

Ruimtelijke Motivering

‘Omgevingsvergunning Wellestrijpsedijk 4 Herkingen’



Toelichting

Identificatiecode:

NL.IMRO.1924.HRKWellstrpsed4-OV30

status:

Vastgesteld

Datum:

18 januari 2023

Versie:

-

Auteur:

Arnoud de Looff

B&RO Advies || Etty Hillesumstraat 39 || 4335 SB Middelburg || Tel: +31 (0)620505282

|| E-mail: info@benroadvies.nl

Copyright © 2023

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doel.....	4
1.2 Ligging en begrenzing.....	5
1.3 Vigerende plannen	6
1.4 Leeswijzer.....	6
2. Bestaande en gewenste situatie	7
2.1 Bestaande situatie.....	7
2.2 Foto's bestaande situatie	8
2.3 Gewenste situatie	9
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie.....	11
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).....	12
3.2 Provinciaal beleid	13
Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Regionale structuurvisie Goeree – Overflakkee(2010) herzien 26 oktober 2017	14
3.3.2 Woonvisie 2018-2024.....	15
3.3.3 Eilandvisie Goeree-Overflakkee.....	15
4. Ruimtelijke omgevingsaspecten	16
4.1 Inleiding.....	16
4.2 Archeologie & Cultuurhistorie.....	16
4.3 Bedrijven en Milieuzonering	18
4.4 Bodemkwaliteit	19
4.5 Externe veiligheid.....	20
4.5.1 Algemeen.....	20
4.5.2 Inrichtingen	20
4.5.3 Risicokaart	20
4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen	21
4.5.5 Buisleidingen	21
4.6 Natuur	22
4.6.1 Flora en Fauna	22
4.6.2 Stikstofdepositie	23
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Geluid	24

4.9 Verkeer en parkeren	25
4.10 Water	26
4.11 Kabels en Leidingen.....	27
5. Juridisch kader	28
5.1 Algemeen	28
5.2 Verbeelding.....	28
6. Uitvoerbaarheid	28
6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal	28
6.1.1 Procedurele kosten.....	28
6.1.2 Economische uitvoerbaarheid.....	28
7. Procedure	29
7.1 De te volgen procedure.....	29
7.2 Het vooroverleg met instanties.....	29
7.3 Uitkomsten vooroverleg.....	29
7.4 Ontwerp omgevingsvergunning	29
7.5 Verlening omgevingsvergunning.....	29
Bijlagen	30
Bijlage 1	Beoogde plan
Bijlage 2	Bodemonderzoek
Bijlage 3	Quicksan flora en fauna
Bijlage 4	Stikstofberekening
Bijlage 5	Verbeelding

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Noord/oostelijk gelegen van het dorp Herkingen in de gemeente Goeree-Overflakkee ligt aan de Wellestrijpsedijk 4 de voormalige agrarische boerderij genaamd 'Dijkzicht' zie afbeelding 1 (rood omkaderd). De boerderij is van eigendom gewisseld. De nieuwe eigenaar heeft de wens om de bestaande woning met aanbouw naar schuur en het gedeelte tussen de twee grote landbouwloodsen te saneren. Daarnaast is er de wens om in de grote linkse landbouwloods een schuurwoning te realiseren en deze een geheel ander uiterlijk te geven. De andere grote schuur zal dienst doen als opslag. Op het perceel is nog een schuur aanwezig en ligt vlak tegen de dijk aan. Deze schuur dient verbouwd te worden naar een gastenverblijf. Het uiteindelijke resultaat is een kwaliteitsslag voor het perceel.

De huidige bestemming is 'Agrarisch'. De nieuwe eigenaar kan niet worden aangemerkt als agrariër. Om die reden is het gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast mag de inhoud van een woning niet meer dan 750m³ bedragen. De inhoud van de schuurwoning is meer dan 750m³ en ook om die reden in strijd met het bestemmingsplan.

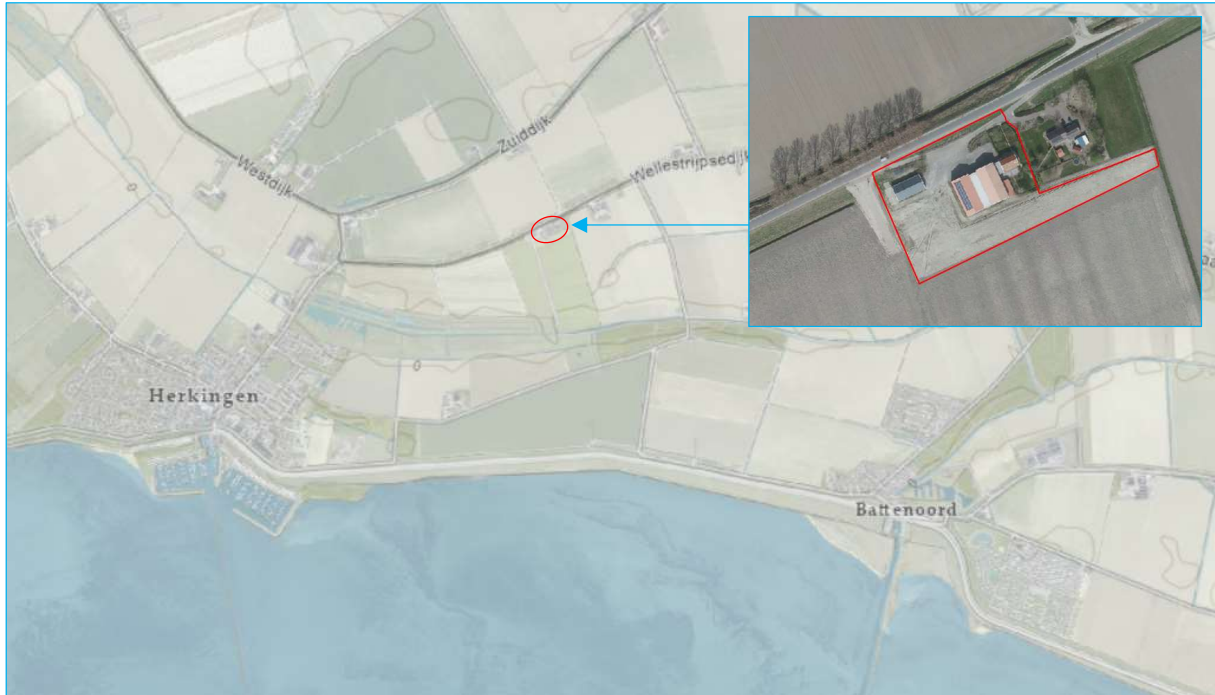
De gemeente heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het plan met een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure. Om een goede afweging te kunnen maken is een ruimtelijke motivering opgesteld.



