

**Bestemmingsplan
'Capelleweg 1 Oude-Tonge'**

TOELICHTING

Oktober 2020



ELLY BROUWER
Agrarisch Advies

Steenbergseweg 78
4671 BH Dinteloord

Specialist ruimtelijke ontwikkeling buitengebied

06-17005241

elly@brouweragrarischadvies.nl

Titel : Bestemmingsplan
Capelleweg 1 Oude-Tonge

Kenmerk : NL.IMRO.1924.OTCapelleweg1.BP30

Gemeente : Goeree- Overflakkee

Vastgesteld door de Raad d.d. : 4 maart 2021

Ontwerp : 9 Oktober 2020

Auteur : Mw. ir. P.A.M. Brouwer

1.	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN KADASTRALE BEGRENZING.....	5
1.3	BESTAANDE STRUCTUUR.....	7
1.4	BEOOGDE ONTWIKKELING.....	7
2.	BELEIDSKADER.....	8
2.1	RIJKSBELEID	8
2.2	PROVINCIAAL BELEID	9
2.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	9
3.	RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN	12
3.1	BODEM	12
3.2	ARCHEOLOGIE	12
3.3	CULTUURHISTORIE.....	13
3.4	AKOESTIEK	13
3.5	FLORA EN FAUNA	14
3.6	MOBILITEIT EN PARKEREN.....	14
3.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	15
3.8	EXTERNE VEILIGHEID	17
3.9	VORMVRIJE MER -BEOORDELING	18
3.10	WATER.....	19
4.	JURIDISCHE PLANOPZET	20
4.1	INLEIDING	20
4.2	BESTEMMINGEN	20
5.	UITVOERBAARHEID	21
5.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	21
5.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	21
5.3	VOOROVERLEG	21
5.4	PROCEDURE	21
BIJLAGEN.....		22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van Goeree- Overflakkee, direct ten westen van de kern Oude-Tonge aan de Capelleweg. Ter plaatse bevindt zich een agrarisch bedrijf (paardenhandel en paardenfokkerij) met bijbehorende bebouwing en voorzieningen. De voormalige bedrijfswoning wordt al geruime tijd (eind jaren '90) niet meer bewoond door mensen met een binding met het gevestigde agrarische bedrijf. Tevens is in een voormalige stal een nevenactiviteit in de vorm van kantoorruimte voor zakelijke dienstverlening gevestigd.

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' (onherroepelijk op 16 oktober 2014) inclusief 1^e herziening (vastgesteld op 18 april 2018) van toepassing. De planlocatie beschikt over een agrarische bestemming met bouwvlak. Binnen de huidige gebruiksvoorschriften is het niet mogelijk om een agrarische bedrijfswoning en een bijgebouw te laten gebruiken door derden zonder binding met de agrarische bedrijfsvoering. De initiatiefnemer beoogt om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met het huidige gebruik door de bedrijfswoning aan te duiden als 'plattelandswoning' en de kantoorruimte aan te duiden als 'kantoor'.

Door middel van de nieuwe functieaanduidingen is hergebruik van bestaande bebouwing mogelijk met lange termijn behoud van de agrarische bestemming en zonder beperking van de bedrijfsactiviteiten van het bijbehorende agrarische bedrijf.

De gewenste ontwikkeling ter plaatse is mogelijk door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee'. Hiervoor is medewerking van het College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Goeree- Overflakkee noodzakelijk.

Onderliggende herziening maakt in afwijking van het bestemmingsplan het hergebruik van bestaande voormalige bedrijfsbebouwing door derden mogelijk.

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Goeree- Overflakkee direct aangrenzend aan de bebouwde kom van Oude- Tonge aan de Capelleweg. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Oostflakkee, sectie K, nummer 425. Op onderstaande kaarten wordt de bestaande situatie van het plangebied en de kadastrale begrenzing weergegeven.



Figuur 1 Plangebied Capelleweg 1 Oude- Tonge luchtfoto



Figuur 2 Perceel plangebied Capelleweg 1, Oostflakkee, sectie K, nummer 425.

1.3 Bestaande structuur

Binnen het plangebied bevindt zich bedrijfsbebouwing en bijbehorende voorzieningen behorende bij de ter plaatse gevestigde paardenhouderij/ paardenfokkerij. De voorzieningen bestaan onder meer uit een rijhal, paardenstallen, longeerpistes, paddocks, rijbakken, renbaan, een voormalige bedrijfswoning en een voormalige stal (250m²). De paardenhouderij beschikt over een bouwvlak van ca. 1,1 ha. De aanwezige voormalige bedrijfsbebouwing bestaat uit 1 bouwlaag met kap. Het bedrijfsperceel heeft een open structuur. De renbaan met struwelen die zich direct ten zuidwesten van de voormalige bedrijfswoning bevindt, vormt tevens de landschappelijke inpassing van het perceel. De bedrijfslocatie wordt omgeven door agrarische percelen bestaande uit akkers en weilanden. Ten zuidwesten van het agrarische bedrijf bevindt zich een hoveniersbedrijf (Langeweg 8a). Op de kruising van de Langeweg en de Capelleweg ten zuiden van het plangebied bevindt zich een dierenartsenpraktijk. Het plangebied wordt aan de zuidoostelijke zijde begrensd door een brede watergang.

De Capelleweg vormt de begrenzing tussen de bebouwde kom van Oude- Tonge en het buitengebied. Aan de overzijde van de Capelleweg ter hoogte van de planlocatie bevindt zich de woonbebouwing van de kern Oude- Tonge. Ter hoogte van het plangebied bestaat deze woonbebouwing hoofdzakelijk uit vrijstaande grondgebonden woningen met 2 bouwlagen en een kap en een maximale goothoogte van 4 meter.

