

Toelichting Bestemmingsplan ‘achter Oudelandseweg 66 te Ouddorp’ Gemeente Goeree-Overflakkee



NL.IMRO. NL.IMRO.1924.ODPOudelw66-BP30
VASTGESTELD 23 SEPTEMBER 2021

Bestemmingsplan 'achter Oudelandseweg 66 te Ouddorp'

Gemeente Ouddorp

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum

Vastgesteld 23 september 2021

Identificatienummer: NL.IMRO.1924.ODPOudelw66-BP30

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Situering	4
1.2 Aanleiding en doelstelling	5
1.3 Het bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Omgeving plangebied	8
2.3 Huidige situatie	8
2.4 Doel bestemmingsplan	8
3. Beleidskader	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. Omgevingsaspecten	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Verkeer	17
4.3 Flora en fauna	17
4.4 Archeologische waarden	18
4.5 Waterhuishouding	18
4.6 Milieuzonering	19
4.7 Geluid	20
4.8 Bodem	20
4.9 Geur	21
4.10 Luchtkwaliteit	21
4.11 Externe veiligheid	21
4.12 Kabels en leidingen	22
4.13 Milieueffectrapportage	22
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 aansluitend aan het perceel Oudelandseweg 66 te Ouddorp. Dit perceel ligt in het buitengebied van de gemeente Goeree-Overflakkee, ten zuidwesten van de bebouwde kern van Ouddorp. Er is op het perceel een romneyloods aanwezig.

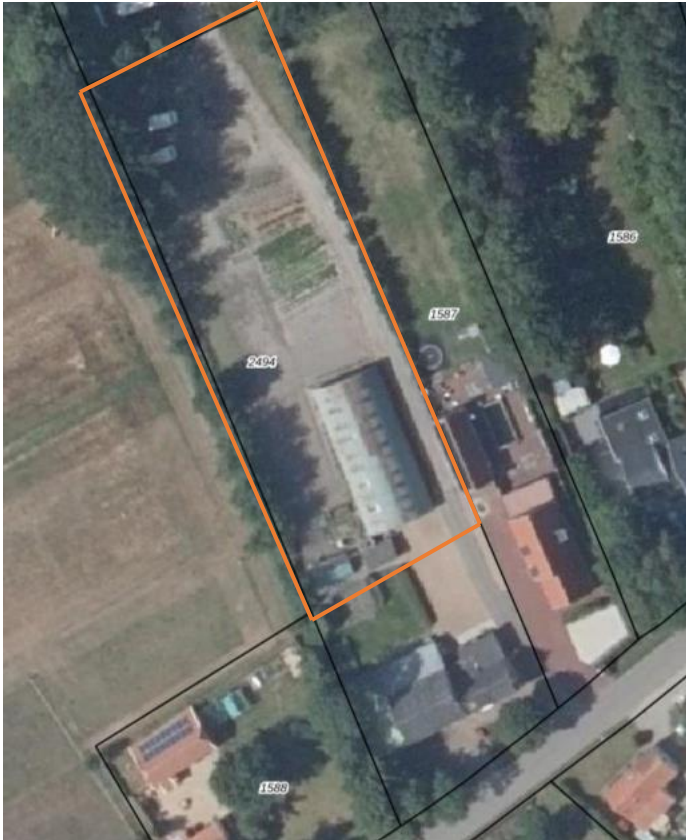


Figuur 1.1 plangebied en omgeving

In het verleden was er ter plaatse een agrarisch bedrijf gevestigd. De romneyloods wordt thans gebruikt voor stallings- en opslagdoeleinden. Op de hierna opgenomen foto's is de aanwezige bebouwing weergegeven.



