



gemeente
Goeree-Overflakkee

de heer A.C. de Wit
Duivenwaardsedijk 16
3244 LG Nieuwe-Tonge

Ons Kenmerk : W2013-0402/25231
Behandelaar : Stelloo, J.J.H.
Uw kenmerk :
Uw brief :
Onderwerp : Brief besluit omgevingsvergunning



Datum : - 2 APR. 2014

Geachte heer De Wit,

U heeft een aanvraag ingediend voor het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar platte landswoning die wij op 9 augustus 2013 hebben ontvangen. Hierin geeft u aan dat u van plan bent op het perceel Boutweg 3 te Den Bommel de volgende activiteiten uit te voeren:

- RO (afwijken van de bestemming)

Verlenen omgevingsvergunning

Wij hebben besloten de omgevingsvergunning te verlenen. De beschikking hebben wij bijgevoegd. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen. U moet namelijk de aan de vergunning verbonden voorschriften naleven.

Burgerlijk wetboek

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) staan rechten en plichten van burens vermeld. Wij willen u erop wijzen dat u zelf verantwoordelijk bent voor het respecteren van deze rechten van derden.

Publicatie

Van het besluit wordt door ons mededeling gedaan in de streekpers en de gemeentelijke website.

Beroep

Tegen het besluit kan door belanghebbenden beroep worden aangetekend. Het besluit is daarom nog niet onherroepelijk. Let op: wij maken u erop attent dat u op eigen risico handelt als u gebruik maakt van de verleende vergunning voordat deze onherroepelijk is.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
namens dezen,

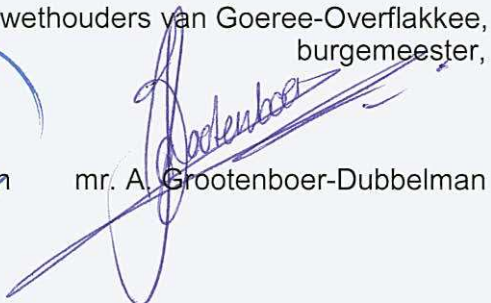

dhr. J.J.H. Stelloo
Medewerker vergunningverlening

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,



drs. B. Marinussen



mr. A. Grootenboer-Dubbelman



gemeente
Goeree-Overflakkee

Omgevingsvergunning

Nummer: W2013-0402

Burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee;

beschikkende op de aanvraag van: de heer J.A. de Wit
wonende/gevestigd: Boutweg 3
te: 3258 LC Den Bommel
die is ontvangen op: 9 augustus 2013
om op het perceel, kadastraal bekend: Den Bommel, Sectie F, nummer 335
en plaatselijk bekend: Boutweg 3 te Den Bommel
omschrijving aanvraag: het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar
burgerwoning

Overwegende

De aanvraag is beoordeeld op de volgende onderstaande onderdelen;

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het gevraagde is bestemmingsplan "Buitengebied Oostflakkee" van toepassing. De betreffende gronden hebben de bestemming "Agrarisch". Het omzetten van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning past duidelijk niet binnen de bestemming. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan "buitengebied Oostflakkee".

Welstand

De aanvraag is in dit geval niet voorgelegd aan de welstandscommissie gezien de aanvraag enkel een wijziging betreft van de bestemming.

Bouwbesluit

De aanvraag betreft een wijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning en de bouwbesluittoetsing is in dit geval niet van toepassing.

Ruimtelijke afweging

Op basis van artikel 2.10 lid 2 en 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. Wij hebben besloten dat de aanvraag niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van het besluit.

Ter inzage legging en verklaring van geen bedenkingen

Conform afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.27 Wabo wordt de conceptbeschikking 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen indienen. Voor deze omgevingsvergunning is een verklaring van geen bedenkingen noodzakelijk van de gemeenteraad. Op 2 januari 2013 heeft de gemeenteraad met toepassing van artikel 6.5 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht besloten tot aanwijzingen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet meer vereist is. Het omzetten van een bedrijfswoning in

een burgerwoning valt binnen deze aanwijzing van categorieën. Er is voor dit bouwplan dus geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Zienswijze

Tegen het voornemen op de omgevingsvergunning te verlenen bestaat de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Kostenverhaal

De kosten van de procedure, de benodigde onderzoeken en het risico op planschade zijn voor de initiatiefnemer. Dit is in een anterieure overeenkomst vastgelegd welke reeds is ondertekend voorafgaand aan de procedure.

Procedure

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. Gebleken is dat uw aanvraag niet voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning middels afwijking.

Besluit

Burgemeester en wethouders besluiten, gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c, 2.10 lid 2 en 2.12. lid 1 onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning op 27 maart 2014 te verlenen.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

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

Bijgevoegde documenten

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

1. Aanvraagformulier;
2. A4 formaat boekwerk: ruimtelijke onderbouwing.

Beroepsclausule

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking 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 <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

2-13-11866

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer

W2013-0402

Datum ontvangst

9 aug 2013

Formulierversie
2013.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Gemeente Goeree-Overflakkee

Behoort bij besluit

Nr.: W2013-0402

27 MRT 2014

Medewerker vergunningverlening

Aanvraagnummer	952945
Aanvraagnaam	procedure plattelandswoning Boutweg 3
Uw referentiecode	-

Ingediend op	09-08-2013
--------------	------------

Soort procedure	Onbekend
-----------------	----------

Projectomschrijving	omzetten van bestemmingsplan van bedrijfswoning naar plattelandswoning t.n.v. J.A. de Wit en voor het adres: Boutweg 3, 3258 LC Den Bommel
---------------------	--

Opmerking	De contactpersoon bij de Gemeente Goeree Overflakkee is dhr. Conrad van Nimwegen
-----------	--

Gefaseerd	Nee
-----------	-----

Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
---------------------------------	-----