De Capelleweg is ter hoogte van het plangebied een geasfalteerde enkelbaans weg met fietsmarkering aan beide zijden en een naastgelegen voetpad. Voor de Capelleweg geldt een maximumsnelheid van 50km. De weg heeft een goede zichtbaarheid door zijn rechte verloop, het ontbreken van opgaande beplantingsstructuren en de aanwezigheid van straatverlichting.

Op een afstand van meer dan 400m ten noorden van de voormalige bedrijfswoning bevindt zich de Provincialeweg N59.

De woning en kantoorruimte worden ontsloten door middel van de bedrijfsoprit van het agrarische bedrijf. Er is voldoende ruimte binnen het perceel voor parkeren. Tussen de woning en de Capelleweg bevinden zich hoog opgaande beplantingsstructuren die de woning grotendeels aan het zicht onttrekken.

1.4 Beoogde ontwikkeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaande gebruik van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gelegaliseerd. De voormalige bedrijfswoning wordt al geruime tijd bewoond door derden die geen binding hebben met de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse. Tevens wordt het bestaande hergebruik van een voormalige paardenstal als kantoorruimte gelegaliseerd. De voormalige paardenstal is in de huidige situatie al geruime tijd ingericht en in gebruik als kantoor. De kantoorfunctie wordt toegestaan als nevenfunctie naast de bedrijfswoning en betreft uitsluitend kleinschalige zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie.

De nieuwe situatie betreft uitsluitend een actualisering van de planologische situatie. Er vindt geen uitbreiding plaats van bebouwing of voorzieningen. In de nieuwe planologische situatie wordt aan de woning de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch- plattelandswoning' toegekend. Aan de bijbehorende schuur wordt de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch- kantoor' toegekend.

In de nieuwe situatie wordt bestaande bebouwing hergebruikt zonder inperking van de lange termijn agrarische bedrijfsfunctie.

Ten behoeve van de legalisering van het gebruik als plattelandswoning met kantoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan buitengebied opgesteld.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. De SVIR geeft een integraal kader voor de Rijksdoelen en de nationale belangen op het gebied van ruimte en mobiliteit en vervangt onder meer de Nota Ruimte. Het beleidskader schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt van de SVIR is om ruimtelijke ordening te decentraliseren en regelgeving zo veel mogelijk te vereenvoudigen. De SVIR benoemt 13 nationale belangen die worden weergegeven in de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De nationale belangen uit het SVIR-belangen worden juridisch beschermd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Conclusie

Het initiatief heeft geen betrekking op één van de Rijksbelangen die zijn opgenomen in de SVIR. Het voorliggende plan heeft als doel om de lange termijn agrarische functie ter plaatse te handhaven en bestaande bebouwing te hergebruiken. Het initiatief past dan ook binnen de beleidskaders van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 maakt de ladder voor duurzame verstedelijking onderdeel uit van de SVIR. Op basis van artikel 3.1 lid 6 Bro dient een nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren op welke wijze er toepassing is gegeven aan de voorwaarde van duurzaam ruimtegebruik. Op deze manier wordt een zorgvuldige en transparante afweging bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd en wordt de aanwezige ruimte in stedelijk gebied optimaal benut. Een stedelijke ontwikkeling is gemotiveerd als (artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro): 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Met het gebruiken van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De Ladder voor Duurzame verstedelijking is voor onderhavig project niet van toepassing.

Wet plattelandswoningen

Door een wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht per 1 januari 2013 is mogelijk gemaakt dat een voormalige bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf door een derde bewoond mag worden terwijl deze in de milieurechtelijke zin onderdeel blijft uitmaken van de bijbehorende inrichting. De plattelandswoningen worden hiermee niet beschermd tegen de milieu-uitstoot van het bijbehorende agrarische bedrijf. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er wel sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met de toekenning van de aanduiding plattelandswoning blijven de lange termijn agrarische gebruiksmogelijkheden bestaan. Tevens wordt leegstand van bestaand vastgoed voorkomen. Er is geen sprake van een belemmering van omliggende functies. Ter plaatse is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie tevens hoofdstuk 3).

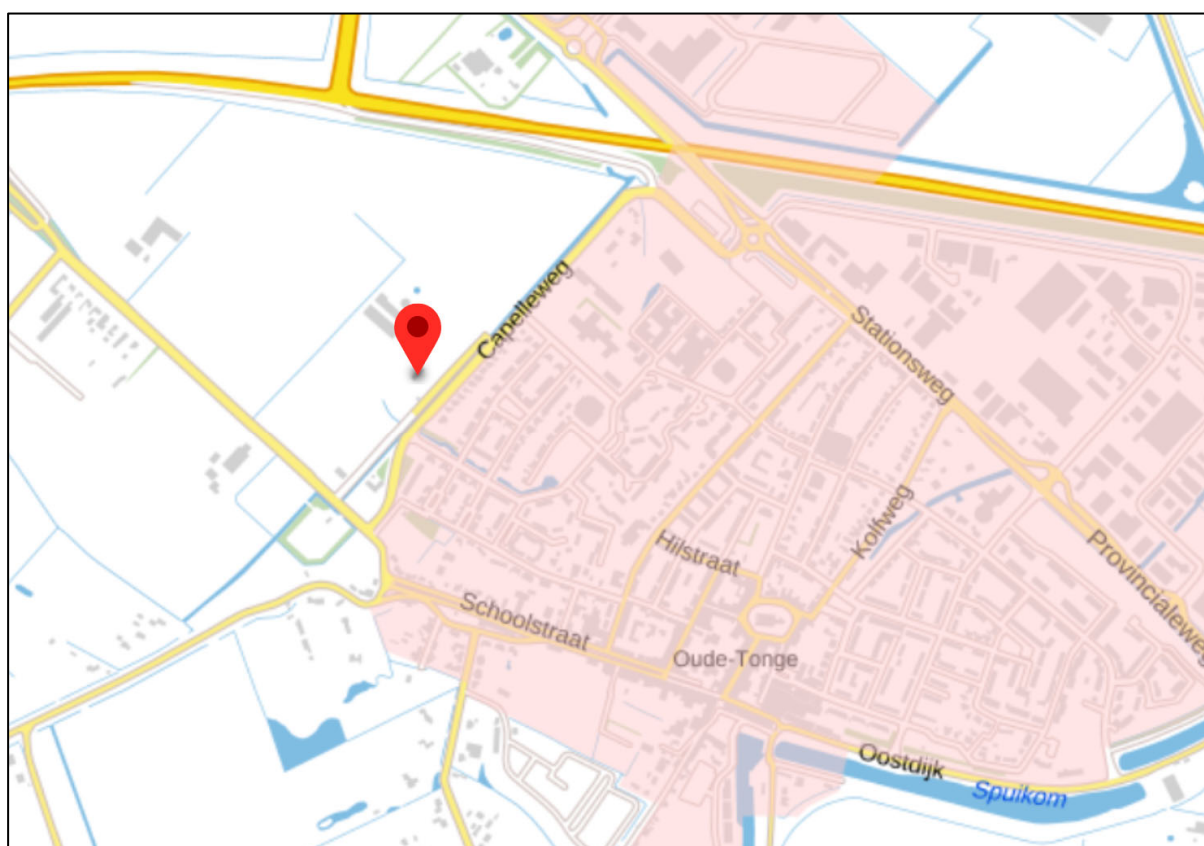
2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Zuid- Holland

