

Toelichting bestemmingsplan Oudedijk 14 Ooltgensplaat



Verantwoording

Titel	Toelichting bestemmingsplan Oudedijk 14 Ooltgensplaat
Opdrachtgever	Erf- en Sierbestratingsbedrijf J. & J. van Gurp
Auteur(s)	M.A. Cornelissen MSc
Controle	drs. P.N.C. Bakelaar
Contactpersoon	M.A. Cornelissen MSc
Projectkenmerk	ARA190506
Aantal pagina's	30 (exclusief bijlagen)
Datum	13 februari 2020
Versie	2.0 (definitief)
Handtekening	



Colofon

Door	ARA Adviesburo B.V.
Adres	Galathesedijk 12 3257 LE Ooltgensplaat
Telefoon	0187-632952
Fax	0187-632971

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, fotokopie, internet of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever hierboven aangegeven en ARA Adviesburo B.V. noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd. © ARA Adviesburo B.V., Ooltgensplaat

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Beschrijving van het gebied	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Planbeschrijving	7
3	Beleidskader	10
3.1	Beleid op internationaal en Europees niveau	10
3.1.1	Kaderrichtlijn Water	10
3.1.2	Vogel- en habitatrichtlijn	10
3.1.3	Verdrag van Malta	10
3.2	Beleid op rijksniveau	10
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2.3	Besluit ruimtelijke ordening	11
3.2.4	Besluit milieueffectrapportage	11
3.3	Beleid op provinciaal niveau	11
3.4	Beleid op gemeentelijk niveau	12
3.5	Conclusie	13
4	Toetsing omgevingsaspecten	14
4.1	Water	14
4.1.1	Beleid en regelgeving	14
4.1.2	Onderzoek	14
4.1.3	Conclusie	16
4.2	Verkeer	16
4.2.1	Beleid en regelgeving	16
4.2.2	Onderzoek	16
4.2.3	Conclusie	16
4.3	Geluid	16
4.3.1	Beleid en regelgeving	16
4.3.2	Onderzoek	16
4.3.3	Conclusie	17
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.4.1	Beleid en regelgeving	17
4.4.2	Onderzoek	17
4.4.3	Conclusie	18

4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.5.1	Beleid en regelgeving	18
4.5.2	Onderzoek	18
4.5.3	Conclusie	19
4.6	Natuur	19
4.6.1	Beleid en regelgeving	19
4.6.2	Onderzoek	19
4.6.3	Conclusie	21
4.7	Bodemkwaliteit	21
4.7.1	Beleid en regelgeving	21
4.7.2	Onderzoek	21
4.7.3	Conclusie	21
4.8	Archeologie	21
4.8.1	Beleid en regelgeving	21
4.8.2	Onderzoek	22
4.8.3	Conclusie	22
4.9	Externe veiligheid	22
4.9.1	Beleid en regelgeving	22
4.9.2	Onderzoek	22
4.9.3	Conclusie	23
4.10	Kabels en leidingen	23
4.10.1	Beleid en regelgeving	23
4.10.2	Onderzoek	24
4.10.3	Conclusie	24
4.11	Beeldkwaliteit	24
4.11.1	Beleid en regelgeving	24
4.11.2	Onderzoek	24
4.11.3	Conclusie	24
4.12	Conclusie	24
5	Juridische planbeschrijving	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Opzet en volgorde van de regels	25
5.3	Uitleg van de regels	25
5.3.1	Inleidende regels	25
5.3.2	Bestemmingen	25
5.3.3	Algemene regels	26
5.3.4	Overgangs- en slotregels	26
6	Economische uitvoerbaarheid	27
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
8	Literatuurlijst	29

9	Bijlagen.....	30
9.1	Bijlage 1 Ontwerptekening nieuwe situatie.....	30
9.2	Bijlage 2 Notitie landschappelijke inpassing.....	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1995 is aan de Oudedijk 14 te Ooltgensplaat, het Erf- en Sierbestrating J. & J. van Gurp gevestigd. Dit bedrijf verkoopt en levert erf- en sierbestrating aan particulieren en bedrijven. Op het terrein staat het aanbod van tegels en overige verharding in rekken uitgestald. In de showtuin (showterrein), aan de voorzijde van het terrein (gezien vanaf de weg) kunnen potentiële klanten het aanbod bekijken. De rest van het perceel is hoofdzakelijk ingericht als opslag. Verschillende partijen tegels en klinkers worden hier tijdelijk opgeslagen voordat ze naar de betreffende klanten worden getransporteerd.

Door marktontwikkelingen verandert de vraag (en dus ook het aanbod) van erf- en sierbestrating. De algemene tendens hierbij is dat de tegels en klinkers steeds exclusiever worden. Deze exclusievere tegels en klinkers moeten, ook vanwege hun hogere waarde, overdekt opgeslagen worden. Op deze manier blijven de materialen schoon, bovendien wordt aantasting en/of beschadiging voorkomen.

Om de exclusievere tegels en klinkers op te kunnen slaan wil de eigenaar een nieuwe overkapping (schuur) op het terrein bouwen. Deze overkapping komt aan de noordzijde, tegen de bestaande laanbeplanting, te staan. Door de bouw van de overkapping gaat er opslagruimte in de open lucht verloren. Om die reden wordt er aan de noordoostzijde van het terrein een strook (25 meter breed) aan het bedrijfsperceel toegevoegd. Het noordelijke gedeelte van de strook wordt ingericht voor de opslag van materialen in de buitenlucht. Het zuidelijke gedeelte van de uitbreidingsstrook wordt in eerste instantie nog niet bij het bedrijfsperceel getrokken. In de verdere toekomst is dit wel het plan. Om die reden wordt ook dit zuidelijke (tegen de dijk aangelegen) gedeelte van de uitbreidingsstrook in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het terrein van het huidige bedrijf én een 25 meter brede strook aan de noordoostzijde van het perceel. Deze strook is op het moment nog in gebruik als weiland. Dit weiland wordt omgevormd tot bedrijfsterrein en een windsingel. De ligging van het plangebied is aangegeven in de onderstaande figuur (figuur 1).

Figuur 1 Plangebied Oudedijk 14 in Ooltgensplaat (plangrenzen zijn met een zwarte lijn aangegeven).



Bron: Ruimtelijke plannen, 2019.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op het plangebied is het bestemmingsplan *Buitengebied Oostflakkee* (2014) van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 16 oktober 2014 vastgesteld en in 2017 herzien. Het (herziene) bestemmingsplan is op het moment van schrijven onherroepelijk.

In het bestemmingsplan is aan de gronden van het huidige bedrijf de enkelbestemming *Detailhandel* toegekend. Hierbij is opgenomen dat op het perceel maximaal 1000 m² bebouwing gerealiseerd mag worden. De gronden waarop de uitbreiding is voorzien hebben de enkelbestemming *Agrarisch* toegekend gekregen.

Om de voorgestelde ontwikkeling mogelijk te maken wordt het voorliggende, nieuwe, (postzegel-) bestemmingsplan in procedure gebracht. Het voorliggende bestemmingsplan wijkt op twee punten af van het vigerende bestemmingsplan. Enerzijds wordt de uitbreidingsstrook aan de noordoostzijde van het perceel voor detailhandel bestemd. Anderzijds wordt het toegestane maximum bebouwd oppervlak verhoogd tot 2000 m².

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied waarbij de huidige en toekomstige situatie wordt beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 een samenvatting gegeven van het relevante beleidskader op zowel internationaal (Europees) niveau als op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 4 worden de sectorale aspecten (relevante milieuaspecten) behandeld. Hierna wordt in hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 6 en 7 wordt tot slot ingegaan op respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling.

2 Beschrijving van het gebied

2.1 Huidige situatie

In de huidige situatie bevindt zich aan de Oudedijk, ongeveer 600 meter ten westen van de bebouwde kom van Ooltgensplaat, het Erf- en sierbestratingsbedrijf J. & J. van Gurp. De bedrijfslocatie ligt direct ten noorden van de dijk en wordt ontsloten via de weg op de dijk (Oudedijk). Het perceel wordt geheel omringd door akkerbouwgronden, met aan de noordoostzijde een strook (ca. 25 meter breed) die beweid wordt. Aan de noordwestzijde van het perceel scheidt een windsingel (haag en bomenrij) en een watergang het perceel van het aangrenzende akkerland af. Aan de zuidzijde wordt het perceel begrensd door de dijk en de tussenliggende watergang (figuur 2).

Figuur 2 Satellietbeeld van de huidige situatie, het huidige bedrijfsterrein is zwart omlijnd.



Bron: Ruimtelijke plannen, 2019

Op het terrein bevindt zich een schuur waarin materiaal opgeslagen wordt. Op het perceel staat tevens een bedrijfswoning. Voor het overige wordt het terrein gebruikt voor de opslag van partijen tegels en klinkers. Aan de zuidoostzijde van het terrein is een showtuin aanwezig, waar het assortiment uitgesteld is. In diezelfde hoek bevindt zich ook de parkeergelegenheid voor klanten.

2.2 Planbeschrijving

In de toekomstige situatie wordt aan de noordoostelijke zijde van het bedrijfsp perceel een strook aan het perceel toegevoegd. Deze strook (ca. 25 meter) is momenteel in gebruik als weiland (figuur 3). De strook wordt deels verhard, zodat het terrein gebruikt kan worden voor de opslag van partijen erf- en/of sierbestrating. Het zuidelijke, tegen de dijk aangelegen, gedeelte van de uitbreidingsstrook wordt in de verdere toekomst aan het bedrijfsp perceel toegevoegd. Dit gedeelte wordt mogelijk als opslagterrein ingericht, gebruikt voor de uitbreiding van de showtuin en/of benut voor de aanleg van extra parkeerplaatsen. Voor het overige wordt de bestaande windsingel (haag en bomen), aan de

noordzijde, doorgetrokken. De landschappelijke inpassing wordt verder vormgegeven door aan de noordoostzijde, langs het toe te voegen terreingedeelte, een windsingel in te planten¹.

Op het bedrijfsterrein wordt, tegen de bestaande windsingel, een nieuwe overkapping gebouwd waarin materialen (tegels en klinkers) opgeslagen worden. Tot slot wordt in de zuidwestelijke hoek van het perceel de aanwezige verharding voor het grootste deel verwijderd. In de huidige situatie wordt dit perceelgedeelte ook als opslagruimte gebruikt (figuur 4). Door de uitbreiding van het bedrijfsterrein hoeft er op deze locatie niet langer materiaal opgeslagen te worden.

Figuur 3 Uitbreidingsstrook aan de noordoostelijke zijde van het bedrijfsperceel (bestaande situatie). Het afgebeelde weiland (rechts op de afbeelding) wordt bij het bedrijfsperceel getrokken.



¹ Als bijlage 1 is de ontwerptekening toegevoegd van de voorgestane ontwikkeling.

Figuur 4 Zuidwestelijke gedeelte van het perceel (bestaande situatie). De aanwezige verharding wordt, met uitzondering van een strook tegen de schuur aan, verwijderd.



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleid dat van toepassing is op de voorgestane ontwikkeling. Eerst wordt gekeken naar het beleid op internationaal en Europees niveau, vervolgens naar het beleid op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

3.1 Beleid op internationaal en Europees niveau

In deze paragraaf is het internationaal en Europees kaderstellende beleid beschreven dat zijn doorvertaling heeft gevonden naar het beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau.