Persoonsgegevens openbaar maken	Ja
---------------------------------	----

Kosten openbaar maken	Ja
-----------------------	----

Bijlagen die later komen	-
--------------------------	---

Bijlagen n.v.t. of al bekend	-
------------------------------	---

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Goeree-Overflakkee
Bezoekadres:	Koningin Julianaweg 45, 3241 XB Middelharnis
Postadres:	Postbus 1, 3240 AA Middelharnis
Telefoonnummer:	0187-140187
E-mailadres algemeen:	info@goeree-overflakkee.nl
Website:	www.goeree-overflakkee.nl
Contactpersoon:	Afdeling Vergunningverlening
Bereikbaar op:	Kantoor Middelharnis

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2013.01

Aanvrager

1 Persoonsgegevens aanvrager/melder

Burgerservicenummer	034812155
Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	J.A.
Voorvoegsels	de
Achternaam	Wit

2 Verblijfsadres

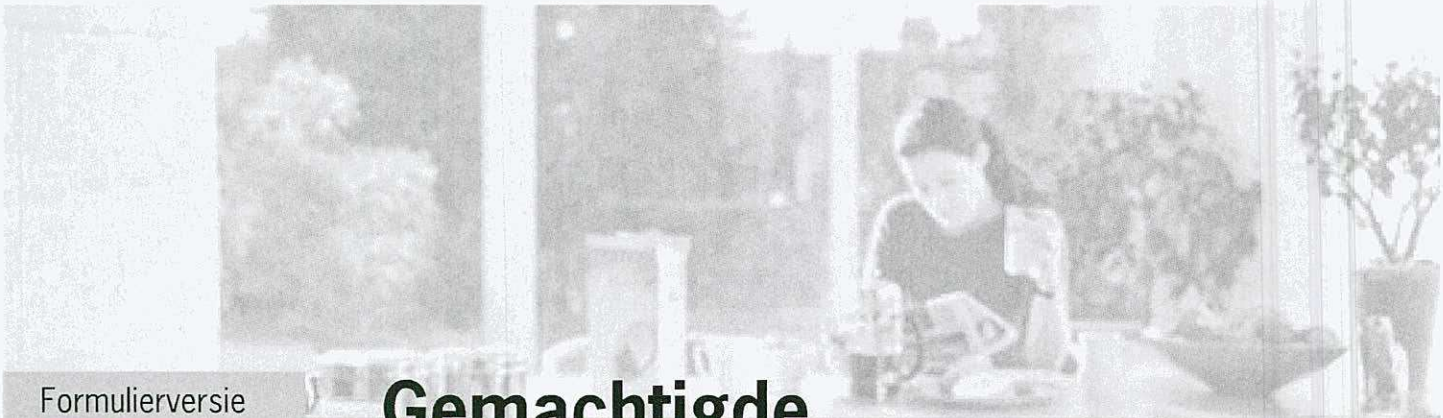
Postcode	3258 LC
Huisnummer	3
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Boutweg
Woonplaats	Den Bommel

3 Correspondentieadres

Adres	Boutweg 3 3258 LC Den Bommel
-------	---------------------------------

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	0187-641404
E-mailadres	corrie.de.wit@hetnet.nl



Formuliertersie
2013.01

Gemachtigde

1 Persoonsgegevens gemachtigde

Burgerservicenummer	144074977
Geslacht	☒ Man ☐ Vrouw ☐ Niet bekend
Voorletters	A.C.
Voorvoegsels	de
Achternaam	Wit

2 Verblijfsadres

Postcode	3244LG
Huisnummer	16
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Duivenwaardsedijk
Woonplaats	Nieuwe-Tonge

3 Correspondentieadres

Adres	Duivenwaardsedijk 16 3244LG Nieuwe-Tonge
-------	---

4 Contactgegevens

Telefoonnummer	06-20193089
E-mailadres	t.dewit@devogel.nl

Formulierversie
2013.01

Locatie

1 Adres

Postcode 3258LC

Huisnummer 3

Huisletter -

Huisnummertoevoeging -

Straatnaam Boutweg

Plaatsnaam Den Bommel

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen? ☐ Ja
☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel ☒ U bent eigenaar van het perceel
☐ U bent erfpachter van het perceel
☐ U bent huurder van het perceel
☐ Anders

Formulierversie
2013.01

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

het omzetten van de bestemming bedrijfswoning naar een plattelandswoning

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

particulier gebruik

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

particulier gebruik

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

de bestemming wordt gewijzigd naar plattelandswoning

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee



Formuliersversie
2013.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
ro-boutweg-def_pdf	ro-boutweg-def.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	09-08-2013	In behandeling
verbeelding_pdf	verbeelding.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening Anders	09-08-2013	In behandeling



Formuliertext
2013.01

Kosten

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten voor het totale project in euro's (exclusief BTW)?	0
---	---

Gemeente Goeree-Overflakkee		
Behoort bij besluit		
Nr.: <i>W63-0402</i>		
27 MRT 2014		
Medewerker vergunningverlening		

[Handwritten signature]

Juridisch Planologisch Adviesbureau

R³

Ruimtelijke onderbouwing Omzetting bedrijfswoning in plattelandswoning

Boutweg 3
te Den Bommel



INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Het vigerende bestemmingsplan	3
1.3 Ligging plangebied	4
2. Beleidskader	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.2.1 Nota Ruimte	5
2.2.2 Barro	5
2.2.3 Wet plattelandswoningen	6
2.3 Provinciaal beleid	6
2.4 Regionaal beleid	7
2.5 Gemeentelijk beleid	9
2.5.1 Waterplan Goeree-Overflakkee	9
2.5.2 Woonvisie	9
2.5.3 Bestemmingsplan	9
3. Planbeschrijving	11
3.1 Ontstaansgeschiedenis en ligging plan	11
3.2 Huidige situatie	13
3.3 Toekomstige situatie (bouwplan)	13
4. Sectorale aspecten	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Watertoets	14
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Bodem	19
4.7 Kabels en leidingen	19
4.8 Flora en fauna	19
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.10 Verkeer	20
4.11 Geluid	20
4.12 Milieueffectrapportage	21
5. Economische uitvoerbaarheid	22
6. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening	23

