



JUUST
daarom!

Oudelandseweg 2, Ouddorp

Ruimtelijke onderbouwing

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

Colofon

Documentgegevens

Titel Nieuwe bedrijfsloods Oudelandseweg 2, Ouddorp
Rapportnummer SIN_2017_01_RO
Datum 01-04-2019
Status Definitief
Gemeente: Goeree-Overflakkee
IDN-code: NL.IMRO.1924.ODOudelandseweg2-OV30

Opdrachtnemer

Naam Juust B.V.
Adresgegevens Goessestraatweg 19
4421 AD Kapelle

Auteur(s) Janita van Gastel en Floris Bin
Contactgegevens +31(O) 85 902 0222

Status	Datum
Concept	14 mei 2018
Ontwerp ruimtelijke onderbouwing	30 augustus 2018
Vaststelling	Maart 2019

Inhoudsopgave

01 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Geldend bestemmingsplan	2
1.4 Doel	3
1.5 Leeswijzer	3
02 Het project	4
2.1 Beschrijving project	4
2.1.1 Huidige situatie	4
2.1.2 Toekomstige situatie	5
03 Beleidskader	6
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	10
04 Kwaliteit van de leefomgeving	11
4.1 Inleiding	11
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	11
4.3 Bedrijven en milieuzonering	12
4.4 Bodem	13
4.5 Externe veiligheid	13
4.6 Geluid	14
4.7 Kabels en leidingen	14
4.8 Luchtkwaliteit	14
4.9 Natuur	15
4.10 Verkeer en parkeren	15
4.11 Water	15
4.12 Conclusie	16
05 Uitvoerbaarheid	17
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
	18

01 | Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oudelandseweg 5 te Ouddorp staat een bedrijfsloods. Deze bedrijfsloods is in gebruik door een visserijbedrijf. De loods wordt gebruikt om paling tijdelijk te bewaren en om netten te repareren (te boeten) en te onderhouden. Sinds 2001 woont de huidige eigenaar aan de Oudelandseweg 2 (zie figuur 1). Om de paling te controleren, te bewaken en te conditioneren is het belangrijk de loods dicht bij huis te hebben. Daarom is de initiatiefnemer/eigenaar voornemens om achter de woning Oudelandseweg 2 een bedrijfsloods op te richten. De bedrijfsloods aan de Oudelandseweg 5 en andere opstallen die bij het visserijbedrijf horen, worden gesloopt. Overige opstallen die bij de woning op het perceel Oudelandseweg 5 horen, blijven behouden. Op figuur 6 en 7 is aangegeven welke opstallen gesloopt worden. Ter plaatse van de voorgenomen bouwlocatie geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' zonder bouwvlak. Het bouwen en gebruiken van een bedrijfsloods van een visserijbedrijf past niet binnen deze bestemming. Om de ontwikkeling mogelijk te maken kan van het bestemmingsplan worden afgeweken. Hiertoe dient een goede ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Voorliggend document voorziet daar in.



Figuur 1 | Locaties (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

1.2 Plangebied

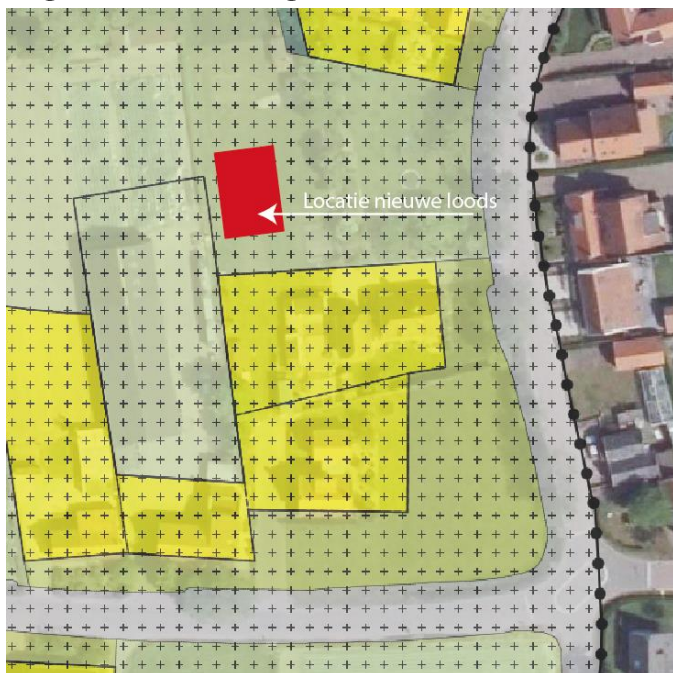
De locatie van de nieuwe loods ligt ten zuiden van Ouddorp, buiten de kern aan de Oudelandseweg 2 (zie figuur 2). Het betreft het perceel kadastraal bekend, gemeente Ouddorp, sectie H, nummer 1421 ged.