3.1.1 Kaderrichtlijn Water

Vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) heeft Nederland een resultaatsverplichting voor het bereiken van de gewenste waterkwaliteit en ecologie van grond- en oppervlaktewater. Voor grote wateren of watersystemen (KRW-waterlichamen) zijn hiertoe doelen opgesteld. De maatregelen om tot deze doelen te komen zijn vastgelegd in de stroomgebiedbeheersplannen. Voor de overige wateren geldt minimaal het stand-still principe. Waterbeheerders mogen hiervoor zelf aanvullende doelen opstellen.

Om het plangebied liggen een tweetal watergangen: een wegsloot parallel aan de dijk én een overig water aan de noordwestzijde van het plangebied. Beide watergangen zijn geen KRW-waterlichamen. De voorgestane ontwikkeling heeft hierdoor geen invloed op een KRW-waterlichaam en de doelen die hiervoor geformuleerd zijn.

3.1.2 Vogel- en habitatrichtlijn

De Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG) zijn twee richtlijnen die door de Europese Unie zijn opgesteld. In deze richtlijnen wordt aangegeven welke flora en fauna (en hun habitats) de lidstaten in de Europese Unie moeten beschermen. In Nederland zijn gebieden die op basis van één van deze richtlijnen zijn aangewezen, Natura 2000-gebieden.

De planlocatie bevindt zich niet in of nabij een gebied dat is aangewezen op grond van de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Het plan voldoet hiermee aan de verplichtingen die voortvloeien uit beide richtlijnen. Voor een verder beschouwing van de aanwezige natuurwaarden wordt verwezen naar paragraaf 4.6.

3.1.3 Verdrag van Malta

Het verdrag van Malta (verdrag van Valletta) heeft tot doel het archeologisch erfgoed te beschermen als bron van het Europees gemeenschappelijk geheugen en als middel voor geschiedkundige en wetenschappelijke studie. Archeologie moet daarom al vanaf het begin betrokken worden bij de planvorming. Aan het plangebied is geen archeologische waarde toegekend². Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan het Verdrag van Malta. In paragraaf 4.8 wordt verder op archeologie ingegaan.

3.2 Beleid op rijksniveau

In deze paragraaf wordt het relevante beleidskader op rijksniveau beschreven.

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het nationale ruimtelijke beleid is op dit moment neergelegd in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR: 2012). Met deze visie kiest het Rijk voor drie hoofddoelen om Nederland in 2040 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden³:

- Versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland om de nationale concurrentiekracht te vergroten.
- Faciliteren van de mobiliteitsgroei over de weg, het spoor en de vaarwegen. Hierbij staat de gebruiker voorop.

² Hazenberg Archeologie (2010), Beleidskaart archeologie Goeree – Overflakkee.

³ Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012).

- Waarborgen van een veilige en leefbare omgeving, waarbij rekening wordt gehouden met zaken als klimaatverandering, bevolkingskrimp in bepaalde landsdelen en energietransitie.

In het SVIR worden geen zaken aangedragen die een belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling. Ditzelfde geldt voor de (ontwerp) Nationale omgevingsvisie waaraan op het moment van schrijven gewerkt wordt⁴.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In het *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening* (Barro) zijn de kaderstellende uitspraken uit de SVIR, die de besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau beperken, juridisch verankerd. Hierbij wordt ingegaan op kaders voor onder meer mainportontwikkeling Rotterdam, de kust, de grote rivieren, de Waddenzee en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In de SVIR (2012) en in het Barro zijn geen bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het plangebied en de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Dit betekent dat beide de haalbaarheid van voorgestane ontwikkeling niet belemmeren.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Conform het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) moet beschouwd worden of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien deze ontwikkeling buiten het bestaand stedelijke gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaande stedelijke gebied in de behoefte kan worden voorzien⁵.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt geen (vestiging van) nieuwe detailhandel mogelijk gemaakt, het betreft uitbreiding van een bestaand bedrijf. Hierbij geldt dat binnen het vigerende bestemmingsplan, de grond van het huidige bedrijfsterrein voor detailhandel is bestemd. De voorgestane uitbreiding ziet aldus toe op de uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling direct aansluitend op het bestaande stedelijke gebied. Aangezien het bovendien een bedrijf betreft dat gezien de aard en omvang van de aangeboden goederen niet inpasbaar is in de nabijgelegen centra (Ooltgensplaat en Achthuizen) kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan het Bro.

3.2.4 Besluit milieueffectrapportage

In het *Besluit milieueffectrapportage* (Besluit m.e.r.) is op de C- en D-lijst aangegeven voor welke activiteiten er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld (m.e.r.-plicht) en voor welke activiteiten beoordeeld moet worden of er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld (m.e.r.-beoordelingsplicht).

De voorgestane ontwikkeling is geen activiteit die expliciet benoemd wordt op de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.. Dit betekent dat er geen m.e.r.-plicht of m.e.r.-beoordelingsplicht voor het planvoornemen geldt. Het planvoornemen voldoet hiermee aan het Besluit m.e.r.

3.3 Beleid op provinciaal niveau

Het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving is neergelegd in de *Omgevingsvisie Zuid-Holland* (2019a), waarbij vooral de bijbehorende provinciale *Omgevingsverordening Zuid-Holland* (2019b) van belang is. De visie en de verordening zijn op 20 februari 2019 door de Provinciale Staten vastgesteld en op 1 april 2019 in werking getreden.

De *Omgevingsvisie Zuid-Holland* (2019a) is het provinciaal beleidsplan van de fysieke leefomgeving. Deze visie is op 1 april 2019 in werking getreden en volgt daarmee de *Visie Ruimte en Mobiliteit* (2014) op. In de *Omgevingsvisie* beschrijft de provincie de ruimtelijke hoofstructuur, de ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid, de wijze waarop de provincie de bestaande ruimtelijke kwaliteit wil verbeteren en de beleidskeuzes die ze voor de fysieke leefomgeving maakt.

⁴ Kabinet Rutte III (2018).

⁵ Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6 lid 2.

In de *Omgevingsvisie* (2019a) zet de provincie in op de concentratie van detailhandel in de centra van dorpen en steden. Uitzondering hierop zijn de goederen die qua aard en omvang niet in de centra in te passen zijn⁶. Ten aanzien van tuincentra wordt opgemerkt dat bij nieuwe ontwikkelingen van groter dan 1000 m² moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast⁷. Kleinschalige stedelijke ontwikkelingen kunnen in het landelijke gebied toegestaan worden, in aansluiting op bestaand stedelijk gebied, wanneer er binnen het bestaand stads- en dorpsgebied geen mogelijkheden bestaan. Wanneer de stedelijke ontwikkeling 3 hectare of meer beslaat, beoordelen de Provinciale Staten of de betreffende stedelijke ontwikkeling toegestaan is⁸. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt.

De *Omgevingsverordening Zuid-Holland* (2019b) bevat concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. Relevant voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de artikelen over ruimtelijke kwaliteit (6.9) en detailhandel (6.13).

Er wordt voldaan aan artikel 6.9 (ruimtelijke kwaliteit). De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Er vindt geen wijziging op structuurniveau plaats. De uitbreiding van het bedrijf past binnen de grootschalige open polderstructuur die het gebied kenmerkt. De uitbreiding wordt landschappelijk ingepast door de bestaande bomenrij aan de noordwestelijke zijde van het perceel door te trekken. De noordoostelijke zijde van het perceel, nu nog open, wordt met een windsingel visueel van de polder afgescheiden. Op deze manier is er sprake van een goede ruimtelijke inpassing. Voor een verdere toelichting wordt verwezen naar de beeldkwaliteitsparagraaf (paragraaf 4.11).

Er wordt voldaan aan artikel 6.13 (detailhandel). Met het voorliggende plan wordt uitbreiding van bestaande detailhandel mogelijk gemaakt. Het betreft een bedrijf dat erf- en sierbestrating verkoopt aan bedrijven en particulieren. Qua aard en omvang van de aangeboden goederen is het bedrijf vergelijkbaar met een (op bestrating gespecialiseerde) tuincentrum/bouwmarkt. Aangezien detailhandel, in de vorm van een tuincentrum/bouwmarkt, toegestaan is buiten dorps- en stadskernen⁹ is de uitbreiding van het bedrijf in lijn met artikel 6.13 van de omgevingsverordening.

3.4 Beleid op gemeentelijk niveau

Het gemeentelijk beleid is neergelegd in de *Regionale structuurvisie Goeree – Overflakkee*. In deze structuurvisie worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld, waarbij er een ruimtelijke koers van Goeree-Overflakkee tot 2030 wordt uitgezet. Belangrijk speerpunt is het doorbreken van de sociaaleconomische terugloop van de afgelopen jaar. Dit wil de gemeente bereiken door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen, zonder dat hierdoor de kernkwaliteiten (kust, rust, natuur en ruimte) worden aangetast.

Ter aanvulling op de structuurvisie heeft de gemeente de *Eilandvisie Goeree-Overflakkee* opgesteld. 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, toetsvraag hierbij is of het plan bijdraagt aan de sociale structuur van het eiland.
3. Kwaliteit, toetsvraag hierbij is of het plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau heeft.
4. Duurzaamheid, toetsvraag hierbij is of het een duurzaam plan is dat bijdraagt aan de ambities van Energy Island.

⁶ Provincie Zuid-Holland (2019a), p. 107.

⁷ Provincie Zuid-Holland (2019a), p. 110.

⁸ Provincie Zuid-Holland (2019a), p. 213.

⁹ Artikel 6.13 lid 3 onder a sub 4 en 5.

5. Innovatie, toetsvraag voor innovatie is of het plan zo innovatief is dat het kan worden uitgedragen en uiteindelijk ook banen oplevert.
6. Verbindingen, toetsvraag hierbij is of het plan mensen op Goeree-Overflakkee verbindt of dat het plan het eiland met de (stedelijke) omgevingen verbindt.

De voorgestane ontwikkeling is kleinschalig en doet daarom geen afbreuk aan de kernkwaliteiten (*Regionale structuurvisie*) of kernthema's (*Eilandvisie*) die door de gemeente zijn geformuleerd. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt de uitbreiding goed ingepast in het omliggende polderlandschap.

Het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Oostflakkee) laat de voorgestane ontwikkeling niet toe. Aan de gronden van het huidige bedrijf de enkelbestemming *Detailhandel* toegekend. Hierbij is opgenomen dat op het perceel maximaal 1000 m² bebouwing gerealiseerd mag worden. De gronden waarop de uitbreiding is voorzien hebben de enkelbestemming *Agrarisch* toegekend gekregen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

3.5 Conclusie

In dit derde hoofdstuk is onderzocht of de voorgestane ontwikkeling past binnen de verschillende relevante beleidskaders. Hierbij is vast komen te staan dat de bedrijfsuitbreiding niet in strijd is met het relevante Europese beleid, zoals neergelegd in *Kaderrichtlijn Water*, de *Vogel- en habitatrichtlijn* en het Verdrag van Malta.

Op nationaal niveau zijn er in de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (SVIR), de nieuwe (ontwerp) Nationale omgevingsvisie (Novi) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geen zaken geformuleerd die de haalbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan belemmeren. Verder zijn er ook in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) geen bepalingen opgenomen die de voorgenoemde ontwikkeling belemmeren.

Op provinciaal niveau is het ruimtelijk beleid neergelegd in de *Omgevingsvisie Zuid-Holland* en de bijbehorende *Omgevingsverordening Zuid-Holland*. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de voorgestane uitbreiding wordt voldaan aan de provinciale eisen m.b.t. ruimtelijke kwaliteit. Verder voldoet de ontwikkeling aan de provinciale voorwaarden die gesteld worden aan detailhandel, omdat het bedrijf qua aard en omvang van de aangeboden goederen (bestrating) vergelijkbaar is met een tuincentrum of bouwmarkt.

