

Toelichting

bestemmingsplan

‘Eerste Groeneweg 2 en 4 Oude-Tonge’



december 2019
NL.IMRO.1924.OTGroeneweg4-BP30

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	5
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3. Omgevingsaspecten	11
3.1 Bodem	11
3.2 Milieuzonering	11
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Water	12
3.5 Flora en Fauna	13
3.6 Archeologie	13
3.7 Verkeer	14
3.8 Geluid	14
3.9 Externe veiligheid	14
4. Juridische vormgeving	16
5. Uitvoerbaarheid	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Planschade	17
6. Vooroverleg en zienswijzen	18
6.1 Vooroverleg	18
6.2 Zienswijzen	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft het perceel Eerste Groeneweg 2 en 4 te Oude-Tonge.

De percelen Eerste Groeneweg 2 en 4 Oude-Tonge, zijn ooit gebouwd als één agrarisch bedrijf met twee bedrijfswoningen. Het bedrijf betrof het telen van witlof..

Deze agrarische bedrijfsactiviteiten zijn zo'n 15 – 20 jaar terug beëindigd. De schuur op het perceel Eerste Groeneweg 2 is daarna verbouwd tot stal voor het hobbymatig houden van paarden. De loods op het perceel Eerste Groeneweg voor stalling van onder andere caravans. De percelen hebben in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' van de gemeente Goeree-Overflakkee de bestemming 'Agrarisch'.

De schuur op het perceel Eerste Groeneweg 2 is al geruime tijd in gebruik als paardenhouderij bij de initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. Recent heeft hij ook het restant van het bedrijfsgebouw, alsmede de voormalige agrarische bedrijfswoning Eerste Groeneweg 4 verworven.

Het plan is opgevat om de woning Eerste Groeneweg 4 af te splitsten van het agrarisch bedrijf. De bijbehorende bedrijfsbebouwing zal in gebruik blijven voor agrarische doeleinden. Deels, zoals nu ook al gebeurt, voor het houden van paarden. Het zuidwestelijke deel van de bedrijfsbebouwing zal -ook overeenkomstig de huidige situatie- in gebruik blijven voor opslagdoeleinden. Om het gebruik van de voormalige bedrijfswoning Eerste Groeneweg 4 mogelijk te maken voor burgerbewoning kan deze woning de aanduiding 'plattelandswoning' krijgen.

De eigenaar van het perceel heeft om deze reden de wens om de huidige bestemming 'Agrarisch' aan te passen in die zin, dat er de volgende aanduidingen op de verbeelding van het bestemmingsplan worden weergegeven:

- 'Agrarisch-paardenhouderij'
- 'Agrarisch-opslag' en
- 'Agrarisch-plattelandswoning'.

Uit contacten met de gemeente Goeree-Overflakkee is op te maken dat de bereidheid bestaat om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming op het perceel. De gemeenteraad kan medewerking verlenen aan het verzoek, door het vaststellen van een herziening van het genoemde bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee'.

In deze toelichting wordt ingegaan op de realiseringsmogelijkheid van de voorgenomen gebruikswijziging.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Goeree-Overflakkee aan de Eerste Groeneweg 4 in Oude-Tonge. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Oude-Tonge, sectie K nrs. 275 (ged.), 277, 475 en 476.



Figuur 1.1 kadastrale tekening perceel Eerste Groeneweg Oude-Tonge

Hierna is de ligging van het perceel in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 1.2: luchtfoto plangebied en omgeving

Op het perceel is bedrijfswoning en een agrarisch bedrijfsgebouw aanwezig. Hierna zijn foto's opgenomen van de aanwezige situatie met bebouwing.