Figuur 1.2 foto schuur achter woning Oudelandseweg 66



Figuur 1.3 luchtfoto plangebied met bebouwing

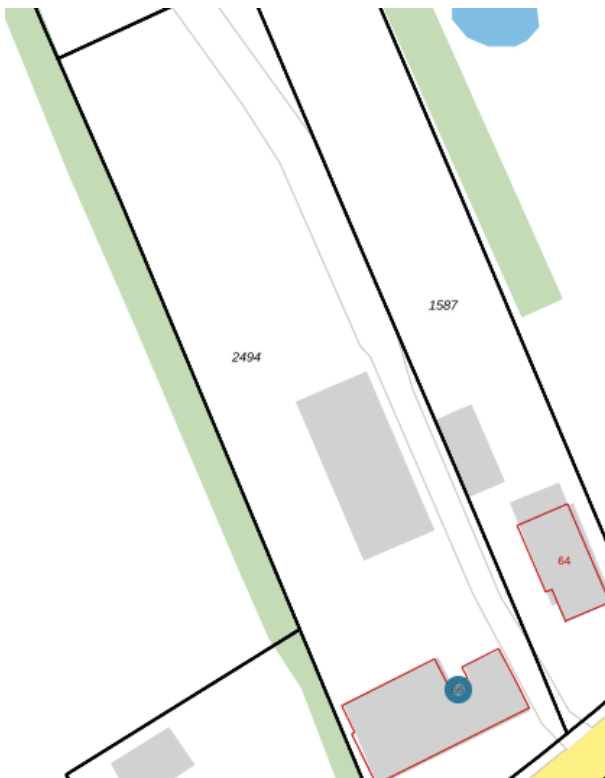
1.2 Aanleiding en doelstelling

De nieuwe eigenaar van het perceel (hierna: initiatiefnemer) is voornemens diens hoveniersbedrijf aldaar te vestigen. De romneyloods, die bouwkundig slecht is en esthetisch weinig aanvaardbaar, zal worden verwijderd. Daarvoor in de plaats wordt dan een nieuw bedrijfsgebouw opgericht.



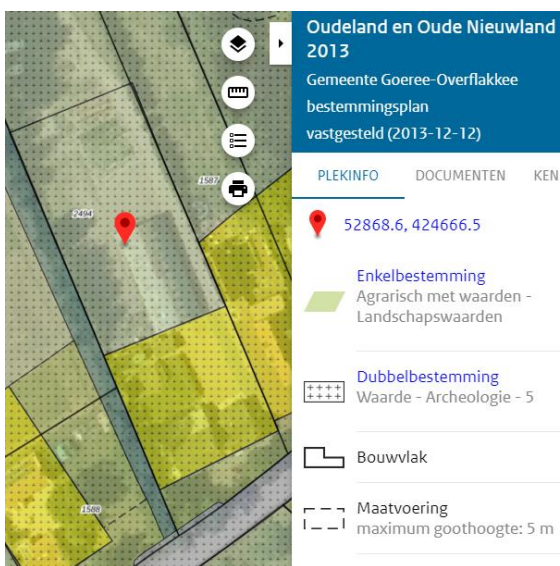
Figuur 1.4 huidige bedrijfsbebouwing

Het perceel Oudelandseweg 66 is kadastraal bekend gemeente Ouddorp, sectie H nr. 2494.



Figuur 1.5: kadastrale tekening

Het geldend bestemmingsplan ‘Oudeland en Oude Nieuwland 2013’ geeft aan het plangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden – landschapswaarden’.



Figuur 1.6 verbeelding bestemmingsplan

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gebruikswijziging van de agrarische bebouwing tot bedrijfsbebouwing 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

De Oudelandseweg 66 ligt in het buitengebied van Ouddorp. Hier is een diversiteit aan bebouwing aanwezig, van burgerwoningen tot agrarische bebouwing.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment is in planologische zin aan de Oudelandseweg 66 te Ouddorp agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Het bestemmingsplan vermeldt voor dit perceel een agrarische bestemming met bouwvlak. Binnen dat bouwvlak mogen nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen worden opgericht.

