

Toelichting Bestemmingsplan ‘plattelandswoning Duivenwaardsedijk 1a Nieuwe-Tonge’ Gemeente Goeree-Overflakkee



Bestemmingsplan ‘plattelandswoning Duivenwaardsedijk 1a Nieuwe-Tonge’

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Regels
Verbeelding
Schaal 1:1.000

Datum
januari 2024

Identificatienummer: NL.IMRO.1924.NWTDuivenwdijk1a-BP30

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Omgeving plangebied	7
2.3 Huidige situatie	7
2.4 Doel bestemmingsplan	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Verkeer/parkeren	17
4.3 Flora en fauna	17
4.4 Archeologische waarden	18
4.5 Waterhuishouding	18
4.6 Milieuzonering	18
4.7 Geluid	20
4.8 Bodem	21
4.9 Geur	21
4.10 Luchtkwaliteit	21
4.11 Externe veiligheid	22
4.12 Kabels en leidingen	23
4.13 Milieueffectrapportage	23
5. Juridische toelichting	24
5.1 Juridische planopzet	24
5.2 Bestemmingswijzer	24
5.3 Plantoetsing en handhaving	24
6. Uitvoering	25
6.1 Economische uitvoerbaarheid	25
6.2 Planschade	25
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	26
7.1 Vooroverleg	26
7.2 Zienswijzen	26

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied ligt aan de Duivenwaardsedijk 1a te Nieuwe-Tonge, gemeente Goeree-Overflakkee.



Figuur 1.1 plangebied en omgeving

De locatie ligt in het buitengebied van Goeree-Overflakkee, ten westen van de bebouwde kern van Nieuwe-Tonge.

Het betreft het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, annex biologisch bestrijdingsbedrijf, met voormalige bedrijfswoning, die in het verleden onderdeel vormde van het ten westen van de woning aanwezige bedrijf. De woning wordt al vele jaren niet meer gebruikt als bedrijfswoning, maar is als 'burger'woning in gebruik. Op de hierna opgenomen luchtfoto is de woning en de bedrijfsbebouwing weergegeven.



Figuur 1.2 plangebied (woning) met ten westen de bedrijfsbebouwing

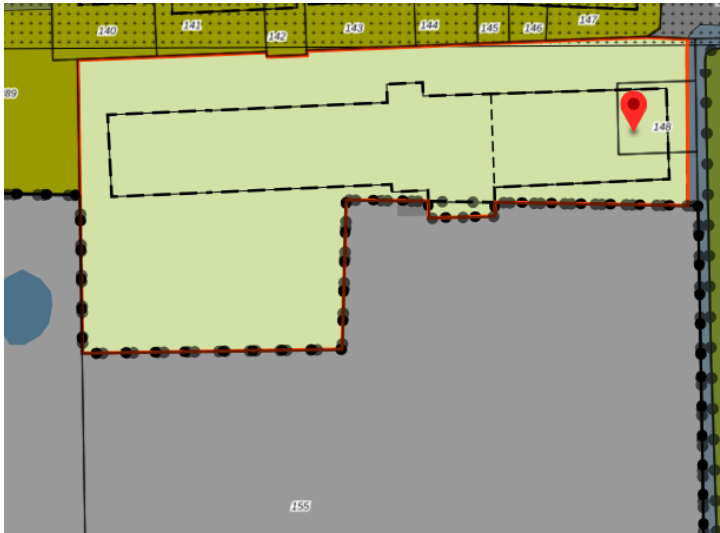
1.2 Aanleiding en doelstelling

Op het perceel Duivenwaardsedijk 1 Nieuwe-Tonge is een agrarisch bedrijf, in combinatie met een biologisch bestrijdingsbedrijf aanwezig. De voormalige bedrijfswoning Duivenwaardsedijk 1a is al ruim 40 jaar verhuurd als ‘burgerwoning’. De huidige huurder wil de woning kopen, maar ondervindt beperkingen daarbij vanwege de op de woning aanwezige agrarische bestemming. Om die reden is de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan het aanpassen van de agrarische bestemming en dan wel zodanig, dat de woning door een ieder bewoond mag worden.



