

Toelichting Bestemmingsplan ‘plattelandswoning Vroonweg 7 Achthuizen’ Gemeente Goeree-Overflakkee



**NL.IMRO. 1924.AHVroonweg7-BP30
JANUARI 2024**

Bestemmingsplan 'plattelandswoning Vroonweg 7 Achthuizen'

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Regels
Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
Januari 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.1924.AHVroonweg7-BP30

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Omgeving plangebied	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Doel bestemmingsplan	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Verkeer/parkeren	15
4.3 Flora en fauna	15
4.4 Archeologische waarden	16
4.5 Waterhuishouding	16
4.6 Milieuzonering	16
4.7 Geluid	20
4.8 Bodem	20
4.9 Geur	20
4.10 Luchtkwaliteit	20
4.11 Externe veiligheid	21
4.12 Kabels en leidingen	22
4.13 Milieueffectrapportage	22
5. Juridische toelichting	23
5.1 Juridische planopzet	23
5.2 Bestemmingswijzer	23
5.3 Plantoetsing en handhaving	23
6. Uitvoering	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Planschade	24
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	25
7.1 Vooroverleg	25
7.2 Zienswijzen	25

1. Inleiding

1.1 Situering

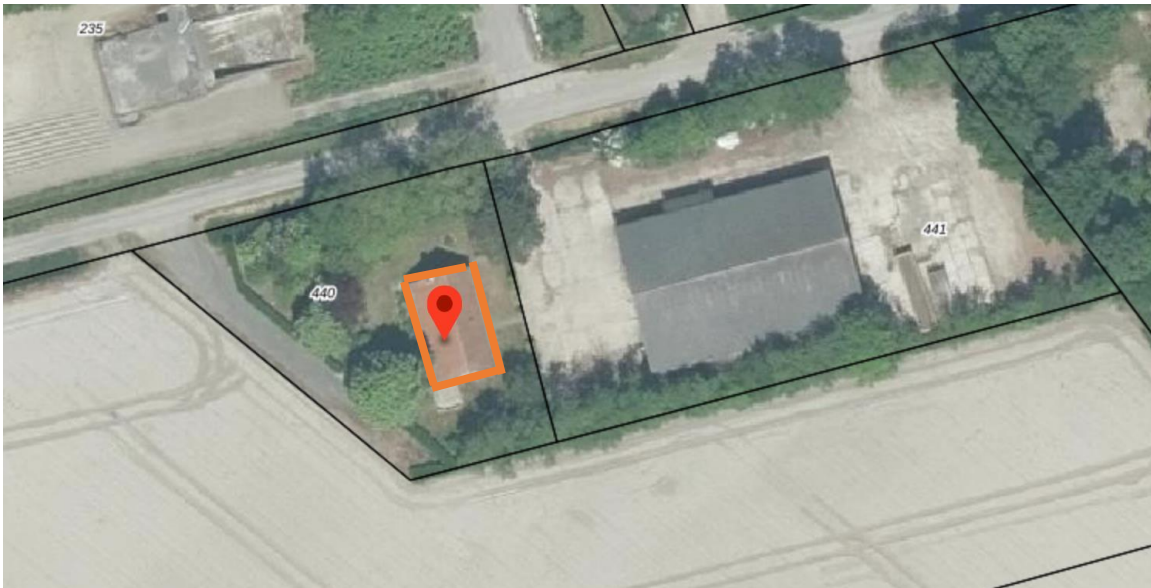
Het plangebied ligt aan de Vroonweg 7 te Achthuizen, gemeente Goeree-Overflakkee.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van Goeree-Overflakkee, ten zuidoosten van de bebouwde kern van Achthuizen.

Het betreft een voormalige bedrijfswoning, die in het verleden onderdeel vormde van het ten oosten van de woning aanwezige agrarisch bedrijf. De woning wordt niet meer gebruikt als bedrijfswoning, maar is als ‘burger’woning in gebruik. Op de hierna opgenomen luchtfoto is de woning en de bedrijfsbebouwing weergegeven.