Figuur 2 | Locatie nieuwe loods (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de nieuw te bouwen loods is het bestemmingsplan 'Oudeland en Oude Nieuwland 2013' van toepassing. Hier geldt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur en landschapswaarden' zonder bouwvlak. Deze gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven en het hobbymatig houden van dieren en/of het telen van gewassen. Gebouwen mogen enkel binnen een bouwvlak gebouwd worden. Een bedrijfsloods behorend bij een visserijbedrijf past daarom niet binnen de gebruiks- en bouwregels.



Figuur 3 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Juust BV)

Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -5' van toepassing. De bestemming regelt de bescherming van archeologische waarden die in de bodem aanwezig kunnen zijn. Dit aspect komt in paragraaf 4.2 nader aan de orde.

1.4 Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is de nieuwe bedrijfsloods planologisch mogelijk te maken. Deze ruimtelijke onderbouwing wordt als bijlage bij de omgevingsvergunning bijgevoegd. Dit document toetst de bouw van de bedrijfsloods aan het geldende beleid en de geldende regelgeving en beschrijft het effect op de kwaliteit van de leefomgeving.

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief nader toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

02 | Het project

2.1 Beschrijving project

Het betreffende bedrijf is een visserijbedrijf wat zich richt op de oester-, paling-, en kreeftvisserij. Het bedrijf heeft een loods nodig voor het boeten en schoonmaken van netten en het tijdelijke bewaren van paling. Het tijdelijke bewaren is slechts een tussenstation tussen de vangst en de handelaar, de handelaar komt per week éénmaal langs om de paling op te halen. Dit is uitsluitend in het visseizoen voor paling van circa mei tot circa september. Er wordt in de loods geen paling verwerkt. De paling wordt in een zogenaamde leefinstallatie bewaard. De leefinstallatie bestaat uit drie bakken ter grootte van 1000 liter water. Door middel van een elektrische pomp wordt er bronwater met fijne straaltjes in de bakken gepompt om zodoende zuurstof in het water te krijgen en de paling levend te houden.

De initiatiefnemer heeft de wens om zowel achter de woning op het perceel Oudelandseweg 2 als Oudelandseweg 5 verschillende bouwwerken te slopen. Dit betreft ook de huidige bedrijfsloods van circa 85 m². Circa 125 m² oppervlak bestaat uit gefragmenteerde enigszins vervallen bouwwerken (zie figuur 4).



Figuur 4 | Te slopen bouwwerken (bron: initiatiefnemer)

Door de sloop van circa 210 m² aan bouwwerken, neemt met de bouw van de loods van 250 m² het bebouwde oppervlakte in de omgeving met circa 40 m² toe. Echter, doordat circa 125 m² aan gefragmenteerde bebouwing (waarvan een groot deel enigszins vervallen is) gesloopt wordt, levert dit ter plaatse een kwaliteitswinst op.

2.1.1 Huidige situatie

Oudelandseweg 5

Achter de woning van de Oudelandseweg staat de huidige bedrijfsloods (zie figuur 5) en diverse andere bebouwing. De loods en een schuurtje voor diverse opslag worden gesloopt (zie figuur 6). In totaal wordt achter deze woning circa 118 m² bebouwing gesloopt.