De juridische vertaling van het ruimtelijke provinciale beleid vindt plaats in de Omgevingsverordening Zuid- Holland. De omgevingsverordening vervangt de Verordening Ruimte. De Omgevingsverordening is op 20 februari 2019 in werking getreden en is vervolgens een aantal maal op onderdelen herzien. De laatste geconsolideerde versie is vastgesteld op 20 april 2019.

De Provincie stelt in haar beleid geen eindbeeld vast, maar wel ambities op basis van actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen dienen in beginsel plaats te vinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Hiermee blijft de kwaliteit van het buitengebied behouden.

Het plangebied bevindt zich buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Het hergebruiken van een bestaande voormalige bedrijfswoning betreft geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er vindt geen uitbreiding plaats van bebouwing. De beoogde plattelandswoning levert geen belemmeringen op voor de bedrijfsactiviteiten van omliggende functies (zie tevens hoofdstuk 3).



Figuur 3 Uitsnede Omgevingsvisie Zuid- Holland: Bestaand stads- en dorpsgebied 2018.

Het plan is inpasbaar in het ruimtelijke beleid van de Provincie zoals vastgelegd in de Omgevingsverordening Zuid- Holland.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

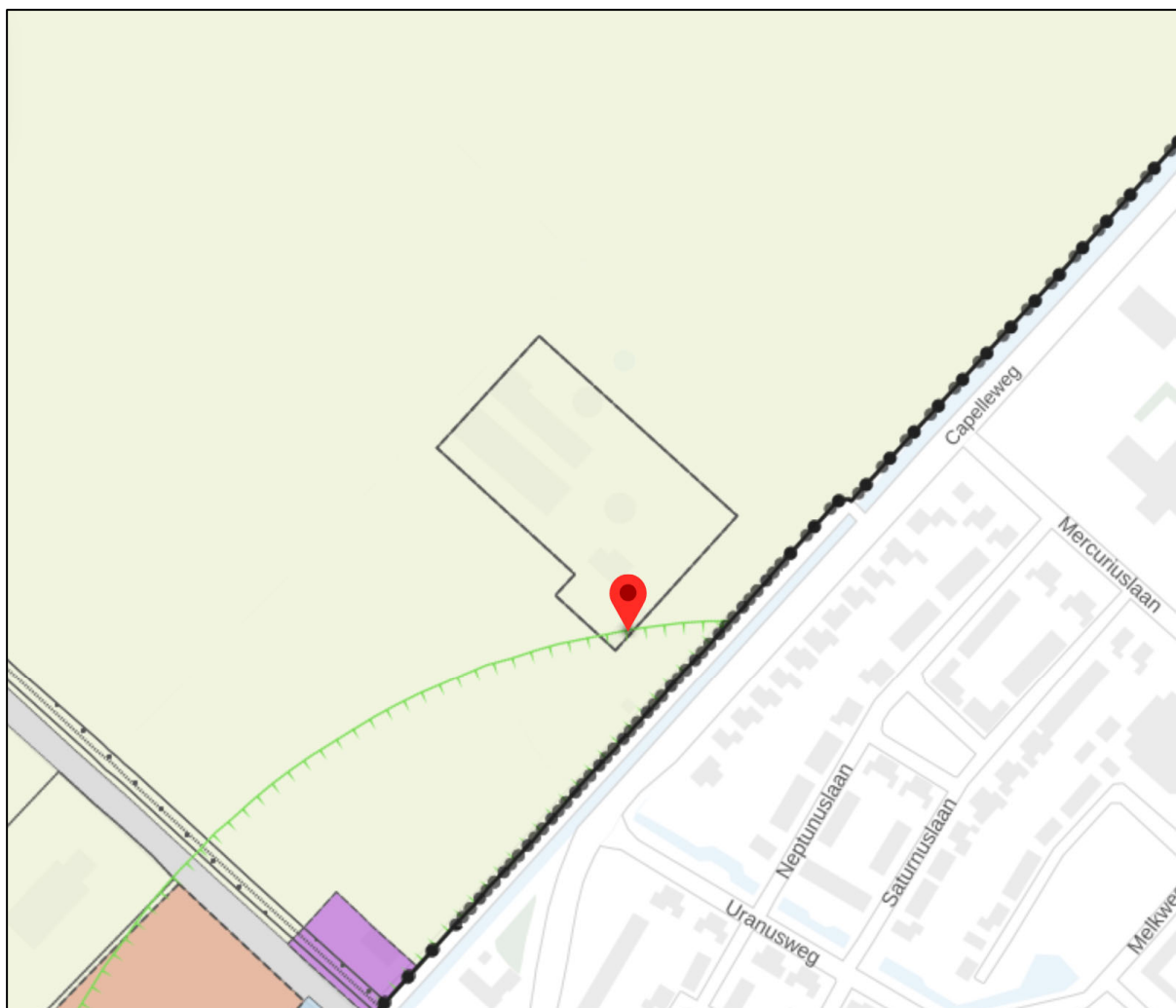
Op de locatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' uit 2014 (onherroepelijk op 16 oktober 2014). Het plan is in 2018 op onderdelen herzien. Deze herziening (reparatie) heeft geen betrekking op de voor het plangebied relevante onderwerpen. De planlocatie beschikt over de gebiedsbestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Gebieden gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch'