Op gemeentelijk niveau past de uitbreiding van het bedrijf binnen de *Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee* en de *Eilandvisie Goeree-Overflakkee*. De voorgestane kleinschalige ontwikkeling doet geen afbreuk aan de geformuleerde kernkwaliteiten (*Regionale structuurvisie*) en/of kernthema's (*Eilandvisie*).

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgestane ontwikkeling past binnen de beleidskaders op Europees, nationaal, provinciaal én gemeentelijk niveau.

4 Toetsing omgevingsaspecten

Op grond van de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en jurisprudentie dient de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling onderbouwd te worden. Tevens moet worden onderbouwd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk zijn de omgevingsaspecten beschreven die voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan relevant zijn. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de thema's water (4.1), verkeer (4.2), geluid (4.3), luchtkwaliteit (4.4), bedrijven en milieuzonering (4.5), natuur (4.6), bodem (4.7), archeologie (4.8), externe veiligheid (4.9), kabels en leidingen (4.10) en beeldkwaliteit (4.11). Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie over de omgevingsaspecten (4.12).

4.1 Water

4.1.1 Beleid en regelgeving

Water is van groot belang voor Nederland. Het bepaalt de kwaliteit van het landschap en van de woonomgeving. Al van oudsher is het waterbeheer gericht op de bewoonbaarheid van het land en de bescherming tegen het water. Op grond van het Bro dient om die reden beschreven te worden wat de gevolgen van de voorgestane ontwikkeling zijn voor de waterhuishouding¹⁰.

Op decentraal niveau is het waterbeheer neergelegd bij de waterschappen en hoogheemraadschappen. Ieder waterschap en hoogheemraadschap heeft zijn eigen regels voor het verrichten van activiteiten bij of in het watersysteem. Deze regels zijn vastgelegd in de Keur van het betreffende waterschap of hoogheemraadschap. Voor een aantal (eenvoudige) activiteiten zijn *Algemene regels* opgesteld. Wanneer voldaan wordt aan de voorwaarden die in deze Algemene regels benoemd zijn, geldt geen vergunningplicht. In plaats daarvan kan meestal volstaan worden met een melding, in sommige gevallen is zelfs geen melding vereist.

4.1.2 Onderzoek

De planlocatie ligt binnen het beheergebied van het waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft de regels voor zijn beheergebied vastgelegd in de *Keur voor waterschap Hollandse Delta 2014* en de bijbehorende *Algemene regels voor het watersysteem en de wegen 2014*.

Volgens de *Legger primaire waterkeringen* en de *Legger van regionale waterkeringen* ligt het plangebied niet nabij een primaire en/of regionale waterkering. Wel ligt het plangebied tussen een sloot (overig water) en een wegsloot in (figuur 5).

De voorgestane ontwikkeling heeft geen invloed op de wegsloot. Er vinden geen werkzaamheden plaats in de (beschermingszone van de) wegsloot. De bestaande groenstrook aan de noordwestzijde van het perceel wordt doorgetrokken t.b.v. de landschappelijke inpassing. Dit doorgetrokken stuk (ca. 25 meter) komt in de beschermingszone van de naastliggende sloot, net zoals de huidige groenstrook (ca. 160 meter). Tegen het gebruik van de beschermingszone bestaat evenwel geen bezwaar, omdat het onderhoud aan de sloot vanaf de noordelijke oever uitgevoerd kan worden. Aangezien het gebruik van de beschermingszone in de huidige situatie geen bezwaar oplevert, is het doortrekken van de groenstrook acceptabel.

¹⁰ Artikel 3.1.6 lid 1 onder b Bro.

Figuur 5 Uitsnede legger wateren en kunstwerken



Bron: Waterschap Hollandse Delta, 2019.

Artikel 3.3 van de Keur (2014) verbiedt het zonder vergunning aanbrengen van verhard oppervlak waarmee neerslag versneld wordt afgevoerd. In de *Algemene regels* is echter een uitzonderingsbepaling opgenomen voor verhardingen tot 1500 m² (landelijk gebied). Wanneer er minder dan 1500 m² verharding wordt toegevoerd, geldt er een meldplicht (i.p.v. een vergunningplicht). Watercompensatie is bij een verhard oppervlak van minder dan 1500 m² niet vereist¹¹.

Van de uitbreidingsstrook aan de noordoostzijde wordt het noordelijke gedeelte, in eerste instantie, verhard. Dit noordelijke gedeelte heeft een oppervlakte van 1319 m², het zuidelijke gedeelte wordt in de toekomst mogelijk verhard (maximaal 693 m²). Wanneer ook het zuidelijke gedeelte verhard wordt, komt er in totaal dus 2012 m² verharding bij.

Ter compensatie van het aan te brengen verhard oppervlak wordt een gedeelte van de bestaande verharding verwijderd. De zuidwestelijke hoek van het bedrijfsperceel wordt momenteel als opslagruimte gebruikt, dit gedeelte is aldus volledig verhard (figuur 4). Omdat de materiaalopslag verplaatst wordt naar de uitbreidingsstrook, is het niet langer noodzakelijk om de zuidwestelijke hoek voor de opslag van materialen te gebruiken. De bestaande verharding op dit perceelgedeelte wordt daarom verwijderd. Van de bestaande 958 m² wordt 750 m² verwijderd. Alleen de verharding voor de toegang tot de schuur wordt behouden, de rest van de verharding wordt verwijderd. De vrijkomende ruimte wordt vervolgens als privétuin ingericht.

In totaal wordt er aldus in eerste instantie 569 m² (1319 m² – 750 m²) aan verhard oppervlak toegevoegd. Wanneer in de toekomst ook het zuidelijke gedeelte van de uitbreidingsstrook verhard wordt, bedraagt de totale toename 1262 m². De totale verhardingstoename blijft hiermee onder de 1500 m². Dit betekent dat er geen watercompensatie gerealiseerd hoeft te worden, wel moet er een melding bij het waterschap worden ingediend.

¹¹ Waterschap Hollandse Delta (2014), Algemene regels voor het watersysteem en de wegen 2014: WT 5. Versnelde afvoer via nieuw verhard oppervlak.

Aangezien er tot slot geen grondwateronttrekking of -lozing nodig is in de aanleg- en gebruiksfase van het plan, kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling voldoet aan de regels van het waterschap Hollandse Delta.

4.1.3 Conclusie

Om voorgenumen ontwikkeling mogelijk te maken moet er een melding op basis van de Algemene regels Keur bij het waterschap Hollandse Delta worden ingediend. Wanneer deze melding door het waterschap wordt geaccepteerd, vormt het onderdeel water op basis van bovenstaand onderzoek geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2 Verkeer

4.2.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk de verkeersaantrekkende werking die samenhangt met een bepaald gebruik van de grond in ogenschouw te nemen. Grondgebruik met een grote mate van verkeersaantrekkende werking kan leiden tot onwenselijke situaties, zoals verkeersopstoppen en parkeerproblemen.

4.2.2 Onderzoek

De voorgestane ontwikkeling betreft een uitbreiding van het bestaande bedrijfsperceel, deze uitbreiding is nodig om op de marktontwikkeling aan te sluiten. Door de uitbreiding van het perceel neemt het aantal klanten nauwelijks toe. De uitbreiding is benodigd om de steeds exclusievere producten op de juiste wijze op te kunnen slaan, niet om meer klanten te trekken. Door de ontwikkeling neemt de verkeersaantrekkende werking van het bedrijf hooguit zeer beperkt toe.

In de huidige situatie is er geen sprake van verkeersoverlast. De verkeersaantrekkende werking van het bedrijf is beperkt te noemen, omdat vooral doelgericht publiek naar het bedrijf komt. Vanwege de relatief afgelegen locatie en specialisatie op erf- en sierbestrating zijn de bezoekersaantallen veel geringer dan bijvoorbeeld bij een tuincentrum of bouwmarkt het geval is. Vanwege de beperkte aantallen heeft de aanwezige infrastructuur (Oudedijk) voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen. Door de voorgestane ontwikkeling verandert dit niet. Een zeer beperkte toename van de hoeveelheid bezoekers is gemakkelijk op te vangen door de aanwezige infrastructuur.

Op het perceel (zuidoostelijke hoek, direct rechts van de oprit) zijn voldoende parkeerplaatsen voor de bezoekers aanwezig. Indien noodzakelijk wordt het zuidelijke gedeelte van de uitbreidingsstrook bovendien benut om extra parkeerplaatsen aan te leggen. Parkeren vindt nu en in de toekomst aldus geheel op het bedrijfsperceel plaats. Doordat alle bezoekers op het perceel kunnen parkeren, kan overlast door geparkeerde auto's in de openbare ruimte op voorhand worden uitgesloten.

4.2.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het onderdeel verkeer geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Beleid en regelgeving

De *Wet geluidhinder* (Wgh) bevat regels ter voorkoming en beperking van geluidhinder. Nadere regels zijn opgenomen in het *Besluit geluidhinder* (Bgh). Het *Activiteitenbesluit milieubeheer* (Ab) bevat regels over geluidhinder als gevolg van inrichtingen. In afdeling 2.8 Ab is opgenomen hoeveel dB(A) gemiddeld en maximaal op de gevel van gevoelige gebouwen gemeten mag worden op verschillende tijdstippen.

4.3.2 Onderzoek

Het bedrijf is, wat aard en omvang van de aangeboden producten betreft, het meest vergelijkbaar met een bouwmarkt of tuincentrum. In de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* zijn dit soort

bedrijven in bedrijfscategorie 2 ingedeeld¹². Hiervoor geldt een richtafstand van 30 m tot gevoelige bestemmingen, waarbij *geluid* de maatgevende parameter is.

De meest nabijgelegen gevoelige functie is het woonhuis aan de zuidzijde van de dijk (Oudedijk 7). Dit woonhuis bevindt zich op circa 50 m van de planlocatie. Er wordt aldus ruimschoots voldaan aan de richtafstand, zoals opgenomen in de VNG-publicatie. De activiteiten op het bedrijfsterrein geven geen aanleiding tot het in acht nemen van een grotere richtafstand. Op het terrein zijn geen specifieke geluidsbronnen aanwezig die afwijken van de normale bedrijfsvoering in een tuincentrum of bouwmarkt. In het geval van een tuincentrum of bouwmarkt zijn de voertuigbewegingen (met name personenvervoer) maatgevend voor wat betreft de geluidsbelasting. De voertuigbewegingen van en naar het Erf- en sierbestratingsbedrijf J. & J. van Gurp zijn beperkter dan bij een regulier tuincentrum of bouwmarkt, omdat vrijwel alleen doelgerichte klanten naar het bedrijf toekomen. Het is hiermee aannemelijk dat de geluidsbelasting in het voorliggende geval beperkter is dan op basis van de VNG-publicatie verwacht kan worden. Deze beperktere geluidsbelasting, in combinatie met het feit dat al aan de richtafstand voldaan wordt, maakt dat er geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande onderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderdeel geluid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet beschouwd worden welk effect de voorgenomen ontwikkeling heeft op de plaatselijke luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in titel 5.2 van de *Wet milieubeheer* (Wm). Artikel 5.16 lid 2 Wm wijst een aantal bevoegdheden en wettelijke voorschriften aan, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit. Onder deze bevoegdheden valt het vaststellen van een bestemmingsplan (artikel 5.16 lid 2 sub c Wm). Dit betekent dat in beginsel getoetst moet worden aan de grens- en richtwaarden van bijlage 2 Wm. Wanneer geen sprake is van overschrijding van de normen, vormt dit punt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.4.2 Onderzoek

Door de voorgestane ontwikkeling wordt bebouwd oppervlak toegevoegd, tevens wordt een deel van het bestaande grasland omgevormd tot opslagterrein. Als gevolg van de ontwikkeling worden er geen installaties geplaatst die fijnstof of stikstofdioxide uitstoten. Als gevolg van de uitbreiding neemt de hoeveelheid verkeersbewegingen nauwelijks toe. Op voorhand wordt uitgegaan van hooguit 10 extra vervoersbewegingen per dag.