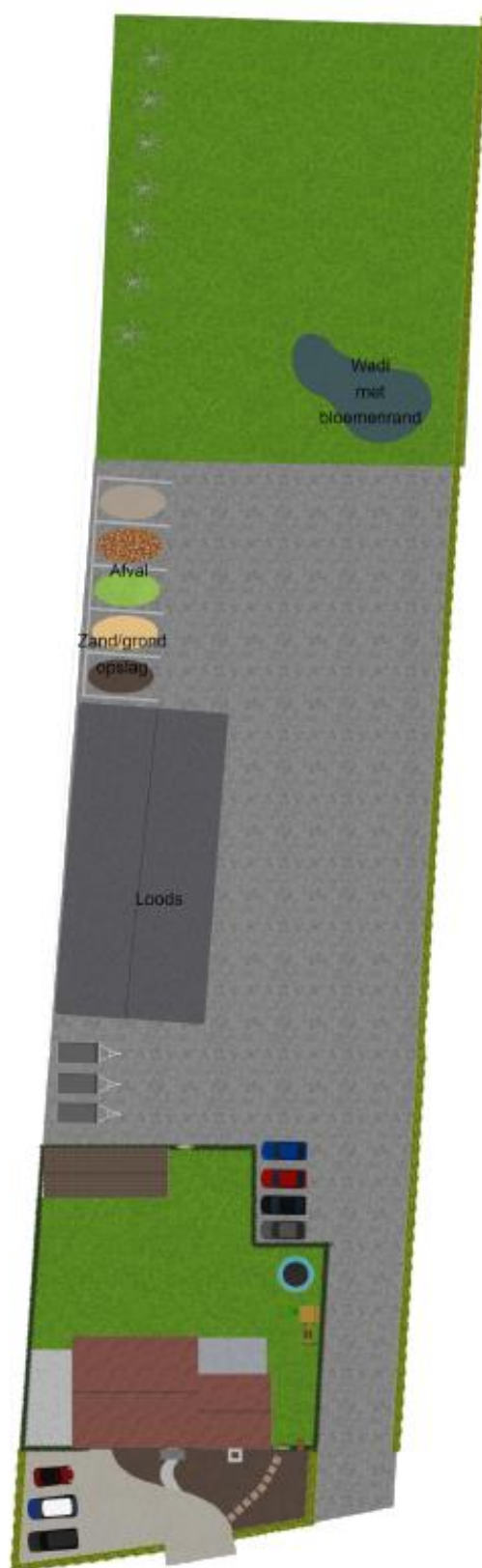
Feitelijk wordt de bestaande bedrijfsbebouwing inmiddels niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. De aanwezige bedrijfsbebouwing in de vorm van een romneyloods misstaat qua vorm, kleurstelling en bouwkundige staat, in de bestaande omgeving.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan ‘Oudelandseweg 66 te Ouddorp’ geeft aan het plangebied de bestemming ‘Bedrijf – Gemengd gebied’. Het doel is om het hierna aangegeven gebruiks- en inrichtingsplan op dit perceel mogelijk te maken.

Het bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van circa 300 m², een goothoogte van max. 5 m en een bouwhoogte van max 8 m.

Verder staat het bestemmingsplan geen bebouwing toe, dit in tegenstelling tot het huidige bestemmingsplan, dat binnen het volledige agrarisch bouwvlak bedrijfsbebouwing toestaat.



Figuur 2.1 inrichtingsplan achter Oudelandseweg 66

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

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het voorliggende plan heeft tot doel om de agrarische functie van het perceel te wijzigen in een bedrijfsbestemming. De bestaande bebouwing wordt afgebroken en herbouwd. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. 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 aan de Oudelandseweg 66 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing. Deze wordt afgebroken en er wordt een nieuw gebouw met nagenoeg dezelfde oppervlakte terug gebouwd. De omvang van de bebouwing wijzigt daardoor niet, de gebruiksfunctie wijzigt van agrarisch bedrijfsmatig naar bedrijfsmatig voor een hoveniersbedrijf. 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. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden. 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 zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe 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.

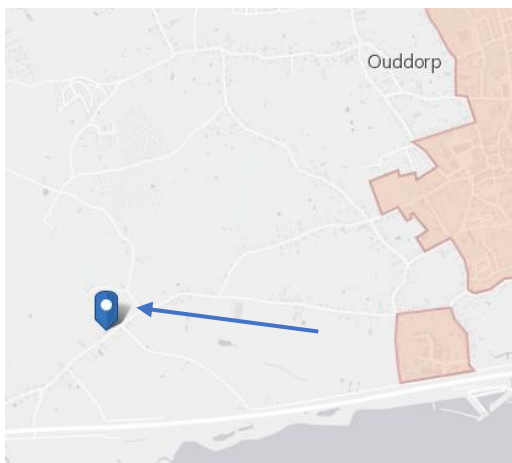
Stedelijke ontwikkeling

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.

