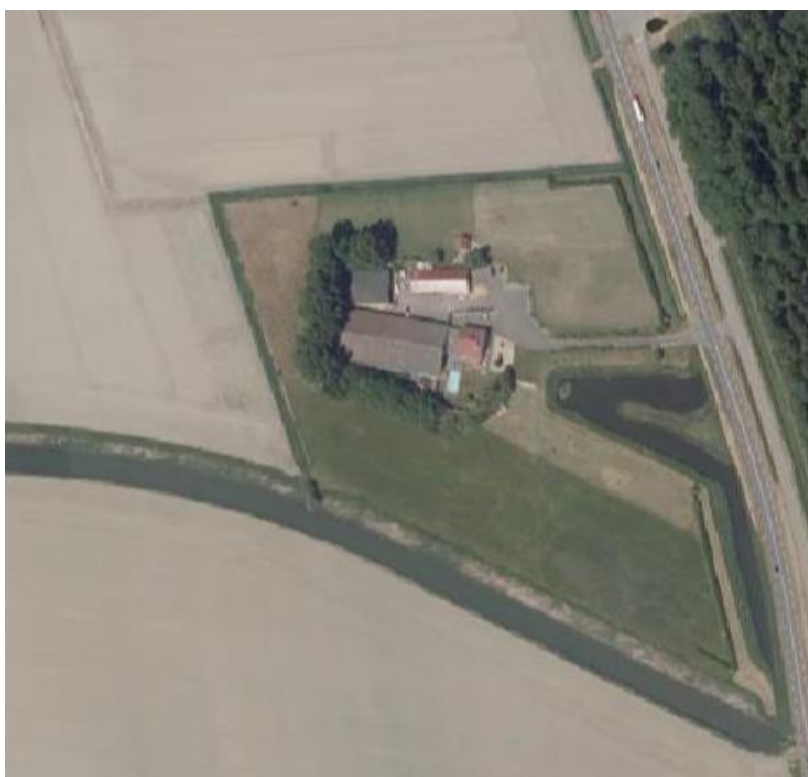


Toelichting Bestemmingsplan ‘Langeweg 153 Sommelsdijk’ Gemeente Goeree-Overflakkee



Vastgesteld: 15 december 2022

NL.IMRO.1924.Langeweg153SMD-BP30

Bestemmingsplan

‘Langeweg 153 Sommelsdijk’

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: 15 december 2022
Status: vstgesteld

Identificatienummer: NL.IMRO.1924.Langeweg153SMD-BP30

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Het bestemmingsplan	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Doel bestemmingsplan	8
2.4 Stedenbouwkundige aspecten	8
3. Beleidskader	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	14
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. Omgevingsaspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Verkeer/parkeren	21
4.3 Flora en fauna	21
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	22
4.5 Waterhuishouding	23
4.6 Milieuzonering	24
4.7 Geluid	24
4.8 Bodem	25
4.9 Geur	26
4.10 Luchtkwaliteit	26
4.11 Externe veiligheid	27
4.12 Kabels en leidingen	28
4.13 Milieueffectrapportage	28
5. Juridische toelichting	30
5.1 Juridische planopzet	30
5.2 Bestemmingswijzer	30
5.3 Plantoetsing en handhaving	30
6. Uitvoering	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
6.2 Planschade	31
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	32
7.1 Vooroverleg	32
7.2 Zienswijzen	32

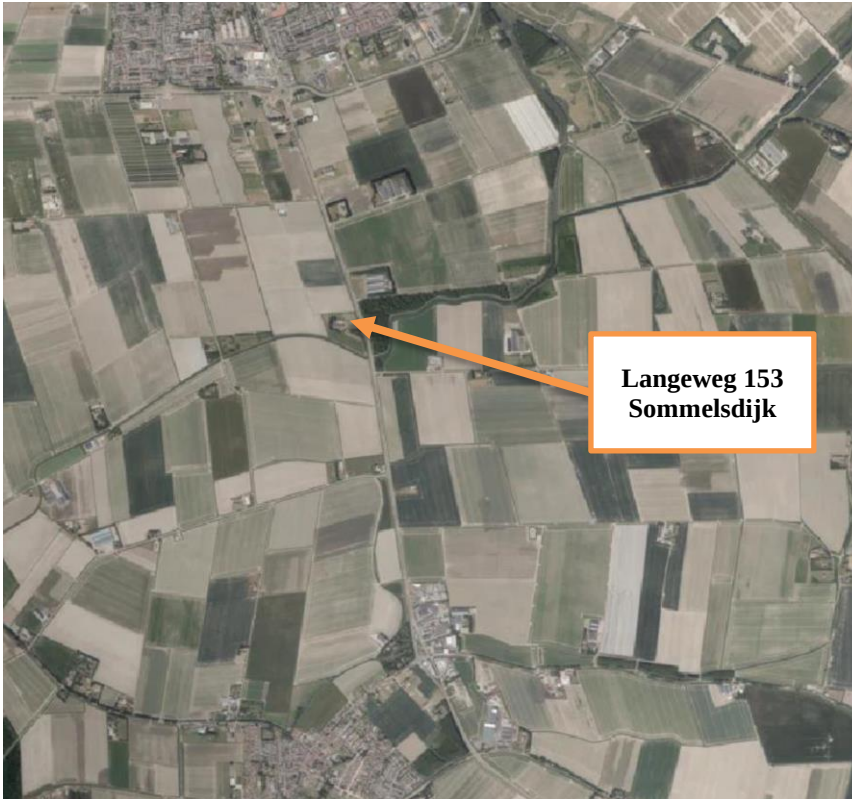
Bijlagen:

- **verkennd bodemonderzoek** (AKTB, 4 juni 2021, nr. 20210842/rap01)
- **quick scan Flora en Fauna** (Breur Ecologie & Onderzoek, 16 juli 2021, nr. QS21032v01)
- **geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï** (Kraaij akoestisch advies, 1 september 2021 2021, nr. VL.2140.R01)
- **Kavelstudie en landschapsplan** (Ars Virens bureau voor buitenruimte, 6 juni 2022)
- **AERIUS stikstofberekening** (Ad Fontem, 18 juni 2021, nr. 21AF153)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer is eigenaar van gronden aan de Langeweg 153 Sommelsdijk, hierna ook aangeduid als ‘plangebied’. Het plangebied ligt in het buitengebied van Goeree-Overflakkee, ten zuiden van de woonkernen Middelharnis/Sommelsdijk en ten noorden van de woonkern Nieuwe-Tonge.



Figuur 1.1 luchtfoto omgeving Langeweg 153 Sommelsdijk

Aan de Langeweg 153 is bebouwing aanwezig in de vorm van enkele bedrijfsgebouwen met bedrijfswoning. Initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsbebouwing afbreken. De bedrijfsvoering zal daarmee worden gestaakt.

Ter vervanging van de af te breken bedrijfsbebouwing, zullen twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en zal in planologische zin worden omgezet naar burgerwoning. Uiteindelijk zullen er daarom drie (burger)woningen aanwezig zijn op het plangebied.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied’ staat deze herontwikkeling van het plangebied niet toe.

1.2 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van twee woningen mogelijk, dit onder sanering van de aanwezige bedrijfsbebouwing.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.3 Leeswijzer

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

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

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

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

2.2 Huidige situatie

Op dit moment is er op het perceel aan de Langeweg 153 bedrijfsbebouwing aanwezig met een bedrijfswoning. De bedrijfsbebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met enkele schuren en bijgebouwen.



Figuren 2.1 en 2.2 foto's aanwezige woning en bedrijfsbebouwing

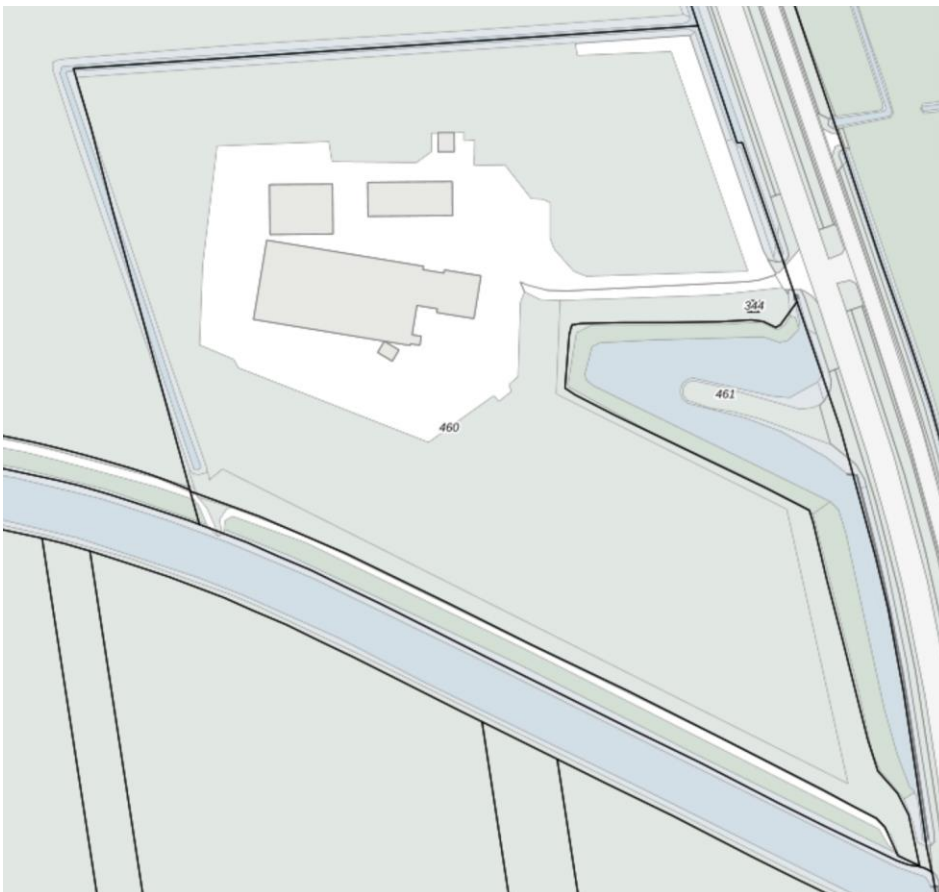
De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Sommeldijk, sectie F, nr. 460.

De oppervlakte van het perceel is 3.57.70 ha.

Op het perceel zijn een woning en drie bedrijfsgebouwen aanwezig. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen is circa 1.850 m².



