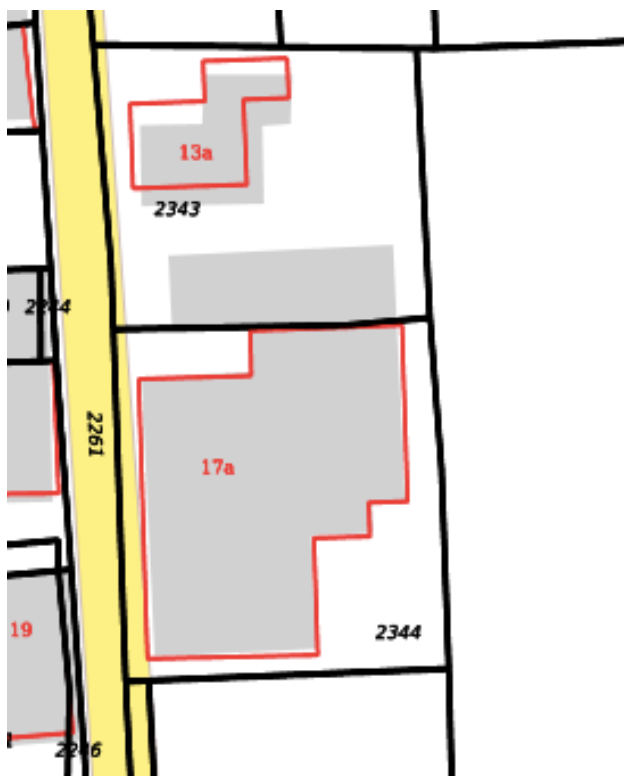
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde' van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. Daarbij zijn enkele functie- en maataanduidingen opgenomen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Landschappelijke en cultuurhistorische waarden'.



Figuur 1.5: verbeelding bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 5 juli 2012 vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Oostflakkee. In paragraaf 2.4.1 wordt nader op dit plan ingegaan.



Figuur 1.6 gedeelte kadastrale kaart

Het gehele perceel krijgt de bestemmingen 'Wonen 1' en 'Tuin'.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het voorliggende plan heeft tot doel om de bedrijfsfunctie van het perceel te wijzigen in een woonfunctie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

De ladder voor duurzame verstedelijking die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel Langstraat 13a betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige) bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. De functie wijzigt van bedrijfsmatig naar woongebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt of hoogstens gedeeltelijk vernieuwd. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

*De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’;

*Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 2.1 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 2.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt buiten dit gebied. Maar zoals hieronder nader aangegeven, geeft het plan in totaal een kwalitatieve meerwaarde.



Figuur 2.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Het plan zoals hier aan de orde betreft het geven van een andere planologische gebruiksfunctie aan een voormalige bedrijfsbebouwing in het buitengebied, zonder dat er bebouwing wordt toegevoegd. Dit plan valt in categorie 1 (inpassing).

Ten slotte bevat de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mede het handelingskader voor de provincie. Om die reden wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in paragraaf 2.1 hieromtrent is opgemerkt.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee

In het bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde' is in artikel 4.5.1 de bevoegdheid opgenomen om de bedrijfsfunctie in een woonfunctie te wijzigen.

Wel moet er volgens artikel 4.5.1 aan de volgende voorwaarden zijn voldaan:

4.5 Wijzigingsbevoegdheid

4.5.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van gronden bestemd voor Bedrijf, met toepassing van artikel 3.6. Wro wijzigen in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen-1', zoals bedoeld in artikel 11 en 15, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse dienen te zijn beëindigd;
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak ten hoogste het met de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen bedraagt;
- c. wijziging uitsluitend plaatsvindt indien de bodem geschikt is gebleken voor de beoogde functiewijziging;
- d. na wijziging de planregels van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen-1' op de gronden van toepassing zijn.

Ad a. De bedrijfsactiviteiten ter plaatse dienen te zijn beëindigd

Gezien de ligging van het bedrijf en de omvang bestaat er geen behoefte om hier in de toekomst een bedrijf te exploiteren. Dit blijkt ook uit het ontbreken van elke belangstelling door gegadigden met een bedrijfsmatige gebruiksintentie van het perceel.