Het verkeer, grotendeels personenvervoer, stoot fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) uit, deze stoffen zijn genoemd in bijlage 2 Wm. Voor fijnstof en stikstof geldt 40 microgram per m³ lucht per jaar als grenswaarde¹³. Een project draagt *niet in betekenende mate* (nibm) bij aan de concentratie fijnstof en stikstofdioxide, wanneer de toename minder dan 3% van de grenswaarde bijdraagt (1,2 microgram/m³)¹⁴.

Indicatief is de NIBM-Tool ingevuld voor de zeer beperkte toename van het verkeer. Uit deze berekening blijkt dat, bij een toename van 10 vervoersbewegingen per dag (waarvan 50% vrachtverkeer is), het extra verkeer *niet in betekenende mate* bijdraagt aan de plaatselijke luchtkwaliteit (Figuur 6).

¹² VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering, Bijlage 1 (2008), SBI 4752: Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten.

¹³ Voorschrift 2.1 en voorschrift 4.1 van Bijlage 2 Wm.

¹⁴ Artikel 2.1 Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

Figuur 6 Indicatieve berekening toename concentraties stikstofdioxide en fijnstof als gevolg van de ontwikkeling

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
Aandeel vrachtverkeer	50,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³ 0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³ 0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Bron: NIBM-tool, 2019

4.4.3 Conclusie

Het onderdeel luchtkwaliteit vormt op basis van bovenstaand onderzoek geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt hierbij is dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat in de buurt van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De genoemde afstanden zijn adviserend en indicatief, de lokale situatie kan reden zijn om hiervan af te wijken. Bedrijven worden beoordeeld op gevaar, stof, geur en geluid. De publicatie is als hulpmiddel (niet als blauwdruk) opgesteld voor toepassing bij plannen en toetsmomenten van ruimtelijke ontwikkeling. De handreiking is niet bedoeld om bij de beoordeling van een milieuvergunningaanvraag¹⁵ te worden geraadpleegd. Er bestaat geen plicht om de publicatie te hanteren. Wel is het een algemeen aanvaarde methode in Nederland gebleken.

4.5.2 Onderzoek

Een tuincentrum is in de VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering* als bedrijfscategorie 2 aangeduid¹⁶. Voor een tuincentrum geldt een richtafstand van 30 m tot gevoelige bestemmingen, met als maatgevende parameter *geluid* (figuur 7). Voor tuincentra is aangegeven dat deze een potentieel zeer grote verkeersaantrekkende werking kunnen hebben. De aanduiding P is hierbij opgenomen om aan te geven dat het om personenvervoer gaat.

¹⁵ Omgevingsvergunning activiteit milieu (artikel 2.1 lid 1 onder e Wabo).

¹⁶ VNG-publicatie *Bedrijven en milieuzonering*, Bijlage 1 (2008), SBI 4752: Bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten.

Figuur 7 Richtafstand bouwmarkten, tuincentra en hypermarkten (o.b.v. VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering).

Nr.	Omschrijving	Afstanden in meters ¹⁷					Categorie
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	
	ACTVITEITEN						
4752	Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten	0	0	30	10	30	2

Binnen de richtafstand (30 m) bevindt zich geen gevoelige functies. De meest nabijgelegen gevoelige functie is het woonhuis aan de zuidzijde van de Oudedijk (Oudedijk 7), dit woonhuis ligt op minimaal 50 meter van de planlocatie. Hiermee wordt aldus voldaan aan de richtafstand.

In paragraaf 4.2 is ingegaan op de verkeersaantrekkende werking als gevolg van de voorgestane ontwikkeling. In de VNG-publicatie is voor tuincentra, bouwmarkten en hypermarkten aangegeven dat deze potentieel een zeer grote verkeersaantrekkende werking hebben van personenvervoer. In het geval van J. & J. van Gurp is er sprake van een bedrijf dat gespecialiseerd is op bestrating. Als gevolg hiervan bezoeken vrijwel alleen doelgerichte klanten het bedrijf. Dit in tegenstelling tot reguliere tuincentra en bouwmarkten waar mensen, vanwege hun ruimere aanbod, ook recreatief komen winkelen. Aangezien dit recreatieve doel ontbreekt is de verkeersaantrekkende werking van J. & J. van Gurp beperkt te noemen.

Het bovenstaande wordt bevestigd door de huidige situatie, waarin er geen verkeers- of parkeerproblemen bestaan door de aanwezigheid van het bedrijf. Door de voorgestane ontwikkeling neemt het aantal klanten niet of nauwelijks toe. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van het bedrijf niet leidt tot verkeersproblemen. Van een zeer grote verkeersaantrekkende werking is aldus geen sprake in het voorliggende geval.

4.5.3 Conclusie

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Natuur

4.6.1 Beleid en regelgeving

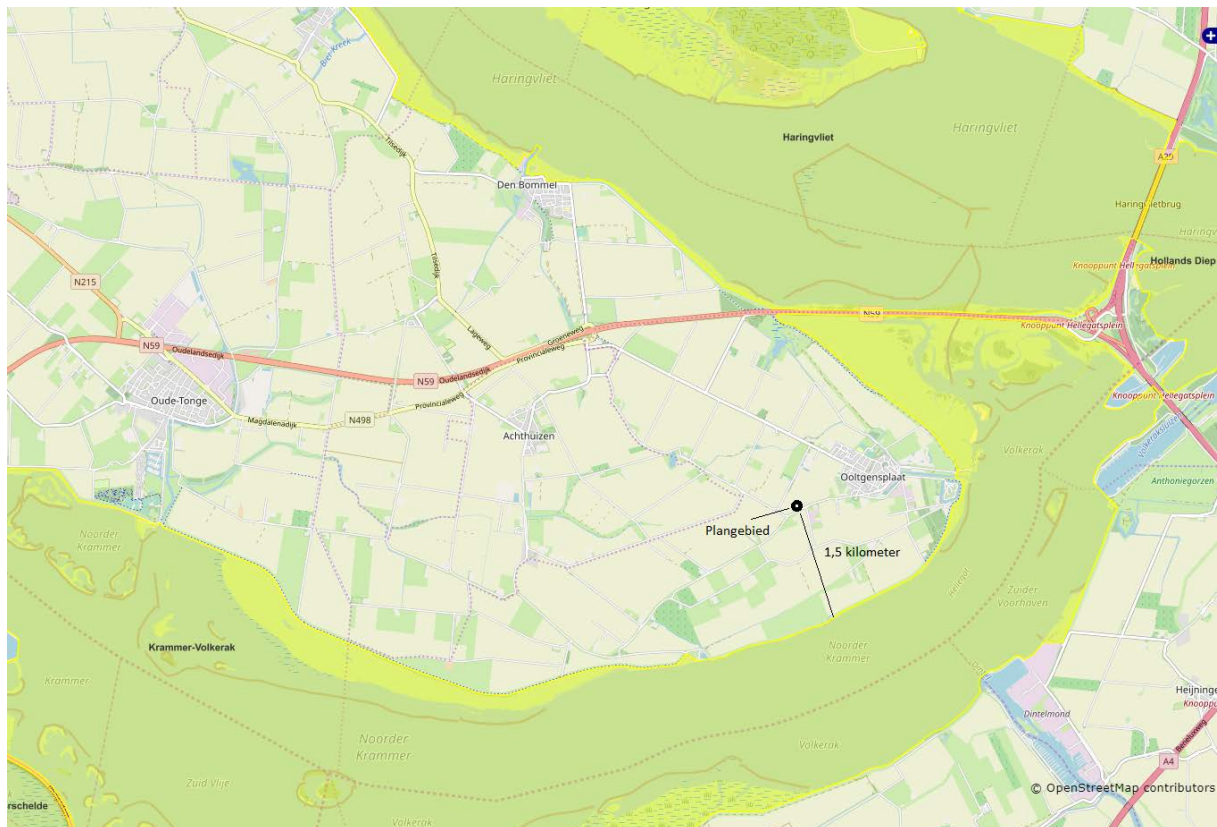
Ruimtelijke plannen moeten worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot de actuele natuurwetgeving (*Wet natuurbescherming*). Door het vaststellen van een bestemmingsplan mogen geen ontwikkelingen toegestaan worden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Op deze manier moeten in het wild levende planten en dieren worden beschermd.

4.6.2 Onderzoek

Het plangebied is niet in een Natura2000 of Natuur Netwerk Nederland (NNN)-gebied gelegen. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is *Krammer – Volkerak*, dit gebied bevindt zich op minimaal 1,5 kilometer van de planlocatie (figuur 8). Het meest nabijgelegen NNN-gebied bevindt zich op circa 600 meter van de planlocatie (figuur 9). Gezien de afstand tot de natuurgebieden kunnen negatieve gevolgen als gevolg van de kleinschalige ontwikkeling op voorhand worden uitgesloten.

¹⁷ Afstand voor het omgevingstype “rustige woonwijk”, bij een gemengd gebied mogen de richtafstanden met een afstandsstap verlaagd worden.

Figuur 8 Locatie plangebied t.o.v. Natura2000-gebieden (geel gekleurd)



Bron: Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (2019).

Figuur 9 Locatie plangebied t.o.v. NNN-gebieden (gearceerde gebieden)



Bron: Ruimtelijke plannen, 2019.

Het bestaande bedrijfsterrein is volledig verhard, aan de noordwestkant van het perceel bevindt zich een windsingel. Het perceel waarop de uitbreiding voorzien is, wordt momenteel als weiland gebruikt.

Gezien het huidige grondgebruik (grotendeels verhard, niet verharde gedeelte wordt begraasd) heeft de planlocatie op dit moment geen bijzondere natuurwaarde. Tijdens terreinbezoeken in juli 2019 is dit bevestigd, er komen op het terrein geen beschermde soorten voor.

Het vanuit natuur gezien meest waardevolle gedeelte van het perceel is de windsingel. Deze wordt behouden en, als onderdeel van de ontwikkeling, over een lengte van circa 25 meter doorgetrokken. Verder wordt aan de noordoostelijke zijde van het perceel een nieuwe windsingel ingeplant. Qua beplanting wordt gekozen voor struikvormers. Er wordt gekozen voor struikvormers, zodat de kwaliteit van het gebied voor struweelvogels zoals de huismus verbetert. Er is een huismuspopulatie aanwezig nabij de glastuinbouwbedrijven ten noordwesten van de planlocatie. Door de aanplant van een windsingel aan de noordoostzijde ontstaat er ecologische waarde voor struweelvogels die nu niet aanwezig is. De voorgestane ontwikkeling heeft aldus geen negatieve invloed op beschermde natuurwaarden. In plaats hiervan wordt de ecologische waarde van het perceel juist vergroot.

4.6.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande onderzoek vormt het onderdeel natuur geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Bodemkwaliteit

4.7.1 Beleid en regelgeving

Op grond van het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) moet in verband met de uitvoerbaarheid van het plan rekening worden gehouden met de bodemkwaliteit van het gebied. Bij een bestemmingsplan moet bekeken worden of de kwaliteit van de bodem voldoende is voor de nieuwe functie. Tevens moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de *Wet bodembescherming* (Wbb) is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm van de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat het kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie.