Figuur 1.2 plangebied (woning) met ten oosten de bedrijfsbebouwing

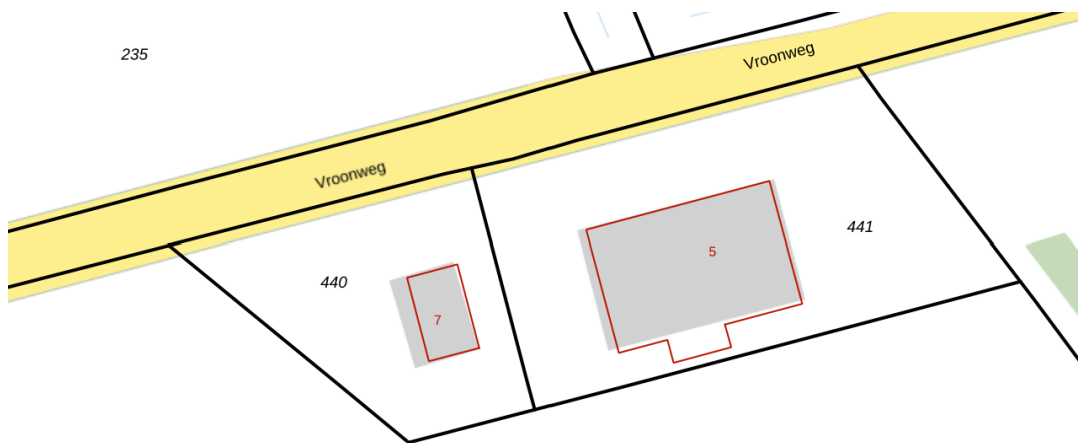
1.2 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Vroonweg 5 Achthuizen is een agrarisch bedrijf aanwezig. De bedrijfswoning Vroonweg 7 wordt niet meer als zodanig gebruikt en zal ook in de toekomst niet meer de functie van bedrijfswoning krijgen. Het voornemen bestaat om de woning als ‘burgerwoning’ te verkopen, maar de agrarische bestemming levert beperkingen op bij die verkoop. Om die reden is de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het aanpassen van de agrarische bestemming en dan wel zodanig, dat de woning door een ieder bewoond mag worden.



Figuur 1.3 foto bedrijfswoning

Het perceel Vroonweg 7 is kadastraal bekend gemeente Achthuizen, sectie M nr. 440. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.390 m².



Figuur 1.4 kadastrale tekening

Het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' vermeldt voor dit perceel de bestemming 'Agrarisch'.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gebruikswijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning mogelijk.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de inspraak- en zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 omgeving plangebied

Het perceel ligt in het buitengebied van Goeree-Overflakkee, ten zuidoosten van de bebouwde kern van Achthuizen.

Aan de structuur van het gebied zal als gevolg van onderhavige bestemmingswijziging niets veranderen, het betreft hier alleen een planologische gebruikswijziging.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is in planologische zin aan de Vroonweg 5 en 7 een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Feitelijk wordt de woning Vroonweg 7 inmiddels niet meer als zodanig gebruikt.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ‘plattelandswoning Vroonweg 7 Achthuizen’ voegt aan de agrarische bestemming op het perceel Vroonweg 7 te Achthuizen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ toe.

Een plattelandswoning is een woning gelegen bij een agrarisch bedrijf en behorend tot of voorheen behorend bij dat agrarisch bedrijf zonder dat er sprake is van een functionele binding tussen woning en bedrijf. De woning wordt niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.1 Wet plattelandswoningen

De wet 'Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)' is per 1 januari 2013 in werking getreden. Met deze wet is er een aantal aanpassingen aan de Wabo gedaan om bewoning door derden in voormalige agrarische dienstwoningen mogelijk te maken

- Invoeging artikel 1.1a. Artikel 1.1a Wabo regelt dat een (voormalige) bedrijfswoning behorend bij een inrichting waarin agrarische activiteiten worden uitgevoerd, die op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening of de omgevingsvergunning door een derde bewoond mag worden, voor de toepassing van de Wabo en de daarop berustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van die inrichting, tenzij bij of krachtens die wet anders is bepaald.