Figuur 5 | Huidige loods Oudelandseweg 5

Figuur 5 | Bestaande bedrijfsloods (bron: initiatiefnemer)



Figuur 6 | Huidige situatie (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

Oudelandseweg 2

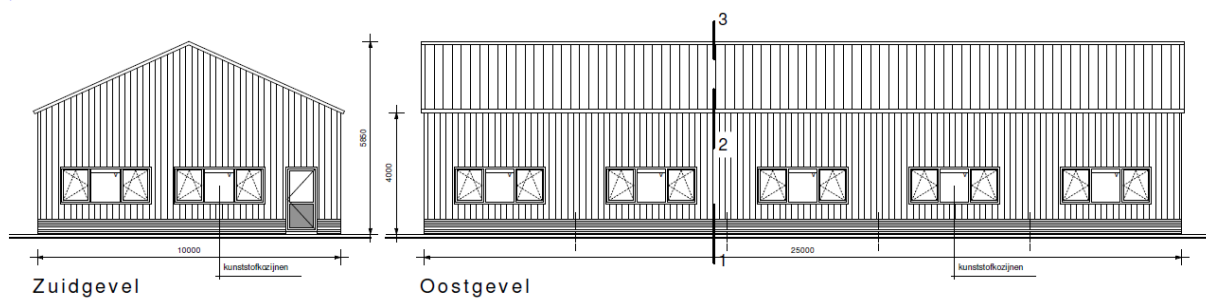
Achter de woning Oudelandseweg 2 staan ook verschillende kleine bouwwerken (zie figuur 8). Het betreft in totaal circa 92 m² aan bouwwerken. Deze worden gesloopt. Het perceel bestaat voor een groot deel uit grasland, ook het deel waar de nieuwe loods wordt gebouwd.



Figuur 7 | Huidige situatie (bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

2.1.2 Toekomstige situatie

De nieuwe loods wordt gebouwd achter de woning Oudelandseweg 2. De loods heeft een lengte van 25 meter en een breedte van 10 meter (zie figuur 8). Het bouwwerk heeft een zadeldak met een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 5,85 meter. Het is een stalen loods met aan de zijkant ramen, uitgevoerd met kunststof kozijnen. Aan de zuidwestzijde van de loods wordt de leefinstallatie voor de paling gesitueerd. Deze leefinstallatie bestaat uit drie grote bakken en een elektrische motor (zie figuur 10).



Figuur 8 | Nieuwe loods (bron: Klooster's bouwbedrijf)

De nieuwe loods wordt tegen de erfgrans van Oudelandseweg 4 gebouwd (zie figuur 9). Doordat de loods ver achter de woning Oudelandseweg 2 wordt gebouwd, is het bouwwerk vanaf de openbare weg, deels uit het zicht onttrokken. Over de ontsluiting van de loods worden door de gemeente en initiatiefnemer nog afspraken gemaakt.



Figuur 9 | Locatie nieuwe loods (bron: geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)



Figuur 10 | Leefintstallatie paling

03 | Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

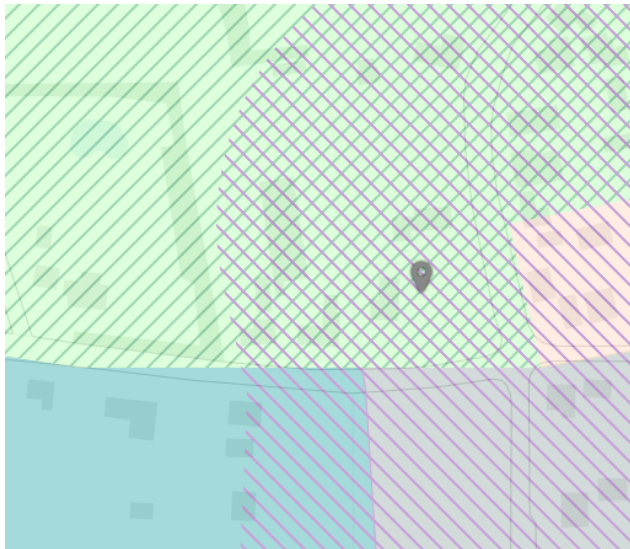
In de SVIR zijn geen regels opgenomen die specifieke op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

In de Visie Ruimte en Mobiliteit (zie figuur 10) beschrijft de provincie Zuid-Holland haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van de Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie kent vier rode draden. Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.