4.7.2 Onderzoek

Van de planlocatie zijn geen bodemkwaliteitsgegevens beschikbaar. Op de bodemkwaliteitskaart Goeree-Overflakkee is het plangebied voor zowel de boven- als ondergrond als Achtergrondwaarde (AW2000) geclassificeerd. Er zijn geen historische activiteiten bekend met een verhoogde kans op bodemverontreiniging. Er zijn op voorhand dus geen redenen om aan te nemen dat de bodem ongeschikt is voor het voorgenomen gebruik.

4.7.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande onderzoek vormt het onderdeel bodemkwaliteit dan ook geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingplan.

4.8 Archeologie

4.8.1 Beleid en regelgeving

In 2007 is het Verdrag van Malta (1992) in Nederland in werking getreden met als doel de bestaande archeologische waarden te beschermen en te behouden¹⁸. Om die reden wordt in de ruimtelijke ordening het behoud van archeologisch erfgoed meegewogen, net als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag is neergelegd in de *Wet op de Archeologische Monumentenzorg* (2007), die de *Monumentenwet 1988* heeft gewijzigd. Vanwege de aangescherpte regelgeving eisen Rijk en provincie dat er in het ruimtelijke beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed wordt omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat archeologische waarden aanwezig zijn, moet voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. De uitkomsten van dit archeologisch onderzoek moeten vervolgens volwaardig in de belangenafweging worden meegenomen. De uitgangspunten van het Rijksbeleid zijn neergelegd in de *Cultuurnota 2005-2008*,

¹⁸ In 2017 is de herziening van het verdrag geratificeerd in Nederland.

de *Nota Belvédère* (1999), *Structuurschema Groene Ruimte 2* (2003), *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* (2012), de wijziging van de *Monumentenwet 1988* (2011) en diverse andere publicaties van het Ministerie van OC&W.

4.8.2 Onderzoek

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft een archeologische beleidskaart vastgesteld. Op deze beleidskaart is voor het gehele grondgebied van de gemeente de archeologische verwachtingswaarde bepaald. Uit deze kaart blijkt dat het plangebied geen archeologische (verwachtings-)waarde heeft. Op basis hiervan kan aldus geconcludeerd worden dat er door voorgestane ontwikkeling geen archeologische waarden verloren kunnen gaan.

4.8.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande onderzoek vormt het onderdeel archeologie geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Beleid en regelgeving

Wat betreft externe veiligheid dient bij ruimtelijke plannen naar twee verschillende aspecten gekeken te worden (risicovolle activiteiten):

1. Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.
2. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het *Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer* (Bevi) wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, wanneer hij/zij onafgebroken (24 uur per dag gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een bedrijf (inrichting) of langs een transportroute. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het GR is een maat om de kans weer te geven dat een incident met dodelijke slachtoffers voorkomt. Het GR is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 mensen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een bedrijf (inrichting) en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor bedrijven geldt voor het PR rondom een riskante inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Zowel de grenswaarde als de richtwaarde liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Voor wegen, spoorwegen en vaarwegen geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde van 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde van het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde.

In de *Regeling externe veiligheid inrichtingen* (Revi) zijn een aantal zaken geregeld met betrekking tot de uitvoering van het Bevi. Zo bepaalt het Revi welke afstand moet worden aangehouden tussen inrichtingen genoemd in het Bevi en (beperkt) kwetsbare objecten. Daarnaast bevat het Revi generieke tabellen waaruit herleid kan worden wat het plaatsgebonden risico is van bepaalde categorieën van inrichtingen. Voor een aantal categorieën van inrichtingen moet het plaatsgebonden risico worden berekend in plaats van gebruik te maken van de tabellen.

4.9.2 Onderzoek

Op de nationale risicokaart zijn in de omgeving van het plangebied een aantal risicofactoren ingetekend. De meest nabijgelegen risicobron bevindt zich op circa 150 meter van het plangebied. De risicocontour van de bovengrondse propaantank bevindt zich op minimaal 160 meter van het plangebied (figuur 10).

Figuur 10 Uitsnede nationale risicokaart



Bron: Nationale risicokaart, 2019.

Gezien de afstand van de planlocatie tot de aanwezige risicobronnen én het gegeven dat er door de ontwikkeling geen kwetsbare functies aan het gebied worden toegevoegd, bestaat er geen bezwaar tegen de voorgenumen ontwikkeling.

Het bedrijf is, ook met de voorgestane ontwikkeling, geen risicovolle inrichting als bedoeld in het Bevi (artikel 2). Het plaatsgebonden risico is minder dan 10^{-6} per jaar en er zijn geen gevaarlijke stoffen op het terrein aanwezig. Derhalve is het Revi niet van toepassing en behoeven er geen grens- en richtwaarden in acht te worden genomen ten opzichte van (beperkt) kwetsbare objecten. Tevens is het niet noodzakelijk het groepsrisico te berekenen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kwetsbare objecten aanwezig. Het meest nabijgelegen kwetsbare object ligt op circa 720 meter (kinderdagverblijf 't Voortvarend Scheepje), op circa 900 meter ligt basisschool "de Hoeksteen". Gezien de afstand tot de kwetsbare functies én het gegeven dat er door de ontwikkeling geen risicobron wordt toegevoegd, bestaat er vanuit veiligheidsoogpunt geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het onderdeel externe veiligheid geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het bestemmingplan.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om bij de voorbereiding van een bestemmingsplan na te gaan of er zich in of nabij het plangebied planologisch relevante kabels en/of leidingen bevinden. Welke leidingen planologisch relevant zijn is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (en de bijbehorende regeling). Wanneer er relevante leidingen aanwezig zijn, moet vervolgens onderzocht worden of de betreffende kabels en/of leidingen de haalbaarheid van het bestemmingsplan belemmeren.

In 2018 is de nieuwe *Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten* (Wibon) in werking getreden. Deze wet beoogt onder meer graafschade aan de ondergrondse infrastructuur te voorkomen.

4.10.2 Onderzoek

In en nabij het plangebied zijn getuige de nationale risicokaart én het vigerende bestemmingsplan geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig (figuur 10). Gezien het gegeven dat de voorgestane ontwikkeling bovendien alleen slechts ondiepe grondroerende werkzaamheden omvat, kunnen effecten op aanwezige kabels en leidingen op voorhand worden uitgesloten.

4.10.3 Conclusie

Op grond van het bovenstaande onderzoek vormt het onderdeel kabels en leidingen geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Beeldkwaliteit

4.11.1 Beleid en regelgeving

Tot slot moet op grond van de *Omgevingsverordening* van de provincie Zuid-Holland aandacht worden besteed aan de invloed van de ontwikkeling op de ruimtelijke kwaliteit. Het effect van een ruimtelijke ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden moet beschreven worden in een beeldkwaliteitsparagraaf. Uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van het gebied door de ontwikkeling ten minste gelijk blijft¹⁹.

4.11.2 Onderzoek

Voor de ruimtelijke inpassing van de voorgenomen ontwikkeling is een aparte notitie opgesteld²⁰. In deze notitie is ingegaan op de huidige kenmerken en waarden van het plangebied en de directe omgeving hiervan. Vervolgens is beschreven op welke wijze de beoogde ontwikkeling op een zorgvuldige wijze wordt ingepast in het landschap.

De landschappelijke inpassing bestaat uit het doortrekken van de bestaande windsingel aan de noordwestzijde van het perceel. Deze verlenging wordt, vanwege de uniformiteit op dezelfde wijze vormgegeven (ingeplant) als de bestaande windsingel. Verder wordt aan de noordoostzijde van het perceel een nieuwe windsingel ingeplant, hier is in de huidige situatie nog geen begroeiing aanwezig. De aanplant van de nieuwe windsingel verbetert de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel in vergelijking tot de huidige situatie. Deze inpassing wordt tot slot eveneens verbeterd door het wegnemen van de verharding (ca. 750 m²) in de zuidwestelijke hoek van het perceel.

Doordat de ruimtelijke kwaliteit vanwege de inpassing verbetert, wordt voldaan aan het bepaalde in de *Omgevingsverordening Zuid-Holland*. De voorgestane ontwikkeling is hiermee, vanuit de beeldkwaliteit gezien, toelaatbaar.

4.11.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan aldus geconcludeerd worden dat het onderdeel beeldkwaliteit geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

4.12 Conclusie

In de voorgaande paragrafen zijn de verschillende sectorale aspecten beschouwd om na te gaan hoe de voorgestane ontwikkeling zich tot een goede ruimtelijke ordening verhoudt. De onderzochte aspecten (water, verkeer, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, natuur, bodemkwaliteit, archeologie, externe veiligheid, kabels en leidingen en beeldkwaliteit) vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het bestemmingsplan.

¹⁹ Provincie Zuid-Holland (2019a), p. 31.

²⁰ Deze notitie is als bijlage 2 aan de toelichting toegevoegd.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Oudedijk 14 Ooltgensplaat” bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridische bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting heeft geen bindende werking. De toelichting maakt juridisch gezien geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld om de uitbreiding van Erf- en Sierbestratingsbedrijf J. & J. van Gurp mogelijk te maken. De gemeente streeft naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels in verschillende bestemmingsplannen. Het plan sluit daarom aan bij de vormvereisten van de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012* (SVBP 2012) en het bestemmingsplan *Buitengebied Oostflakkee*.

5.2 Opzet en volgorde van de regels

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken: Inleidende regels (1), bestemmingsregels (2), algemene regels (3) en de overgang- en slotregels (4).

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Artikel 1 Begrippen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

- Artikel 3 Detailhandel (enkelbestemming)

Hoofdstuk 3 Algemene regels

- Artikel 4 Anti-dubbeltelregel
- Artikel 5 Algemene bouwregels
- Artikel 6 Algemene gebruiksregels
- Artikel 7 Algemene afwijkingsregels
- Artikel 8 Algemene wijzigingsregels
- Artikel 9 Algemene procedureregels
- Artikel 10 Overige regels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Artikel 11 Overgangsrecht
- Artikel 12 Slotregel

5.3 Uitleg van de regels

5.3.1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheid ontstaat over de uitleg van bepaalde begrippen. Naast de begrippen is in de inleidende regels tevens de “wijze van meten” vastgelegd.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf wordt op de bestemmingen een korte toelichting gegeven. In het voorliggende bestemmingsplan is ten behoeve van de uniformiteit aansluiting gezocht bij het voorgaande bestemmingsplan (Buitengebied Oostflakkee).

Artikel 3 Detailhandel (enkelbestemming)

De voor “detailhandel” aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuincentrum en een bedrijfswoning, met daarbij behorende erftoegangswegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de zuidwestelijke hoek van het perceel is de nadere aanduiding “tuin” opgenomen. Deze gronden worden niet langer gebruikt voor de opslag van materialen. Om dit planologisch te verankeren wordt de nadere aanduiding “tuin” toegevoegd. Binnen deze aanduiding worden de gronden als tuin gebruikt. De betreffende gronden mogen niet gebruikt worden voor de buitenopslag van hout en bouwmaterialen.

5.3.3 Algemene regels

In de algemene regels zijn, naast de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedure regels opgenomen. Tot slot zijn de overige regels opgenomen, hierin is ondermeer een verwijzing naar andere regelgeving opgenomen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

In de overgangs- en slotregels is het overgangsrecht omtrent bouwwerken, gebruik en bedrijfswoningen omschreven.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder de naam “Oudedijk 14 Ooltgensplaat” wordt het bestemmingsplan aangehaald.