Afbeelding 1 locatie, (bron: Geoweb)

1.2 Ligging en begrenzing

Tussen het dorp Herkingen en het gehucht Battenoord ligt de Boerderij 'Dijkzicht'. Het perceel aan de Wellestrijpsedijk 4 is aan de noordzijde begrenst door de doorgaande weg. Aan de west- en zuidzijde grenst het perceel aan akkerland. Aan de oostzijde aan een naburige woonperceel. De percelen die in eigendom zijn hebben tesamen een oppervlakte van 9.599m². De boerderij heeft twee toegangen en voldoende parkeermogelijkheid.



Afbeelding 2, locatie (bron: Geoweb)

1.3 Vigerende plannen

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Dirksland'. Dit plan vormt dan ook het vigerende planologische kader voor de binnen het plangebied gelegen gronden. De hoofdbestemming van de locatie is 'Agrarisch'. Zie afbeelding 3 voor een fragment van de digitale kaart met de luchtfoto als onderlegger. Het plangebied is tevens het huidige bouwvlak.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het planologische regime. Met een zogenaamde uitgebreide omgevingsvergunningprocedure kan medewerking worden verleend aan de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 3, fragment plankaart (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de ruimtelijke motivering wordt de bestaande situatie en gewenste situatie omschreven. Hoofdstuk drie gaat in op het vigerend beleid op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de ruimtelijke omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk vijf komen de juridische aspecten aan bod, de uitvoerbaarheid in hoofdstuk 6 en wordt afgesloten met hoofdstuk zeven de procedure.

2. Bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

De boerderij bestaat uit een woonhuis met tussenlid(I) naar de grote landbouwloodsen(II). Aan de loods, die voorzien wordt van woning, zit aan de oostzijde een overkapping(III). Langs de westelijkgelegen in-/uitrit staat nog een landbouwloods(IV). De in-/uitritten zijn overzichtelijk en hebben in het verleden niet tot onveilige situaties geleidt.



Afbeelding 4 locatie, (bron: Geoweb)

2.2 Foto's bestaande situatie



Afbeelding 5 t/m 12, (bron: Funda)

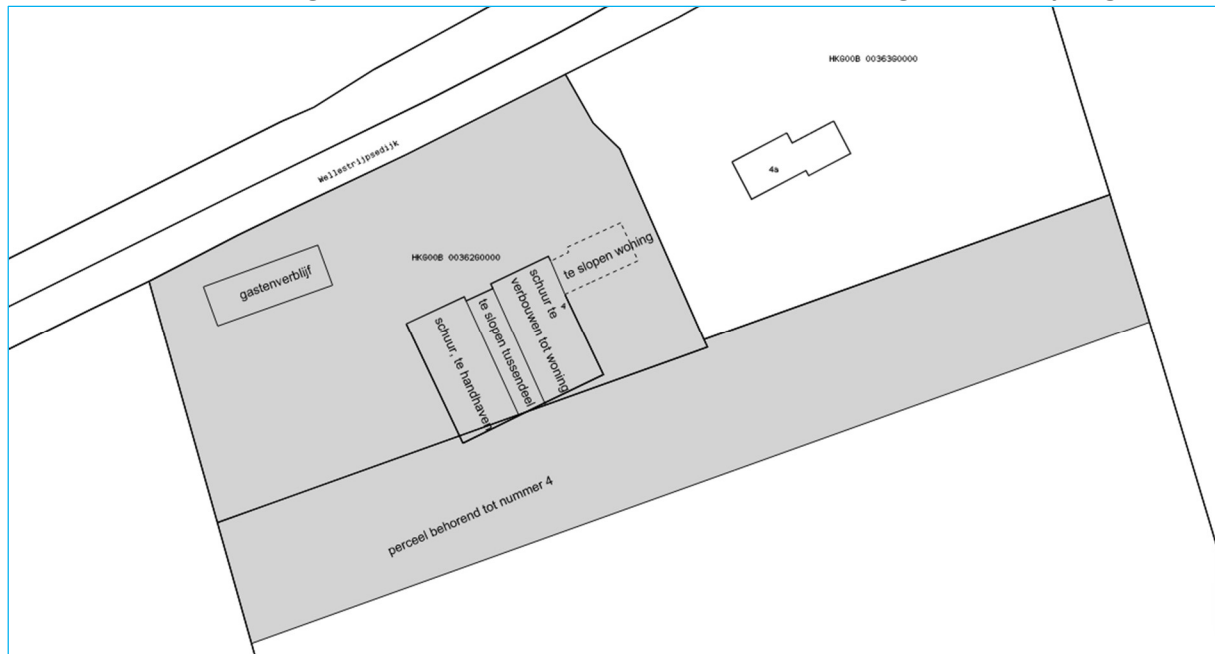
2.3 Gewenste situatie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een schuurwoning. De bestaande woning met aanbouw naar de landbouwloods wordt gesloopt. Het bebouwde gedeelte tussen de twee grote landbouwloodsen wordt ook gesloopt zodat de twee loods van elkaar los komen te staan. Hierdoor wordt er in het aanblik meer 'lucht' gecreëerd. De bestaande overkapping wordt ook gesloopt. De schuurwoning krijgt een geheel nieuw buitenschil. De gewenste schuurwoning is hieronder weergegeven. De complete set is bijlage 1 aan deze rm toegevoegd.