Figuur 10 | Uitsnede kwaliteitskaart (bron: ruimtelijkeplannenzuidholland.nl)

Op de kwaliteitskaart is het plangebied op de laag van de ondergrond aangewezen als 'Rivierdeltacomplex' en 'Water als structuurdrager'. Op de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangewezen als 'Schurvelingenlandschap' en 'Linten'. Ten slotte is op de laag van de stedelijke occupatie het plangebied gelegen in de zone 'Stads- en dorpsranden' en 'Kroonjuweel Schurvelingen Goeree'.

Schurvelingen landschap

De locatie van de nieuwe loods ligt binnen het 'schurvelingenlandschap' van Ouddorp. Het schurvelingenlandschap ligt ten westen en noorden van Ouddorp. Het is gevormd in de middeleeuwen door het uitgraven en ontginnen van het oorspronkelijke duinlandschap. Hierdoor ontstonden akkertjes (haaymeten), omgeven door zandwallen (schurvelingen). In veel gevallen zijn de schurvelingen in de 19e en 20e eeuw opgehoogd toen de tussengelegen akkers verder werden uitgegraven voor een beter grondwaterpeil. De nieuwere zandwallen zijn 2 tot 4 meter hoog en begroeid met houtachtige elementen zoals eik, iep en brem. De hoogte van de beplante wallen in verhouding tot de afmetingen van de kleinschalige open akkers maken van de akkers een soort kamers. Het schurvelingenlandschap is sterk verweven met de lintenstructuur in en rondom Ouddorp. Het huidige gebruik van de kleinschalige kavels is afwisselend (agrarisch, wonen, tuinen, etcetera). Richtpunten in dit landschap zijn het behouden en versterken van het afwisselende kleine landschap door behoud en herstel van de wallen (met begroeiing) en herkenbaar houden van de open en groene kamers. Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de kleinschalige structuur van het landschap. De nieuwe loods ligt voor het grootste deel achter de woning.

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.

Richtpunt

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

Door de sloop van de oude loods wordt het zicht op het open agrarische gebied vanaf de Oudelandseweg 2 verbeterd. Dit bevordert het contact tussen het bebouwd gebied en het landschap.

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het lint wordt vooral gevormd door de woningen aan de Hazersweg. De nieuwe loods ligt achter deze woningen en is vanaf de Hazersweg volledig uit het zicht onttrokken. Het karakter van het lint wordt daarom niet aangetast.