- Toevoeging van een lid 7 aan artikel 2.14. Deze nieuwe bepaling zorgt ervoor dat bij het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning een koppeling wordt gelegd tussen milieu en ruimtelijke ordening. Bij het beschermen van woningen en andere bouwwerken in de omgeving van de inrichting moet niet langer worden uitgegaan van het feitelijk gebruik daarvan, maar van de planologische status van de betrokken gronden. In de meeste gevallen zal dit de bestemming uit het bestemmingsplan of de beheersverordening zijn.

Daarnaast is er een aantal sectorale wetten gewijzigd. Doordat het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten, gelden de milieuregels niet voor de voormalige dienstwoningen die met gebruik van deze wet zijn omgezet naar zogenaamde ‘plattelandswoningen’. Deze woningen worden niet beschermd tegen milieugevolgen van het voorheen bijbehorende bedrijf.

De jurisprudentie over de Wet plattelandswoningen wijst overigens uit dat een plattelandswoning weliswaar niet hoeft te worden beschermd tegen de milieugevolgen van het agrarische bedrijf waar de woning voorheen bij behoorde, maar dit laat onverlet dat er wel sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit betekent dat er wel eisen gesteld mogen worden aan de aanwezige geluidsoverlast, geurhinder, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. In deze toelichting wordt bij de relevante aspecten ingegaan op dit aspect.

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking, die is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), heeft tot doel 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 toevoegen aan de agrarische bestemming van het perceel Vroonweg 7 van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning’ betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van bestaande bebouwing, waarvan het gebruik voor woondoeleinden zal worden voortgezet. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met bestaande bebouwing.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat planologische gebruikswijzigingen zonder een toename van bouwmogelijkheden niet worden gekwalificeerd als Ladderplichtige stedelijke ontwikkelingen (zie ABRvS 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

3.2.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast.

De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 2012 is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

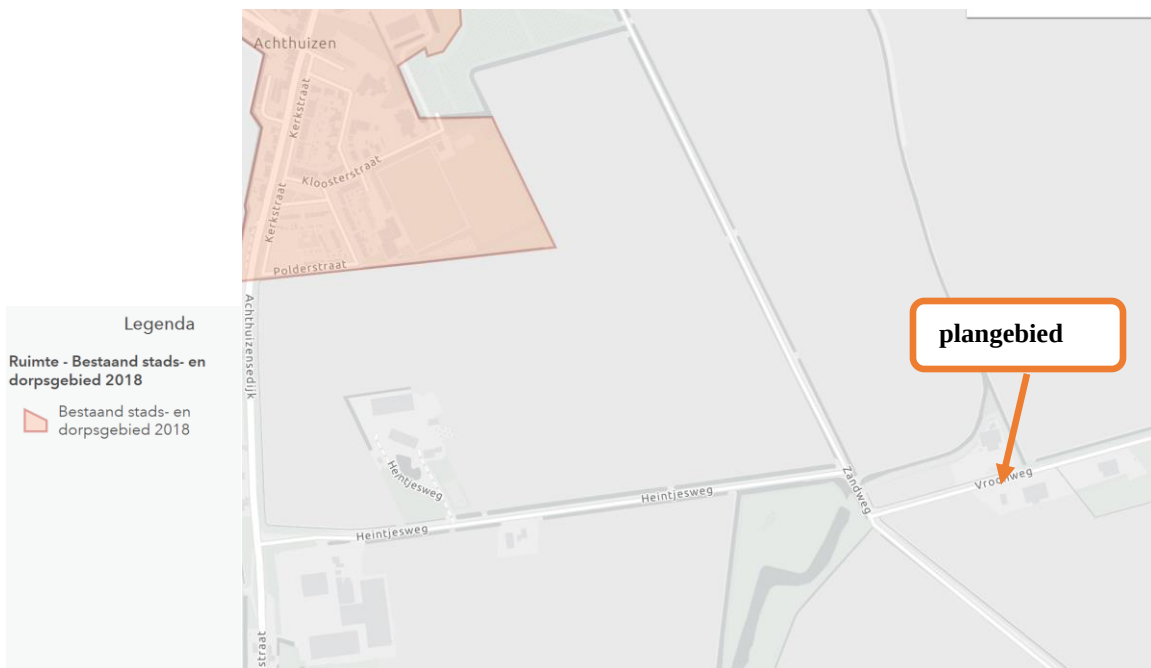
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciale omgevingsbeleid. Dat omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- * 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 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit de Omgevingsverordening vloeit voort dat er mogelijkheden zijn voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. Een bestemmingsplan voor gronden buiten BSD kan een ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder agrarische bedrijfsbebouwing.