Afbeelding 13 ontwerp schuurwoning, (bron: Bornarchitecten)

De andere grote loods die los komt te staan van de schuurwoning zal dienst doen als opslag. Onder aan de dijk staat nog een loods(100m²). Zie afbeelding 11 en 12 op pagina 8 voor de loods. De wens is om deze loods tot gastenverblijf(bed & breakfast) te verbouwen en te verhuren. Zie afbeelding 14 voor de locatie van de schuur waarin een gastenverblijf is gewenst.



Afbeelding 14 ontwerp schuurwoning, (bron: Bornarchitecten)

Een bed & breakfast is zowel onder de bestemming 'Agrarisch' als onder de bestemming 'Wonen' rechtstreeks toegestaan. Echter is toekomstige gebruik van het perceel 'wonen' en dienen de regels onder de bestemming 'wonen' te worden toegepast. De regels voor een bed & breakfast zijn als volgt opgenomen in het bestemmingsplan:

1. vloeroppervlak bedraagt max 50% van het totaal aanwezige oppervlak;
2. geen onevenredige parkeerdruk/verkeersbelasting;
3. geen belemmering omliggende gronden en bouwwerken;
4. bed & breakfast ten behoeve van tijdelijk of seizoensgebonden werk is niet toegestaan.

De oppervlakte van de loods is 200m². De oppervlakte die ten dienste van de bed & breakfast komt te staan is dan 100m².

Het perceel heeft voldoende ruimte om parkeervoorzieningen te realiseren. De locatie is eenvoudig te bereiken en ligt in het buitengebied. Er is geen sprake van een parkeerdruk/verkeersbelasting.

De bed & breakfast ligt aan een gunstige kant van het perceel ten opzichte van het naburige erf. De afstand tussen de bed & breakfast en perceelsgrens met de burens is 70m. Er zijn geen naburige woningen of bedrijven gelegen. Ook dit punt vormt geen probleem voor de realisatie van de bed & breakfast.

Er is geen sprake van bed & breakfast ten behoeve van tijdelijk of seizoensgebonden werk. De bed & breakfast sluit dan ook aan op de bestaande regelgeving.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit zijn de 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden.

De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle
- Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.
- Zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoefte.
- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem.
- Zorgdragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten.
- Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en
- Verbeteren en beschermen van biodiversiteit.
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke

Het plangebied is landelijk gelegen. Voor het nationale belang zijn de volgende beleidskeuzes van toepassing:

1. In het landelijk gebied verbeteren van de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarden van bodem, water en lucht.
2. Beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten het natuurlijk aanwezige kapitaal duurzaam.
3. Realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit.
4. Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschapsinclusief.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen raakvlakken met de NOVI en vormt geen belemmering voor de realisatie van de vervangende woning in de landbouwloods.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Conclusie

Het plangebied raakt geen rijks belangen in het kader van het Barro en vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de nadere uitwerking van de Wro. In het Bro is onder meer vastgelegd dat gemeenten rekening moeten houden met diverse aspecten bij het opstellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen. In de hoofdstukken 4 tot en met 7 van deze ruimtelijke motivering worden deze verplichtingen nader toegelicht.

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 Wabo.

Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast zijn de volgende aspecten van belang:

- Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
- Is de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’?
- Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
- Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
- Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?
- De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?
- Rol van de provincie

Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De beoogde ontwikkeling betreft een kwaliteitsslag in de vorm van een bestaande woning vervangen voor een nieuwe woning. Er is geen sprake van het toevoegen van bebouwing en of een woning. Verdere toetsing van de Ladder is niet nodig.

Conclusie

Gelet op de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling kan geconcludeerd worden dat verdere toetsing aan de Ladder niet nodig is.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse leefomgeving verbeteren, elke dag, dat is waar de provincie aan werkt. Zeven vernieuwingsambities laten zien waar Zuid-Holland naartoe wil. Met de zeven ambities maakt de provincie ruimte voor belangrijke ontwikkelingen rond participatie, bereikbaarheid, energie, economie, natuur, woningbouw en gezondheid en veiligheid.

Toekomstige beleidsvernieuwing biedt kansen voor verbeteringen in Zuid-Holland. De provincie heeft hiervoor 7 vernieuwingsambities geformuleerd. Deze ambities dienen als stip op de horizon:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

De zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaves de provincie werkt. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd. De uitvoering van deze opgaven zal pas goed in beeld komen als deze met concrete omstandigheden en de doelen van maatschappelijke partners in kaart worden gebracht. De knelpunten, als die ontstaan, komen naar voren én de kansen om de opgaven verder te brengen. Dit doet de provincie vanuit een open houding. Via participatieve processen met inwoners en instellingen wil Zuid-Holland komen tot passende oplossingen voor specifieke dilemma's

Om extra sturing te geven is een Omgevingsverordening Zuid-Holland opgesteld. Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is een kwaliteitskaart opgesteld. Om de verschillende waarden en kenmerken te kunnen benoemen en tot hun recht te laten komen, is gekozen voor een ordening in de kaart die zich uit in vier lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie
4. Laag van de beleving

Naast de lagenverdeling is aan iedere laag een aantal richtpunten opgenomen. Al deze lagen en richtpunten hebben een relatie met elkaar. De laag van de ondergrond gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. De laag van de cultuur- en natuurlandschappen behandelt de laag van het zichtbare landschap en

(grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (agrarisch) gebruik door de mens. De stedelijke occupatie bestaat uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de belevingslaag over identiteit en (recreatieve) beleving.