Figuren 2.3 luchtfoto aanwezige bebouwing



Figuur 2.4 kadastrale tekening F 460

2.3 Doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan het gedeelte van het plangebied waar de woningen worden gebouwd de bestemming ‘Wonen’. Na afbraak van de thans aanwezige bedrijfsbebouwing met uitzondering van de bedrijfswoning en de kleine stal (bouwjaar 2012), mogen de nieuwe woningen worden gebouwd. De bouw mogelijkheden voor bedrijfsdoeleinden verdwijnen geheel, dit door het wijzigen van de bestemmingen van ‘Bedrijf – 1’ en ‘Agrarisch met waarden – 1’ naar ‘Wonen’.

2.4 Stedenbouwkundige aspecten

Ten aanzien van de opzet van het plan, is een Kavelstudie en landschappelijk inpassingsplan gemaakt (Ars Visens bureau voor buitenruimte, 6 juni 2022). Dit Landschapsplan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Daarnaast is het document opgenomen als bijlage bij de regels, waarbij met een opgenomen voorwaardelijke verplichting is geborgd dat de gekozen opzet ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden.

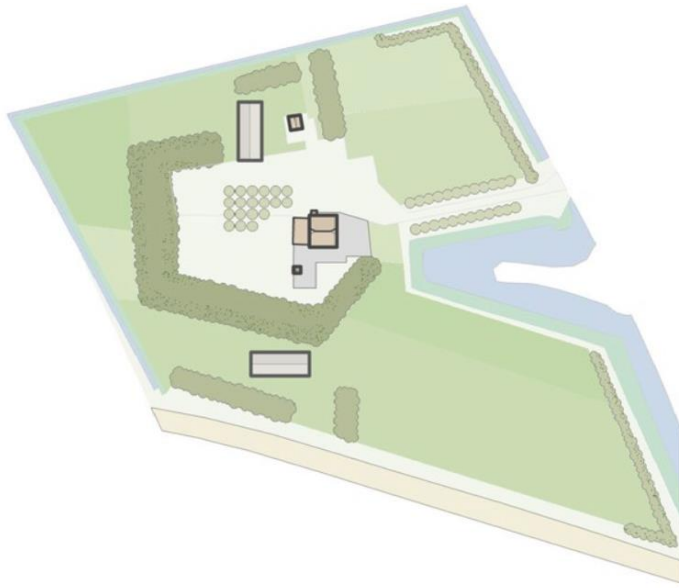
In het Landschapsplan wordt ingegaan op de geschiedenis van de bebouwing in het plangebied. In het plan wordt de ontwikkeling van de woningen aangegrepen als een kans om een authentiek agrarisch landschap te construeren. In het verleden waren hofstedes stukjes landschap op zich, met een diversiteit aan functies, zoals moestuin, pinkenweitje, struweel, hakhout, boomgaard, klein fruit tuin, etc. Al deze functies lagen rondom de boerderij, waarbij opgaande beplanting een aantal landschapskamers vormden, die elk een eigen functie en ook een eigen beleving hadden.

Het landschappelijk karakter, de streekeigen beplanting en de boomstructuren zorgden ervoor dat ondanks de diversiteit aan functies het erf als één geheel, als een gave entiteit, aangemerkt kon worden. Dit concept, of idee van een historisch erf met stee, is het uitgangspunt voor de ontwikkeling.

Zoals in de Stedenbouwkundige afweging van de gemeente is aangegeven, dient de toe te voegen bebouwing ondergeschikt te zijn aan de boerderij: Architectuur moet passend zijn bij het agrarisch karakter van het perceel. Gedacht kan worden aan schuurtypologie modern of traditioneel. De schuren van de woning worden geïntegreerd in de woning of geclusterd bij elkaar. Dit is in de kavelstudie uitgewerkt door steeds twee bouwvolumes van elk 10x25 m toe te voegen. In de profielen is er een bijgebouw naast getekend, als onderdeel van het cluster.

Omdat het geheel van bebouwing (dus boerderij met bijgebouw en twee schuurwoningen, al dan niet met twee bijgebouwen) een cluster dient te zijn, geïnspireerd op het traditionele erf, zijn de nieuwe gebouwen indicatief voorzien van opgaande beplanting. In de kavelstudie zijn vijf inrichtingsmogelijkheden getekend. Voor de vijf inrichtingsmogelijkheden wordt verwezen naar de inhoud van het Landschapsplan.

In het Landschapsplan wordt kavelstudie 5 verder uitgewerkt. Deze heeft de meest consistente opzet, die recht doet aan enerzijds het historische erfensemble en anderzijds de nieuwe functie van het landschap, subtiel vervlecht met het erf in engere zin.



Figuur 2.5 kavelstudie 5 uit Landschapsplan

In het landschapsplan is, op basis van de uitgevoerde analyse van het plangebied, de geschiedenis ervan en het voorgenomen bouwplan, een aantal uitgangspunten geformuleerd voor de opzet van het bebouwings- en inrichtingsmodel:

- Nieuwe natuur is een landschappelijk betekenisvol element voor de leesbaarheid van het landschap.
- De nieuwe natuur valt samen met het domein van Hoeve Langendam, doelend op het erf in ruimere zin.
- Een residentiële functie kan worden ingepast in de nieuwe natuur, waarbij er voldoende eigenruimte moet zijn voor zowel landschap als woning.
- Het historische erf ligt vervat in het erf in ruimere zin, oftewel de traditionele erftypologie is een symbiose met de landschappelijk vormgegeven nieuwe natuur.