Figuur 3.1: Kaart BSD

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- Een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid.
- Hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9 en toelichting Omgevingsverordening):

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. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Conclusie

De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het gebied. De bestemming is 'Agrarisch' en daaraan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' aan toegevoegd. Qua bebouwing en ook qua bestaande structuren en kwaliteiten verandert er niets, de omvang van de bebouwing blijft gelijk. Om die reden kan voorliggend plan worden gerangschikt in categorie 'inpassing'.

Het perceel is al landschappelijk goed ingepast met omzomende beplanting en bomen.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de Laag van de stedelijke occupatie van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Vroonweg 7 onderdeel van vormt.

Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunten 'Rivierdeltacomplex' vermeld:

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.

Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt 'Rivierdeltalandschappen' vermeld:

Rivierdeltalandschappen

Eilanden en (voormalige) zeearmen

Een aantal Zuid-Hollandse eilanden kent nog steeds een eilandkarakter: omlijst door deltawateren met beperkte verbindingen met de andere eilanden of het vasteland. Ze zijn gelegen in de luwte van de Randstad en vormen landschappelijk een geheel met Zeeland. IJsselmonde en het Eiland van Dordrecht zijn daarentegen meer onderdeel van het stedelijk netwerk.

De drie eilanden Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Voorne-Putten hebben elk een eigen karakter. Dit karakter wordt mede gevormd door de verschillen in afstand tot en de verbinding met het stedelijk gebied, de landschappelijke opbouw van de eilanden zelf en de aard van het omringende water. Versterken van het deltakarakter en vergroten van de diversiteit van karakters van de eilanden draagt bij aan het behoud van diversiteit in de Delta. Een opgave is het om de recreatieve gebruikswaarde van de eilanden te vergroten in combinatie met een gebiedsspecifieke, in de omgeving passende inrichting. Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden dienen bij te dragen aan het versterken van het stoere deltakarakter en passen bij de maat en schaal van dijk en open wateren.

Ontwikkelingen worden benaderd in het licht van het eiland als geheel, waarbij bijvoorbeeld in Voorne-Putten en Hoeksche Waard een duidelijk verschil zit tussen de 'dynamische' noordrand en het 'luwe' zuiden.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen betreft een herbestemming van een bestaande woning. De waarde van het gebied en landschap worden niet nadelig beïnvloed.

Conclusie

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse van het plangebied en omgeving blijft door de hier aan de orde zijnde wijziging ten minste gelijk.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

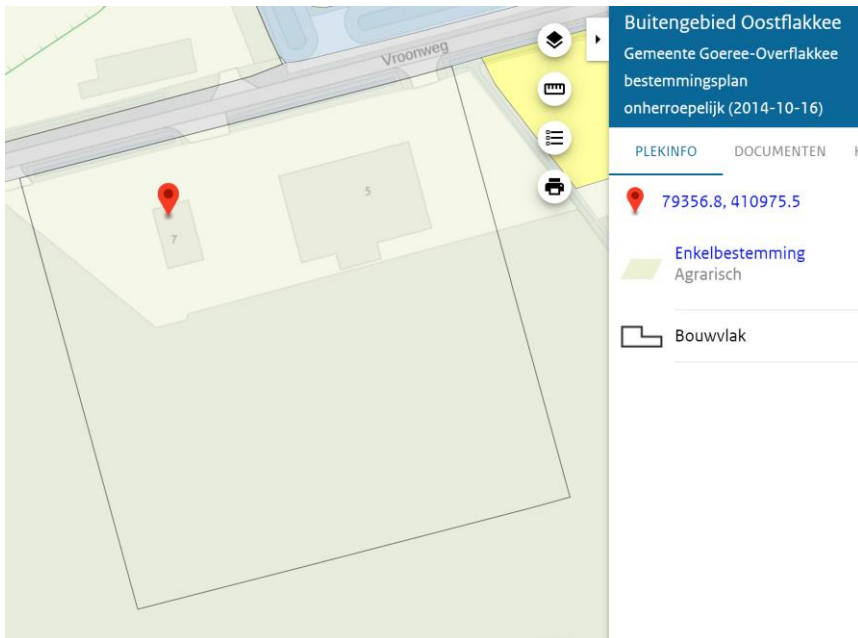
De Eilandvisie biedt kaders (kernthema's) waaraan plannen moeten voldoen zodat de leefbaarheid en identiteit van Goeree-Overflakkee behouden en versterkt worden. In de Eilandvisie worden de volgende kernthema's onderscheiden:

1. Eilanditeit, de toetsvraag hierbij is of een plan past bij de identiteit van Goeree-Overflakkee.
2. Maatschappelijke balans, draagt het plan bij aan de sociale structuur van het eiland.
3. Kwaliteit, heeft het plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.
4. Duurzaamheid, is het een duurzaam plan dat bijdraagt aan de ambities van Energy Island.
5. Innovatie, is het plan innovatief, levert het banen op.
6. Verbindingen, verbindt het plan mensen op Goeree-Overflakkee.

Het voorliggend plan is weinig ingrijpend en houdt feitelijk ook geen nieuwe ontwikkeling in. Er is geen strijd met de Eilandvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee'

Het perceel Vroonweg 7 is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee'. De gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het bestemmingsplan op 16 oktober 2014 vastgesteld. Uit de verbeelding blijkt dat het perceel de bestemming 'Agrarisch' heeft gekregen.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Het perceel heeft een uitrit op de Vroonweg en die situatie wijzigt niet. Het aantal vervoersbewegingen neemt ook niet toe.

Ten aanzien van het parkeeraspect het volgende. Initiatieven voor het realiseren van een ontwikkeling moeten in voldoende mate voorzien in parkeergelegenheid. De gemeente hanteert bij de beoordeling van het aspect ‘parkeren’ de uitgangspunten die zijn opgenomen in de CROW publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren). Het plangebied is te categoriseren als ‘buitengebied’. De bijbehorende norm is dat er tussen de 2,0 en 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning aanwezig moeten zijn. Het betreft hier een woning met een beperkte omvang. Hiervan uitgaande dient het plan te voorzien in twee parkeerplaatsen.

Bij de woning is voldoende ruimte voor het parkeren van drie auto's. Om die reden is er bij de woning voldoende ruimte voor parkeren van auto's.

4.3 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving (Wet natuurbescherming) dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Bij het omzetten van een planologische gebruiksfunctie is een quickscan Wet natuurbescherming niet vereist.

Er is thans sprake van een perceel dat verhard is met bebouwing en terreinverharding. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd, er vinden overigens ook geen veranderingen plaats. Daardoor worden er geen beschermde plant- of diersoorten aangetast.

Ook vindt er geen verandering plaats in de mate van stikstofuitstoot vanwege het gebruik van de bebouwing, inclusief vervoersbewegingen.

Conclusie

Om die reden worden ook bestaande natuurwaarden niet negatief beïnvloed door deze planologische herziening.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

Het geldende bestemmingsplan vermeldt voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid geldt dat het plangebied niet gelegen is op grond waar een archeologische verwachtingswaarde op rust,

Daarnaast vinden er geen grondroerende werkzaamheden plaats in het plangebied. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet aan de orde, evenals het opnemen van een archeologische dubbelbestemming.

Cultuurhistorie

Er zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig op het perceel en in de directe omgeving.