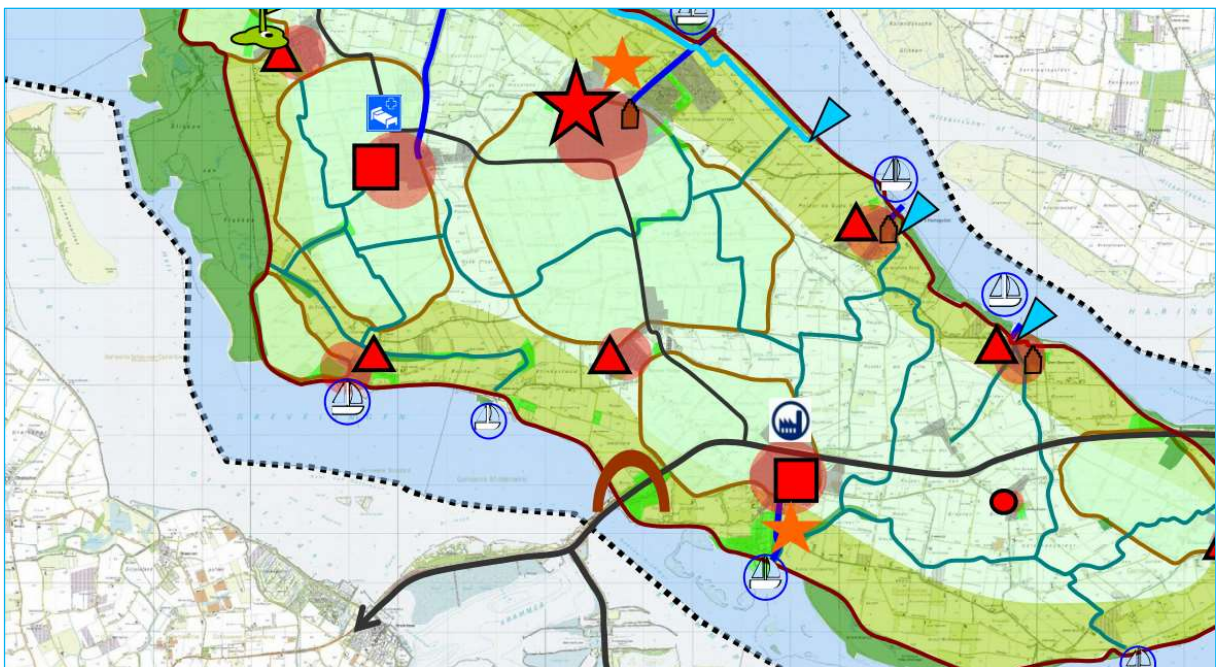
Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft het saneren van de woning, overkapping en bebouwing tussen de twee grote landbouwloodsen waarvan een landbouwloods wordt voorzien van woning. Het plan heeft geen negatieve uitwerking op de lagen. De ruimtelijke kwaliteit wordt dan ook niet aangetast. Er wordt dan ook voldaan aan het beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Regionale structuurvisie Goeree – Overflakkee(2010) herzien 26 oktober 2017

Goeree-Overflakkee is het meest zuidelijke eiland van Zuid-Holland, grenzend aan de Zeeuwse eilanden. De rust, ruimte en de omlijsting door de grote deltawateren worden gezien als belangrijke kwaliteiten. Het eiland zelf verdeelt de provincie in de twee voormalige eilanden Overflakkee en Goeree met elk zeer specifieke landschapskenmerken. Overflakkee heeft een open, agrarisch karakter, behoort tot het zeekleipolderlandschap en is omringd met buitendijks natuurlandschap. Goeree bestaat vooral uit duinlandschap en schurvelingen landschap met hoge recreatieve, ecologische en cultuurhistorische waarde en toeristische voorzieningen.



Afbeelding 15 fragment Visie lange termijn, (bron: Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee)

De volgende aandachtspunten zijn van toepassing bij ruimtelijke ingrepen op de locatie, behoud/versterking van landschap, openheid creëren in het landschap en dijkenstructuur zichtbaar maken.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is zeer kleinschalig en is tevens te beschouwen als herstructurering en opwaardering van de locatie dat aansluit bij de ambitie van de visie.

3.3.2 Woonvisie 2018-2024

De vrijkomende agrarische bedrijven in het buitengebied staan in hoofdzaak los van de woonvisie. Echter is het aspect verduurzamen wel een aandachtspunt bij het verbouwen van de landbouwloods tot woning.

Conclusie

De huidige woning wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een woning in de bestaande landbouwloods realiseert. De woning verkrijgt geen gasaansluiting. De wanden, vloer en dak verkrijgen een hoge rc-waarde waardoor er sprake is van een verduurzaming van de woningvoorraad.

3.3.3 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

Centraal in de visie, staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling betreft een kwaliteitsslag die bijdraagt aan een versterking van de kernthema's. De visie staat dan ook de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4. Ruimtelijke omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