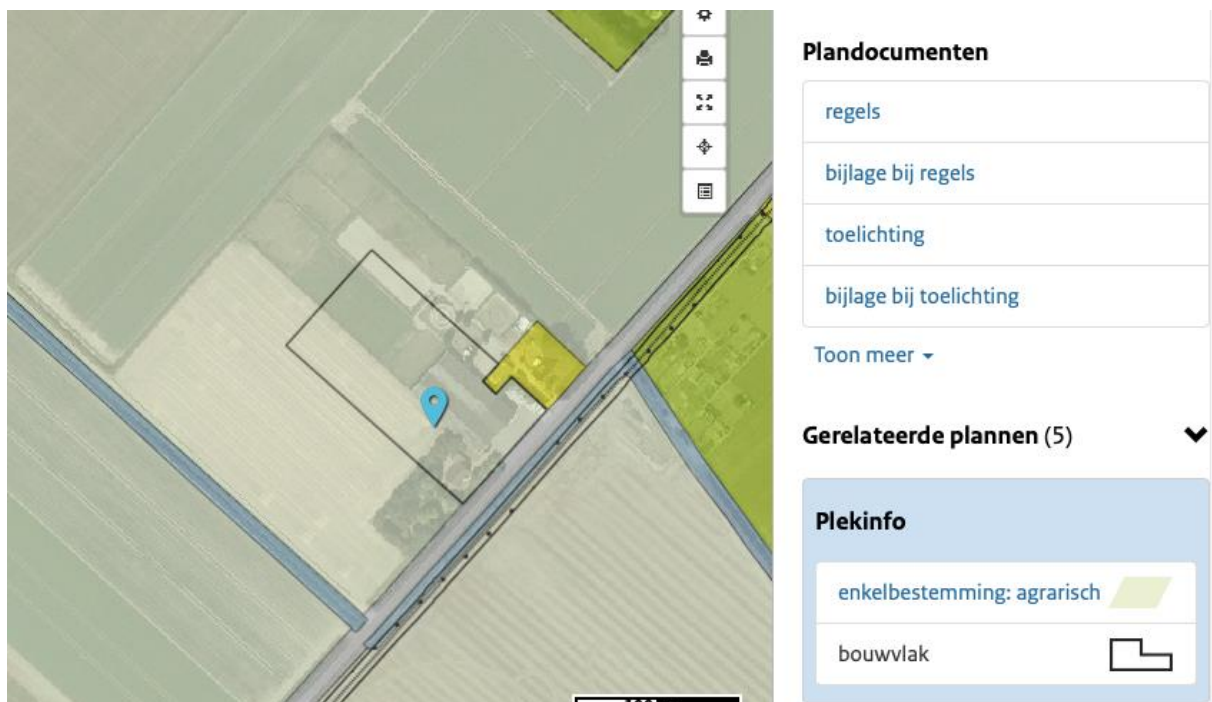
Figuur 1.3: foto agrarische bedrijfsbebouwing en woning



Figuur 1.4: foto bedrijfswoning

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch'. Het bestemmingsplan is op 16 oktober 2014 vastgesteld door de raad van de toenmalige gemeente Middelharnis, thans Goeree-Overflakkee.



Figuur 1.5 verbeelding geldende bestemmingsplan buitengebied Oostflakkee

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het voorliggende plan heeft tot doel om de agrarische functie van het perceel te handhaven met aanduiding ‘paardenhouderij’ en het bestemmen van de bedrijfswoning tot plattelandswoning. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

2.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van gebruiksfunctie van het perceel Eerste Groeneweg 4 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van agrarische bedrijfsbebouwing. De gebruiksfunctie van de bebouwing wordt via aanduidingen nader gespecificeerd. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

2.1.3 Wet plattelandswoningen

De wet ‘Wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen (plattelandswoningen)’ is per 1 januari 2013 in werking getreden.

Met deze wet is er een aantal aanpassingen aan de Wabo gedaan om bewoning door derden in voormalige agrarische dienstwoningen mogelijk te maken

Invoeging artikel 1.1a.

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

toevoeging van een lid 7 aan artikel 2.14.

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- *De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

- *Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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