Figuur 1.3 foto bedrijfswoning

Het perceel Duivenwaardsedijk 1a is kadastraal bekend gemeente Nieuwe-Tonge, sectie F nrs. 148 en 155 (ged.). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 4.250 m².



Figuur 1.4 tekening met kadastrale nrs.

Het geldend bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' vermeldt voor dit perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1' en de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - biologisch bestrijdingsbedrijf'.

1.3 Het bestemmingsplan

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

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

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

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

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

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

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

2.2 omgeving plangebied

Het perceel is gelegen aan de Duivenwaardsedijk aan de rand van de bebouwde kern van Nieuwe-Tonge.

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

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is in planologische zin aan de Duivenwaardsedijk 1a een bedrijf met bedrijfswoning aanwezig. Feitelijk wordt de woonbebouwing inmiddels niet meer als zodanig gebruikt.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ‘plattelandswoning Duivenwaardsedijk 1a Nieuwe-Tonge’ voegt aan de agrarische bestemming op het perceel Duivenwaardsedijk 1a te Nieuwe-Tonge de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’ toe, dit ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning.

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

Op het agrarisch bedrijfsperceel wordt de aanduiding ‘bedrijfswoningen uitgesloten’, dit om te voorkomen dat er later alsnog een nieuwe agrarische bedrijfswoning gerealiseerd zou worden.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

3.2.1 Wet plattelandswoningen

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

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

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

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

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

3.2.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

Het plan tot het toevoegen aan de agrarische bestemming van het perceel Duivenwaardsedijk 1a van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning’ betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van bestaande bebouwing, waarvan het gebruik voor woondoeleinden zal worden voortgezet. Het voorliggende bestemmingsplan ziet derhalve toe op een herbestemming van het perceel met bestaande bebouwing.

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

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

3.2.4 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

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

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

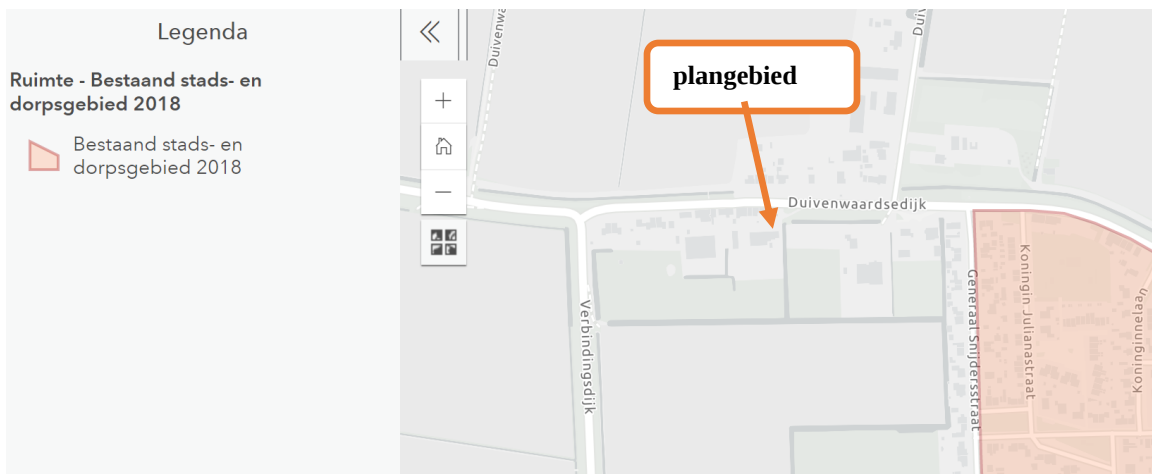
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciale omgevingsbeleid. Dat omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit de Omgevingsverordening vloeit voort dat er mogelijkheden zijn voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. Een bestemmingsplan voor gronden buiten BSD kan een ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder agrarische bedrijfsbebouwing.



Figuur 3.1: Kaart BSD

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

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

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

Inpassing.

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

Aanpassing.

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

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

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden. Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Conclusie

De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het gebied. De bestemming is 'Agrarisch met waarden - 1' en daaraan wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning' aan toegevoegd. Qua bebouwing en ook qua bestaande structuren en kwaliteiten verandert er niets, de omvang van de bebouwing blijft gelijk. Om die reden kan voorliggend plan worden gerangschikt in categorie 'inpassing'.