De uitgangspunten zijn uitgewerkt in een Landschapsplan, dat fungeert als landschappelijk raamwerk voor de nieuwe verschijningsvorm van het erfensemble. Hierna het daaruit voortgekomen schetsmodel.



Figuur 2.6 schetsmodel

Centraal in het historisch erf staat de gereconstrueerde boerderij. De oprijlaan loopt schuin op de boerderij aan en wordt geflankeerd door rijen fruitbomen weerszijden. Achter de fruitbomen liggen stroken gemengd struweel, verwijzend naar de smalle, langgerekte kavels Bosch hakhout, die hier vroeger voorkwamen. Rijdend op de oprijlaan bevindt zich links de nieuwe natuur, rechts een weiland met bomen. De oprijlaan komt uit op een grinderf voor de boerderij. Een blokhaag vormt een groene omlijsting van de voorgevel van de boerderij. Er staan leilindes voor de boerderij. Het grint heeft plaatsgemaakt voor gazon. De groene aankleding van de voorgevel verleent de boerderij een statig karakter. Vanaf dit erf lopen twee karrensporen naar beide woningen en naar het achtererf van de boerderij.

Om bij de boerderij te komen houdt men rechts aan op het grinderf. Na een doorkijkje in een hoogstamboomgaard, gaat het karrenspoor tussen de boomgaard en een haag naar het achtererf. Een opgaand bosplantsoen voorkomt doorzicht naar het achterste gedeelte, waar eerst schuren stonden, en nu een weiland is. Na een bocht naar links rijdt men het achtererf af, waar een doorkijkje is naar een krieenboomgaardje. Een vrij uitgroeïende elzensingel scheidt het boomgaardje van de achterliggende wei.

De karrensporen zijn overigens uitgevoerd in betonverharding. Het gras groeit in grasverharding (zoals Ecoplusroosters of grasbetonstenen), zodat de gehele weg overrijdbaar is.

Het karrenspoor is dan ook vooral optisch, om onderscheid te maken met de oprijlaan en de verharding zo subtiel mogelijk met het landschap te verweven. Het karrenspoor naar de zuidelijke woning voert vanaf het grinterf, via twee groepen populieren, die een soort poort vormen, naar een dubbele notenallee. Deze ontsluit de zuidelijke kavel.

Het is kansrijk om de bestaande stal, die qua kleur- en materiaalgebruik nauw verwant is met de boerderij, te handhaven. Opgaande vogelbosjes vormen landschapskamers waarbinnen een residentiële functie mogelijk is zonder afbreuk te doen aan de omgeving.

De bestaande, markante beplanting om het oude erf, vormt niet langer de grens van het erf. Door de toepassing van karakteristieke erfelementen buiten het erf, wordt de erftypologie doorgetrokken buiten de haak van opgaande beplanting. Een tweede aspect, waardoor het erf buiten de oude contouren treedt, is de vormtaal. Typisch voor een erf is het ordeningsprincipe. Alle elementen hadden een eigen plek. De oprijlaan, de verschillende boomgaarden, het orthogonale karakter van de karrensporen, de struwelen en hagen zijn zo vormgegeven dat deze de richting of rooilijn van de boerderij accentueren en alle bijdragen aan het creëren van landschapskamers, plekken en doorzichten. Zodat het landschap van het erf een beleving wordt.

Kavelpaspoort

In het Landschapsplan is het volgende kavelpaspoort opgenomen, dat moet dienen als uitgangspunt bij de te bouwen woningen.

Het landschapsplan vormt een ruimtelijk kader voor de residentiële functie van de boerderij, alsook voor de bouw van twee schuurwoningen. Het plan voorziet in vlakken, die in deze paragraaf verder uitgewerkt worden.

Boerderij

Achter de boerderij is ruimte voor een nieuw bijgebouw. Het bijgebouw is gemaximeerd op 150 m². De totale kaveloppervlakte bedraagt 7.500 m².

Woning 1

De noordelijke woning staat evenwijdig aan de boerderij, of haaks erop. Andere richtingen zijn niet mogelijk. Bij haakse oriëntatie is het mogelijk om de bestaande stal te handhaven. De woning kan zich verschuilen achter de bestaande hoge beplanting, of hier net voorbij steken. De woning heeft een verschijningsvorm als schuurwoning, dus met één woonlaag met kap. De verhouding lengte:breedte is circa 1:2,5. Het bijgebouw is inpandig of eventueel losstaand. In dat laatste geval is het qua materialisatie en uitstraling verwant aan het hoofdvolume en staat het achter de voorgevelrooilijn. De totale kaveloppervlakte bedraagt 10.500 m².

Woning 2

Ook de zuidelijke woning is als schuurwoning vormgegeven. Hier gelden dezelfde uitgangspunten als bij de noordelijke woning. Er is echter één verschil: de zuidelijke woning staat parallel aan de boerderij. Haakse oriëntatie is niet toegestaan.

De totale kaveloppervlakte bedraagt 12.100 m².

De stedenbouwkundige opzet van het plan is hiermee alleszins aanvaardbaar.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het realiseren van twee woningen betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling.

Er is sprake van bedrijfsbebouwing die zal worden afgebroken waarna het perceel voor woondoeleinden zal worden gebruikt. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met nieuw te bouwen bebouwing.