6 Economische uitvoerbaarheid

Conform de *Wet ruimtelijk ordening*²¹ dient er in beginsel een exploitatieplan te worden vastgesteld wanneer er sprake is van een bouwplan. In het Bro is bepaald wanneer er sprake is van een bouwplan²². Het voorliggende bestemmingsplan is geen bouwplan zoals benoemd in het Bro. Er hoeft voor het bestemmingsplan om die reden geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst gesloten om het planvoornemen mogelijk te maken. In deze anterieure overeenkomst wordt onder andere het planschadeverhaal geregeld. De kosten die gemaakt moeten worden om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft hiermee geen negatieve financiële gevolgen voor de gemeente Goeree-Overflakkee. De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd.

²¹ Artikel 6.12 lid 1, jo. art. 6.2.1 aanhef en onder b Bro.

²² Artikel 6.2.1 Bro.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.1 van het *Besluit ruimtelijke ordening* is het plan toegezonden aan de provincie Zuid-Holland en het waterschap Hollandse Delta. Beide hebben in hun reactie aangegeven dat ze akkoord zijn met het plan.

Conform artikel 3.8 lid 1 *Wet ruimtelijke ordening* is op de voorbereiding van een bestemmingsplan de uniforme uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. De voorbereidingsprocedure is neergelegd in afdeling 3.4 van de *Algemene wet bestuursrecht* (Awb).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2019 tot en met 28 januari 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen kenbaar gemaakt aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee. De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging over de vaststelling van het bestemmingsplan. Belanghebbenden kunnen tegen het bestemmingsplan beroep aantekenen bij de Raad van State (Afdeling bestuursrechtspraak).

8 Literatuurlijst

Kabinet Rutte-III (2018), *Kabinetsperspectief NOVI* [online]. Beschikbaar op het [www: <https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/home/default.aspx>](https://www.denationaleomgevingsvisie.nl/home/default.aspx).

Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012), *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* [online]. [Geraadpleegd op 16 juli 2019]. Beschikbaar op het [www: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte>](https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2012/03/13/structuurvisie-infrastructuur-en-ruimte).

Provincie Zuid – Holland (2019a), *Omgevingsvisie Zuid-Holland* [online]. [Geraadpleegd op 16 juli 2019]. Beschikbaar op het [www: <https://www.zuid-holland.nl/actueel/omgevingsbeleid/>](https://www.zuid-holland.nl/actueel/omgevingsbeleid/).

Provincie Zuid – Holland (2019b), *Omgevingsverordening Zuid-Holland* [online]. [Geraadpleegd op 16 juli 2019]. Beschikbaar op het [www: <https://www.zuid-holland.nl/actueel/omgevingsbeleid/>](https://www.zuid-holland.nl/actueel/omgevingsbeleid/).

Vereniging van Nederlandse Gemeenten (2009), *Handreiking bedrijven en milieuzonering*, bijlage 1: Richtafstandenlijst tabel 1 [online]. Beschikbaar op het [www: <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/omgevingswet/publicaties/handreiking-bedrijven-en-milieuzonering-0>](https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/omgevingswet/publicaties/handreiking-bedrijven-en-milieuzonering-0).

9 Bijlagen

9.1 Bijlage 1 Ontwerptekening nieuwe situatie

9.2 Bijlage 2 Notitie landschappelijke inpassing

project: verzoek uitbreiding bedrijfsterrein
locatie: Oudedijk 14, 3257LM Ooltgensplaat
voor: firma J & J Van Gurp
datum: 20.03.2019

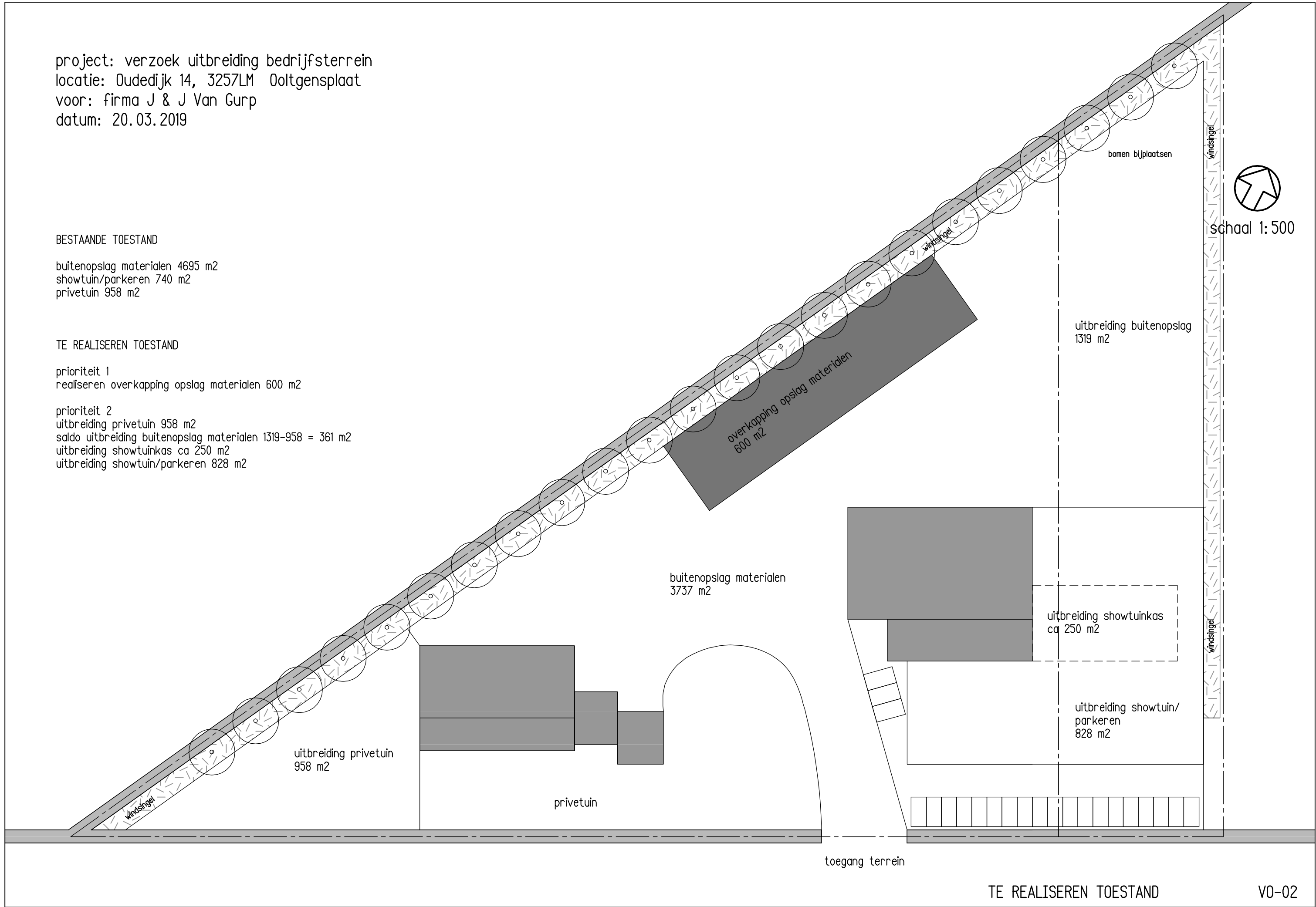
BESTAANDE TOESTAND

buitenopslag materialen 4695 m2
showtuin/parkeren 740 m2
privetuin 958 m2

TE REALISEREN TOESTAND

prioriteit 1
realiseren overkapping opslag materialen 600 m2

prioriteit 2
uitbreiding privetuin 958 m2
saldo uitbreiding buitenopslag materialen 1319-958 = 361 m2
uitbreiding showtuinkas ca 250 m2
uitbreiding showtuin/parkeren 828 m2



NOTITIE LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Onderwerp: Notitie landschappelijke inpassing bedrijfsterrein Firma J & J van Gurp
Project: ara190506
Opgesteld door: drs. P.N.C. Bakelaar
Bestemd voor: dhr. J. van Gurp
Status: Definitief
Datum: 22-7-2019
Versie: 1.0

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Huidige situatie	3
3	Beoogde situatie	4
4	Huidige beeldkwaliteit omgeving	5
5	Landschappelijke inpassing	7
6	Conclusie landschappelijke inpassing	8

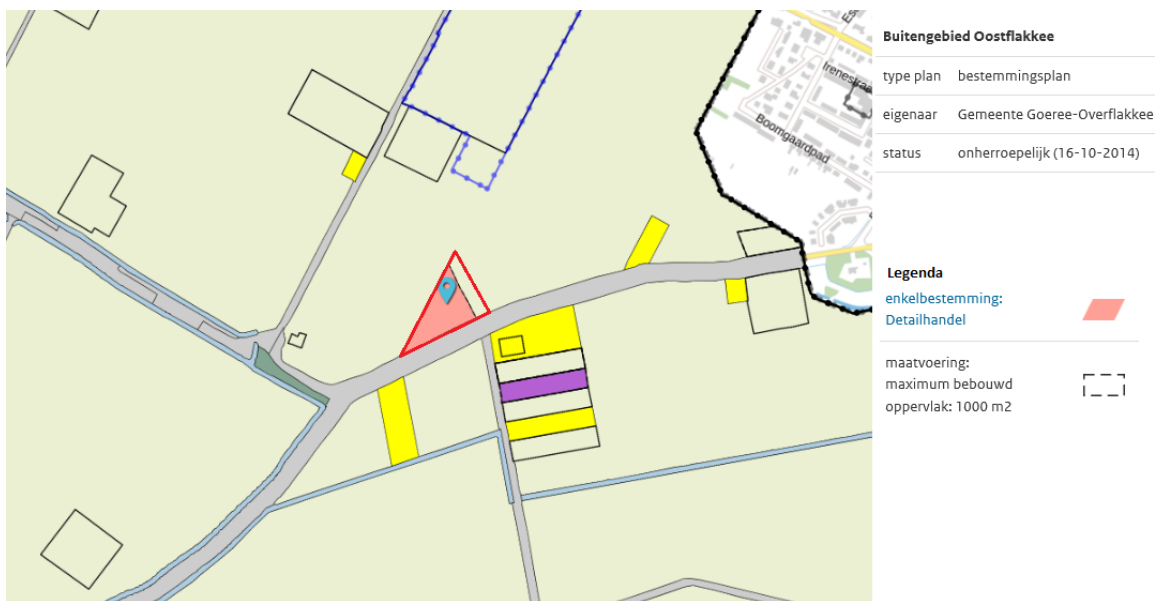
Bijlage 1: Ontwerptekening huidige situatie
Bijlage 2: Ontwerptekening beoogde situatie

1 Inleiding

Firma J & J van Gurp, gevestigd aan de Oudedijk 14 te Ooltgensplaat, is voornemens om het bedrijfsterrein uit te breiden. Het gaat om een uitbreiding van de bedrijfslocatie met een oppervlak van 2.395 m². Daarnaast zal het terrein heringericht worden, waarbij een overkapping met een oppervlakte van 600 m² gebouwd wordt, alsmede het vergroten/aanpassen van de tuinkas, privétuin, parkeerruimte voor bezoekers en aanleg van een showtuin.

Op 20 maart 2019 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Goeree-Overflakkee. Op 9 mei 2019 heeft de gemeente Goeree-Overflakkee aangegeven dat het planvoornemen niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan (Buitengebied Oostflakkee, 2014), omdat:

- de gronden waarop het bedrijf wil uitbreiden bestemd zijn als 'Agrarisch', en
- de bedrijfsactiviteit, gericht op detailhandel in sier- en erfbestrating, niet direct passend is in een agrarisch gebied.