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

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart wordt het volgende opgemerkt. Voor het plangebied zijn de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de Laag van de stedelijke occupatie van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Duivenwaardsedijk 1a onderdeel van vormt.

Het gaat om de volgende richtpunten:

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

Rivierdeltacomplex

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

Jonge zeeklei

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

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

Richtpunt:

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

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

Rivierdeltalandschappen

Eilanden en (voormalige) zeearmen

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

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

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

Bij de **Laag van de stedelijke occupatie** is voor het plangebied het richtpunt 'Stads- en dorpsranden' vermeld:

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. *De kwaliteit van het front (contrast)*

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

2. *Contactkwaliteit*

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

3. *De kwaliteit in de overlap ('contract')*

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Beoordeling:

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

Conclusie

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

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

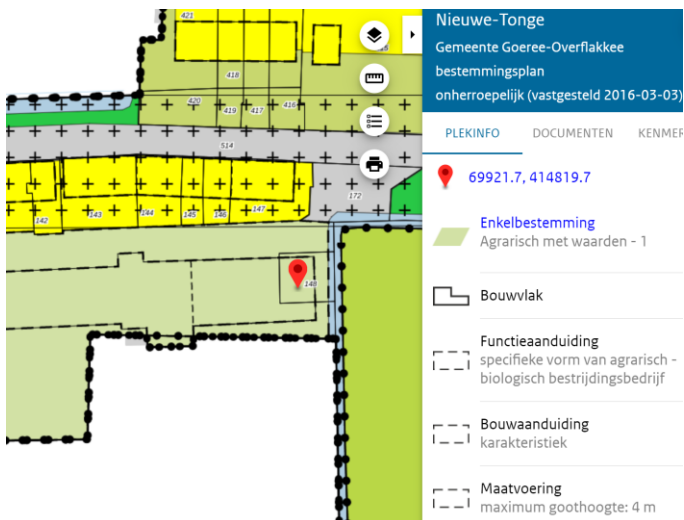
1. Eilanditeit, de toetsvraag hierbij is of een plan past bij de identiteit van Goeree-Overflakkee.
2. Maatschappelijke balans, draagt het plan bij aan de sociale structuur van het eiland.
3. Kwaliteit, heeft het plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.
4. Duurzaamheid, is het een duurzaam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

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

3.4.2 Bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge'

Het perceel Duivenwaardsedijk 1a is opgenomen in het bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge'. De gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het bestemmingsplan op 3 maart 2016 vastgesteld.

Uit de verbeelding blijkt dat het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' heeft gekregen, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – biologisch bestrijdingsbedrijf', de bouwaanduiding 'karakteristiek' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum goothoogte: 4 m'.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan Nieuwe-Tonge

3.4.3 Toelichting bereidheid verlenen medewerking

De betrokken woning Duivenwaardsedijk 1a te Nieuwe-Tonge is al langdurig niet meer in gebruik als agrarische bedrijfswoning. Bij het agrarisch bedrijf dat ter plaatse is gevestigd bestaat ook niet de behoefte om deze woning als agrarische bedrijfswoning te gebruiken. Echter, vanwege de situering van de woning tegen de agrarische bedrijfsbebouwing aan, is het uit oogpunt van milieuzonering niet mogelijk om de woning een woonbestemming te geven.

Op grond van de in paragraaf 3.2.1 genoemde Wet plattelandswoningen is er een mogelijkheid om deze woning te bestempelen als ‘plattelandswoning’. Er is daarbij geen functionele binding tussen woning en bedrijf. Bij een plattelandswoning wordt deze woning niet beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf.

De gemeente is bereid om de woning te kwalificeren als plattelandswoning als blijkt dat er bij de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In deze toelichting wordt hierop ingegaan, met als conclusie dat zo’n aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Om die reden werkt de gemeente mee aan de omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

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

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

Bij de woning is maar een zeer beperkt onbebouwd erf aanwezig. Het parkeren van de auto's geschiedt sinds jaar en dag op het naastgelegen bedrijfsperceel. De eigenaar van dat bedrijfsperceel stemt hier ook mee in. Om die reden kan worden gesteld, dat bij de woning voldoende ruimte is voor parkeren van auto's.