3.3 Gemeentelijk beleid

Eilandvisie Goeree-Overflakkee

Op 12 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee de toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst. Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
Toetsvraag: Past het voorstel of plan bij onze identiteit?
Ja, Ouddorp kent een visserij cultuur. Met de bouw van de loods wordt een goede en efficiënte bedrijfsvoering van een visserijbedrijf mogelijk gemaakt. Hierdoor is het bedrijf klaar voor de toekomst en kan deze bijdragen aan het behoud van de identiteit van Ouddorp en daarmee een deel van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
Toetsvraag: Draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?
Het betreft de bouw van een bedrijfsloods. Het plan draagt niet aantoonbaar en specifiek bij aan de sociale structuur op het eiland. Maar het initiatief doet ook geen afbreuk aan de sociale structuur.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
Toetsvraag: Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau?
Door de sloop van diverse bouwwerken aan de Oudelandseweg 2 en 5, wordt de kwaliteit van de ruimtelijke omgeving aanzienlijk verbeterd.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
Toetsvraag: is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?
Door de verplaatsing van de bedrijfsvoering naar een nieuwe loods kan gebruik gemaakt worden van de nieuwste isolatie en koeltechnieken en een efficiëntere bedrijfsvoering. Daarmee draagt het plan bij aan de duurzaamheid op kleine schaal. Het initiatief is kleinschalig van aard en draagt niet bij aan de ambities van Energy Island.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
Toetsvraag: Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert?
Met de verplaatsing van de bedrijfsloods is groei niet het doel op zich, maar een efficiëntere bedrijfsvoering. Hierdoor kan ook in de toekomst een gezond werkend bedrijf gegarandeerd worden waardoor werkgelegenheid behouden blijft.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.
Toetsvraag: Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen?
Het visserijbedrijf brengt een uniek hoogwaardig product van Goeree- Overflakkee op de markt. Door de verkoop van deze producten wordt het eiland in andere delen van Nederland gepromoot.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Malta Erfgoedwet
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid

Archeologie

Ter plaatste van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie -5'. Hiervoor geldt dat archeologisch onderzoek niet nodig is bij één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

De nieuwe loods is 250 m². Daarmee heeft het een kleinere oppervlakte dan 2.500 m² en is een archeologisch onderzoek niet nodig. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Cultuurhistorie

De omgeving waar het plangebied in ligt is in de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid Holland aangewezen als 'schurvelingenlandschap'. Het schurvelingenlandschap ligt ten westen en noorden van Ouddorp. Het is gevormd in de middeleeuwen door het uitgraven en ontginnen van het oorspronkelijke duinlandschap. Hierdoor ontstonden akkertjes (haaymeten), omgeven door zandwallen (schurvelingen). In veel gevallen zijn de schurvelingen in de 19e en 20e eeuw opgehoogd toen de tussengelegen akkers verder werden uitgegraven voor een beter grondwaterpeil. De nieuwere zandwallen zijn 2 tot 4 meter hoog en begroeid met houtachtige elementen zoals eik, iep en brem. De hoogte van de beplante wallen in verhouding tot de afmetingen van de kleinschalige open akkers maken van de akkers een soort kamers. Op een afstand van circa 15 meter ligt een dergelijke schurveling. De bouw van de loods is een kleinschalige ontwikkeling en heeft geen invloed hierop. Dit aspect vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Volgens de richtlijnen uit de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt voor een binnenvisserijbedrijf een richtafstand van 50 meter tot een gevoelige functie in een rustige woonwijk. Het gebied ter plaatse van het plangebied betreft geen rustige woonwijk, maar is aan te merken als een gemengd gebied. De Oudelandseweg betreft een uitloper van de kern Ouddorp in het schurvelingenlandschap en is daarmee aan te merken als een bebouwingslint in het buitengebied. Het plangebied wordt grotendeels omgeven door agrarische gronden. Direct ten westen van het plangebied is een agrarisch bouwvlak aanwezig waar een agrarisch bedrijf is gevestigd. Aan de zuidkant zijn twee woonpercelen aanwezig, waarvan één bewoond wordt door de eigenaar van het visserijbedrijf. De overige direct aangrenzende gronden hebben een agrarische bestemming. Ook de percelen verderop aan de Oudelandseweg hebben verschillende functies bestaande uit woonpercelen, agrarische bedrijven en bedrijven niet zijnde agrarische bedrijven. In een dergelijk gemengd gebied mag ten aanzien van de richtafstanden de afstanden van een categorie lager worden aangehouden. Voor een binnenvisserijbedrijf mag dan een richtafstand van 30 worden aangehouden tot een gevoelige functie. Direct aan het toekomstig bedrijfsperceel grenst een woning (perceel Hazersweg 72). De woning ligt op een afstand van circa 20 meter van de te bouwen loods en het bouwvlak in het bestemmingsplan op circa 10 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Het aspect geur en geluid zijn hierbij maatgevend. Omdat het richtafstanden betreffen, mag hier met een goede motivatie van afgeweken worden.