Ad b. Het aantal woningen per bestemmingsvlak

Het gaat hier om een functiewijziging waardoor er geen extra woningen aan het woonbestand worden toegevoegd.

Ad c. De bodem is geschikt gebleken voor de beoogde functiewijziging

Het gaat hier om een bestaande situatie waar de bedrijfswoning al voor woondoeleinden werd gebruikt. Derhalve is de grond geschikt voor de beoogde functiewijziging.

Ad d. Na wijziging gelden de bestemmingen 'Tuin en 'Wonen-1'

Doel van dit wijzigingsplan is het wijzigen van de bedrijfsbestemming in de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen-1' derhalve is aan deze voorwaarde voldaan.

De conclusie is dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 4.5.1 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde'.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid.

Er is ter plaatse sprake van een bestaande situatie die wordt gecontinueerd. Het bedrijfsmatig gebruik van het perceel was niet bodembedreigend. Het perceel is nagenoeg geheel verhard. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem vervuild is. In dit kader bestaat er geen aanleiding zijn om bodemonderzoek in te stellen.

De conclusie is dat het aspect ‘bodem’ geen belemmering is voor het beoogde plan.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. Daarnaast krijgen bedrijven zo ‘milieuruimte’ opdat de bedrijfsvoering kan worden uitgevoerd zonder anderen tot hinder te zijn.

Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn.

In de omgeving van de planlocatie is één bedrijf aanwezig, te weten aan de Langeweg 17a. Het betreft een bedrijf tot en met categorie B1. Dit zijn bedrijven die gelet op zijn aard en invloed op de omgeving toelaatbaar wordt geacht naast en tussen woningen. Voorwaarde is dat de bebouwing bouwkundig los van elkaar staat.

De bebouwing op de percelen Langstraat 13a en Langstraat 17a is bouwkundig gescheiden van elkaar. Er zal om die reden sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast gaat het om een al bestaande situatie, waar de naast elkaar liggende percelen al rekening met elkaar dienen te houden.

Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de bedrijfsbestemming naar de woonbestemming derhalve mogelijk.

3.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn regels opgenomen over de luchtkwaliteit. Ontwikkelingen die geen negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit zijn toegestaan.

Er zullen door de bestemmingswijziging geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel, eerder minder vanwege het wegvallen van de bedrijfsbestemming voor de huidige bedrijfsbebouwing.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2018) van de monitoringstool van het Ministerie van IenW en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 15,9 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 17,5 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 10,3 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

3.4 Water

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Watergang

Het plangebied grenst aan enkele sloten. Voor het onderhoud van deze sloten blijft voldoende vrije ruimte beschikbaar.

Waterveiligheid

Er is sprake van bestaande bebouwing die niet binnen de beschermingszone van een waterkering staat.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bouwplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast.

Uit de ‘Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014’ van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In buitenstedelijk gebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m².

De verharde oppervlakte op het perceel blijft gelijk.

Schoon water

In de afvoer van vuilwater wordt geen verandering aangebracht.

Wegen

Voor wat betreft het wegbelang wordt gebruik gemaakt van een bestaande wegaansluiting op de Langstraat.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect ‘water’.

3.5 Flora en Fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) bepaalt, dat bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving rekening moet worden gehouden Flora en/of Fauna met een beschermde status.

Tevens geldt er op grond van de Wnb de zorgplicht waardoor een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Het vaststellen van een wijzigingsplan mag op grond van het toegelaten gebruik er niet toe leiden dat beschermde soorten worden aangetast. Het onderhavig wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van de huidige bebouwing. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet ook rekening worden gehouden met de instandhoudingsdoelen van de op grond van de Wnb beschermde gebieden. Dit zijn hoofdzakelijk NNN-gebieden en Europees beschermde Natura 2000-gebieden.

Aangezien het hier een planologische gebruikswijziging betreft zonder nadelige invloeden voor de natuur, heeft het initiatief heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van natuurgebieden in de omgeving. Tevens is er geen sprake van toename van stikstofuitstoot, waardoor er ook geen toename zal zijn van stikstofdepositie in Natura2000 gebieden. Het initiatief tast om deze redenen geen natuurwaarden aan.