4.5 Waterhuishouding

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering. De bebouwing is aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 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. De gemeente hanteert daarbij de normen uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

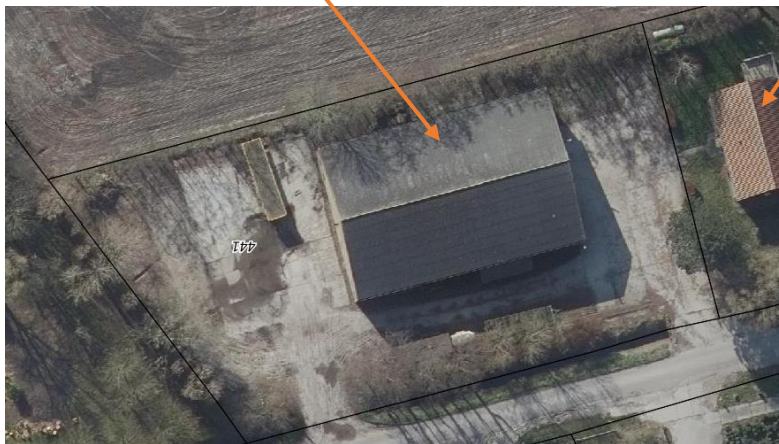
Hierin wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijk bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

Het betreft hier de voormalige agrarische bedrijfswoning bij het naastgelegen agrarisch bedrijf. De woning wordt nu in planologische zin getransformeerd naar plattelandswoning. Zoals hiervoor eerder al in de toelichting is aangegeven, wijst de jurisprudentie over plattelandswoningen uit, dat een plattelandswoning weliswaar niet behoeft te worden beschermd tegen de milieugevolgen van het agrarische bedrijf waar de woning voorheen bij behoorde, maar dit laat onverlet dat er wel sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om die reden is hierna aan dat aspect aandacht besteed.

Het agrarisch bedrijf Vroonweg 5, waar de woning onderdeel van vormde, is een bestaand akkerbouwbedrijf. Voor een dergelijk bedrijfstype is in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' de milieucategorie 2 opgenomen. Aan de zijde van de woning zijn de bedrijfsactiviteiten voornamelijk beperkt tot het in- en uitrijden met bedrijfsvoertuigen. Als er buiten het bedrijfsgebouw bedrijfsactiviteiten plaatsvinden, dan gebeurt dat met name aan de voorzijde van het gebouw of ten oosten van het gebouw, waar meer ruimte is voor stalling en bedrijfshandelingen. De afstand van de woning tot het bedrijfsgebouw is ongeveer 20 m. Het woon- en leefklimaat zal door de bedrijvigheid aan de Vroonweg 5 aanvaardbaar zijn.



Figuur 4.1 ligging woning naast agrarisch bedrijf Vroonweg 5



Figuur 4.2 luchtfoto woning naast agrarisch bedrijf Vroonweg 5

Direct tegenover de woning Vroonweg 7 is een ander agrarisch bedrijf aanwezig en wel aan de Vroonweg 4. Dit bedrijf houdt zich bezig met de teelt van sierplanten met bijbehorende milieucategorie 2. De richtafstand is ook hier 30 m.

De afstand van de voorgevel van Vroonweg 7 tot de grens van het agrarisch bouwvlak is ongeveer 23 m en tot het dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw ongeveer 55 m. In figuur 4.3 is een foto opgenomen met rechts de woning en links dat dichtstbijzijnde bedrijfsgebouw.