zijn bestemd voor de ontwikkeling van agrarische bedrijvigheid met de daarbij behorende nevenfuncties. Aan het plangebied is de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch-paardenhandel en paardenfokkerij' toegekend. Het plangebied beschikt over een bouwvlak van ca 1,1 ha. Binnen het bouwvlak is een bedrijfswoning opgericht. De zuidzijde van het plangebied overlapt met de molenbiotoop van molen de Korenbloem aan de Molendijk in de bebouwde kom. De beoogde ontwikkeling betreft het gebruik van bestaande bebouwing. Dit heeft geen invloed op de windvang van de molen.

Het in gebruik nemen van een voormalige stal als kantoorruimte is via artikel 3.5.2 en 3.5.3 onder voorwaarden mogelijk in de vorm van een agrarische nevenactiviteit. De voormalige stal heeft een oppervlakte van ca 250m². Een kantoorfunctie (zonder balie) heeft een beperkte milieu-uitstraling naar de omgeving en is in aard en omvang vergelijkbaar met maximaal milieucategorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De kantoorfunctie is inpasbaar binnen de geldende voorwaarden onder 3.5.3.

De kantoorfunctie vindt plaats binnen bestaande bebouwing van 250m² (lid a en lid g), betreft geen horeca (lid b), betreft geen detailhandel (lid h), betreft geen opslag van goederen (lid f), betreft geen camping (lid i). De kantoorfunctie is inpasbaar in het verkeersbeeld, parkeren vindt plaats op eigen perceel en vormt geen belemmering voor de agrarische bedrijfsactiviteiten en omgevingskwaliteit (lid c, d, e, g) zie tevens hoofdstuk 3.

Het in gebruik nemen van een voormalige agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning met een kantoorruimte is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Voor de gewenste ontwikkeling is een herziening van het geldende plan nodig. In het onderliggende bestemmingsplan is de situatie als volgt opgenomen. De plattelandswoning en de kantoorfunctie zijn in de verbeelding beperkt tot de bestaande bebouwing. In de planregels wordt het gebruik van het kantoor gekoppeld aan de gebruikers van de plattelandswoning.



Figuur 4 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee: 'Agrarisch'; Specifieke vorm van agrarisch- paardenhandel en paardenhouderij'

3. RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

3.1 Bodem

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op basis van artikel 3.1.6 van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) rekening gehouden te worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de beoogde functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Een eventueel aanwezige bodemverontreiniging kan bovendien van belang zijn voor de toepassingsmogelijkheid van bepaalde bestemmingen en voor de uitvoerbaarheid van het plan.

De gemeente Goeree- Overflakkee heeft in januari 2015 gemeentelijk bodembeleid in de vorm van een nota bodembeheer en de bijbehorende bodemkwaliteitskaart vastgesteld. Op basis van deze bodemkwaliteitskaart blijkt dat het plangebied is gelegen in bodembeheergebied zone 'A: recente bebouwing en buitengebied' (voor de milieuhygiënische bodemkwaliteit geldt de achtergrondwaarde als kwaliteitsklasse voor boven- en ondergrond).

Op de locatie zijn geen ondergrondse opslagtanks voor brandstoffen bekend (Risicokaart.nl). In de beoogde en in de huidige situatie vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Er is geen reden om aan te nemen dat de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem een belemmering vormt voor het plan. Nader onderzoek is niet nodig.

3.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is sinds de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in 2007 hoofdzakelijk de verantwoordelijkheid van de gemeente. Sinds het Verdrag van Malta (1992) zijn overheden verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen archeologisch onderzoek uit te voeren. Deze verplichting is vastgelegd in de huidige Erfgoedwet (2016).

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in een beleidsplan met een bijbehorende archeologische beleidskaart. Per archeologische verwachtingswaarde is aangegeven vanaf welke oppervlakte en bewerkingsdiepte een vergunningsplicht geldt. De archeologische beleidskaart is vertaald in het huidige bestemmingsplan buitengebied.

Conclusie

Ter hoogte van de planlocatie geldt geen middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde. De beoogde ruimtelijke ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing en op basis van bestaande voorzieningen. Er vinden geen bodemversturende werkzaamheden plaats. De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een belemmering van het bodemarchief ter plaatse. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

3.3 Cultuurhistorie

Vanaf een wijziging van het Bro op 5 juli 2011 dient voor iedere ruimtelijke ontwikkeling vanaf 1 januari 2012 een verantwoording plaats te vinden van de invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden. De Provincie Zuid- Holland heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het cultureel erfgoed opgesteld door middel van het vaststellen van 'Cultuurhistorische hoofdstructuur Zuid- Holland' (CHS). De bescherming van monumentale bebouwing zoals molens en waardevolle woningen is tevens vertaald in het geldende bestemmingsplan buitengebied.