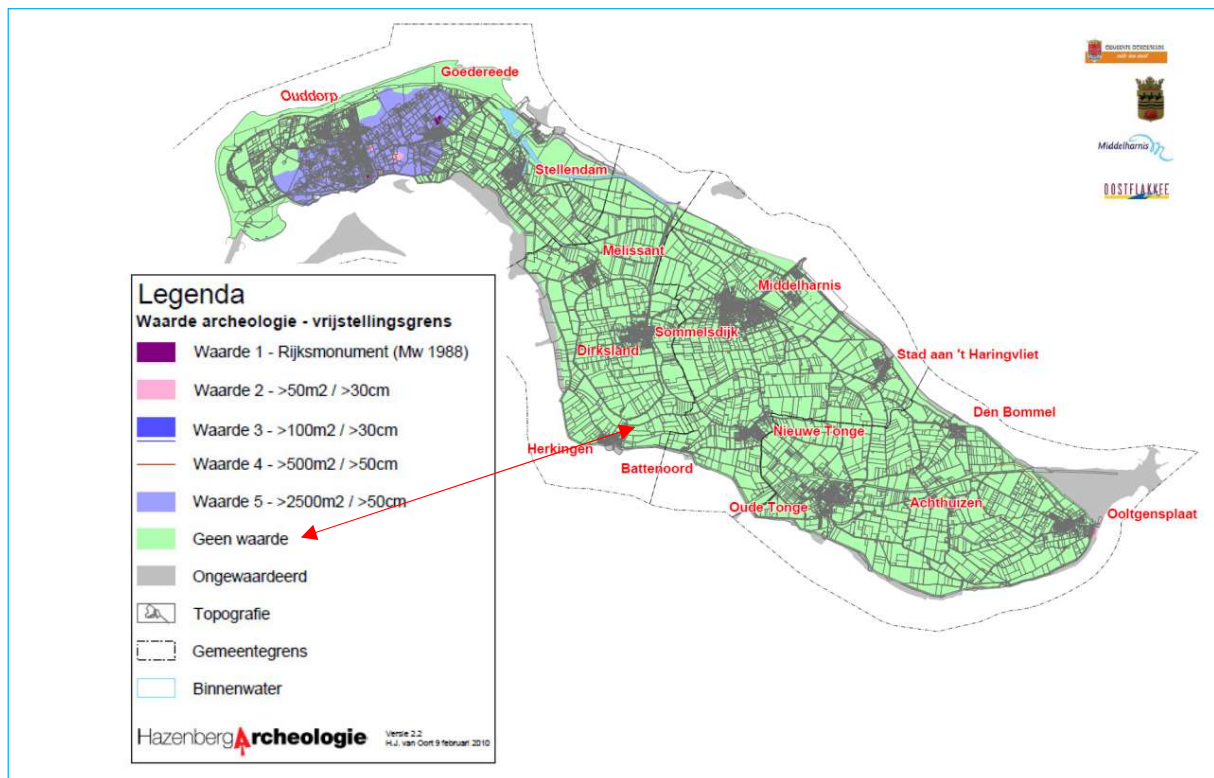
Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, watertoets, de ligging van planologisch relevante leidingen en duurzaamheid.

4.2 Archeologie & Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologische waarden in de bodem. De voorgenomen ontwikkeling betreft het saneren van enkele gebouwen en verbouwen van een grote landbouwloods naar woning. Het is van belang inzichtelijk te maken of er cultuurhistorische waarden of monumenten aanwezig zijn. Op de locatie is geen dubbelbestemming ‘-Archeologie’ van toepassing.



Afbeelding 16 uitsnede archeologische verwachtingskaart, (bron: provincie Zuid-Holland)



Afbeelding 17 uitsnede archeologische verwachtingskaart, (bron: provincie Zuid-Holland)

Conclusie

Op de locatie is geen dubbelbestemming ‘-Archeologie’ van toepassing. Daarnaast zijn de gebouwen niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Op basis van de IKAW en AMK kaarten van de provincie Zuid-Holland is de locatie aangeduid met een ‘lage trefkans’ op archeologische waarden, zie afbeelding 15. De gemeentelijke beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee geeft aan dat de locatie is aangeduid met een ‘Geen waarde’, zie afbeelding 17. Daarnaast de grond onder de landbouwloods die tot woning wordt verbouwd reeds geroerd. Voor het aanleggen van de nieuwe vloer zal de grond niet dieper worden geroerd dan ten tijden van de landbouw loods. Er kan worden gesteld dat er geen archeologische beperkingen zijn voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Bedrijven en Milieuzonering

Bij een ruimtelijke ingreep dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Hierin wordt per bedrijfssoort en soort inrichting aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht moet worden genomen.



Afbeelding 18 afstand tot agrarisch bouwvlak, (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

In de huidige situatie is de onderlinge afstand tussen de bestaande woning en het dichtstbij gelegen bouwvlak met een 'Agrarisch' bestemming 195m. Op het bouwvlak is geen sprake van een intensieve veehouderij of een mogelijkheid om deze alsnog te realiseren.

Een deel van het akkerland aan de zuidzijde is eveneens in eigendom. De diepte van dit perceel gemeten t.ov. de achtergevel van de schuurwoning is circa 25. Er is geen sprake van een fruitteelt bedrijf. Er dient verder geen rekening met spuitzones te worden gehouden.

Conclusie

De huidige woning wordt gesloopt en de bestaande landbouwloods wordt verbouwd tot woning. Gezien de afstand van circa 195m wordt voldaan aan een goed woon en leefmilieu. Met de beoogde ontwikkeling worden planologische mogelijkheden van andere bedrijven in de buurt niet ingeperkt.

4.4 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde planologische regeling en het daarin toegestane gebruik. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor grotendeels elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden. De bodem moet immers geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieu hygiënische kwaliteit van de locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Conclusie

Door ATKB is op de locatie een bodemonderzoek uitgevoerd. Zie bijlage 2.

Op het maaiveld is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het opgeboorde materiaal is wel (een bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld. Bodemvreemd materiaal (met name puin en ander sloopafval) kan duiden op aanwezigheid van asbest(verontreiniging). Om aan- of afwezigheid van asbest in grond met enige zekerheid vast te stellen, is een onderzoek conform NEN 5707 (grond) of NEN 5897 (puin) altijd noodzakelijk of het moet aantoonbaar zijn dat de bodemvreemde materialen niet asbestverdacht zijn. Op dit moment is dat niet aantoonbaar. Derhalve wordt geadviseerd om een asbestonderzoek uit te voeren. Het asbestonderzoek is uitgezet en wordt nagezonden zodra de eindresultaten bekend zijn.