Bestaand stads-en dorpsgebied

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocatie ligt buiten dit gebied.



Figuur 3.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied 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 ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen). Deze ontwikkelingen worden uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart; en
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid van artikel 6.9. In dat artikel 6.9, lid 3 is bepaald dat aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 1. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 2. wegnemen van verharding;
 3. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 4. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Transformatie

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

Beoordeling soort ontwikkeling

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie ‘inpassing’. Er is sprake van een functiewisseling namelijk van een agrarisch bedrijfsfunctie naar een bedrijfsfunctie. Het perceel ligt in het buitengebied van Ouddorp. De functiewisseling sluit aan bij de huidige identiteit van het gebied, op structuurniveau voorziet het plan niet in een wijziging of aanvulling. De omvang van de bebouwing wijzigt niet.

Daarbij komt dat, zoals in paragraaf 4.6 is gemotiveerd, de gebruikswijziging geen belemmeringen met zich brengt voor omliggende bedrijven en woningen.

Ten slotte bevat de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mede het handelingskader voor de provincie. Om die reden wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in paragraaf 3.2 hieromtrent is opgemerkt. 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.

Voor het plangebied zijn richtpunten opgenomen in de Laag van de ondergrond en de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen. 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.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen legt geen ander of groter beslag op het zeeleigebied dan de nu al bestaande situatie. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed.

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

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 de 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.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. *Dijklint*: de bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. *Polderlint*: de bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. *Boerenervenlint* (niet opgenomen op kaart): het lint, als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven, wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeeleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint houdt tenslotte in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

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.

Beoordeling:

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft het afbreken van de huidige schuur en het realiseren van een nieuwe schuur ten behoeve van het hoveniersbedrijf van initiatiefnemer. Het bijgebouw ligt achter een bestaand woonperceel aan de Oudelandseweg. De woning Oudelandseweg 66 blijft in het lint aanwezig. De nieuwe schuur steekt ook niet verder het open landschap in dan dat de huidige schuur dat doet. Het plan tast het bestaande bebouwingslint niet aan.

De conclusie is dan ook dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

De eilandvisie is op 12 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

- De eilandidentiteit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
- De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
- De kwaliteit, van leven en van groei.
- Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
- Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
- Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal. Deze thema's hebben elk een toetsvraag.

Het bouwplan levert een positieve impuls op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en komt niet in strijd met één van de kernthema's van de Eilandvisie.

3.4.2 Bestemmingsplan 'Oudeland en Oude Nieuwland 2013

In het bestemmingsplan 'Oudeland en Oude Nieuwland 2013' heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.



Figuur 3.2 verbeelding bestemmingsplan

Het voorgenomen gebruik van het perceel voor bedrijfsdoeleinden stemt niet overeen met het geldende bestemmingsplan. Om die reden dient het bestemmingsplan voor het perceel Oudelandseweg 66 te Ouddorp te worden herzien.

3.4.3 Beoordeling gemeente

De gemeente Goeree-Overflakkee is bereid om medewerking te verlenen aan de herziening van de bestemming op de achterzijde van het perceel van 'Agrarisch met waarden - landschapswaarden' in 'Bedrijf - Gemengd gebied'. De omvang van de bebouwing wordt niet vergroot, maar door de afbraak van de bestaande romneyloods is sprake van een positieve ruimtelijke kwaliteitsimpuls voor de omgeving.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de Oudelandseweg. De geplande functieverandering leidt niet tot een wezenlijke verandering in de intensiteit van het verkeer.

Het perceel was al bedrijfsmatig in gebruik, dat wijzigt niet. Op grond van richtlijnen van de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' genereren gebouwen van arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven zoals hoveniersbedrijven in het buitengebied 3,9 tot 5,7 vervoersbewegingen per 100 m² per etmaal. De bedrijfsbebouwing heeft een oppervlakte van circa 300 m². Voor deze locatie zou dat betekenen 11,6 tot 17,1 vervoersbewegingen per etmaal. Dit betreft met name de dagperiode van 12 uur, waardoor sprake zal zijn van gemiddeld circa 1 tot 1,5 vervoersbewegingen per uur. De Oudelandseweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente de parkeernormen uit de CROW publicatie 381. Voor arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven met opslag geldt een norm van 0,8 tot 1,3 parkeerplaats per 100 m² vloeroppervlakte. Dit betekent dat er tussen de 2,4 en 3,9 parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

4.3. Flora en fauna

De Wet natuurbescherming ziet toe op de bescherming van flora en fauna. Bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving moet rekening worden gehouden met soorten met een beschermde status.