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Op de Boutweg 1 te Den Bommel is een agrarisch bedrijf aanwezig. Dit agrarische bedrijf heeft twee dienstwoningen Eén gevestigd op de Boutweg 1 en één gevestigd op de Boutweg 3 te Den Bommel. Het plan is opgevat om op dit perceel één van de agrarische dienstwoningen (Boutweg 3) om te zetten tot een plattelandswoning. Gezien de voortschrijdende mechanisering in de landbouw is het uit oogpunt van bedrijfsvoering niet meer noodzakelijk dat er twee eigenaren/medewerkers direct bij het bedrijf wonen. Voor de verkoopbaarheid van de tweede bedrijfswoning Boutweg 3 is het vereist, dat deze woning niet meer als agrarische bedrijfswoning wordt aangemerkt.

Binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' is de grond bestemd als 'Agrarisch'. Het gebruik van de dienstwoning als burgerwoning is op grond van genoemde bestemming niet toegestaan.

Het college van burgemeester en wethouders kan in dergelijke gevallen medewerking verlenen door te beslissen om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van de mogelijkheden van artikel 2.12 Wabo. Om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c juncto artikel 2.12 lid 1, a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) dient de activiteit niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening en dient het besluit de motivering van een goede ruimtelijke onderbouwing (GRO) te bevatten.

Het omzetten van een agrarische dienstwoning met bijbehorend bijgebouw naar plattelandswoning is mogelijk gemaakt met de '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)' die per 1 januari 2013 in werking is getreden.

Doel van deze onderbouwing is aan te tonen dat alle ruimtelijk relevante aspecten zijn meegewogen en dat het plan tot het wijzigen van de functie in die van plattelandswoning niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is om die reden opgesteld.

1.2. Vigerend bestemmingsplan

Voor het gebied vigeert momenteel het bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee. Het bestemmingsplan is op 28 november 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Oostflakkee.

1.3. Ligging plangebied

Het plan ligt in het buitengebied van Den Bommel. Ten zuiden van de kern van Den Bommel. De woning met bijgebouw aan de Boutweg 3 maakte in het verleden onderdeel uit van een agrarisch bedrijf dat ook bekend staat als de Julianahoeve. Het bedrijf is thans alleen gevestigd aan de Boutweg 1 te Den Bommel.



Figuur 1 Luchtfoto met aanduiding om te zetten woning Boutweg 3.

2. Beleidskader

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 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. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Het plan voor onderhavige ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de SVIR.

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van deze structuurvisie.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro (voorheen AMvB Ruimte) bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen, provinciale inpassingsplannen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen met ruimtelijke onderbouwing moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart) en Erfgoed (Unesco). Het Barro is niet van invloed op dit plan.

2.2.3 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.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie, Verordening ruimte

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en Verordening Ruimte

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen, "Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte".

De provincie Zuid Holland heeft de structuurvisie en de Verordening Ruimte op 2 juli 2010 vastgesteld (laatstelijk herzien 30 januari 2013). Zij vervangt de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte.

Het uitgangspunt van de Structuurvisie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet"; in de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Deze structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

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. Alle kernen in de provincie zijn omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen.

Het plangebied ligt buiten het stedelijk gebied van Den Bommel, buiten de bebouwingscontour. Voor zover hier relevant is in de Verordening Ruimte het volgende geregeld.

Artikel 3 Geeft de regels voor het gebied buiten de bebouwingscontouren

Lid 1 geen verstedelijking buiten de bebouwingscontouren

Bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren (zoals aangegeven op kaart 1) sluiten bestemmingen uit die nieuwvestiging of uitbreiding van stedelijke functies mogelijk maken.

Er wordt ter plaatse geen uitbreiding of een nieuwe vestiging gerealiseerd. In de bestaande bebouwing wordt mogelijk gemaakt dat deze door derden bewoond kan worden. Daarnaast is door de Wet plattelandswoningen het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten. Hierdoor 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 agrarische bedrijf. Er zijn dan ook geen milieuhygenische gevolgen. Er is geen extra verkeersaantrekkende werking. Immers het blijft een woning, waarbij als algemene norm geldt dat er sprake is van gemiddeld zes vervoersbewegingen per dag per woning.

Nu aan de voorwaarde is voldaan is er geen strijdigheid bestaat met het provinciale beleid.

2.4 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (2010)

Door het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) is de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee opgesteld. De gemeenteraden van de diverse gemeenten op het eiland, waaronder die van Goedereede, hebben de visie in december 2010 vastgesteld. Als algemeen uitgangspunt wordt aangegeven dat de identiteit van het eiland in de vorm van bijvoorbeeld cultuurhistorische elementen behouden en waar mogelijk versterkt moet worden. Met name nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen lenen zich ervoor om cultuurhistorische waarden te benadrukken en herkenbaar te maken. Met betrekking tot water wordt aangegeven dat nieuw oppervlaktewater aangelegd moet worden en dat de waterkwaliteit in algemene zin verbetering behoeft. Natuurvriendelijke oevers kunnen hier een rol bij spelen. Tevens wordt gesproken over het opheffen van het waterbergingsstekort. Dit kan door zogenaamde waterbalkons. Op twee specifieke locaties wordt aangegeven dat

waterbergingsmogelijkheden op grotere schaal ontwikkeld zouden kunnen worden door deze ontwikkeling te combineren met de uitbreiding van bestaand dorpsgebied.