De gehanteerde onderzoekshypothese 'de bodem is licht verontreinigd met parameters uit het standaardpakket (NEN5740) en ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank zijn de grond en het grondwater mogelijk verontreinigd met minerale olie en/of vluchtige aromaten' is deels bevestigd. Over het algemeen is zowel de grond als het grondwater licht verontreinigd met verschillende parameters. Echter onder de asfaltverharding is in de grond een sterke verontreiniging met PAK aanwezig, mogelijk afkomstig van het bovenliggende asfalt. De voormalige bovengrondse tank heeft geen bodemverontreiniging onder de aanwezige betonvloer veroorzaakt.

In overleg met het bevoegd gezag kan bekeken worden of een (beperkt) nader bodemonderzoek nodig is. Dit ten aanzien van de aanwezige PAK verontreiniging in de bodem om vast te stellen of een geval van ernstige bodemverontreiniging aanwezig is. Tevens wordt aanbevolen om aanvullend bodemonderzoek uit te voeren ter plaatse van de voormalige bestrijdingsmiddelenopslag in de schuur. Dit onderzoek is uitgezet en wordt nagezonden zodra de eindresultaten bekend zijn.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De externe veiligheidsregelgeving is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen en Besluit Buisleidingen en Externe Veiligheid. De regelgeving is gekoppeld aan de Wet ruimtelijke ordening.

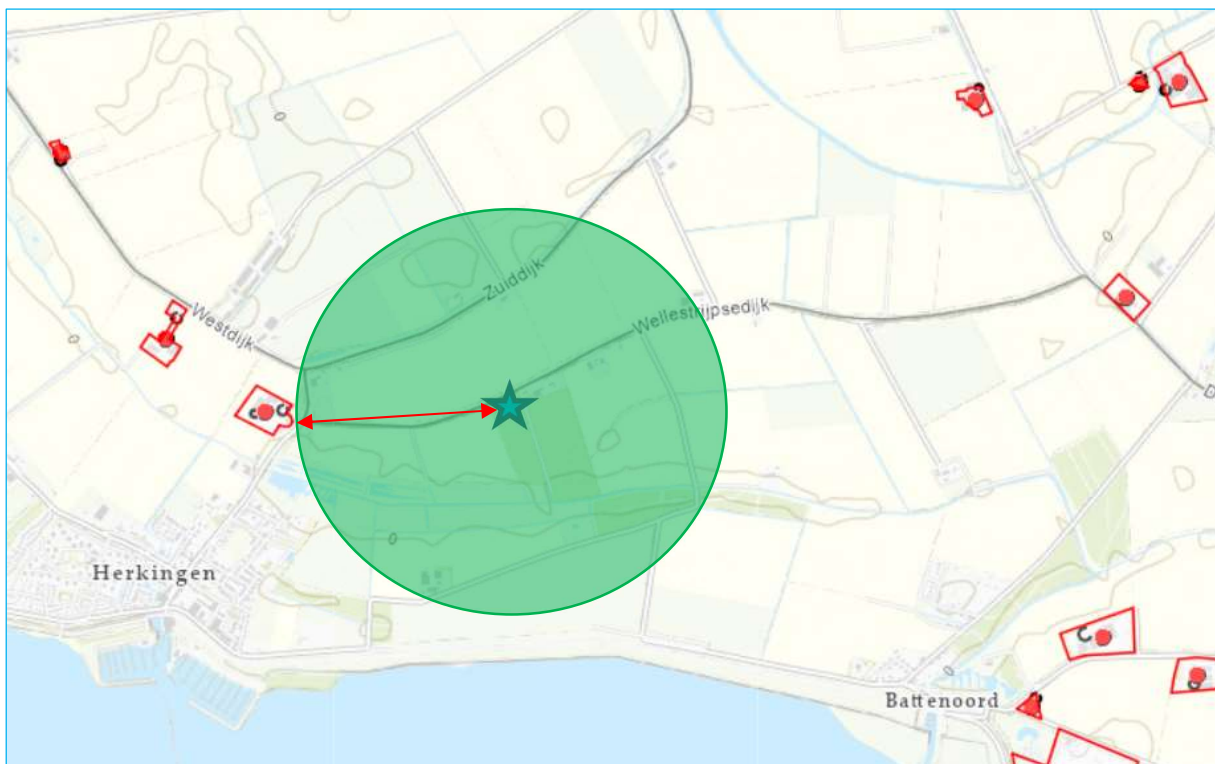
Bij ruimtelijke besluiten moet worden getoetst aan de normen voor plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants. Het betreft in dit geval een bestaande woonfunctie. Echter dient het aspect veiligheid ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden onderzocht.

4.5.2 Inrichtingen

Er zijn in of nabij het plangebied geen Bevi of Brzo bedrijven aanwezig en dit aspect leidt daarom niet tot ruimtelijke beperkingen voor deze omgevingsvergunning.

4.5.3 Risicokaart

Een ander instrument bij het onderzoeken naar de externe veiligheid is de risicokaart van Nederland. De Risicokaart, zie afbeelding 19, geeft informatie over risicosituaties, zoals die zijn vastgelegd in de Regeling provinciale Risicokaart. Aan de hand van de risicokaart blijken er geen andere risico veroorzakende aspecten in de nabije omgeving van 1km van het plangebied te liggen.



Afbeelding 19 Plaatsgebonden risicocontouren (bron:www.risicokaart.nl)

4.5.4 Transportroutes gevaarlijke stoffen

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) geeft aan dat het groepsrisico niet in alle gevallen uitgebreid verantwoord hoeft te worden. Die verplichting geldt niet voor ruimtelijk relevante besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van de transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. In het onderhavige geval ligt het plangebied niet binnen deze zone. Volgens het Bevt moet in dit geval worden ingegaan op de gevolgen van het voorgenomen. Er hoeft niet verder te worden ingegaan op de bestrijdbaarheid bij een ramp en de zelfredzaamheid van de bevolking.