Afbeelding 1. Overzicht bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee ter hoogte van bedrijfsterrein J & J van Gurp. [bron: www.ruimtelijkeplannen.nl]

Om de uitbreiding van het bedrijf planologisch mogelijk te maken moet het geldende bestemmingsplan (Buitengebied Oostflakkee, 2014) herzien worden. De gemeente is in principe bereid medewerking te verlenen voor een herziening van het bestemmingsplan.

Deze notitie beschrijft de landschappelijke inpassing van de uitbreiding en herinrichting van het bedrijfsterrein van Firma J & J van Gurp, als onderdeel van de herziening van het bestemmingsplan.

2 Huidige situatie

In de huidige situatie is het bedrijfsterrein als volgt ingericht (zie bijlage 1 & afbeelding 2):

- een buitenopslag voor materialen (4695 m²)
- een showtuin met parkeerterrein (740 m²)
- een privétuin (958 m²)

Daarnaast is de volgende bebouwing aanwezig:

- 2 gebouwen voor opslag van materialen (totaal 734 m²)
- een showtuinkas (140 m²)
- privégebouwen (226 m²)



Afbeelding 2. Overzicht plangebied. [Bron: google earth, beeldmateriaal van 8-5-2018]

Het plangebied ligt in het agrarisch ingerichte buitengebied bij Ooltgensplaat. In de omgeving vindt op grote schaal akkerbouw plaats en zijn enkele glastuinbouwbedrijven gevestigd. De omgeving kenmerkt zich als een volledig open landschap, waarbij enkel de dijken, woon- en bedrijfsserven aangekleed zijn met laanbeplantingen, houtsingels, -wallen en bosjes. Op de Oudedijk en Galathesedijk is de dijk aangekleed met zowel enkel- als dubbelzijdige laanbeplanting. Langs de Fittersweg zijn bosjes aanwezig met een variatie aan struiken en bomen.

In de huidige situatie is aan de achterzijde van het bedrijfsperceel (noordwestzijde) een windsingel geplaatst met platanen met een ondergroei van laurier in de vorm van een haag. Aan de oostzijde van het perceel, waar het uitbreidingsoppervlak is gelegen, is momenteel geen groene erfscheiding aanwezig. Het uitbreidingsoppervlakte wordt momenteel gebruikt als grasweide, welke begraaasd wordt. Direct ten oosten van het uitbreidingsoppervlakte is een akkerbouwperceel aanwezig.

3 Beoogde situatie

De beoogde situatie is weergegeven in bijlage 2. In de beoogde situatie wordt het bestaande perceel heringericht en uitgebreid met het aan de noordoostzijde gelegen perceel, wat in gebruik is als grasweide.

Op het bestaande perceel zal het zuidwestelijk deel van de verharde buitenopslag van materialen, wat grenst aan de Oudedijk, heringericht worden als privétuin. Dit versterkt het groene karakter van de voorzijde van het terrein.

Aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de bestaande windsingel rondom het perceel, zal een overkapping van 600 m² gebouwd worden voor opslag van materialen. Hierbij gaat deel van de bestaande verharde buitenopslag verloren. De bestaande windsingel aan de noordwestzijde van het perceel zal behouden blijven, dit zodat de groene afscheiding van het erf in stand blijft.

Aan de noordoostzijde van het bestaande perceel ligt het uitbreidingsoppervlakte, wat momenteel in gebruik is als grasweide. Het noordelijk deel van het uitbreidingsoppervlakte zal ingericht worden als verhard buitenopslag voor materialen. Op het zuidelijk deel vindt uitbreiding van de bestaande showtuinkas, showtuin en parkeerterrein plaats.

De windsingel aan de noordwestzijde van het perceel blijft in stand en wordt doorgetrokken over het uitbreidingsoppervlak.

De beoogde situatie (bijlage 2) leidt tot de volgende wijzigingen ten opzichte van de huidige situatie (bijlage 1).

Onderdeel bedrijfsterrein	Huidige situatie (m ²)	Beoogde situatie (m ²)
Buitenopslag materialen	4695	3737 + 1319
Showtuin en parkeerterrein	740	740 + 828
Privétuin	958	958 + 958
Gebouwen t.b.v. opslag	734	734 + 600
Showtuinkas	140	140 + 250
Privégebouwen	226	226

4 Huidige beeldkwaliteit omgeving

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Goeree-Overflakkee op het Flakkeese deel van het eiland. Flakkee kenmerkt zich als een uitgestrekt en zeer open polderlandschap. De polders van Flakkee worden allen bemalen, waarbij het binnendijkse oppervlaktewaterstelsel wordt gevormd door een stelsel van natuurlijke kreken, hoofdwatgangen en kavelsloten.

Kenmerkend voor het polderlandschap op Flakkee is de openheid van het gebied en het overwegende gebruik als akkerbouwgebied. Van oudsher is Flakkee altijd akkerbouwgebied geweest. Na de watersnoodramp van 1953 is dit gebruik als akkerbouwgebied enkel versterkt en namen gemengde boerenbedrijven af. Door verkaveling zijn de akkerbouwpercelen door de jaren in omvang toegenomen en zijn kleinschalige landschapselementen verdwenen, waardoor de wijldheid van het landschap sterker naar voren komt.

Kenmerkende landschapsstructuren in dit open, agrarische polderlandschap zijn met name de krekensels en dijken. Langs de kreken en op de dijken in dit polderlandschap zijn vaak kenmerkende beplantingen in de vorm van laanbeplantingen en kleine bosjes (dorpsbosjes) aangeplant. Zo zijn langs de Oudedijk en Galathesdijk een deels enkelzijdige en dubbelzijdige laanbeplanting aanwezig. Langs de Fittersweg zijn bosschages met verschillende struikvormers en bomen aanwezig.

Verspreid in het gebied zijn met name agrarische bedrijven en woonerven aanwezig, welke deels wel en deels niet omringd zijn met erfbeplantingen. Op een aantal percelen komt een fraaie en robuuste erfbeplanting voor, maar op veel plaatsen is nauwelijks erfbeplanting aanwezig, of wordt deze slecht onderhouden. Dit zet de kwaliteit van het landschap onder druk. Het bedrijventerrein van J & J van Gurp heeft aan de noordwestzijde een fraaie en goed bijgehouden windsingel met platanen en een ondergroei van laurier in haagvorm (afbeelding 3).



Afbeelding 3. Huidige windsingel van platanen met een ondergroei van laurier langs het perceel.

Op sommige bedrijfspercelen, evenals op het bedrijfsterrein van J & J van Gurp, vindt opslag plaats van materialen. Veel agrariërs hebben naast hun akkerbouwactiviteiten ook nevenactiviteiten. Door de beperkte mogelijkheden voor schaalvergroting, intensivering en specialisatie van de akkerbouwactiviteiten zal het aantal niet-agrarische hoofd- en nevenactiviteiten gaan toenemen in het buitengebied. Het bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee (2014) onderstreept deze lokale ontwikkeling. Dit zal ertoe leiden dat naast puur agrarische bedrijfsactiviteiten een toename in niet-agrarische activiteiten zal plaatsvinden. Ook in dit geval betreft de ontwikkeling van het bedrijfsterrein van J & J van Gurp een uitbreiding en herinrichting van het bedrijfsterrein ten behoeve van niet-agrarische activiteiten.

In de omgeving zijn naast de akkerbouwbedrijven ook enkele glastuinbouwbedrijven, veehouderijen, zorgboerderijen en woonerven aanwezig. Het bedrijfsterrein van J & J van Gurp wordt gekenmerkt als detailhandel.

5 Landschappelijke inpassing

De bedrijfsactiviteit van J & J van Gulp wijkt af van het algemene gebruik in de directe omgeving, wat met name bestaat uit woonerven, akkerbouw en glastuinbouw. Het is daarom noodzakelijk om het perceel en uitbreiding zorgvuldig in te passen in de bestaande omgeving.

Zoals in het bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee (2014) aangegeven, zijn groene landschapselementen zoals beplantingen langs dijken, kreken en percelen landschappelijk waardevol. Het geeft het open, agrarische polderlandschap een groen karakter en zorgt voor afscherming van de bedrijvigheid op de percelen. Niet op alle percelen in het buitengebied is een fraaie en robuuste erfbeplanting aanwezig, wat de beeldkwaliteit onder druk zet.

Langs het bedrijfsterrein van J & J van Gulp is aan de noordwestzijde een fraaie erfbeplanting aanwezig met platanen en een ondergroei van laurier in haagvorm. Deze erfbeplanting wordt aan de noordwestzijde doorgetrokken langs het uitbreidingsoppervlak, waardoor de huidige beeldkwaliteit en groene afscheiding aan de noordwestzijde van het perceel in stand blijft.

De nieuwe overkapping aan de achterzijde van het perceel wordt tussen de bestaande bebouwing en bestaande windsingel geplaatst. De bestaande erfbeplanting zorgt dat het groene karakter van het perceel in stand blijft bij deze uitbreiding van de bebouwing.

Aan de oostzijde van het bestaande perceel is momenteel geen erfbeplanting aanwezig. Bij de uitbreiding aan deze zijde zal ook dit deel van het perceel landschappelijk ingepast worden met een erfbeplanting. Deze zijde van het perceel is zichtbaar vanaf de Oudedijk, komend vanuit de richting van Ooltgensplaat. Gekozen wordt om aan deze zijde een erfbeplanting aan te brengen bestaande uit verschillende struikvormers. Dit zorgt ervoor dat ook deze zijde fraai ingepast wordt en het rustige beeld op het polderlandschap en akkerbouwgebied in stand blijft bij de voorgenomen uitbreiding van het bedrijfsterrein.

Er wordt gekozen voor een erfbeplanting met struikvormers. Dit heeft naast landschappelijke waarde ook waarde voor lokaal aanwezige natuur. Ter hoogte van de glastuinbouwbedrijven ten noordwesten van het bedrijfsterrein van J & J van Gulp is een populatie van huismus aanwezig. Huismussen hebben het slecht in de agrarische buitengebieden, omdat door verkaveling veel groene landschapselementen, met name struwelen, zijn verdwenen en daardoor de schuil- en broedmogelijkheden sterk zijn afgenomen. Door de erfbeplanting langs het uitbreidingsoppervlak aan te planten met struikvormers ontstaat ecologische waarde voor struweelvogels die nu niet aanwezig is.

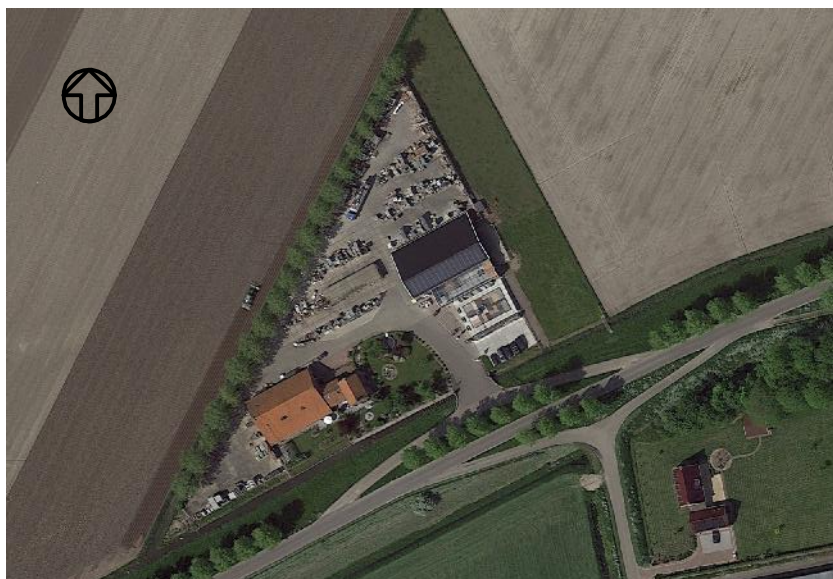
Als onderdeel van de nieuwe erfbeplanting aan de oostzijde zullen inheemse en deels vruchtdragende stuiken geplant worden. De beplantingstrook zal een breedte hebben van ongeveer 2,5 meter, waarbij voor de aanplant een plantverband van ongeveer 1,25 x 1,25 m wordt aangehouden. Er zal daarnaast gekozen worden voor een aanplant met verschillende soorten, zodat de beplanting minder vatbaar is voor ziektes. Soorten die goed gedijen op kleigronden, vruchtdragend zijn en passen in de omgeving zijn soorten als bijvoorbeeld gewone vlier, rode kornoelje, hazelaar, kardinaalsmuts en liguster. De daadwerkelijke keuze zal in overleg met de hovenier gemaakt worden, zodat dit aansluit bij de bestaande beplanting op perceel en inrichting van de showtuin.