4.3 Flora en fauna

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

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

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

Conclusie

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

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

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

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

Cultuurhistorie

De woning Duivenwaardsedijk 1a is in het geldende bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' opgenomen met de aanduiding 'karakteristiek'. Die aanduiding is relevant op het moment dat er plannen zouden bestaan om de woning geheel of gedeeltelijke slopen. Dat mag niet zonder een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders. Er is echter geen plan in die richting, de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd.

4.5 Waterhuishouding

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

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken

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

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

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

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

4.6 Milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

De gemeente hanteert daarbij de normen uit de publicatie “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hierin wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. Dit is bijvoorbeeld het geval bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid en woningen. Die situatie doet zich hier voor. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

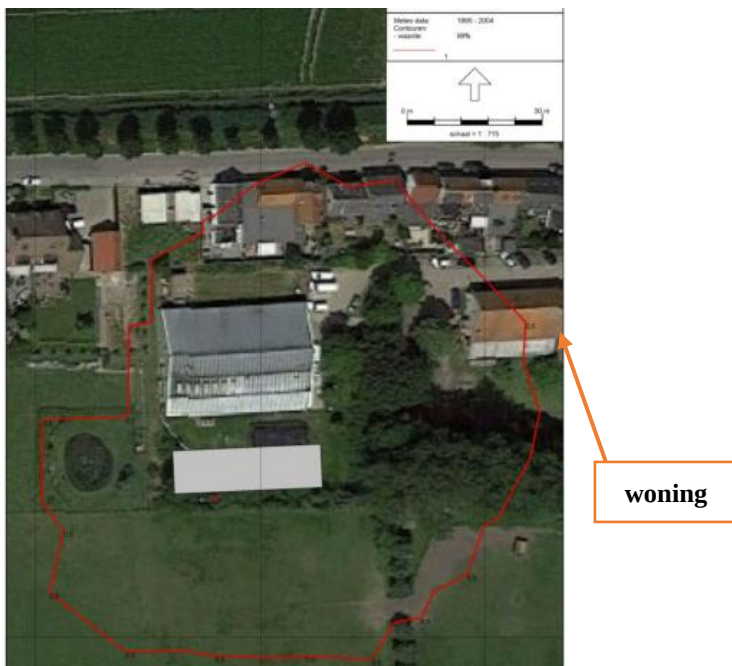
Het betreft hier de voormalige agrarische bedrijfswoning bij het naastgelegen agrarisch bedrijf. De woning wordt nu in planologische zin getransformeerd naar plattelandswoning. Zoals hiervoor eerder al in de toelichting is aangegeven, wijst de jurisprudentie over plattelandswoningen uit, dat een plattelandswoning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

Het agrarisch bedrijf waar de woning onderdeel van vormde, is een bestaand (agrarisch aanverwant) bedrijf, te weten het bedrijf De Groene Vlieg (Duivenwaardsedijk 1). Dit bedrijf is gespecialiseerd in het beheersen van plagen in de land- en tuinbouw door het toepassen van biologische middelen (steriele insecten, parasieten en predatoren). Voor een dergelijk specifiek bedrijfstype is in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' een milieucategorie 3.2 opgenomen. Het bedrijf is te beschouwen als een dienstverlenend bedrijf ten behoeve van akkerbouw of landbouw met als aanduiding ‘Fokken en houden van overige dieren: maden, wormen e.d.’. De richtafstanden van een dergelijk bedrijf in gemengd gebied bedragen:

- Geur 50 m
- Stof 0 m
- Geluid 10 m
- Gevaar 0 m

Geur is derhalve het maatgevende milieuaspect.

In het verleden is een geuronderzoek ingesteld (PRA Odournet, 2014). Hierbij is onderzoek gedaan en getoetst aan het toetsingskader zoals dat is opgenomen in de vergunning van het bedrijf. De geurcontour (0,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde) valt niet over de woning Duivenwaardsedijk 1a.



Figuur 4.1 Geurcontour van 0,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde De Groene Vlieg, juni 2014.