4.5.5 Buisleidingen

In of nabij het plangebied bevinden zich geen leidingen voor bijvoorbeeld gastransport e.d. Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van het bestemmingsplan is een woning toegestaan. Dit betreft de voormalige agrarische bedrijfswoning. Deze wordt gesloopt en de bestaande landbouwschuur wordt verbouwd tot schuurwoning. De externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Natuur

4.6.1 Flora en Fauna

De nieuwe Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

In de nieuwe Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen. Ten opzichte van de voorgaande wetten wijzigen verboden activiteiten nauwelijks. Wel zijn enkele definities aangepast. Zo is onopzettelijk verstoren niet meer strafbaar en is opzettelijk verstoren van vogels in sommige situaties toegestaan. Maar verstoren zonder dat van tevoren goed onderzoek naar beschermde soorten is uitgevoerd, blijft strafbaar. Met de nieuwe wet wijzigt wel de lijst van beschermde soorten.

Conclusie

Door Inventarium is een quickscan en een locatieonderzoek opgesteld en uitgevoerd. Zie bijlage 3 voor de quickscan. Het terrein is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de locatie. Er is geen sprake van het bouwrijp maken van de locatie omdat in een bestaand pand de woning wordt gerealiseerd. Er geen sprake van kappen of rooien van bomen. Er zijn door de ingreep geen negatieve/verstorende effecten te verwachten betreffende het N2000-gebied Grevelingen. Aangezien het plangebied is gelegen buiten (350m) het NNN van Zuid-Holland of de groene ontwikkelingszone hiervan, en het NNN in Zuid-Holland geen externe werking kent, is nadere toetsing niet aan de orde.



Afbeelding 20 Natura 2000 gebied tov de locatie,(bron: Geoweb)

4.6.2 Stikstofdepositie

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State kan daardoor niet anders dan constateren dat die bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Naar aanleiding hiervan dient ook stikstofuitstoot tijdens de alle activiteiten te worden berekend.

Uitgangspunten berekening

Het aantal verkeersbewegingen voor de woning blijft het zelfde. In de bestaande situatie is namelijk al een woning aanwezig. Deze wordt echter gesloopt en de schuur wordt verbouwd tot schuurwoning. Voor de bed & breakfast is uitgegaan van 4 kamers. Per kamer worden 4 verkeersbewegingen opgenomen. Totaal zijn er dan 16 verkeersbewegingen per etmaal.

1. Voor de verbouw van de schuur naar woning is nauwelijks zwaar materieel nodig. De bestaande vloer wordt gehandhaafd. Er is geen sprake van het aanleggen van een fundering.
2. Het dak bestaat uit geïsoleerde prefab dakplaten. De bouw gaat gepaard met veelal licht materieel en een mobiele hijskranen en hoogwerkers die elektrisch zijn. Daarnaast zal tijdens de bouwfase het nodige personeel naar en van de bouwlocatie rijden. Deze bronnen zijn alle ingevoerd als licht, middel- en zwaar verkeer. De lijn bronnen zijn ingevoerd als heen en terug route.
3. Er is geen sprake van bijvoorbeeld langdurige stationair draaiende vrachtwagens. Wel is in de berekening hiermee rekening gehouden.
4. Van vrijkomende grond is geen sprake.
5. Naast de bronnen is de route van belang. Gerekend wordt vanaf de dichtstbijzijnde N-weg waarbij het verkeer voor de beoogde ontwikkeling opgaat in het overige verkeer. Voor dit project is dat de N215. De totale lengte is 5km.
6. Om de invoer eenvoudig te houden is gerekend met machines stageklasse III 75-560 KW en jaartal 2010 met als vermogen 200KW toegepast. Hierdoor ontstaat voldoende ruimte om verschillende machines te gebruiken.

Conclusie

In de bestaande situatie is sprake van een voormalige bedrijfswoning. Deze wordt gesloopt en de bestaande landbouwloods wordt getransformeerd naar woning. De schuurwoning wordt niet op het gasnet aangesloten. Daarnaast was ter plaatse een agrarische bedrijfsvoering actief. Met het wijzigen van eigenaar is er geen sprake meer van bedrijfsactiviteiten. Door het opheffen van het agrarische bedrijf met activiteiten en de sloop van de huidige woning die op het gas net is aangesloten neemt de stikstofuitstoot significant af.

De verspreiding van de stikstofdepositie is berekend met het model AERIUS Calculator. Uit de resultaten blijkt dat er voor de bouw-, sloop- en gebruiksfase geen stikstofemissie op Natura 2000-gebied is die hoger dan de grenswaarde van 0,00 mol/ha/jaar is.

Dit betekent dat er geen Natuurwet beschermings-vergunning van de provincie Zuid-Holland is vereist. De vergunning kan zonder problemen voor de Natura 2000 gebieden worden verleend.

4.7 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) van toepassing, beter bekend als de Wet luchtkwaliteit kader. Daarin is bepaald dat bij het vaststellen van een bestemmingsplan (of andere planologische procedure) moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide en fijn stof. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen' is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als 'niet in betekenende mate' er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijn stof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen die een planologische procedure toestaat. Als het meer is dan 3% moet worden getoetst aan de grenswaarden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is voor een aantal specifieke projecten een berekening gemaakt bij welk bouwprogramma er nog sprake is van 'niet in betekenende mate'. Dit is als het project betrekking heeft op maximaal 1.500 woningen of 100.000 m² kantoren (bij één ontsluitingsweg) of een combinatie van beide.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van een vervangende woning in de landbouwloods. De ontwikkeling is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate' en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 Geluid

Ten aanzien van geluidhinder zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet onder meer langs wegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van geluidsbronnen. Indien een ruimtelijke ingreep een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

In dit geval gaat het om een het slopen van een woning en een bestaande landbouwloods transformeren naar een woning. Er is dus geen sprake van het toevoegen van een geluidsgevoelig object.