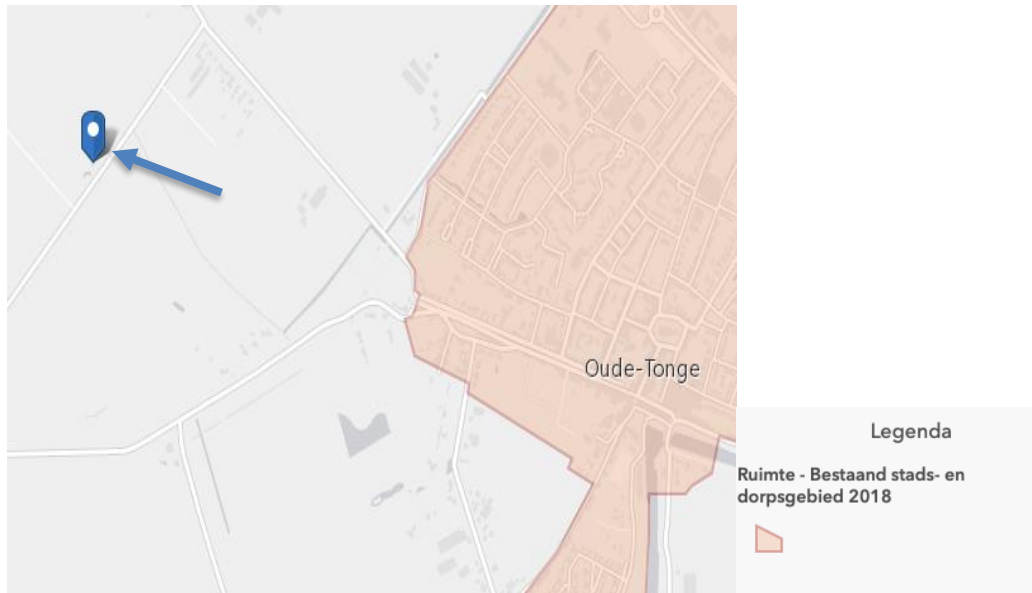
Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2.3 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied

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

De planlocatie ligt buiten dit gebied.



Figuur 2.1 Kaart bestaand stads- en dorpsgebied Zuid-Holland

Het initiatief betreft de continuering van het agrarisch gebruik van agrarische bedrijfsbebouwing. De bestaande bedrijfswoning krijgt kan door de aanduiding als plattelandswoning ook aanwezig zijn, zonder belemmeringen te hebben op het gebruik van omliggende bedrijven en woningen.

Het initiatief stemt overeen met het provinciaal beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

Eilandvisie Goeree-Overflakkee

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

- De eilandidentiteit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
- De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
- De kwaliteit, van leven en van groei.
- Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
- Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.

- Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal. Deze thema's hebben elk een toetsvraag.

Het aan de orde zijnde plan komt niet in strijd met één van deze kernthema's.

Beoordeling aanvaardbaarheid initiatief

Het oorspronkelijke agrarische gebruik van het agrarische bedrijfsperceel Eerste Groeneweg 4 is beëindigd. Het deels al aan de orde zijnde gebruik van het bedrijfsgebouw voor paardenhouderij wordt gecontinueerd, het restant van de bedrijfsbebouwing wordt voor opslagdoeleinden gebruikt en bestemd. Een dergelijk agrarisch bedrijf past uitstekend op deze locatie.

De splitsing van de bedrijfswoning en de bedrijfsbebouwing en het bestemming tot plattelandswoning maakt het mogelijk dat de woning nog steeds voor woondoeleinden kan worden gebruikt. De agrarische bedrijfsgebruik wordt echter niet belemmerd door de aanwezigheid van de woning, dit gelet op het specifieke karakter van de status van plattelandswoning.

Dit alles maakt het mogelijk om een adequate invulling te geven aan het gebruik van bestaande bebouwing in het buitengebied.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een project rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie.

Het initiatief voorziet enkel in de wijziging van de gebruiksfunctie en er vinden geen bouwkundige veranderingen plaats. Om die reden is geen verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Op de locatie liggen of lagen geen ondergrondse opslagtanks voor brandstoffen en er hebben hier anderszins geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. In de directe omgeving vinden geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaats.

Uit oogpunt van het aspect ‘bodem’ zijn er geen belemmeringen ter uitvoering van het bestemmingsplan.

3.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat bedrijven milieubelastend zijn ten opzichte van gevoelige functies en daarmee de leefbaarheid en woonkwaliteit verslechteren, wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering. Door het hanteren van afstandsnormen wordt de overlast ten opzichte van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de publicatie ‘‘Bedrijven en milieuzonering’’. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in type bedrijvigheid en soort overlast. Deze normen zijn niet wettelijke bepaald maar vormen wel een richtlijn. Een afwijking is in beginsel mogelijk met dien verstande dat het moet worden gemotiveerd.

In de omgeving van de planlocatie is alleen de woning Eerste Groeneweg 4 relevant. Deze woning zal zoals beschreven worden aangepast van agrarische bedrijfswoning naar agrarische plattelandswoning. De woning vormt hierdoor onderdeel van de agrarische inrichting en hoeft derhalve niet te voldoen aan de wettelijke milieunormen zoals geurafstanden.