Voor natuur in algemene zin ligt de nadruk op het toegankelijk en beleefbaar maken van bestaande natuurwaarden. Voor deltanatuur in het bijzonder geldt tevens een grote ontwikkelopgave van 400 ha. Met betrekking tot werk en werkvoorziening geeft de structuurvisie aan dat de diverse kernen hun specifieke pijlers moeten versterken. Voor het eiland als geheel geldt daarnaast dat wordt ingezet op het opknappen van verouderde terreinen en op het faciliteren van thuiswerken.

Tot slot komt de recreatieve functie aan bod welke op het eiland alom vertegenwoordigd is. Voor het hele eiland geldt dat ingezet wordt op uitbreiding van de bestaande pijler, de kustrecreatie. Daarbij wordt verblijfsrecreatie geclusterd mogelijk gemaakt langs de kust. Deze clusters vormen zogenaamde stepping stones, waartussen recreatieve routes kunnen zorgen voor een toegankelijk en beleefbaar landschap.

De functiewijziging van de woning Boutweg 3 is niet in strijd met enig uitgangspunt in de Regionale Structuurvisie.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Waterplan Goeree-Overflakkee (2008)

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het waterplan worden de volgende drie hoofdaspecten aan de orde gesteld:

1. de inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het waterbeheer; het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid water die nodig is voor het realiseren van een bepaald beschermingsniveau tegen wateroverlast, maar nadrukkelijk ook om de beleving van het water binnen de kernen;
2. het gebruik en het beheer en onderhoud van oppervlaktewater; hierbij horen afspraken over de beheergrenzen en wie wat doet; het waterplan zal daarnaast helpen bij de verankering van de waterzaken binnen de organisaties;
3. de omgang met afvalwater en regenwater in het gebied; hierbij speelt onder andere de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem. Gezamenlijk hebben het waterschap, de gemeenten en het ISGO, streefbeelden en doelen voor het water in de kernen opgesteld. De wensbeelden met een ruimtelijke relevantie die volgen uit het Waterplan zijn hieronder opgesomd:
 - . gegarandeerde zonering op basis van chloridengehalten in het oppervlaktewater (zoet/zout);
 - . waterbergingstekort oplossen door het aanleggen van nieuw oppervlaktewater;
 - . aanleggen van waterbalkons, geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied;
 - . maatregelen in het kader van de KRW in waterlichamen realiseren voor 2015;
 - . natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen;
 - . gemengde rioolstelsels vervangen door gescheiden rioolstelsels;
 - . historische relatie met water in stedelijke kernen zichtbaar maken;
 - . meer aandacht voor het karakteristieke krekenslandschap;
 - . en aanleggen een of meerdere gemeenschappelijke baggerdepots.

2.5.2 Woonvisie

In 2008 heeft Compan een onderzoek gedaan naar wonen op Oostflakkee.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat het aantal inwoners in Den Bommel in 2008 1.695 inwoners bedroeg. Het aantal woningen in 2008 is 691, waarvan 39% huur en 61% koopwoningen.

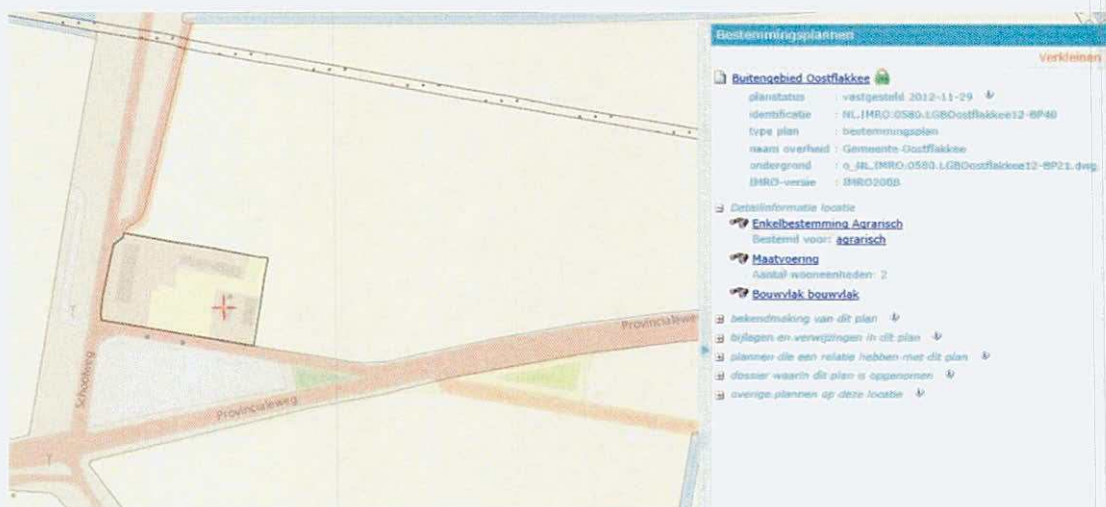
Uit de cijfers blijkt dat de verhuiscijfers in Den Bommel net als in Ooltgensplaat per saldo zou leiden tot vertrek van huishoudens. De woningbehoefte binnen de kern is dan zelfs negatief. Zou Den Bommel wel de eigen behoefte weten op te vangen dan bedraagt de behoefte circa 20 woningen.

Het betreft de omzetting van een al bestaande gebruikte woning, zodat er per saldo geen invloed is op volkshuisvestelijke aspecten.

2.5.3 Bestemmingsplan

De ontwikkeling valt binnen het bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee. Het bestemmingsplan is op 28 november 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Oostflakkee. Op het perceel ligt gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch'.

Het gebruik van de woning Boutweg 3 als burgerwoning is op grond van de bestemming 'Agrarisch' niet mogelijk.