Geur

De werkzaamheden die plaatsvinden in de bedrijfsloods bestaan voornamelijk uit opslag van materialen, het repareren van netten en het maken van nieuwe netten. Het schoonmaken van de netten vindt aan boord van de vissersboot zelf plaats. Daarnaast vindt er korte opslag plaats van levende paling in een zogenaamde leefinstallatie. De bakken van de leefinstallatie zijn afgesloten met deksels. In de leefinstallatie wordt het water continue verversd. De leefinstallatie veroorzaakt daarom geen geurhinder. Er is geen sprake van het verwerken van vis en de werkzaamheden vinden in pandig plaats. De geuremissie blijft hierdoor zeer beperkt.

De verwerking van vis en opslag van dode vis en visresten veroorzaakt bij een binnenvisserijbedrijf - waarin de VNG-brochure vanuit wordt gegaan - de meeste geurhinder. Daarvan is op deze locatie geen sprake. De activiteiten met geurhinder vinden aan boord van de vissersboot of in de haven zelf plaats. De schone netten worden naar de loods meegenomen om ze daar te drogen en te repareren. Daarom kan voor de situatie op het perceel Oudelandseweg 2 afgeweken worden van de richtafstand voor geur.

Geluid

Ook voor geluid geldt dat de werkzaamheden die plaatsvinden voornamelijk bestaan uit netten boeten (netten repareren) en nieuwe netten maken. Deze werkzaamheden vinden binnen plaats door middel van handwerk. Deze werkzaamheden veroorzaken geen geluid. Bij de leefinstallatie wordt een elektrische motor geplaatst van 2,5 kW. De motor wordt in een afgesloten bak geplaatst. Deze maakt beperkt geluid. Zeker op een afstand van 10 meter zal de motor niet of nauwelijks hoorbaar zijn.

Het visserijbedrijf heeft een geringe verkeersaantrekkende werking, omdat op de locatie uitsluitend paling wordt opgeslagen. Eén keer per week komt er een vrachtwagen om de paling op te halen. Dit is uitsluitend in de periode dat er naar paling wordt gevestigd van circa mei tot circa september. De eigenaar vervoert zelf de paling (en visnetten) van en naar zijn vissersboot in een aanhanger achter zijn auto.

Ondanks dat niet aan de richtafstanden wordt voldaan, kan een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende gevoelige bestemming worden gegarandeerd. Daarnaast moet de ontwikkeling voldoen aan het Activiteitenbesluit, waardoor de omgeving wordt beschermd tegen invloeden van het bedrijf. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.4 Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, kan de gemeente in het kader van een aanvraag voor een omgevingsvergunning eisen dat er onderzoek wordt uitgevoerd naar de kwaliteit van de bodem.

Met de bouw van de loods wordt geen gevoelige functie mogelijk gemaakt. Een bodemonderzoek is niet nodig.

4.5 Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De bedrijfsloods is geen gevoelige functie, ook vormt de bedrijfsloods voor de omgeving geen risicovolle inrichting. Er vindt geen opslag plaats van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Geluid

Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen van door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidproducenten (industrie, wegverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Er wordt geen nieuwe geluidgevoelige functie mogelijk gemaakt. In het kader van Wet geluidhinder is geen akoestisch onderzoek benodigd. De beoordeling voor geluid als gevolg van de bedrijfsactiviteiten is gedaan in paragraaf 4.3.

4.7 Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

In of in de nabijheid van het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen.

4.8 Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekende mate'
-------	---

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Het betreft in feite de verplaatsing van een bestaand bedrijf. De nieuwe loods zal in de omgeving geen nieuwe verkeersaantrekkende werking hebben. Het plan heeft geen nadelig effect op de luchtkwaliteit.