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

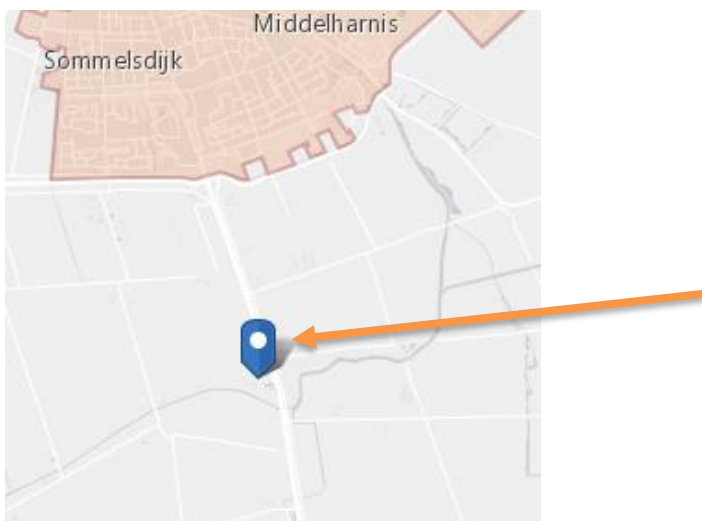
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciaal omgevingsbeleid. Dit omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- * De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- * Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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

Geen stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn, op basis van artikel 6.10 van de verordening, pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2.3 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het perceel Langeweg 153 ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied.



Figuur 3.1 deel tekening bestaand stads-en dorpsgebied provincie Zuid-Holland

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

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

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

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang, die niet past bij de aard van het landschap of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

In de toelichting wordt bij de omschrijving van ‘inpassing’ aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Hier is sprake van het toevoegen van twee woningen in het buitengebied, na afbraak van aanwezige bedrijfsbebouwing. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘inpassen’. Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart zijn voor het plangebied de Laag van de ondergrond, Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en Laag van de beleving van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Langeweg 153 onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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

Jonge zeeklei

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

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

Richtpunt

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

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt ‘Zeekleipolderlandschap’ vermeld:

Zeekleipolderlandschap

Zeekleipolders

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken.

De kreken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders.

De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige kreken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Richtpunten:

Zeekleipolders algemeen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Bij de **Laag van de beleving** is voor het plangebied het richtpunt 'Natuur' relevant. Deze aanduiding ligt op de watergang en de oeverzone ten zuiden van het plangebied.

Natuur

Natuurgebieden in Zuid-Holland zijn te onderscheiden naar hun ligging in het landschap. Inrichting en beheer zijn dan ook gerelateerd aan het onderscheid tussen kust-, delta- en veenlandschap. Het betreft een samenhangend netwerk van unieke natuurlandschappen dat toegankelijk en beleefbaar is in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

Richtpunt

- Ontwikkelingen behouden of herstellen de wezenlijke natuurkenmerken en waarden van een gebied.
- Toegankelijkheid en gebruik zijn in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de vervanging van bedrijfsmatige bebouwing door twee woningen waarbij de huidige (bedrijfs)woning wordt gehandhaafd. Het bestaande landschap wordt daarbij niet aangetast, de nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast. De situering en afmetingen sluiten daar bij aan.

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen, legt geen groot beslag op het zeekleipoldergebied. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt vervangen door twee burgerwoningen. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed. Tussen de woningen wordt voldoende ruimte gelaten voor doorkijken naar de achterliggende gronden. De zuidelijke watergang met bijbehorende oever wordt niet aangetast en behoudt de natuurwaarden die daar aanwezig zijn.

Klimaatadaptatie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Ad a. Er wordt een groot areaal aan agrarische bedrijfsbebouwing afgebroken, waarvoor twee woningen worden teruggebouwd. In de nieuwe situatie zal de omvang van de verharding derhalve veel kleiner zijn (zie ook paragraaf 4.5). Er is geen vergroot risico op wateroverlast door overvloedige neerslag.

Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren woningen worden niet gebouwd in de beschermingszone van een waterkering.

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

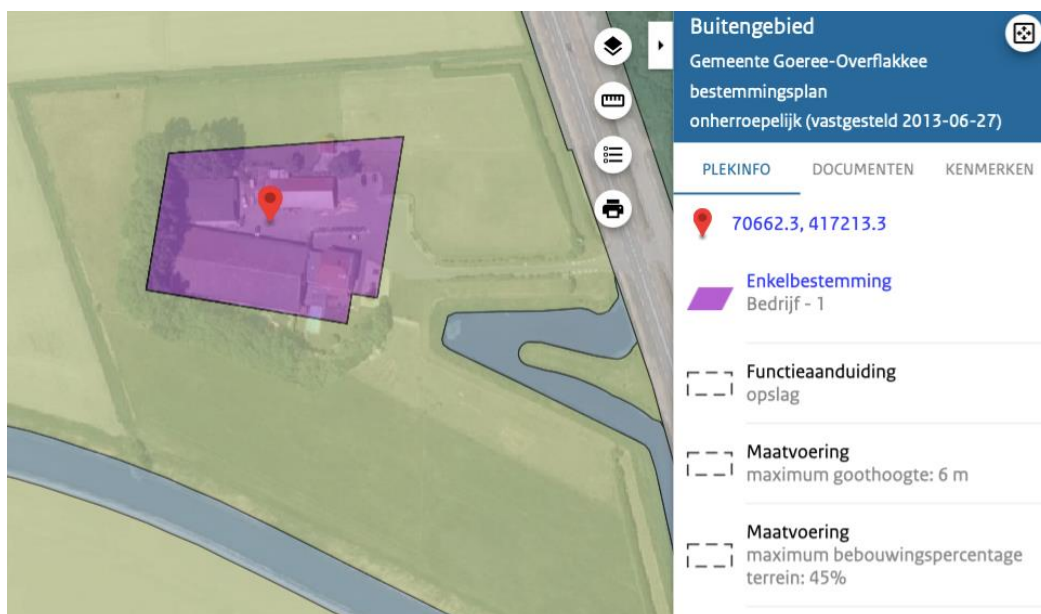
Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het bestemmingsplan op 27 juni 2013 vastgesteld.

Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – 1' en 'Bedrijf – 1' hebben gekregen.



Figuur 3.4: deel verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het bestemmingsplan staat de herontwikkeling van het plangebied op de wijze zoals hiervoor aangegeven niet toe.

Bij brief van 31 maart 2021, kenmerk Z-2—127547/155400, hebben burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee aangegeven, dat er in principe bereidheid bestaat medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de bebouwing aan de Langeweg 153. Daarbij is aangegeven, dat op het perceel circa 2.000 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig is.

Op grond van het geldende gemeentelijke ruimte-voor-ruimte-beleid betekent dit, dat op het perceel twee woningen kunnen worden toegevoegd, na sanering van de bedrijfsbebouwing.

Zoals in paragraaf 2.4 is aangegeven, is daarna een Landschapsplan gemaakt met daarin de nieuwe verkaveling van het plangebied.

De gemeente Goeree-Overflakkee voert een zogenaamd 'ruimte voor ruimte' beleid. Het beleid is gericht op het stimuleren van het saneren van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing in het buitengebied. De regeling gaat er op hoofdlijnen van uit dat er in ruil voor het saneren van voormalige bedrijfsgebouwen één of meerdere woningen mogen worden gebouwd, afhankelijk van de hoeveelheid gesaneerde bebouwing.

De gemeenteraad van Goeree-Overflakkee heeft op 12 september 2019 het ruimte-voor-ruimte beleid geëvalueerd. Het plan tot herontwikkeling van het plangebied aan de Langeweg 153 past binnen dit ruimte-voor-ruimte beleid. De belangrijkste kernpunten van het beleid in relatie tot dit project zijn de volgende.

Voor het verkrijgen van een compensatierecht moet er minimaal 1.000 m² aan bebouwing of 5.000 m² aan kassen in het buitengebied gesaneerd worden. Alleen bij heel uitzonderlijke gevallen of wanneer er sprake is van aanvullende maatregelen die leiden tot significante kwaliteitsverbetering is minder dan 1.000 m² of 5.000 m² acceptabel.

Compensatiewoningen worden in beginsel binnen het bouwvlak van de te saneren bebouwing teruggebouwd, tenzij er landschappelijke redenen zijn om compensatie op een andere plek te doen.

Bij realisatie van een compensatiewoning wordt bij de locatiekeuze rekening gehouden met eventueel omliggende waardevolle landschapsstructuren of cultuurhistorische elementen.

Het gaat hier om een plan tot het saneren van circa 1.850 m² aan bedrijfsbebouwing. De bouwkundige kwaliteit van deze bebouwing is matig tot slecht, de kans op verpaupering is groot. Sanering van deze bebouwing komt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied zeer ten goede, terwijl ook wordt voorkomen dat verpaupering leidt tot een verdere verslechtering van de ruimtelijke kwaliteit. Uit het Landschapsplan blijkt, dat de nieuwe opzet van het plangebied leidt tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls, met behoud en versterking van landschapswaarden van het gebied.

De gemeente vindt dat met de gekozen opzet en uitwerking sprake is van een ontwikkeling met voldoende ruimtelijke kwaliteiten.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

De woningen worden door middel van een oprijlaan ontsloten. Bij een woning in het buitengebied kan volgens de normen van het CROW worden uitgegaan van 7,8 tot 8,6 vervoersbewegingen per etmaal, in dit geval in totaal tussen de 23,4 en 25,8 vervoersbewegingen per etmaal. Dit is vergelijkbaar met het aantal verkeersbewegingen dat het voormalige bedrijf ter plaatse genereerde. De Langeweg is voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken. De bestaande uitrit bij het perceel wordt gehandhaafd en de drie woningen zullen daarop uitwegen op de Langeweg. Dit is uit oogpunt van verkeersveiligheid een aanvaardbare situatie.

Parkeren

Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan is uitgegaan van de parkeernormen van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, uitgave nr. 381). Het plangebied is te categoriseren als 'buitengebied'. De bijbehorende norm is dat er tussen de 2,0 en 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning. Daarvan uitgaande dient het plan te voorzien in drie parkeerplaatsen (afrondding naar boven) per woning. Op eigen terrein is bij de woningen voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal drie auto's. De parkeernorm is in de regels vastgelegd.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke dier- en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Om die reden is een quick scan ecologie uitgevoerd (Breur Ecologie&Onderzoek, 16 juli 2021, nr. QS21032v01). Het onderzoek heeft tot de volgende conclusies geleid:

- De ontwikkeling leidt niet tot negatief effect op beschermde soorten of natuurgebieden.
- Aanvullend onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk ten aanzien van de Wet natuurbescherming.
- Voor alle soorten flora en fauna (beschermde en onbeschermde) geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit betekent dat de initiatiefnemer verplicht is om zorgvuldig te werken en dat onnodige schade aan planten of dieren altijd dient te worden voorkomen.