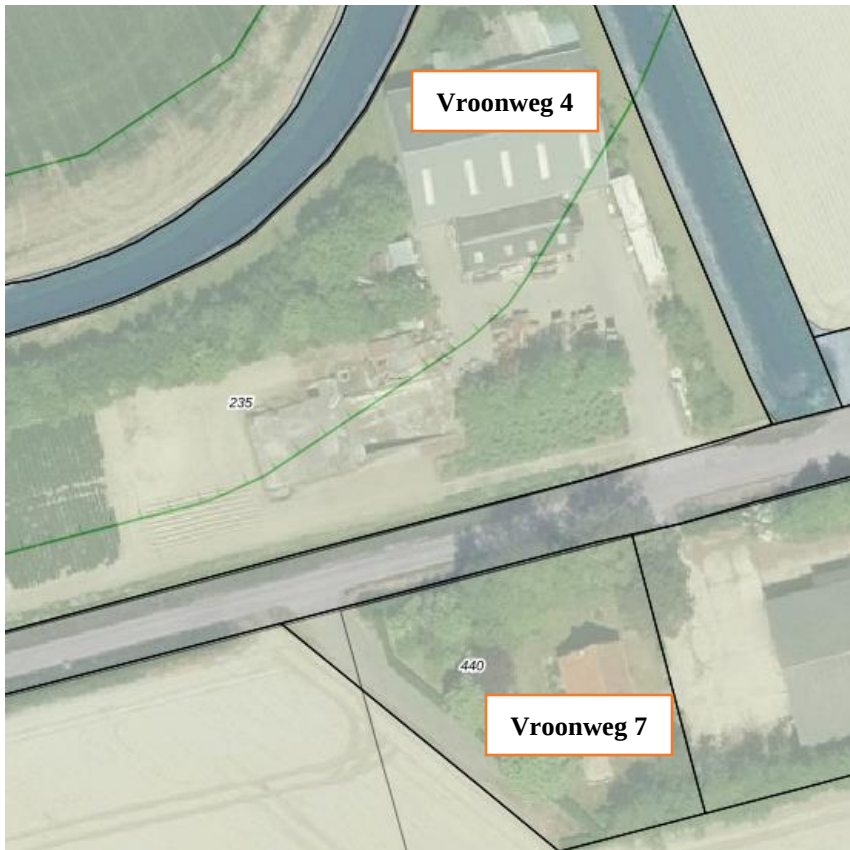


Figuur 4.3 Vroonweg 4 links en woning Vroonweg 7 rechts

Op de grond tussen het bedrijfsgebouw en de Vroonweg vindt teelt van sierplanten plaats.

Het maatgevende milieuaspect bij dit type agrarische bedrijven is ‘geluid’. De aspecten ‘geur’, ‘stof’ en ‘gevaar’ hebben een richtafstand van 10 m en leveren in ieder geval geen frictie op.

De meeste bedrijfsactiviteiten van het bedrijf aan de Vroonweg 4 vinden plaats voor en in de bedrijfsgebouwen. De afstand van het verharde terreingedeelte voor de bedrijfsgebouwen tot de woning Vroonweg 7 is ongeveer 40 m.



Figuur 4.4 luchtfoto Vroonweg 4 en 7

De inrit van het bedrijfsperceel ligt op circa 25 m van de voorgevel van de woning Vroonweg 7. Via die inrit vinden de transportbewegingen plaats van en naar het agrarisch bedrijf. Gelet op het type bedrijf gaat het om een beperkt aantal bedrijfsmatige verkeersbewegingen.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat op een deel van de onbebouwde grond van het bedrijf tegenover de woning Vroonweg 7 -op ongeveer 36 m van de woning Vroonweg 7- een bedrijfswoning zal worden opgericht. De fundering ervan is reeds aangebracht. Dit maakt dat op dat gedeelte geen agrarisch bedrijfsgebouw zal worden opgericht.

Hierdoor kan worden geconcludeerd, dat de bedrijvigheid aan de Vroonweg 4 niet leidt tot een aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning Vroonweg 7.

Verder zijn er geen bedrijven aanwezig met een milieucontour, die zich uitstrekt tot de woning Vroonweg 7.

Uit oogpunt van milieuzonering is het gebruik van de woning Vroonweg 7 als plattelandswoning derhalve mogelijk.

4.7 Geluid

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

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een bedrijfswoning naar plattelandswoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Het plangebied valt niet binnen de geluidzone van een spoorlijn dan wel een industrieterrein.

Het aspect geluid staat niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Het bestemmingsplan ziet toe op een planologische gebruikswijziging van een agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning. In de feitelijke woonsituatie verandert niets. Om die reden is het niet vereist dat er bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

4.9 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan. In paragraaf 4.6 is het aspect 'geur' ook al aan de orde geweest.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd.

