

Toelichting

Wijzigingsplan ‘Langeweg 33 Oude-Tonge’ Gemeente Goeree-Overflakkee



Vastgesteld 20 december 2022

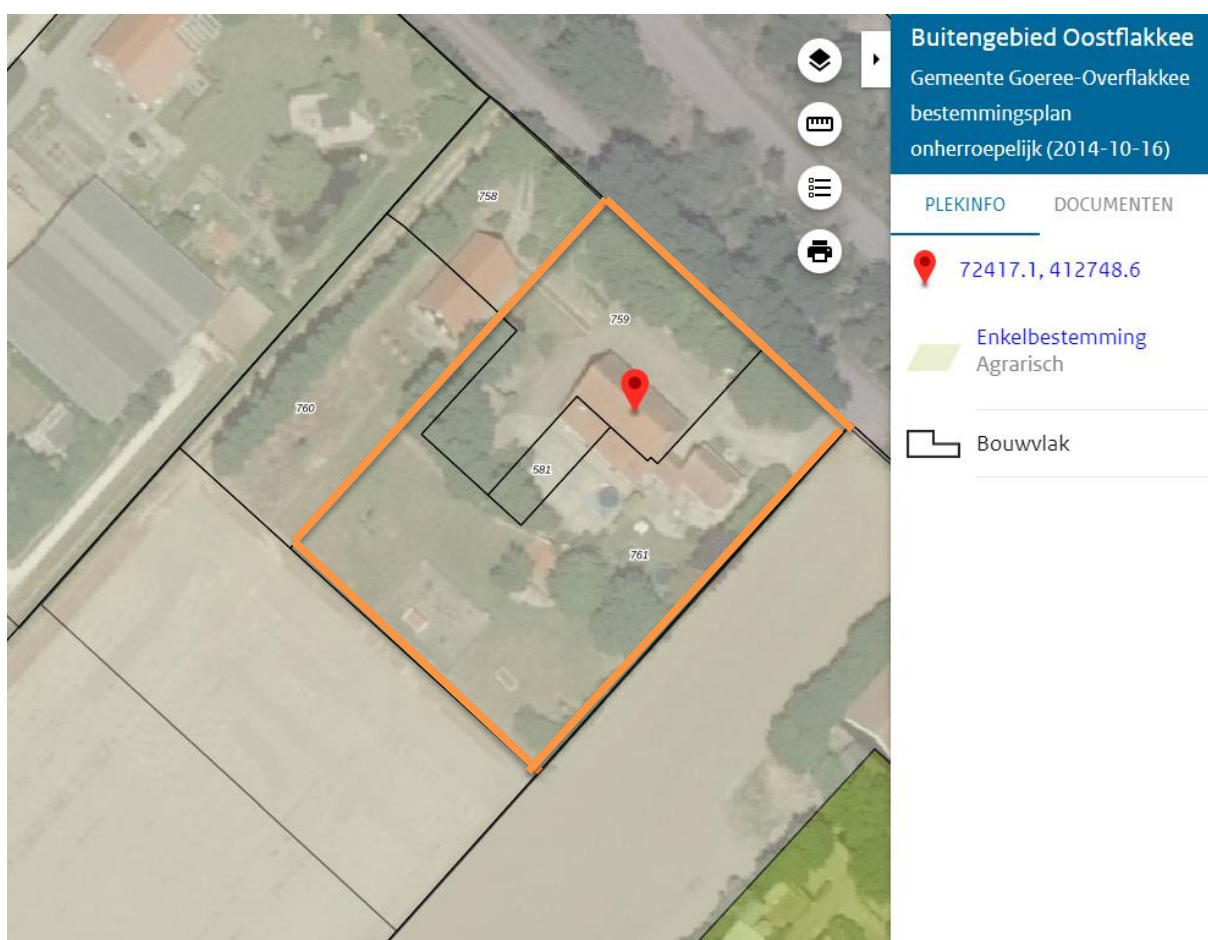
INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	4
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	5
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	8
2.3 Gemeentelijk beleid	10
3. Omgevingsaspecten	13
3.1 Bodem	13
3.2 Bedrijven en milieuzonering	13
3.3 Luchtkwaliteit	14
3.4 Water	15
3.5 Flora en fauna	16
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	17
3.7 Verkeer	17
3.8 Geluid	17
3.9 Externe veiligheid	18
3.10 Geur	19
4. Juridische vormgeving	20
5. Uitvoerbaarheid	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Planschade	21
6. Vooroverleg en zienswijzen	22
6.1 Vooroverleg	22
6.2 Zienswijzen	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op een gedeelte van het perceel Langeweg 33 te Oude-Tonge. Op het perceelsgedeelte is voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van bedrijfsgebouwen en een voormalige bedrijfswoning.