Op het terrein bestaat een zeer hoge potentie voor het ontwikkelen van een bloemrijke vegetatie met orchideeën (reeds aanwezig langs de randen van het plangebied).

Dit vegetatietype is tegenwoordig zeldzaam, maar kwam van oudsher veel voor op vochtige hooilanden van de Zuid-Hollandse en Zeeuwse eilanden. Naast een waarde voor de biodiversiteit, heeft dit dus ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt een meerwaarde voor het terrein. Hierom wordt in de quick scan aanbevolen om de nieuw aan te leggen poel en natuurvriendelijke oeverzone dusdanig in te richten en te beheren dat deze vegetatie hier tot bloei kan komen.

Initiatiefnemer zal bij de uitvoering van de plannen hier zo veel mogelijk rekening mee houden.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Er is een berekening gemaakt om de bijdrage aan de stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden aan te tonen door de voorgenomen ontwikkeling (Ad Fontem, 18 juni 2021, nr. 21AF153). Uit deze berekening volgt dat er zowel in de aanleg- als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn en dat er dus geen sprake is van meetbare depositie in Natuur 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

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), alsmede van de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit de archeologische verwachtingskaart van de Goeree-Overflakkee blijkt dat het perceel geen archeologische verwachting heeft. Er behoeft derhalve geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

De bebouwing op het perceel Langeweg 153 heeft geen monumentale status en is ook niet als 'karakteristiek' aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het perceel valt niet binnen een molenbiotoop.

Conclusie

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

4.5 Waterhuishouding

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

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

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

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

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

Watergang

Het plangebied grenst aan enkele sloten. Voor het onderhoud van deze sloten blijft voldoende vrije ruimte beschikbaar, nu aan de zuidzijde van de sloot geen bebouwing aanwezig zal zijn.

Waterveiligheid

Het plan wordt niet gerealiseerd binnen de beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bouwplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. Uit de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water.

In buitenstedelijk gebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m². De verharde oppervlakte op het perceel neemt niet toe. Er wordt bijna 2.000 m² aan bebouwing afgebroken en daarvoor in de plaats komen twee woningen. Het realiseren van compenserend water is om die reden niet vereist.

Schoon water

De bestaande bebouwing lost het vuilwater op een septic tank, dit zal ook gebeuren bij de nieuwe woningen, dit in verband met het ontbreken van riolering ter plaatse. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en worden geloosd op aanwezig open water. Met het oog op de waterkwaliteit van het te lozen hemelwater geldt dat ook de daken van de woningen worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen.

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Woningen zijn milieugevoelige objecten. Uit dien hoofde wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gezien of de woningen worden gesitueerd in de milieuzone van omliggende milieubelastende functies.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied is het volgende bedrijf aanwezig:

Langeweg 182 Sommeldijk

Op het perceel bevindt zich een veehouderij. Er geldt de functieaanduiding ‘Intensieve veehouderij’ waar op grond van het geldende bestemmingsplan het volgende is toegestaan: ‘het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen (bijna) zonder weidegang, onafhankelijk van agrarische grond als productiemiddel’. Op het perceel worden varkens gehouden waardoor dit valt onder milieucategorie 4.1 van de staat van bedrijfsactiviteiten. De richtafstand daarbij is 200 meter. De afstand tussen de woningen en de agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Langeweg 182 is 200 meter of meer.

Verder zijn er geen bedrijven die relevant zijn voor de herontwikkeling van het plangebied.

Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.7 Geluid

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

Industrie en/of spoorweglawaai

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

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader: voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overgelegd. De woningen liggen binnen de geluidszone van de Langeweg.

Er is om die reden akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (Kraaij akoestisch adviesbureau, 1 september 2021, projectnr. VL.2140.R01). In het rapport wordt het volgende geconcludeerd. De berekende geluidsbelasting vanwege de geluidgezoneerde Langeweg/N215 op de gevels van de nieuwbouw bedraagt ten hoogste 53 dB.

Met deze geluidsbelasting wordt bij beide woningen niet overal voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan geconcludeerd worden dat de blootstelling aan geluid vanwege de weg akoestisch relevant is bij de planlocatie.

De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden, waardoor het aanvragen van een hogere grenswaarde mogelijk is. In combinatie met deze aanvraag dient ook de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie zodanig te worden uitgevoerd dat aan de eisen uit het Bouwbesluit wordt voldaan. Op basis daarvan kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen worden gewaarborgd.

Uit de rekenresultaten zonder aftrek kan worden geconcludeerd dat het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw volgens de Milieukwaliteitsmaat als (zeer) goed tot matig dient te worden beoordeeld. Aangezien de geluidsbelasting vanwege de N215/Langeweg zonder aftrek op de zuid- en westgevels niet meer dan 53 dB bedraagt, kunnen deze gevelzijden bij beide nieuwbouwwoningen als geluidluw worden beschouwd.

Gelet op die kwalificering in relatie tot de ligging van de planlocatie en de aanwezigheid van minimaal één geluidluwe gevel, kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw als aanvaardbaar worden aangemerkt, waarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit akoestisch oogpunt is er geen belemmering voor het nieuwbouwplan.

Spoorweg- en/of industrielawaai

Het perceel Langeweg 153 ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dan wel nabij een spoorweg.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het aspect geluid.

4.8 Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem.