Er zijn in de omgeving geen bedrijven aanwezig wiens milieuzone zich uitstrekt tot over het perceel Eerste Groeneweg 4. Uit oogpunt van milieuzonering is de functiewijziging derhalve mogelijk.

Relatie met agrarisch bedrijf in bedrijfsbebouwing Eerste Groeneweg 4

De Wet plattelandswoningen is van toepassing voor het geluid en bijvoorbeeld de geur dat door de agrarische inrichting wordt veroorzaakt. Dat wil zeggen dat de woning niet is beschermd tegen de geluids- en geuroverlast van het agrarische bedrijf waarvan het deel uitmaakte.

Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat wel moet worden getoetst of er bij de plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De bedrijfsactiviteiten vinden plaats in het bedrijfsgebouw. Het houden van paarden geschiedt in het noordoostelijke deel van het bedrijfsgebouw. In het zuidwestelijke deel van de bedrijfsbebouwing vindt alleen opslag van goederen plaats. Er zijn geen ventilatoren aanwezig die een negatieve invloed kunnen hebben op de geluidssituatie in de woning Eerste Groeneweg 4.

Om deze reden is het aannemelijk dat er geen sprake zal zijn van geluids- en geuroverlast bij de woning.

3.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit, als onderdeel van de Wet milieubeheer in werking getreden. In deze Wet is vastgelegd welke bestemmingen de normwaarden kunnen overschrijden. Hierbij zijn tevens op 15 november 2007 het *Besluit niet in betekende mate bijdragen* en de *Regeling niet in betekende mate bijdragen* in werking getreden.

Uit artikel 2, eerste lid van het Besluit volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de toename van de concentratie fijnstof of stikstofdioxide, indien deze maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes of stikstofdioxide bedraagt. Op 16 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze AMvB beperkt de vestiging van gevoelige bestemmingen in de nabijheid van provinciale rijkswegen. Dit heeft consequenties voor de ruimtelijke ordening. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor beperkte ontwikkelingen. Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Er zullen door de aanpassing van de bestemming geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar het perceel. De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

3.4 Water

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Watergang

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

Waterveiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bestemmingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast.

Wegen

Het perceel wordt ontsloten via de Eerste Groeneweg, daar komt geen verandering in.

Conclusie

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

3.5 Flora en Fauna

De Wet natuurbescherming ziet toe op de bescherming van flora en fauna. Bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving moet rekening worden gehouden met soorten met een beschermde status. Tevens geldt er op grond van de Wet natuurbescherming de zorgplicht waardoor een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten.

Dit bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de instandhoudingsdoelen van de beschermde gebieden. Uitsluitend de functie van de bebouwing op het perceel wordt gewijzigd, er worden geen fysieke ingrepen gedaan.

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

3.6 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. Het is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen met het erfgoed in de bodem. Deze wet is in september 2007 in werking getreden en heeft als doel de bescherming van culturele erfgoederen om inzicht te krijgen in de menselijke samenleving uit het verleden.

Het Nederlandse bodemarchief is via de Wet op de archeologische monumentenzorg beschermd. In deze wet is vastgelegd dat waardevolle historische objecten in de bodem moeten worden behouden. Archeologisch onderzoek is volgens de Wet op archeologische monumentenzorg verplicht indien er voor de beoogde ontwikkeling graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm worden verricht. Elke gemeente hanteert een minimale oppervlakte graafwerkzaamheden waarbij archeologisch onderzoek verplicht is.

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het perceel geen archeologische dubbelbestemming, waardoor er van uitgegaan kan worden dat er geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn. Daarnaast worden er geen grondroerende werkzaamheden uitgevoerd.

Er worden om deze redenen geen archeologische waarden geschaad.

3.7 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Eerste Groeneweg. De geplande aanpassing zal niet leiden tot een toename van verkeer. Het perceel was al als agrarisch met bedrijfswoning in gebruik. Het agrarisch gebruik van het bedrijfsgebouw en het gebruik als woning wordt voortgezet.

Ook is er voldoende ruimte op eigen terrein om te parkeren.

3.8 Geluid

Een woning is een geluidsgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder. De woning in onderhavig plan was al in gebruik als bedrijfswoning, deze zal worden aangepast in een plattelandswoning.