Tevens geldt er op grond van de Wet natuurbescherming de zorgplicht waardoor een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van de beschermde gebieden. De bestemming van het perceel wordt gewijzigd, waarbij een gedeelte van de bebouwing wordt afgebroken en er een nieuw bedrijfsgebouw zal worden gerealiseerd. De romneyloods die wordt afgebroken is enkelwands en biedt geen ruimte voor het nestelen van beschermde dieren zoals vleermuizen.

Het nieuwe gebouw wordt gesitueerd op grond waar geen bebouwing of begroeiing aanwezig is. Om die reden kan er vanuit worden gegaan dat er geen natuurwaarden worden aangetast.

Stikstof

Het verwijderen van de romneyloods en het bouwen van de nieuwe schuur heeft, gelet op de beperkte omvang, weinig tot geen invloed op de uitstoot van stikstof. In de gebruiksfase zal er geen grotere stikstofproductie zijn, dan thans al het geval is. Om die reden kan worden aangenomen dat er geen toename van stikstofdepositie aan de orde zal zijn in enig stikstofgevoelig Natura2000 gebied.

Het wijzigingsplan heeft geen nadelige gevolgen voor de flora en fauna.

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) en de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Uit het bestemmingsplan 'Oudeland en Oude Nieuwland 2013' blijkt dat er voor het perceel de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' geldt. Bij grondroerende werkzaamheden groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm is archeologisch onderzoek nodig. De nieuw te bouwen schuur heeft een oppervlakte van niet meer dan 300 m², derhalve aanzienlijk kleiner dan de genoemde 2500 m². Om deze reden is er geen archeologisch onderzoek vereist.

Cultuurhistorie

Het perceel heeft geen cultuurhistorische waarde.

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.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen.

Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming. Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Watergang

Het plangebied grenst aan enkele sloten. Voor het onderhoud van deze sloten blijft voldoende vrije ruimte beschikbaar, nu er in de bebouwde situatie geen wijziging wordt aangebracht maar slechts een gebouw wordt afgebroken en herbouwd.

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het wijzigingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. De omvang van verharding op het perceel wijzigt niet ingrijpend.

Wegen

Het perceel wordt ontsloten via de Oudelandseweg, dit blijft in de nieuwe situatie ook het geval.

Conclusie

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect ‘water’.

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 Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie “Bedrijven en milieuzonering”. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijk bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

In de VNG-publicatie komen hoveniersbedrijven voor.

- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50		10	50	3.1
- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30		10	30	2

Hoveniersbedrijven met een bedrijfsoppervlakte van minder dan 500 m² vallen in categorie 2, bedrijven groter dan 500 m² in categorie 3.1. De oppervlakte die het hoveniersbedrijf in gebruik neemt is groter dan 500 m², waardoor uit moet worden gegaan van categorie 3.1 met een richtafstand/milieuzone van 50 m.

Binnen deze zone van 50 m zijn enkele woningen aanwezig, te weten Oudelandseweg 47, 49, 62, 64, 66 en 68.

Er wordt om die reden niet voldaan aan de genoemde richtafstand van 50 m. Aangezien het een richtafstand betreft, zou daar met een goede motivering van mogen worden afgeweken.

Het maatgevend milieuaspect bij hoveniersbedrijven is het aspect geluid. Voor het aspect geur is een richtafstand van 10 m aan de orde, binnen die 10 m zijn geen woningen aanwezig.

Op de bedrijfslocatie worden weinig tot geen werkzaamheden uitgevoerd, behoudens uiteraard het laden en lossen van de bedrijfsauto's. De feitelijke werkzaamheden worden uitgevoerd bij de klanten. Het bedrijf heeft een beperkte verkeersaantrekkende werking. Het gaat om eigen bedrijfswagens die naar de klanten gaan of terugkomen. Incidenteel kan een klant ter plaatse komen kijken naar materialen die op de locatie aanwezig zijn.