Figuur 2 Uitsnede plankaart vigerende bestemmingsplan met renvooi (ruimtelijkeplannen.nl)

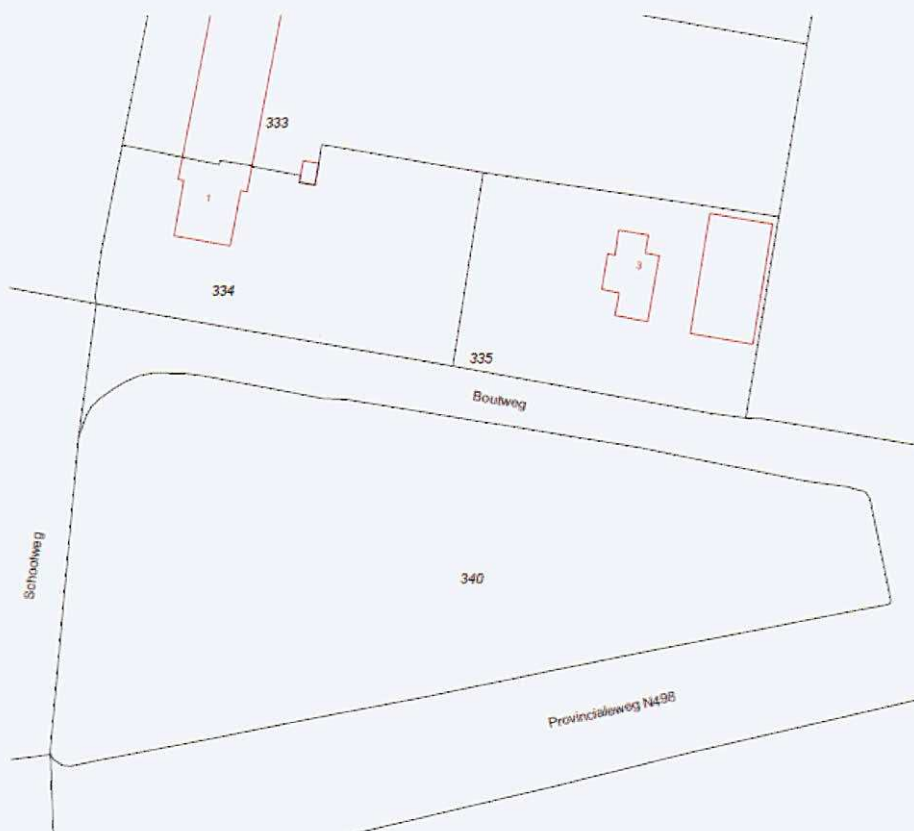
3. Planbeschrijving

3.1 Ontstaansgeschiedenis en ligging plangebied

De geschiedenis van Den Bommel gaat terug tot 1481, toen de heerlijkheid Sint Adolfsland. Voor dat jaar werden de door kades omringde gorzen al gebruikt om het uit veen turf en zout te winnen. In 1526 is het gebied ter bedijking uitgegeven, hetgeen vier jaar later zijn beslag kreeg. Aan de noordrand van de polder aan het Haringvliet, werd een uitwateringssluus gebouwd. Op die plaats ontstond het dorp Den Bommel.

Den Bommel vertegenwoordigt het karakteristieke beeld van veel Zuid Hollandse en Zeeuwse havendorpen. Gelegen tegen de polderdijk (buitendijk) en verbonden met het open water door middel van een havenkanaal. De dijk vormde daarbij in eerste instantie de grens tussen het binnen en buitendijkse gebied en de ingangen van het dorp voor het verkeer over land. De oorspronkelijke bebouwing langs Kade Molendijk, Oostdijk en Voorstraat heeft zich in oostelijke richting uitgebreid. Deze richting is mede bepaald door de polderstructuur en de huidige verkeersontsluiting

Het plangebied ligt in buitengebied van Den Bommel ten zuiden van de bebouwde kom. Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Den Bommel sectie F nummers 335 en 340.



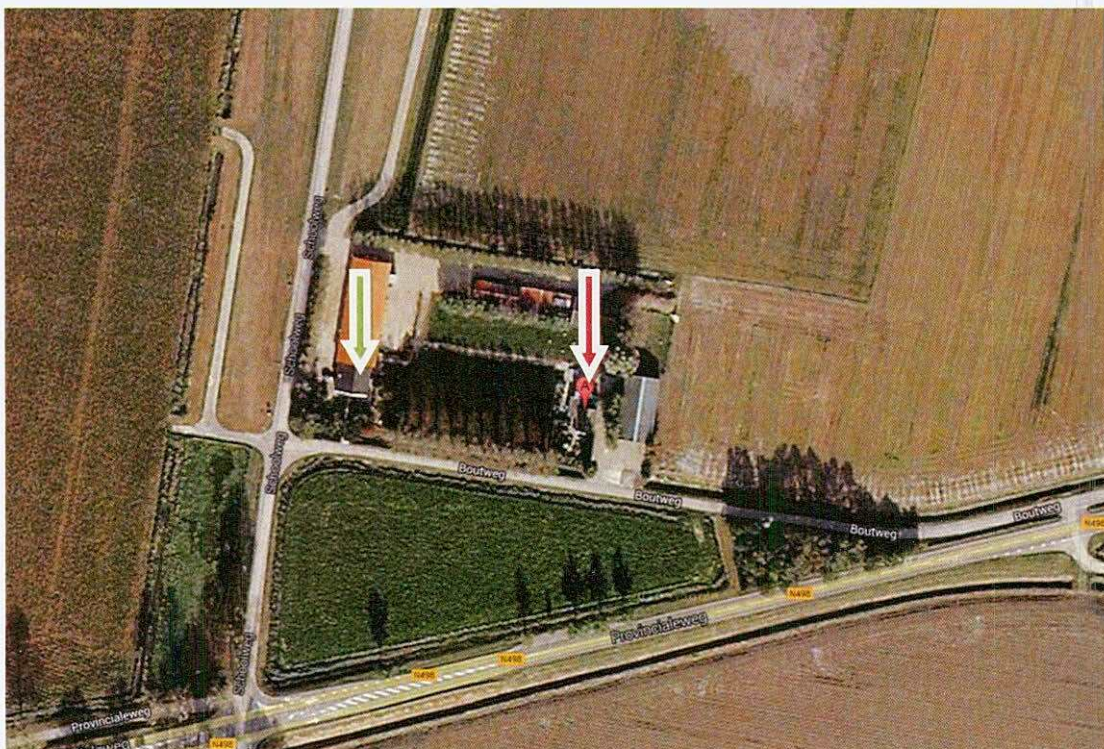
Figuur 3. Kadastrale kaart



Figuur 4 Google Earth satellietfoto met aanduiding plangebied.