3.6 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

De Erfgoedwet is de nationale regelgeving, die voortvloeit uit het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen ruimtelijke plannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het geldend bestemmingsplan ‘Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde’ vermeldt geen archeologische dubbelbestemming. Door de functiewijziging waarbij er geen grondroerende werkzaamheden worden verricht is er geen noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten of grondwerkzaamheden plaatsvinden. Mede gezien het feit dat er geen nieuwbouw zal plaatsvinden, is er geen eis tot het instellen van archeologisch onderzoek.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel. Het perceel valt ook niet binnen een molenbiotoop.

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt langs de Langstraat. De geplande functieverandering zal niet leiden tot een toename van verkeer, eerder van een afname. Er zal met name sprake zijn van woongerelateerd verkeer en niet meer van bedrijfsverkeer. Een woning genereert 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. De Langstraat is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente Goeree-Overflakkee de parkeernormen uit de CROW publicatie 381 Voor woningen in het buitengebied geldt een norm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan genoemde parkeernorm te voldoen.

3.8 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrie en/of spoorweglawaaï

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- en/of spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenstedelijk gebied zoals hier aan de orde is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

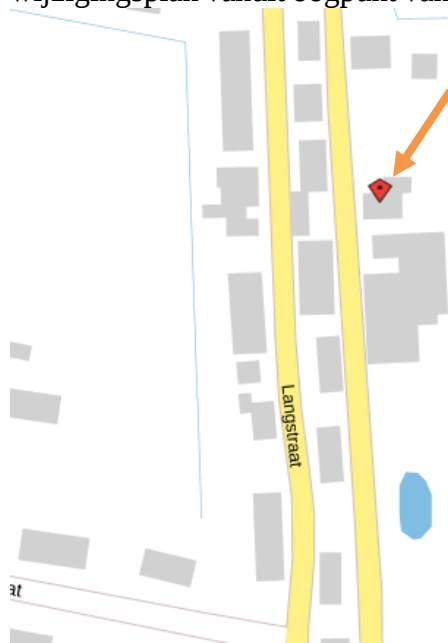
Conclusie

Het wijzigingsplan is uit oogpunt van de Wet geluidhinder aanvaardbaar.

3.9 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen moet op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) onderzocht worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

De risicokaart Nederland laat geen bijzondere aandachtspunten zien, waardoor het wijzigingsplan vanuit oogpunt van externe veiligheid als aanvaardbaar kan worden bestempeld.



Figuur 3.1: deel risicokaart Nederland

3.10 Geur

Het plangebied ligt niet binnen de geurzone van een agrarisch bedrijf. Het wijzigingsplan is derhalve ook uit oogpunt van het aspect geur uitvoerbaar.

4. Juridische vormgeving

Na wijziging wordt voor dit perceel de bestemmingen ‘Wonen-1’ en ‘Tuin’ en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde’.

Het wijzigingsplan ‘Langstraat 13a Achthuizen’ van de gemeente Goeree-Overflakkee bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn een drietal regels opgenomen: inleidende regels (artikel 1 en 2), algemene regels met een verwijzing naar de bijbehorende verbeelding (artikel 3) en een slotregel (artikel 4). Op de wijziging zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan ‘Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde’ onverkort van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de regels van het bouwperceel op het perceel Langstraat 13a te Achthuizen. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om een gebruikswijziging van een bestaande woning en bedrijfsgebouwen van bedrijfs- naar woongebruik. Derhalve niet om de bouw van een of meer (planologisch) nieuwe woningen of verbouw voor ten minste 10 woningen. Voor onderhavig plan is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Planschade

Tussen de gemeente en initiatiefnemers wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

6. Vooroverleg en zienswijzen

De procedure voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.1 Vooroverleg

In art. 1.1.1 lid 3 Bro wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan ook een uitwerkings- of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 Wro wordt begrepen. Om die reden is het wijzigingsplan voorgelegd aan vooroverleginstanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

6.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a, lid 1 Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-wijzigingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het wijzigingsplan wordt vastgesteld. Eventueel ingediende zienswijzen worden behandeld en indien nodig in het plan verwerkt. Burgemeester en wethouders dienen vervolgens binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging omtrent de wijziging te besluiten. Tegen een vastgesteld wijzigingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 18 december 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.