Er is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (ATKB, 4 juni 2021, nr. 20210842/rap01). Uit de uitkomst van dit onderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht wordt voor het voorgenumen gebruik voor wonen met tuin.

4.9 Geur

Geurhinder heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Geurhinder is tevens een belemmerende factor voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

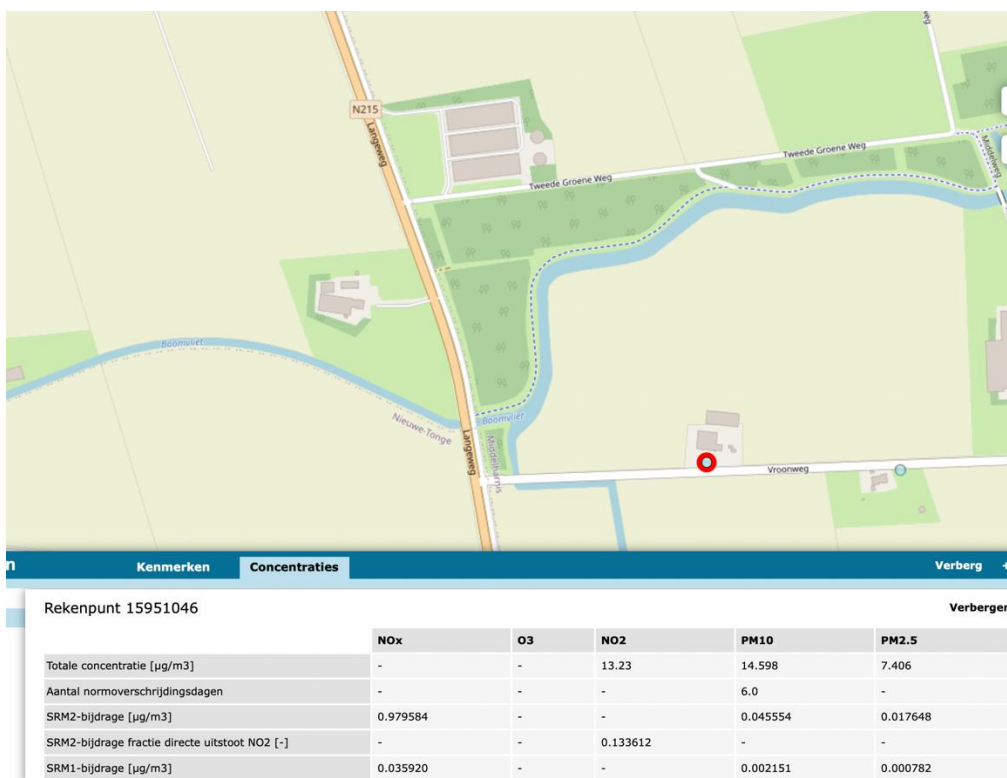
- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- 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. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Voorheen werd het perceel gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden. Daarvoor in de plaats komen twee woningen met circa acht vervoersbewegingen per etmaal per woning. Er kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort.

Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het rekenpunt dat het dichtst bij het plangebied ligt (rekenpunt 15951046), ruimschoots onder de grenswaarden van 40 µg/m³ en voor PM_{2,5} 25 µg/m³ liggen, zie figuur 4.1.



Figuur 4.1 NSL-monitoringstool

Conclusie

De voorgenoemen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het perceel Langeweg 153 in Sommelsdijk. Gezien dit beperkte omvang van het plan behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.11 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (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. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of -leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Langeweg 153.



Figuur 4.2 deel risicokaart Nederland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

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

4.13 Milieueffectrapportage

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren, wij nogmaals, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

De omvang van het project betreft de sloop van bedrijfsbebouwing en nieuwbouw van twee woningen.

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via opgevangen in een septic tank.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid.

Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft een agrarisch bedrijfsmatig.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone en is een herontwikkeling passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid. Het gebied heeft archeologisch gezien een lage verwachting.
- De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden, te weten 'Grevelingen' en 'Haringvliet' liggen op ruim 4,5 km ten noorden en zuiden van het plangebied. De beëindiging van het bedrijf heeft tot gevolg dat er geen bedrijfsactiviteiten en daaraan gerelateerde verkeersbewegingen meer zullen plaatsvinden. De drie woningen hebben geen nadelig effect op het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

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

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

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Binnen het plangebied worden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ gelegd. Bij de bestemming ‘Wonen’ worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld. De woningen mogen een maximale inhoud hebben van 750 m³, per woning mag maximaal 150 m² aan bijbehorende bebouwing worden opgericht, tenzij de bestaande oppervlakte en inhoud al groter is.

5.2.3 Algemene bepalingen

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

5.3 Plantoetsing en handhaving

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

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de bouw van twee woningen. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het perceel Langeweg 153 is in eigendom bij de initiatiefnemer.

Met initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn ex artikel 6.4a Wro in de gesloten exploitatieovereenkomst ook afspraken gemaakt over het afwentelen door de gemeente op de initiatiefnemer van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen in planschade.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn geen vooroverlegreactie ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Langeweg 153 Sommelsdijk’ heeft van 31 augustus 2022 tot en met 11 oktober 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad worden ingediend.

Conform de wettelijke bepalingen is de ter inzage legging op 30 augustus 2022 aangekondigd in de Staatscourant, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

De terinzagelegging heeft analoog en digitaal plaatsgevonden in het gemeentehuis en digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.gemeentehw.nl.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen ingediend.