3.2 Huidige situatie.

In de bestaande situatie bevindt zich op het agrarische perceel Boutweg 1 een agrarisch bedrijf genaamd 'Julianahoeve'. Op het perceel bevinden zich twee dienstwoningen. De ene dienstwoning is plaatselijk bekend als Boutweg 1 en de andere als Boutweg 3.



Figuur 5 overzichtsfoto met groene pijl Boutweg 1 en rode pijl Boutweg 3.

3.3 Toekomstige situatie.

- Op de percelen blijft het agrarische bedrijf gevestigd op de Boutweg 1 in tact.
- De bestaande bebouwing blijft in tact.
- De dienstwoning gelegen aan de Boutweg 3 mag door derden die niet verbonden zijn aan het agrarische bedrijf de Julianahoeve (Boutweg 1) worden bewoond;
- De (voormalige) dienstwoning zal voor de milieuwetgeving worden beschouwd als een onderdeel van die inrichting. (artikel 1 lid 1a Wabo).

4. Sectorale aspecten

4.1 Inleiding.

In onderstaand hoofdstuk zal worden ingegaan op de diverse sectorale aspecten die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Per onderzoeksparaagraaf wordt aangegeven of het deelaspect de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

4.2 Watertoets.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 1.500 m² in het buitengebied of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Waterneutraal inrichten

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat wateroverlast ontstaat, eist het waterschap Hollandse Delta toe dat er ter compensatie er extra waterberging wordt gerealiseerd. Kleine plannen hebben echter slechts een minimaal effect op de waterhuishouding. Voor plannen met minder dan 1.500 m² extra verharding in buitengebied is daarom geen watercompensatie vereist.

Op dit moment is er op de bouwlocatie al bebouwing en verharding aanwezig. Er wordt geen extra bebouwing toegevoegd. Gezien het beleid van het Waterschap is daarom in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Schoon inrichten

Alle bestaande gebouwen zijn al aangesloten op de riolering. Het huishoudelijk afvalwater zal via dit riool afgevoerd worden.

Veilig inrichten

Het plangebied ligt gedeeltelijk in de primaire waterkering en op waterstaatsdoeleinden. Daar er op het perceel geen bebouwing wordt toegevoegd heeft dit geen invloed op de planontwikkeling.

4.3 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 betekende 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 voorliggende plan heeft geen extra verkeersbewegingen. De woning is al aanwezig als dienstwoning en zal dienst blijven doen als woning.

Het voorliggende plan is zo kleinschalig dat het 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

4.4 Bedrijven en milieuzonering en geur.

Zoals al vermeld in paragraaf 1.1 van deze ruimtelijke onderbouwing is 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 op 1 januari 2013 in werking getreden.

Deze wet bevat twee onderdelen. Om te beginnen wordt geregeld dat bij verschillende wetten zoals bij de Wabo (Omgevingsvergunning milieu) het planologische regime, en niet langer het feitelijk gebruik, bepalend wordt voor de bescherming die een gebouw of functie geniet tegen negatieve milieueffecten.

Het tweede element van de wet heeft specifiek betrekking op zogenaamde plattelandswoningen. Dat zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen die (tevens) door derden mogen worden bewoond. De wet regelt dat deze woningen niet worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf.

De Wabo is op twee punten aangepast:

- 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.

Voor de hier aan de orde zijnde situatie betekent dit het volgende. Op dit moment is de woning Boutweg 3 een agrarische bedrijfswoning. De bewoners van de woning worden niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf. Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning zou in het verleden betekend hebben, dat de nieuwe (burger)bewoners wel beschermd dienden te worden tegen de milieugevolgen van het nabij gelegen agrarisch bedrijf, waardoor er in de regel aanpassingen nodig waren in de bedrijfsvoering om de vereiste milieubescherming te kunnen bieden. Mede om die reden werd in de regel niet meegewerkt aan het omzetten van de agrarische bedrijfswoning in die van burgerwoning.

Met de Wet Plattelandswoningen is het echter wel mogelijk om de omzetting van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning door te voeren. Uit de wet vloeit voort, dat de (burger)bewoners niet beschermd worden tegen de milieugevolgen van het nabij gelegen agrarisch bedrijf. De woning blijft uit oogpunt van milieubescherming beschouwd worden als behorend bij de agrarische inrichting. Hierdoor heeft de omzetting van de bestemming van de woning geen nadelige bedrijfsmatige gevolgen voor het agrarisch bedrijf.

De ligging van de woning Boutweg 3 ten opzichte van het agrarisch bedrijf is overigens zodanig, dat er van kan worden uitgegaan dat de bewoners geen bovenmatige overlast zullen ervaren van de agrarische bedrijfsvoering. De boerderij achter de woning Boutweg 1 ligt op ruim 75 m van de woning Boutweg 3.

Buiten het feit dat het om juridische redenen mogelijk is om de Wet plattelandswoningen toe te passen, kan er ook worden geconstateerd dat er geen onaanvaardbare bewoningssituatie zal ontstaan ter plaatse.