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' de bestemming 'Agrarisch'. Het perceel Langeweg 33 is kadastraal bekend gemeente Goeree Overflakkee, sectie K nrs. 581, 759 en 761. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 4.500 m².



Figuur 1.1: geldend bestemmingsplan met plangebied wijzigingsplan

Op dit gedeelte van het perceel worden al langere tijd geen agrarische bedrijfsactiviteiten uitgeoefend. De schaalvergroting en de economische ontwikkelingen in de agrarische sector maken het ook niet meer mogelijk om op dit relatief kleine perceel nog een agrarisch bedrijf rendabel te exploiteren. De woning en bedrijfsbebouwing zijn niet meer voor (agrarische) bedrijfsdoeleinden nodig.

Het resterende deel van het perceel Langeweg 33 (percelen K nrs. 483, 758 en 760) blijft nog wel in gebruik voor agrarische doeleinden. Dit wijzigingsplan heeft om die reden geen betrekking op deze gronden.

Burgemeester en wethouders kunnen medewerking verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming, door het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 3.7.2, sub w van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oostflakkee’.

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

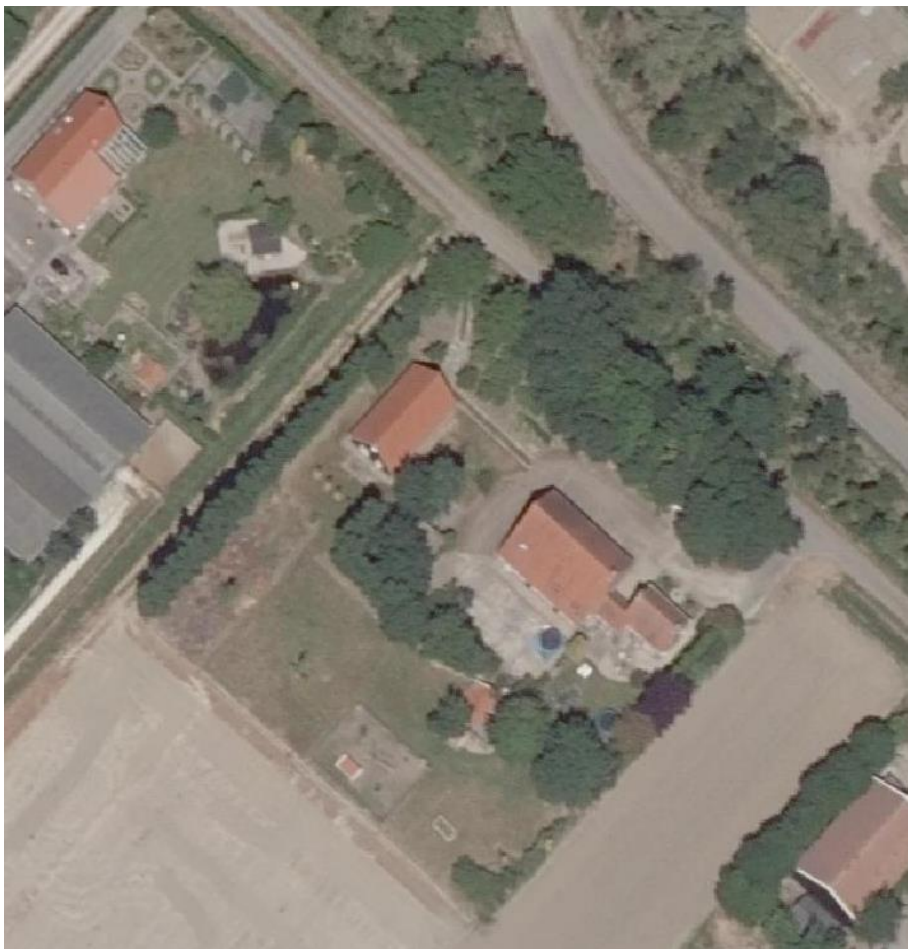
1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Goeree-Overflakkee aan de Langeweg 33 in Oude-Tonge. Hierna is de ligging van de percelen in relatie tot de omgeving weergegeven.