Ondanks dat ten aanzien van het aspect geluid niet aan de richtafstand kan worden voldaan, zal een goed woon- en leefklimaat voor de omliggende milieugevoelige bestemmingen aanwezig zijn. Daarnaast moet de ontwikkeling voldoen aan het Activiteitenbesluit, waardoor de omgeving beschermd wordt tegen invloeden van het bedrijf.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.7 Geluid

Een bedrijfsgebouw is geen geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. Om die reden is geen akoestisch onderzoek vereist.

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

4.8 Bodem

Bodemonderzoek is vereist indien er in het gebouw personen verblijven langer dan twee uren per etmaal. Dit is hier niet het geval, er is dus geen bodemonderzoek vereist.

Het aspect bodem staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

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.

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.

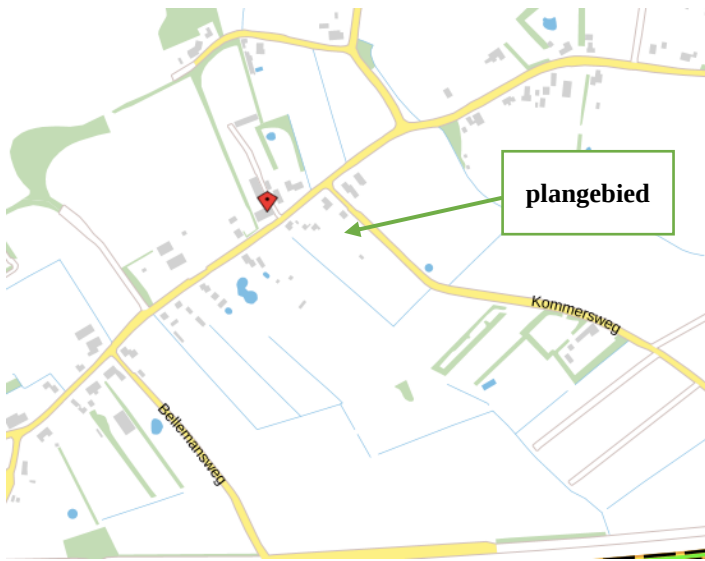
Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming in een bedrijfsbestemming. Het aantal verkeersbewegingen per etmaal neemt ten opzichte van een agrarisch bedrijf niet noemenswaardig af of toe.

Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

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

4.11 Externe veiligheid

Uit de risicokaart Nederland blijkt geen planologisch relevante veiligheidsrisico's aanwezig zijn in de omgeving van het plangebied.



Figuur 4.1 Risicokaart

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden daarom geen belemmeringen ondervonden.

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

Er is geen sprake van een ingrijpende planologische en/of milieuhygiënische wijziging. De bebouwde oppervlakte en het bouwvolume wijzigen niet tot nagenoeg niet. Het opstellen van een milieueffectrapportage is om die reden niet vereist. Om ook inhoudelijk aan te geven dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden is hierna één en ander nog eens op een rij gezet.

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 wijziging van een agrarische bedrijfsfunctie in die van een hoveniersbedrijf.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang,
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen 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 agrarische doeleinden, dit wordt hoveniersbedrijf.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied en betreft alleen het wijzigen van bedrijfsmatige gebruiksactiviteiten en de vernieuwing van een bedrijfsgebouw, hetgeen het landschap ter plaatse niet aantast.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.4.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid 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 voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

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 ‘Oudeland en Oude Nieuwland 2013’.

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 Oudelandseweg 66 wordt de bestemming ‘Bedrijf – Gemengd gebied’. In de regels is bepaald, dat er alleen een hoveniersbedrijf gevestigd mag zijn ter plaatse. In de regels bij die bestemming worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld.

De nu al aanwezige dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ wordt gehandhaafd in dit nieuwe bestemmingsplan, dit ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

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. Tevens zijn wat gebiedsaanduidingen opgenomen, te weten:

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Goeree-Overflakkee is belast met het toezicht op de uitvoering van de eventuele (bouw)werkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de aanpassing van de bestemming van gronden, waarbij de mogelijkheid wordt geopend de bestaande bebouwing voor andere doeleinden te gebruiken/nieuw te bouwen. Het perceel Oudelandseweg 66 is in eigendom van 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. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 14 april tot en met 25 mei ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.