4.5 Externe veiligheid.

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontouren 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. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute.

Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de planlocatie in Den Bommel relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

In de omgeving van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de N 215. Uit de rapportbeschrijving, die is opgenomen in de risicokaart Nederland, blijkt dat de risicocontouren ten gevolge van het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg als volgt is:

Plaatsgebonden risico	
Rekenprogramma	RBMII versie 1.1.1.7
Risicocontour Risicoafst. (PR 10-6) [m]	0
Risicocontour Risicoafst. (PR 10-7) [m]	33
Risicocontour Risicoafst. (PR 10-8) [m]	130

De woning Boutweg 3 bevindt zich op circa 280 m afstand van de N215, waardoor deze ligt buiten enige risicocontour voor plaatsgebonden risico. Voor het groepsrisico heeft de omzetting van de bedrijfswoning in burgerwoning geen effect, omdat het aantal personen dat in het gebied gemiddeld aanwezig is niet wijzigt door de planologische omzetting. , Er kan daarnaast worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart Nederland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied, behoudens de beschreven vervoer van gevaarlijke stoffen over de N 215, geen risicovolle zaken aan de orde zijn.



Figuur 5. Uitsnede risicokaart provincie Zuid Holland.

Conclusie: Dit onderdeel levert geen belemmering op voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

4.6 Bodem.

In artikel 8 van de Woningwet is geregeld dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Gaat de functiewisseling niet gepaard met een verbouwing dan gelden de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigde grond niet en geldt er dus ook geen onderzoeksverplichting naar de gesteldheid van de bodem.

4.7 Kabels en leidingen.

Binnen het plangebied liggen wel diverse kabels en leidingen. Dit betreffen de normale huisaansluitingen voor de telefoonaansluiting etc. Deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.8 Flora en fauna.

Bestaande gegevens met betrekking tot de flora en fauna zijn geraadpleegd bij de het natuurloket Provincie Zuid-Holland. Uit deze gegevens blijkt dat het perceel niet is aangewezen overeenkomstig de habitatrichtlijn, Vogelrichtlijn of Natuurbeschermingswet. Het perceel vormt ook geen onderdeel van de provinciaal ecologische hoofdstructuur of van het natura 2000 gebied. Er is geen sprake van een ecologische verbindingzone dan wel een recreatiegebied of een natuurgebied. Voorts zijn er geen specifieke natuurwaarden aanwezig op het perceel.

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. Op dit moment is het perceel al gedeeltelijk verhard en worden er geen extra verhardingen of gebouwen toegevoegd.

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Met het nieuwe wettelijke regime is er vooral sprake van een verschuiving van taken en verantwoordelijkheden naar de gemeenten. Tot nu toe hebben de meeste gemeenten enkel

een verantwoordelijkheid op basis van het provinciale beleid. Met de implementatie van het wetsvoorstel zijn zij verplicht deze verantwoordelijkheid zelfstandig op zich te nemen en moeten zij eigen archeologiebeleid ontwikkelen. Daarvoor dienen zij na te gaan in hoeverre aanpassing van reeds bestaande gemeentelijke beleidsinstrumenten, zoals vergunningverlening, aan een effectieve uitvoering van dat beleid kunnen bijdragen en is inpassing in de procedures rond het gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid noodzakelijk.

Gemeenten zijn verplicht een archeologiebeleid te voeren en de archeologische waarden en verwachtingen binnen hun gemeentelijk grondgebied inzichtelijk te maken. Het ISGO heeft archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. De nota geeft aan hoe de gemeenten op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed. De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven er naar om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door planaanpassing zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en planaanpassing te kunnen realiseren, dienen archeologische informatie en belangen zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ'). Bij het regionale archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Het plan brengt geen grondwerkzaamheden met zich mee. Het betreft de functiewijziging van een bestaande dienstwoning naar een woning die ook door derden bewoond kan worden. Dit betekent dat er geen grondroerende werkzaamheden zullen worden uitgevoerd en er geen strijd is met de archeologische uitgangspunten.

2.10 Verkeer.

Ontsluiting.

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande uitrit op de Boutweg. Dit is thans ook het geval. De Boutweg is voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen op aanvaardbare wijze te verwerken.

Parkeren.

De gemeentelijke bouwverordening schrijft in artikel 2.5.30 voor dat een bouwplan in voldoende parkeerplaatsen op grond dat bij de woningen hoort voorziet. Wanneer dat niet het geval is, dan kan het college van burgemeester en wethouders een ontheffing verlenen. Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan zijn de aanbevelingen voor de verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom van de CROW van belang (ASVV 2012).

Er wordt binnen het plangebied geen bebouwing toegevoegd. Dit betekent dat er geen extra parkeerplaatsen hoeven te worden gerealiseerd. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in de vereiste parkeerruimte in relatie tot de woning te voorzien.

4.11 Geluid.

In de Wet Geluidhinder is als geluidsgevoelig terrein benoemd: bij algemene maatregel van bestuur als zodanig aangewezen terrein dat vanwege de bestemming daarvan bijzondere bescherming tegen geluid behoeft, waarbij wat betreft de bestemming wordt uitgegaan van het gebruik dat is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van de Wet ruimtelijke ordening, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet.

Dit betekent dat ook hier de het thans geldende bestemmingsplan planologisch en niet de feitelijke situatie leidend is. Op grond van artikel 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen dan ook niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden.

4.12 Milieueffectrapportage.

Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht moet bij ontwikkelingen worden bekeken of de ruimtelijke ontwikkeling ook uit milieuoogpunt aanvaardbaar is en of er een Milieueffectrapportage (Mer) moet worden opgesteld. Op grond van de D-lijst uit het besluit Mer moet er in ieder geval een Mer worden opgesteld bij de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject dat een oppervlakte van 100 hectare of meer dan wel de bouw van 2000 of meer woningen omvat.