In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de planologische gebruiksmogelijkheid van de voormalige agrarische bedrijfswoning in plattelandswoning. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal neemt in ieder geval niet toe. Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2021) uit de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde concentraties als volgt zijn op deze locatie:

Stikstofdioxide (NO ₂)	12,9 µg/m ³
Fijnstof PM ₁₀	14,5 µg/m ³
Fijnstof Pm _{2,5}	7,6 µg/m ³ .

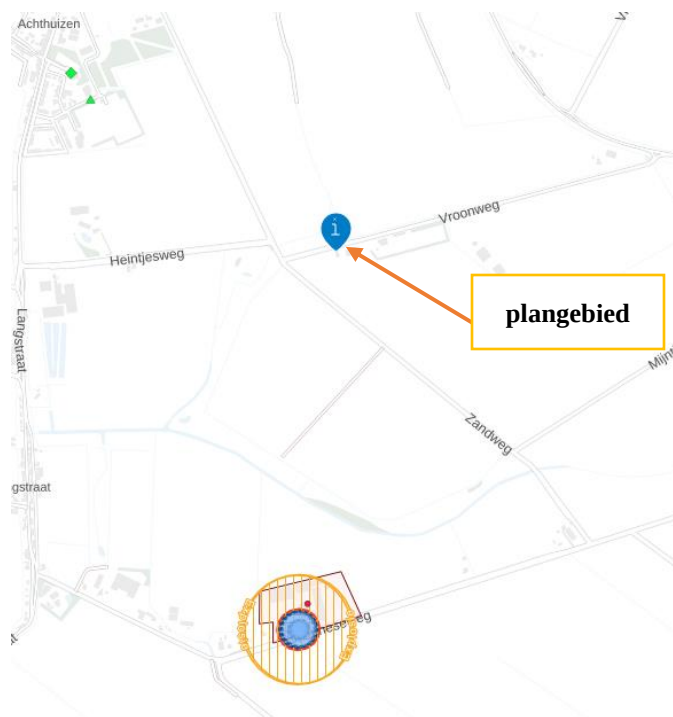
Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³).

Er bestaat vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) moet er bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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. Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De locatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een route voor gevaarlijke stoffen.



4.2 Risicokaart Nederland

Het enige aandachtspunt is, dat uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied één risicobron aanwezig is, te weten een propaantank op het adres Galatheseweg 8 in Achthuizen. Een dergelijke tank beschikt over een plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 van 20 meter. De afstand van de woning Vroonweg 7 tot die propaantank is echter ruim 1 km.

Er zijn van uit het oogpunt van externe veiligheid geen belemmeringen voor de beoogde bestemmingswijziging, het bestemmingsplan kan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

4.13 Milieueffectrapportage

Door een wijziging in 2017 van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer moet bij projecten worden gezien of een milieueffectrapportage voor die ontwikkeling moet worden gemaakt. De wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing, zonder dat een woning wordt toegevoegd, is geen activiteit die valt onder het Besluit m.e.r.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oostflakkee’.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het perceel Vroonweg 7 wordt de bestemming ‘Agrarisch’ gelegd met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

5.2.3 Algemene bepalingen.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen en algemene afwijkingsbepalingen.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Goeree-Overflakkee is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de verbreden van de gebruiksmogelijkheid van de woning Vroonweg 7 te Achthuizen tot plattelandswoning. Het perceel Vroonweg 7 is in eigendom bij de initiatiefnemer. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

Het vaststellen van een exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening is op grond van artikel 6.12, lid 2 van die wet niet vereist, aangezien er geen nieuwe voorzieningen worden gerealiseerd. De gemeentelijke kosten worden via legesheffing vergoed.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten. De kosten van eventueel noodzakelijke externe adviezen worden in rekening gebracht bij initiatiefnemer.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden/omliggende bedrijven over dit plan benaderd. Geen van de omwonenden/bedrijven heeft bezwaren tegen dit plan.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het plan is toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners. Er is een reactie ontvangen van de provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond en het waterschap Hollandse Delta. De reacties waren zodanig, dat er geen aanleiding bestond om het bestemmingsplan er op aan te passen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 25 oktober 2023 tot en met 5 december 2023 ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.