4.9 Natuur

Kader	Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dier- en plantsoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Soortenbescherming

De locatie van de nieuwe loods bestaat uit gemaaid gras. Hier hebben zich geen beschermde dier- of plantensoorten kunnen vestigen, in de zin van een vaste rust – en/of verblijfplaats. De te slopen bouwwerken betreffen meerdere kleine gebouwtjes die nu gebruikt worden voor opslag en de loods op het perceel Oudelandseweg 5. Deze opstellen zijn niet geschikt voor verblijfplaatsen van beschermde soorten. De ontwikkeling heeft geen effect op het aspect flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van 5 meter is de bestemming 'Natuur' gelegen. Dit betreft een zandwal behorend tot het schurvelingen landschap van Ouddorp. Omdat het een kleinschalige ontwikkeling is, heeft het plan geen nadelig effect op de zandwal. Op een afstand van circa 490 meter is het Natura2000-gebied Grevelingen gelegen. Met de verplaatsing van de loods naar de andere zijde van de Oudelandseweg komt deze verder van het Natura2000-gebied te liggen. Daarnaast is er geen wijziging van de bedrijfsactiviteiten, waardoor er geen sprake is van een mogelijk negatief effect op het Natura2000-gebied. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk dat bij een nieuw initiatief wordt beoordeeld of op het perceel of in de omgeving kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Ook moet beoordeeld worden of de infrastructuur in de omgeving voldoende capaciteit heeft om de verkeersgeneratie af te wikkelen.

In het onderhavige plan is sprake van de verplaatsing van een bedrijfsloods naar de overkant van de weg. De nieuwe loods is vooral gericht op een efficiëntere bedrijfsvoering en niet op de uitbreiding van het bedrijf. Hierdoor is er geen extra verkeersgeneratie te verwachten. Er is op eigen terrein voldoende ruimte voor parkeren. Over de ontsluiting naar de openbare weg worden nog afspraken gemaakt tussen de initiatiefnemer en de gemeente Goeree-Overflakkee.

4.11 Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede

afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Watercompensatie

In het onderhavige plan wordt een nieuwe loods van 250 m² gerealiseerd. Doordat achter de woningen Oudelandseweg 2 en 5 de bestaande loods en verschillende andere bouwwerken worden gesloopt (circa 210 m²) is er in totaal sprake van 40 m² extra verhard oppervlak. In de voorschriften van het Waterschap Hollandse Delta is een vrijstelling voor compensatieplicht opgenomen. Buiten stedelijk gebied is extra verhard oppervlak met een maximum van 1.500 m² vrijgesteld van compensatieplicht. Omdat het extra verhard oppervlak door de bouw van de nieuwe loods met 40 m² is toegenomen, ligt dit ver onder de grens van 1.500 m². Compensatie is niet benodigd.

Afvalwaterketen

Het hemelwater van het dakoppervlak wordt afgevoerd naar ter plaatse aanwezige bestaande sloot. Ter plaatse van de oprit van het perceel Oudelandseweg 2 is reeds een hemelwaterafvoer gelegen welke is aangesloten op de sloot langs de Oudelandseweg. Deze hemelwaterafvoer zal doorgetrokken worden tot aan de loods. Voor de leefinstallatie van de paling wordt water gebruikt van de aanwezige bron op het perceel. Dit koele water zorgt voor een goede leeftemperatuur voor de paling en betreft zuiver water. Aan dit water wordt niets toegevoegd en kan daarom ook via de hemelwaterafvoer worden afgevoerd. Het afvalwater vanuit de loods afkomstig van het te realiseren toilet wordt afgevoerd naar het gemeentelijk rioolstelsel.

4.12 Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavig perceel zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de realisatie van de loods op het perceel Oudelandseweg 2 ten behoeve van het visserijbedrijf. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05 | Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

De kosten die worden gemaakt om de gebouwen te bouwen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg wordt het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Het ontwerpbesluit wordt, tezamen met de aanvraag en de daarbij behorende stukken, zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.



Goessestraatweg 19, 4421 AD, Kapelle
+31 (0) 85-9020222 • info@juustdaarom.nl

juustdaarom.nl