Conclusie

De beoogde gebruikswijziging van de voormalige agrarische bebouwing betreft een kleinschalige ontwikkeling die bovendien plaatsvindt binnen bestaande bebouwing. De voormalige bedrijfswoning en stal hebben geen monumentale waarde. Binnen het plangebied zijn geen andere monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle bouwkundige of landschappelijke waarden aanwezig. De bebouwing wordt reeds aan het zicht onttrokken door beplanting op de perceelgrens. Een kantoorfunctie zonder balie (ca 250m²) binnen bestaande bebouwing betreft een kleinschalige functie zonder grote verkeersaantrekkende werking. Er is geen sprake van visuele hinder. De nieuwe situatie betreft uitsluitend het legaliseren van het al geruime tijd op het perceel aanwezig gebruik als plattelandswoning met een kantoor in bestaande bebouwing.

Het plangebied grenst aan de molenbiotoop van de Korenbloem uit de kern Oude- Tonge. Een gebruikswijziging binnen bestaande bebouwing heeft geen invloed op de windvang van de molen.

3.4 Akoestiek

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen. De geluidsbelasting op gevels van voor geluidsgevoelige objecten mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Een woning is een geluidsgevoelig object volgens de Wet Geluidhinder. Een kantoorpand is geen geluidsgevoelig object.

De locatie wordt ontsloten via de Capelleweg. Dit is een lokale ontsluitingsweg. Voor de Capelleweg geldt ter hoogte van het plangebied een maximumsnelheid van 50 km/ uur. De voormalige agrarische bedrijfswoning was reeds een geluidsgevoelig object. Dit verandert niet in de nieuwe situatie. De woning wordt in de hoedanigheid van plattelandswoning beschouwd als zijnde onderdeel van het bijbehorende agrarische bedrijf. Nader akoestisch onderzoek is op basis van de Wet geluidhinder niet nodig.

Voor het bepalen van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat kan gebruik worden gemaakt van de richtafstandentabel van de VNG (Handreiking bedrijven en milieuzonering uit 2009).

De afstand tussen de plattelandswoning en de bebouwing behorende bij de paardenhouderij bedraagt meer dan 55 meter. Op basis van de richtafstanden voor milieuzonering kan ervan uit worden gegaan dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de gebruikers van de plattelandswoning.

3.5 Flora en fauna

De bescherming van natuurgebieden en soorten is in Nederland sinds 1 januari 2017 geregeld in de Wet natuurbescherming (Wn). Deze regelt onder meer de bescherming van de in Europees verband vastgelegde Natura 2000- gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Met de Wet natuurbescherming worden de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Bescherming natuurgebieden

Ruimtelijke ontwikkelingen dienen in het kader van de bescherming van de Europese vogelrichtlijn- en habitatrichtlijngebieden aan te tonen dat ze geen significant negatieve effecten veroorzaken. Deze plantoets geldt ook voor ruimtelijke ingrepen die plaatsvinden in de omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbij zijnde Natura 2000 gebied betreft het Volkerak- Krammer op meer dan 1,5 km afstand. Tevens dienen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te onderzoeken of er sprake is van een effect op het nationaal beschermde Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Het meest nabij gelegen Natuurnetwerk gebied bevindt zich op meer dan 4 km afstand van de planlocatie. De beoogde activiteiten zijn kleinschalig, vinden plaats in bestaande bebouwing, betreffen geen bouwactiviteiten of activiteiten met een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking en vinden plaats op grote afstand van omliggende beschermde natuurgebieden. Er worden geen significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen verwacht.

Bescherming soorten

Een ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk te maken of er door het plan mogelijke negatieve effecten kunnen optreden op in en om het plangebied aanwezige beschermde soorten. Activiteiten die een schadelijk effect kunnen hebben op beschermde soorten zijn in principe verboden. Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt een algemene zorgplicht. Schade aan flora en fauna dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. De uitvoering van werkzaamheden dient buiten het broedseizoen plaats te vinden (maart tot half juli).

Conclusie

In de huidige situatie is het plangebied reeds in gebruik als agrarisch bedrijfsperceel ten behoeve van de gevestigde paardenhouderij. De planlocatie bevindt zich niet in de directe omgeving van een beschermd natuurgebied. Ten behoeve van de ontwikkeling zal geen bebouwing worden gesloopt, er zullen geen aanlegwerkzaamheden worden uitgevoerd of opgaande beplanting worden verwijderd. Het hergebruik van een woning en voormalige stal als kantoorruimte aan de rand van de bebouwde kom betreft een kleinschalige ontwikkeling. Het plan heeft geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde natuurgebieden of beschermde soorten in de omgeving.

3.6 Mobiliteit en parkeren

Bij het vestigen van een nieuwe functie dient op basis van de parkeernormering volgens het CROW aangetoond te worden dat op eigen perceel kan worden voldaan aan de parkeerbehoefte. Met de toekenning van een aanduiding als plattelandswoning van een voormalige bedrijfswoning verandert de parkeervraag niet. Een vrijstaande woning heeft tussen de 2,0 en 2,8 parkeerplaatsen nodig. Voor een kantoor zonder baliefunctie wordt per 100m² bvo uitgegaan van een richtlijn van 2,3 tot 2,8 parkeerplaatsen. Het kantoorpand heeft een bvo van ca 290m². Hierdoor dienen er minimaal 7 parkeerplaatsen beschikbaar te zijn. Het parkeerterrein naast het kantoor biedt plaats aan 12 voertuigen. Hiermee wordt ruimschoots voorzien in de berekende parkeervraag voor de kantoorfunctie en de woning.