Hier gaat het om de functiewijziging van bedrijfswoning naar een woning die ook door derden mag worden bewoond. De impact van dit plan is beperkt en de milieugevolgen zijn in de hiervoor opgenomen hoofdstukken voldoende in kaart gebracht. Er zullen geen nadelige milieugevolgen voor het gebied optreden. Om deze reden is het niet vereist dat er een Mer wordt opgesteld.

5. Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de functiewijziging van het perceel van agrarische bedrijfswoning naar een woning die ook door derden bewoond mag worden (plattelandswoning).

Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer: de heer J.A. de Wit.

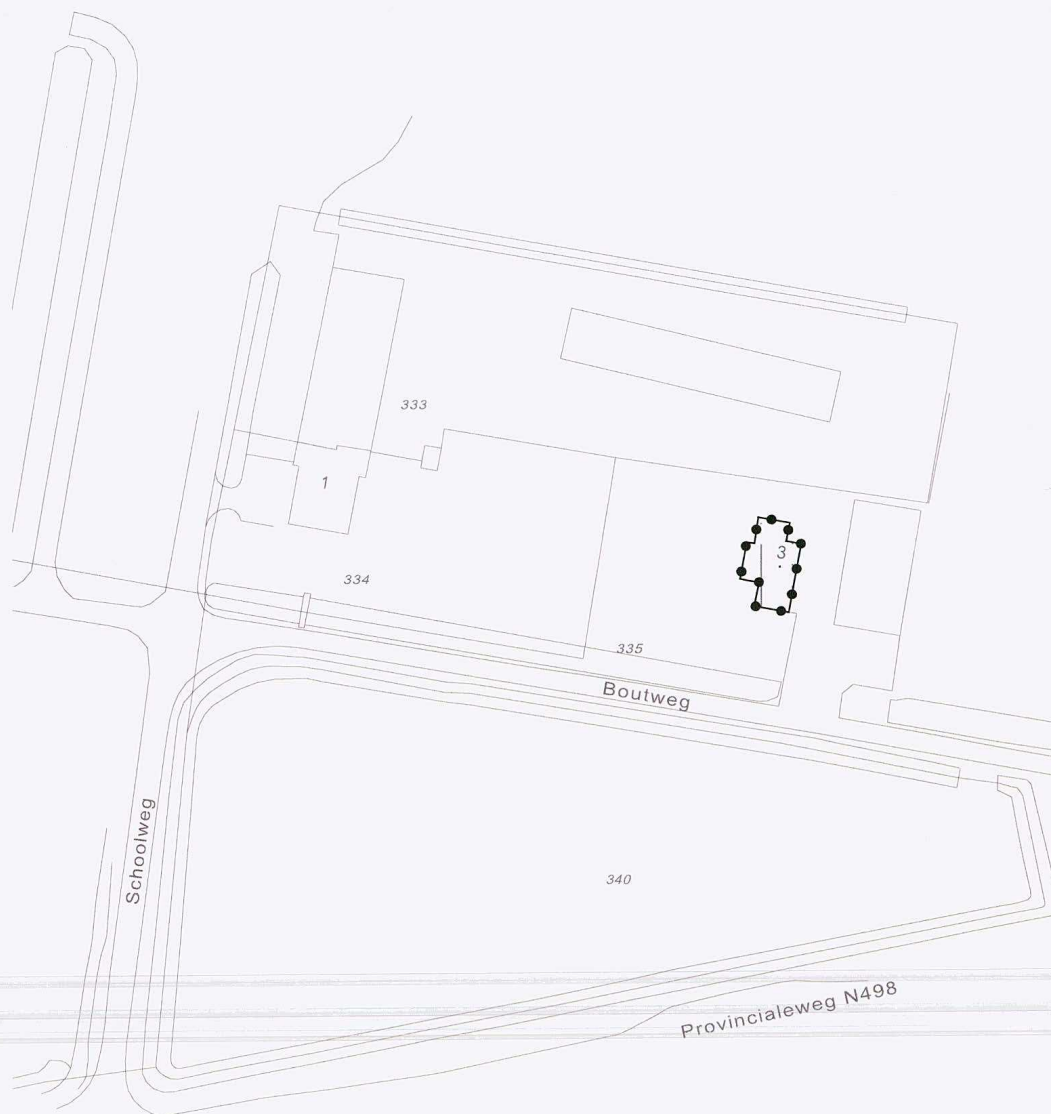
Er hoeft geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld, omdat er geen bouwmogelijkheden worden toegevoegd binnen het bestemmingsplan. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

De gemeente zal met de initiatiefnemer een zogenaamde planschadeovereenkomst afsluiten, op grond waarvan eventueel te honoreren verzoeken om planschade ten laste worden gebracht van initiatiefnemer.

6. Overleg ex artikel 3.1.1. Besluit op de ruimtelijke ordening.

De reactienota met de vooroverlegreacties is opgenomen als bijlage

356



Besluitgebied



Boutweg 3, Den Bommel

Besluitvlak



Besluitvlak

GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE OMGEVINGSVERGUNNING BOUTWEG 3, DEN BOMMEL

i.o.v. R3 Advies

► Voorontwerp

► NL.IMRO

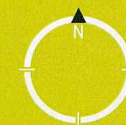
ruimtelijke
denkers

wissing

Kruidtuin 5, 2991 RK
Postbus 37, 2990 AA Barendrecht

T +31(0)180613144
F +31(0)180620461

info@wissing.nl
www.wissing.nl



► tek.	0609.68-B-01
► blad	1 van 1
► schaal	1 : 1.000
► versie	VO01
► gew.	
► get.	05-08-2013
► pmw.	André Domburg

werkelijke maten zijn vastgelegd in het GML-bestand!