6 Conclusie landschappelijke inpassing

De bestaande erfbeplanting met platanen en laurier aan de noordwestzijde van het perceel zal uitgebreid worden langs het uitbreidingsoppervlak. De bestaande erfbeplanting geeft het bedrijfsterrein een groen aanzicht vanuit de polder. Door de beplanting door te trekken wordt de groene erfafscheiding doorgetrokken en wordt het huidige beeld op de noordwestzijde van het bedrijfsterrein behouden.

Aan de voorzijde van het perceel, grenzend aan de Oudedijk, zal de grasweide omgevormd worden tot een uitbreiding van het bestaande parkeerterrein, de showtuinkas en showtuin. Het noordelijk deel van het uitbreidingsoppervlak wordt verharde buitenopslag. De entree tot het perceel blijft gelijk aan de huidige situatie. In de huidige situatie is de oostzijde van het perceel niet voorzien van een erfbeplanting. Door deze zijde te voorzien van een erfbeplanting met verschillende struikvormers verbetert de landschappelijke inpassing van het perceel ten opzichte van de huidige situatie, gezien vanaf de Oudedijk uit de richting van Ooltgensplaat. Dit zorgt ook voor een groene afscheiding van de entree, showtuin, showtuinkas en het parkeerterrein. Dit versterkt het groene aanzicht van het terrein, gezien vanaf Ooltgensplaat. Daarnaast wordt de verharde opslag aan de zuidwestzijde van het perceel omgevormd tot privétuin, waarmee ook het groene aanzicht van het perceel ook hier versterkt wordt.

Met de voorgenomen uitbreiding van de groene erfafscheiding aan de noordwestzijde, de extra erfbeplanting met struikvormers aan de oostzijde van het perceel en de uitbreiding van de privétuin aan de zuidwestzijde wordt de landschappelijke waarde van het perceel versterkt ten opzichte van de huidige situatie.



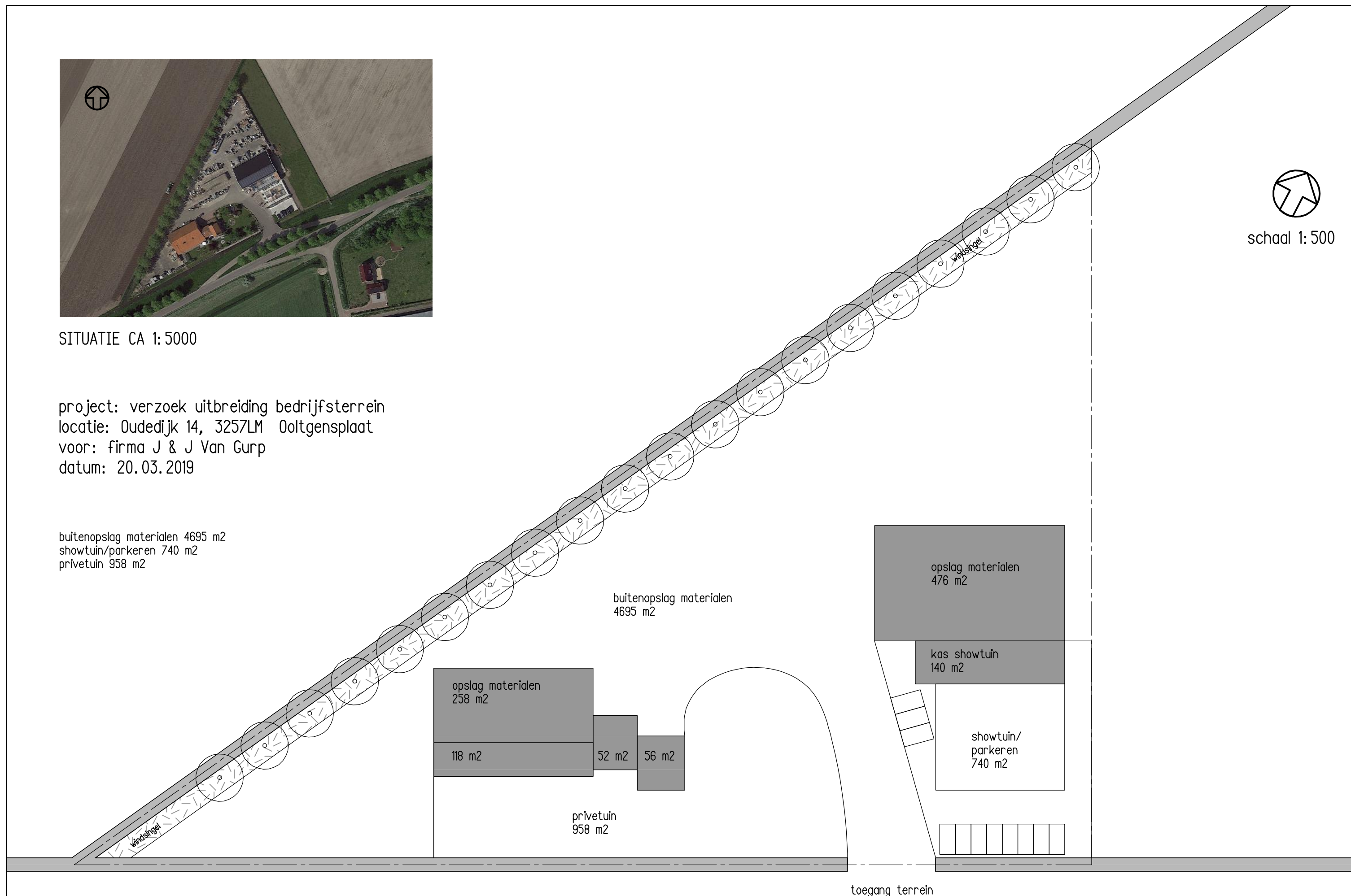
SITUATIE CA 1: 5000

project: verzoek uitbreiding bedrijfsterrein
locatie: Oudedijk 14, 3257LM Ooltgensplaat
voor: firma J & J Van Gurp
datum: 20.03.2019

buitenopslag materialen 4695 m²
showtuin/parkeren 740 m²
privetuin 958 m²



schaal 1: 500



project: verzoek uitbreiding bedrijfsterrein
locatie: Oudedijk 14, 3257LM Ooltgensplaat
voor: firma J & J Van Gurp
datum: 20.03.2019

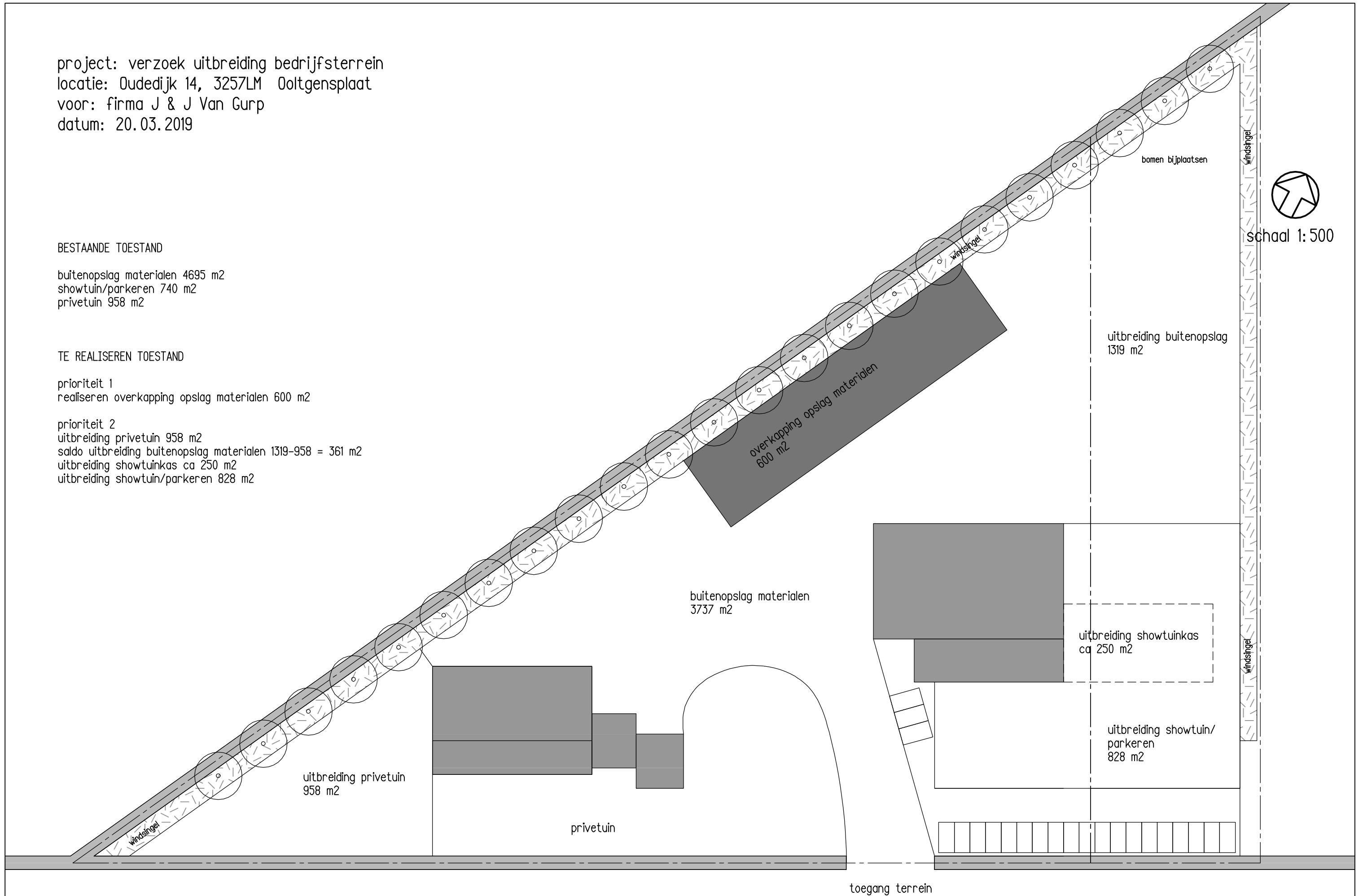
BESTAANDE TOESTAND

buitenopslag materialen 4695 m2
showtuin/parkeren 740 m2
privetuin 958 m2

TE REALISEREN TOESTAND

prioriteit 1
realiseren overkapping opslag materialen 600 m2

prioriteit 2
uitbreiding privetuin 958 m2
saldo uitbreiding buitenopslag materialen 1319-958 = 361 m2
uitbreiding showtuin/inkas ca 250 m2
uitbreiding showtuin/parkeren 828 m2



TE REALISEREN TOESTAND

V0-02