Door de wijziging van de milieurechtelijke status van de woning verandert de verkeersintensiteit niet. Door de legalisering van een bestaande kleinschalige kantoorfunctie zonder baliefunctie in een bestaande voormalige stal, zal de verkeersintensiteit ter plaatse niet toenemen. Binnen het perceel is reeds een paardenhouderij met bijbehorende verkeersbewegingen gevestigd. De verkeersbewegingen door de kantoorfunctie zijn marginaal en inpasbaar in het bestaande verkeersbeeld.

De plattelandswoning en de kantoorruimte worden ontsloten door middel van een bestaande inrit op de Capelleweg. Deze inrit wordt gedeeld met de paardenhouderij. De plattelandswoning en het kantoor hebben binnen het terrein een eigen toegangsweg. Deze loopt vanaf de gedeelde uitrit op de Capelleweg langs de watergang naar de woning met bijgebouw.



Figuur 5 Ontsluitingssituatie plangebied

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening dient er voldoende afstand te bestaan tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In de VNG- handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009 zijn richtafstanden voor functiescheiding opgenomen ten behoeve van het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen. De richtafstanden geven een algemene indicatie van de te verwachten

milieubelasting per bedrijfscategorie. Van de algemene richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken wanneer milieuonderzoek naar de specifieke situatie een andere mate van milieubelasting aantoont. De richtafstanden uit de VNG- handreiking zijn gebaseerd op de omgevingskwaliteit die vergelijkbaar is met een rustige woonwijk. De indicatieve afstanden moeten worden aangehouden ten opzichte van de gevels van omliggende gevoelige objecten. Voor gevoelige functies in een gemengd gebied kan de richtafstand met één niveau worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

In bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' uit 2014 is op basis van de VNG- handreiking een Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Het omgevingstype van de omgeving van het plangebied kan door de ligging in het agrarische buitengebied en de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse worden aangemerkt als een gemengd gebied.

Tabel 1 Richtafstandenlijst VNG 2009

Milieucategorie	Richtafstand omgevingstype woonwijk in meters	tot rustige	Richtafstand omgevingstype gebied in meters	tot gemengd
1	10		0	
2	30		10	
3.1	50		30	
3.2	100		50	
4.1	200		100	

De voormalige agrarische bedrijfswoning zal worden aangemerkt als plattelandswoning en blijft in de nieuwe situatie onderdeel uitmaken van de agrarische inrichting. De woning wordt hiermee niet beschermd tegen de milieu-uitstoot van het bijbehorende agrarische bedrijf. Een kantoorfunctie is geen milieugevoelige functie.

Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat voor een plattelandswoning wel moet worden getoetst of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven, een hovenier, een dierenarts, woningen behorende bij de kern Oude- Tonge en een kerk met begraafplaats. De omliggende bedrijven bevinden zich op een afstand van meer dan 100 meter van het agrarische bouwvlak. Er zijn in de omgeving geen activiteiten aanwezig waarvan de milieuzone zich tot over de plattelandswoning uitstrekt.

Op basis van de VNG- brochure is aan het fokken en houden van dieren een milieucategorie 3.2 toegekend. De bebouwing behorende bij de paardenhouderij bevindt zich op een afstand van meer dan 55 meter ten noorden van de plattelandswoning.

Conclusie

Op basis van bovengenoemde richtafstandentabel kan worden geconcludeerd dat tussen het nieuwe gebruik als plattelandswoning en omliggende functies voldoende afstand bestaat. Ter hoogte van de plattelandswoning is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de bewoners. Omliggende activiteiten, waaronder de activiteiten van de paardenhouderij, worden in de nieuwe situatie niet belemmerd.

3.8 Externe veiligheid

Het uitgangspunt van het externe veiligheidsbeleid is het ruimtelijk scheiden van risicobronnen en kwetsbare objecten. Zonerings vindt plaats door middel van veiligheidsafstanden op basis van berekende risico's of te verwachten effecten bij calamiteiten.

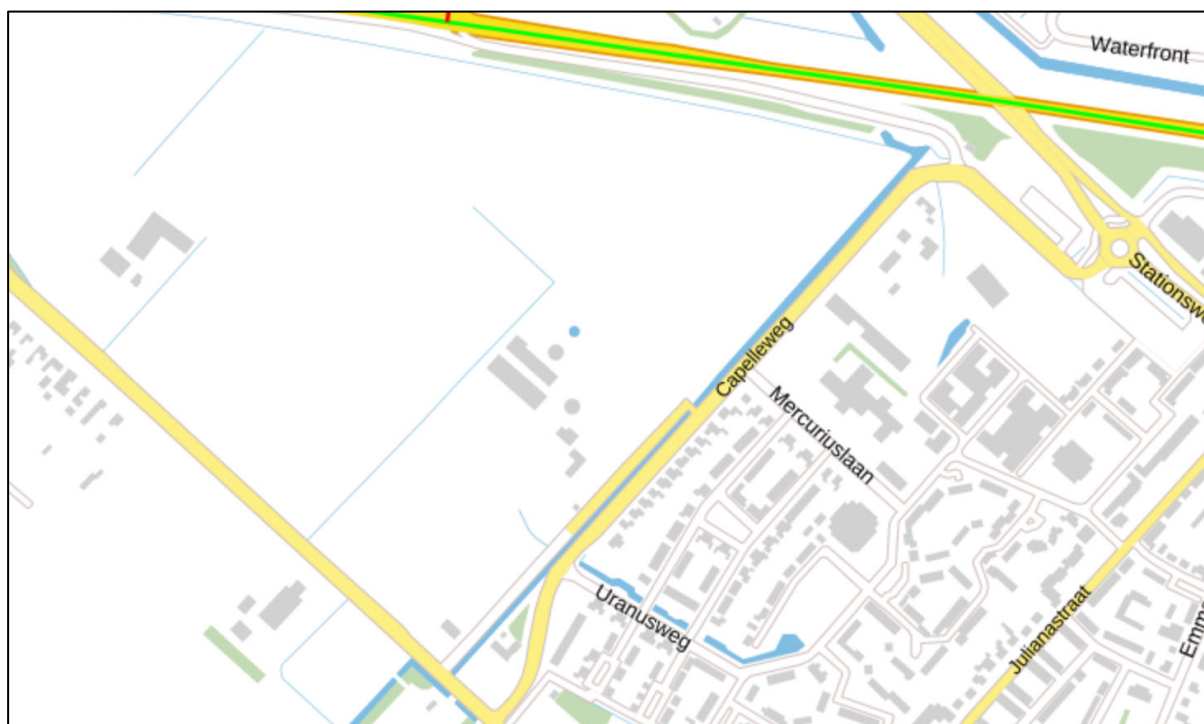
Het plaatsgebonden risico, afgekort met PR, geeft de kans aan dat iemand die zich een jaar lang onafgebroken en onbeschermd op een plek bevindt, overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR heeft geen relatie met de omgeving. Het groepsrisico, afgekort met GR, is de cumulatieve kans per jaar dat een groep van 10 personen of meer overlijdt door een ongeval bij een risicovolle activiteit met een gevaarlijke stof. De hoogte van het groepsrisico wordt niet alleen bepaald door de kans dat zich een ongeval met gevaarlijke stoffen voordoet maar ook door het aantal potentiële slachtoffers in de omgeving van de risicobron.