Conclusie

Het perceel ligt aan de weg Wellestrijpsedijk. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het wijzigen van een functie binnen het bestemmingsplan. Echter betreft het in deze een verplaatsing van de 'woonfunctie' naar de landbouwloods. Om die reden dient men in het kader van een goede ruimtelijke ordening als nog een afweging te maken ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Wellestrijpsedijk betreft een 60km/h-weg. Geluidsbelasting op de gevel van de landbouwloods ligt tussen de 46-50 dB, zie afbeelding 21. De verbouw van de landbouwloods naar een woning dient te voldoen aan de nieuwbouweisen van het bouwbesluit. Hierdoor zal binnen de woning sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verder onderzoek is dan ook niet nodig.



Afbeelding 21 Kaart wegverkeer geluidsbelasting,(bron: Atlas leefomgeving)

4.9 Verkeer en parkeren

Voordat het perceel van eigendom wisselde was het perceel en opstallen in gebruik als agrarisch bedrijf met bijbehorende activiteiten. In de beoogde situatie is er geen sprake meer van agrarische activiteiten of andere verkeersaantrekkende activiteiten. De woning zal als 'burgerwoning' worden gebruikt. Het perceel biedt voldoende parkeer mogelijkheid. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Water

Om te voorkomen dat er een verstoring van de waterhuishouding optreedt dient bij een ruimtelijk ingreep de bestaande en de beoogde situatie in kaart te worden gebracht. Omdat de rol van het waterschap Hollandse Delta in het voorliggende plangebied beperkt is, wordt hieronder kort ingegaan op ingegaan. In dit waterbeheerplan staat hoe het waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. In het Waterbeheerplan zijn de hoofdlijnen van beleid op het gebied van watersystemen en afval waterketen kort en bondig beschreven.

Waterschap Hollandse Delta beschermt het gebied tegen overstroming en wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert waterkeringen, wegen en wegbeplanting en draagt actief bij aan de ruimtelijke invulling van het gebied, waardoor burgers en andere gebruikers veilig en duurzaam kunnen wonen, werken en recreëren. Het doel van het Waterschap is om het watersysteem en de afvalwaterketen in het beheergebied op orde te hebben, voor nu en voor de klimaatomstandigheden die worden verwacht in 2050.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van de woning met aanbouw, overkapping en tussenlid van de twee bestaande landbouwloodsen. Daarvoor in de plaats wordt 1 van de twee landbouwloodsen getransformeerd naar een woning. Het totaal aan het verhard oppervlak dat hiermee komt te vervallen is circa 320m². De woning in de schuur wordt op de bestaande aanwezige riolering aangesloten. Dit betreft dezelfde aansluiting als voor de woning die is gesloopt. De beoogde ontwikkeling vormt voor geen belemmering voor de eigendommen van de waterbeheerder.



Afbeelding 22 te saneren bebouwing, (bron: Atlas leefomgeving)

4.11 Kabels en Leidingen

In de bestaande situatie is de woning aangesloten op gas, water en elektra. Ten aanzien van planologische relevante leidingen blijkt dat er geen leidingen in de buurt liggen. Bij sloop en graaf werkzaamheden op het terrein dient men rekening te houden met bestaande leidingen en rioleringen. Deze vormen echter geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5. Juridisch kader

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk komen de juridische aspecten van het initiatief aanbod. Uitgangspunt is het gemeentelijkbeleid en provinciaalbeleid in relatie tot een goede ruimtelijke ordening. In de voorgaande hoofdstukken is onderbouwd dat het plan aan een goede ruimtelijke ordening voldoet.

5.2 Verbeelding

Voor de verbeelding wordt als ondergrond de GBKN gebruikt. Het plangebied betreft het perceel Wellestrijpsedijk 4 Herkingen. Daarnaast voldoet de verbeelding aan SVBP2012, de geldende wettelijke standaard. De verbeelding is in bijlage 5 weergegeven.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid en kostenverhaal

6.1.1 Procedurele kosten

De omgevingsprocedure wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de procedure zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening of met een anterieure overeenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

6.1.2 Economische uitvoerbaarheid

De eigenaren van het perceel zijn financieel draagkrachtig genoeg om te voorzien in de kosten. De beoogde afwijking is dan ook economisch uitvoerbaar. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Procedure

7.1 De te volgen procedure

De omgevingsvergunning doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijke omgevingsvergunning de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met instanties
 - Watertoets
- b. Ontwerp:
 - 1^{ste} ter inzage legging (ontwerp omgevingsvergunning)
- c. Verlening:
 - Verlenen door de gemeente raad
 - 2^{de} ter inzage legging (verleende omgevingsvergunning)
- d. Beroep:
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure kunnen gedurende de ter inzagelegging van de ontwerp omgevingsvergunning (fase b) zienswijzen worden ingesteld. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.2 Het vooroverleg met instanties

Tot de voorbereiding van deze omgevingsvergunning behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijken hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden krachtens de Wro hebben en Bro.

7.3 Uitkomsten vooroverleg

In het kader van het vooroverleg zijn reacties binnengekomen van Provincie Zuid-Holland en waterschap Hollandse Delta. Beide hebben aangegeven wel/niet in te kunnen stemmen het met de omgevingsvergunning.

7.4 Ontwerp omgevingsvergunning

Van 25 januari tot en met 8 maart 2023 heeft de ontwerpvergunning 'NL.IMRO.1924.HRKWellstrpsed4-OV30' met de bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging konden zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerpvergunning. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

7.5 Verlening omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning met plancode 'NL.IMRO.1924.HRKWellstrpsed4-OV30' is door gemeente raad verleend d.d. dag maand 2023.

Bijlagen

- Bijlage 1 Beoogde plan
- Bijlage 2 Bodemonderzoek
- Bijlage 3 Quicksan flora en fauna
- Bijlage 4 Stikstofberekening
- Bijlage 5 Verbeelding