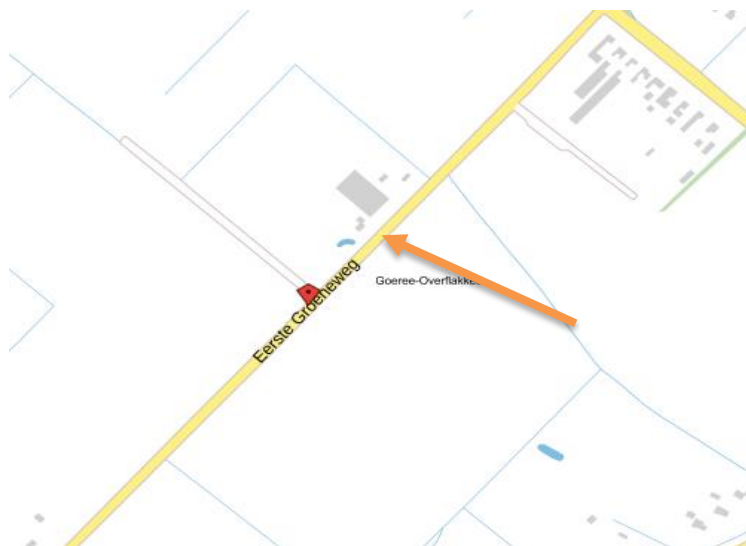
In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Op grond van artikel 76, lid 3 hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Om deze reden is er geen onderzoek vereist en is het bestemmingsplan uit oogpunt van geluid uitvoerbaar.

3.9 Externe veiligheid

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle bedrijven, inrichtingen, leidingen of transportroutes aanwezig zijn.

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



Figuur 3.1 Risicokaart.

4. Juridische vormgeving

De herziening van het bestemmingsplan betekent dat het perceel Eerste Groeneweg 2 en 4 de bestemming Agrarisch met de aanduidingen 'agrarisch-plattelandswoning', 'agrarisch-paardenhouderij' en 'agrarisch-opslag' krijgt. Dezelfde regels als die zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' zijn van toepassing. Hiermee wordt de bestemming in de planregels gewijzigd.

Het bestemmingsplan 'Eerste Groeneweg 2 en 4, Oude-Tonge' van de gemeente Goeree-Overflakkee bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting.

5. Uitvoerbaarheid

Het plan omvat de aanpassing van de bestemming van het perceel Eerste Groeneweg 2 en 4 te Oude-Tonge. Het betreft een particuliere ontwikkeling waar geen overheidsmiddelen ingezet behoeven te worden. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de financiële uitvoerbaarheid gewaarborgd.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12, lid 1 Wro bepaalt dat de gemeenteraad wordt verplicht om de gronden, waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, een exploitatieplan op te stellen. Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening geeft aan om welke bouwplannen het gaat.

Bij onderhavig voornemen gaat het om een bestemmingswijziging van een agrarische bedrijfswoning en plattelandswoning. Daarnaast wordt een bepaalde gebruiksfunctie (paardenhouderij) toegevoegd aan agrarische bestemming. Onderhavig plan is geen plan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Er is derhalve geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Planschade

Tussen de gemeente en de eigenaar/ initiatiefnemer is ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

6. Vooroverleg en zienswijzen

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

6.1 Vooroverleg

Op grond van art. 1.1.1 lid 3 Bro is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan vooroverleginstanties.

Er zijn geen inhoudelijke reacties in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ingediend.

6.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a, lid 1 Wro). Dit houdt in dat belanghebbenden in de gelegenheid worden gesteld om gedurende 6 weken hun zienswijze naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Eventueel ingediende zienswijzen worden behandeld en indien nodig in het plan verwerkt. Burgemeester en wethouders dienen vervolgens binnen 8 weken na afloop van de terinzagelegging omtrent de wijziging te besluiten. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het bestemmingsplan is met ingang van 24 juli 2019 ter inzage gegaan voor de duur van 6 weken. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze naar voren gebracht door de Diaconie der armen van de Hervormde Gemeente Oude-Tonge. Deze zienswijze heeft betrekking op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de verbeelding is de plangrens gelegd midden op het perceel van de diaconie. Juridisch Planologisch gezien heeft dit voor de diaconie geen nadeel. De diaconie wenst echter dat de plangrens gelijk wordt gesteld aan de kadastrale perceelgrens. Er was geen reden om de zienswijze van de diaconie niet over te nemen. De zienswijze heeft daardoor wel geleid tot aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is hierdoor gewijzigd vastgesteld