Plangebied

Een plattelandswoning en een kantoorfunctie voor zakelijke dienstverlening zijn geen activiteiten met een veiligheidsrisico voor de omgeving. Een woonfunctie is binnen het externe veiligheidsbeleid aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het oprichten van woningen binnen een beschermingszone (PR) is niet toegestaan.

Volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). De meest nabij gelegen inrichting met een installatie waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt bevindt zich op circa 800m afstand van het plangebied. Er bevinden zich geen buisleidingen waarvoor een extern veiligheidsrisico geldt in de directe omgeving van het plangebied.

Op een afstand van meer dan 400 meter ten noorden van het plangebied bevindt zich de Provincialeweg N59. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze weg is echter beperkt. Voor de weg is geen externe plaatsgebonden risico PR 10^{-6} vastgesteld. Het groepsrisicoplaafond GR bedraagt 73m. Voor de weg geldt geen plasbrandaandachtsgebied. De afstand van het plangebied tot de weg is voldoende groot.



Figuur 6 Uitsnede Risicokaart.nl

Conclusie

In de nieuwe situatie wordt de milieurechtelijke status van een gevoelige functie gewijzigd. Door de ontwikkeling wordt er geen nieuwe gevoelige functie toegevoegd. De afstand van het plangebied tot omliggende gevoelige functies is voldoende groot. De veiligheid voor de toekomstige gebruikers van het plangebied is voldoende gewaarborgd. De toekomstige bewoners zijn voldoende zelfredzaam en kunnen op eigen kracht de woning verlaten. In de woning zijn maatregelen getroffen in de vorm van rookmelders en blusmiddelen. Hiermee zijn voldoende maatregelen getroffen om de veiligheid van de toekomstige bewoners te waarborgen. Aanvullende risico reducerende maatregelen zijn niet noodzakelijk.

Er zijn geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling voor de veiligheid van toekomstige bewoners en gebruikers.

3.9 Vormvrije MER -beoordeling

Het Besluit tot wijziging van het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht (reparatie en modernisering milieueffectrapportage) (Staatsblad 102, jaargang 2011) zijn op 28 februari 2011 gepubliceerd. Deze reparatie van het Besluit milieueffectrapportage was nodig door het arrest van het van de EU van 15 oktober 2009 (Commissie tegen Nederland, zaak C-255/08). Het Besluit milieueffectrapportage kende een systeem van absolute drempelwaarden.

Het systeem van absolute drempelwaarden bood in de praktijk vanwege de duidelijkheid grote voordelen. Gebleken is echter, dat het in feite onmogelijk is om de drempelwaarden zo te formuleren dat rekening wordt gehouden met alle criteria van bijlage III van de richtlijn, zoals bijv. cumulatie, en daarbij te garanderen dat onder die drempelwaarde geen sprake kan zijn van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu. Om die reden is gekozen om de drempelwaarden indicatief te maken. Dit betekent dat de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst van het Besluit-mer een indicatief karakter krijgen.

Op grond van artikel 3:46 van de Algemene wet bestuursrecht dient het bevoegd gezag zijn keuze om géén mer-beoordeling te maken voor een activiteit die beneden de drempelwaarde valt, te motiveren in de toelichting van een bestemmingsplan. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht worden besteed aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Plangebied

Onderliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een plattelandswoning mogelijk. Het bouwen van woningen valt onder een activiteit opgenomen in bijlage II van het Besluit m.e.r. In deze bijlage zijn ook drempelwaarden opgenomen. De beoogde plattelandswoning vervangt echter een bestaande bedrijfswoning. Er is geen sprake van de toevoeging van een woning. De activiteit blijft qua omvang en oppervlakte ver onder de drempelwaarden. Om de milieugevolgen ten gevolge van de geplande ontwikkeling in beeld te brengen zijn diverse onderzoeken verricht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in de andere paragrafen van dit hoofdstuk.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de activiteit en de mate van de kwetsbaarheid van het milieu waarin het plangebied is gelegen, kan worden geconcludeerd dat er geen milieueffectbeoordeling behoeft te worden opgesteld.