Voor de andere milieuaspecten is alleen het aspect ‘geluid’ relevant met een richtafstand van 10 m. Het agrarisch bedrijf heeft twee bedrijfsgebouwen op het bedrijfsperceel. In het gebouw dat tegen de woning Duivenwaardsedijk 1a staat worden geen geluidproducerende bedrijfsactiviteiten verricht. De bedrijfsactiviteiten concentreren zich met name in het bedrijfsgebouw dat ten westen van de woning aanwezig is op een afstand van ruim 55 m van de woning. Gezien deze afstand is er vanuit oogpunt van het aspect geluid geen problematische situatie aanwezig.

Dit alles maakt dat er, mede gezien de al jaren aanwezige situatie én het feit dat er langs de Duivenwaardsedijk nabij het bedrijf ook al woningen aanwezig zijn, vanuit kan worden gegaan dat er ter plaatse van de woning nr. 1a sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Verder zijn er geen bedrijven aanwezig met een milieucontour, die zich uitstrekt tot de woning Duivenwaardsedijk 1a.

Uit oogpunt van milieuzonering is het gebruik van de woning Duivenwaardsedijk 1a als plattelandswoning derhalve mogelijk.

4.7 Geluid

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

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

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

4.8 Bodem

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

4.9 Geur

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

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

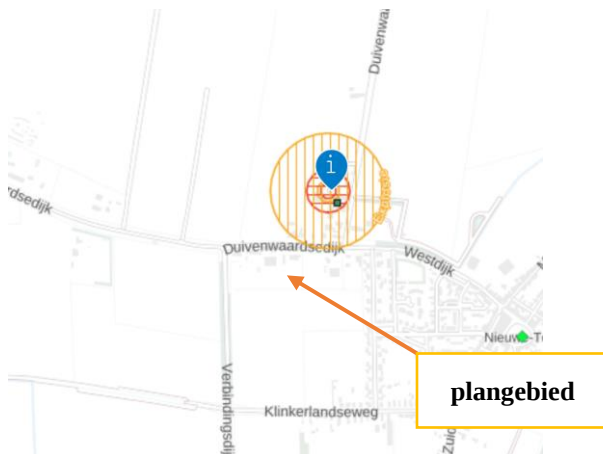
Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus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

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

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

4.11 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) moet er bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De locatie bevindt zich niet binnen de invloedssfeer van een route voor gevaarlijke stoffen.



4.2 Risicokaart Nederland

Het enige aandachtspunt is, dat uit de risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied één risicobron aanwezig is, te weten een bovengrondse propaantank bij Mts. P.C. van Kempen & K. van Kempen-Tanis op het adres Duivenwaardseweg 7. De bovengrondse propaantank heeft een inhoud van 5.000 liter. Een dergelijke tank beschikt over een plaatsgebonden risicocontour PR 10^{-6} van 20 meter. Deze contour is niet over het plangebied gelegen en levert zodoende geen belemmering op. Het opstellen van een verantwoording van het groepsrisico is niet aan de orde, omdat het invloedsg gebied van de propaantank niet over de locatie is gelegen.

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

4.12 Kabels en leidingen

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

4.13 Milieueffectrapportage

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

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

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

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

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

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het perceel Duivenwaardsedijk 1a wordt de bestemming ‘Agrarisch met waarden - 1’ gelegd met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – plattelandswoning’. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld. Vanwege de aanwezige cultuurhistorische waarden is op de bebouwing de bouwaanduiding ‘karakteristiek’ gelegd. Er is ook de aanduiding ‘bedrijfswoningen uitgesloten’ opgenomen in het plangebied, dit om te borgen dat er later niet alsnog een agrarische bedrijfswoning zou worden gerealiseerd.

5.2.3 Algemene bepalingen.

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

5.3 Plantoetsing en handhaving

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

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de verbreden van de gebruiksmogelijkheid van de woning Duivenwaardsedijk 1a te Nieuwe-Tonge tot plattelandswoning. Het perceel Duivenwaardsedijk 1a is in eigendom bij de initiatiefnemer. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemer. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

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

6.2 Planschade

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

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Het plan is toegezonden aan de wettelijke vooroverlegpartners.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 18 oktober 2023 tot en met 28 november 2023 ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.