3.10 Water

Het plangebied bevindt zich binnen het beheergebied van Hollandse Delta. Het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vertaalt de wet- en regelgeving naar concrete beleidsdoelstellingen voor het beheer van waterkeringen, het oppervlaktewatersysteem en de afvalwaterketen. Het gemeentelijk Waterplan Goeree- Overflakkee heeft als hoofddoel de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem. Hoofddoelstellingen voor het duurzaam omgaan met water in en nabij de kernen zijn:

- Waterberging en de beleving van water binnen de kernen;
- Gebruik, beheer en onderhoud van oppervlaktewater;
- Effectief zuiveren van afvalwater en omgang met regenwater.

Waterbelangen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een gebied waar regionale of landelijke waterbelangen spelen met betrekking tot de waterstaatkundige functie, de bescherming van het grondwater of het drinkwater. Er bevinden zich in de directe omgeving geen milieubeschermingsgebieden voor grondwater op basis van de Omgevingsverordening Zuid- Holland.

Keur

Om te bepalen of er voor de geplande werkzaamheden een vergunning of ontheffing vereist is, dient getoetst te worden aan de regels uit de Keur oppervlaktewateren. Ter hoogte van het plangebied bevinden zich geen watergangen met beschermingszones die worden beschermd op grond van de Keur. De watergang ten oosten van het plangebied maakt geen onderdeel uit van de Legger oppervlaktewateren. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. De functiewijziging heeft geen invloed op omliggende watergangen.

Watertoets

Bij alle ruimtelijke ontwikkelingen dient sprake te zijn van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het waterschap hanteert eenmalig een vrijstelling van 500m² in stedelijk gebied en 1500m² in landelijk gebied.

Plangebied

Het planperceel is in de huidige situatie in gebruik als agrarische bedrijfslocatie (paardenhouderij). In de nieuwe situatie zal de oppervlakte verharding niet toenemen. Er is geen compenserende waterberging noodzakelijk. Er is sprake van een hydrologisch neutrale situatie.

De planlocatie is aangesloten op het gemengd stelsel van Oude- Tonge. Dit blijft in de nieuwe situatie ongewijzigd.

Conclusie

De functiewijziging van een voormalige bedrijfswoning naar plattelandswoning heeft geen invloed op de omliggende watergangen of het watersysteem ter plaatse. Er is geen sprake van een toename van verhard oppervlak door de ontwikkeling. De ontwikkeling vindt volledig plaats binnen bestaande bebouwing. Hergebruik van hemelwater bij woningen kan beperkt plaatsvinden door middel van gietwater voor de tuin. Het vuile water wordt afgevoerd via het gemeentelijke rioolstelsel.

De beoogde ontwikkeling is inpasbaar binnen de waterdoelstellingen. In het kader van het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1. Bro van de planologische procedure zal een digitale watertoets worden doorlopen. Deze watertoets zal worden beoordeeld door Waterschap Hollandse Delta. De beoordeling wordt toegevoegd in de bijlage van dit bestemmingsplan.

4. JURIDISCHE PLANOPZET

4.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van de toekenning van een aanduiding als plattelandswoning aan de Capelleweg 1. Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012, bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' uit 2014.

4.2 Bestemmingen

Aan het plangebied worden de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

Bestemming 'Agrarisch'

Gronden binnen de agrarische gebiedsbestemming zijn bestemd voor de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten en bijbehorende nevenactiviteiten.

Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch- paardenhandel en paardenfokkerij'

Ter hoogte van deze functieaanduiding zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een paardenhandel en paardenfokkerij.

Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch- Kantoor'

Ter hoogte van deze functieaanduiding is hergebruik van bestaande voormalige agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan. Hergebruik is toegestaan in de vorm van een kantoor voor zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie. De kantoorfunctie mag worden uitgeoefend binnen de bestaande bebouwing en door de gebruikers van de plattelandswoning.

Functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch- Plattelandswoning'

De voormalige agrarische bedrijfswoning aan de Capelleweg 1 kan middels deze aanduiding worden gebruikt voor bewoning door derden die geen binding hebben met het agrarische bedrijf ter plaatse.

Maatvoering

Binnen het bouwvlak zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan.

Bouwaanduiding 'bouwvlak'

Bedrijfsbebouwing kan uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop'

Ter hoogte van deze aanduiding gelden beperkingen ten aanzien van de hoogte van bebouwing voor de bescherming van de windvang van de molen de Korenbloem in Oude- Tonge.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel door de initiatiefnemer gerealiseerd worden. De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer.

Er is geen sprake van een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet. Verhaal van kosten zal door de gemeente daarom hoofdzakelijk plaatsvinden in de vorm van leges. Voor het verhalen van eventuele kosten voor tegemoetkoming in planschade wordt een overeenkomst ter verhaal van eventuele kosten aangegaan. Hiermee is het verhaal van de gemeentelijke kosten voldoende verzekerd.

Het plan is hiermee economisch uitvoerbaar. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niets gebleken van planologische of maatschappelijke belemmeringen. Er is geen reden om aan te nemen dat de functiewijziging naar plattelandswoning geen maatschappelijk draagvlak heeft.

5.3 Vooroverleg

Aan de hand van het voorontwerp van het bestemmingsplan is het wettelijk overleg ex artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Reacties van de wettelijke partners (Provincie Zuid- Holland, Waterschap Hollandse Delta) worden weergegeven in paragraaf 5.3 en zijn opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan.

5.4 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd met bijbehorende stukken. Het plan wordt tevens tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Voorafgaand hieraan wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad en op de gemeentelijke website. Gedurende de termijn van de terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen. De eventuele zienswijzen zullen beoordeeld worden en aanvullend in dit bestemmingsplan worden opgenomen.

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de procedure zoals vastgelegd in afdeling 3.4 Awb gevolgd. Het ontwerp bestemmingsplan is gedurende 6 weken, 10 oktober tot en met 24 november 2020 ter inzage gelegd met bijbehorende stukken. Ten behoeve van de ontwikkeling zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is in de Raadsvergadering van 4 maart 2021 ongewijzigd vastgesteld.

BIJLAGEN