1.2: luchtfoto plangebied en omgeving

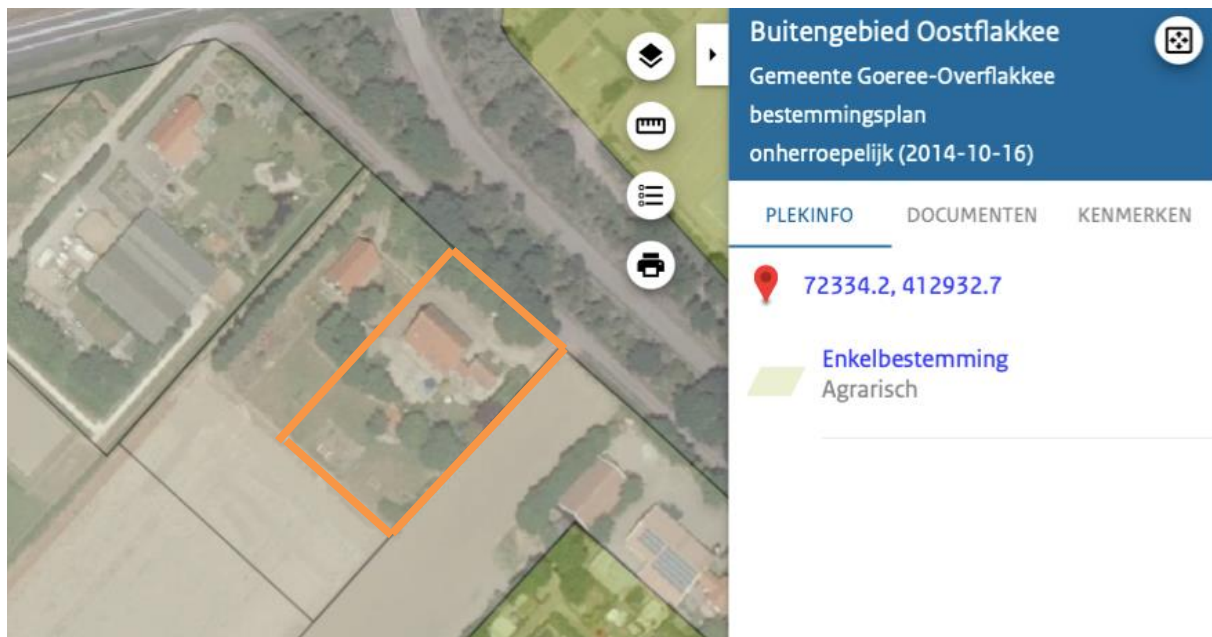
Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel.



figuur 1.3 luchtfoto perceel Langeweg 33

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 gemeente Goeree-Overflakkee.



Figuur 1.5 plangebied wijzigingsplan

Het agrarisch bouwvlak op de zuidoostzijde van het perceel zal vervallen. Het zuidelijk en westelijk deel van het bouwvlak blijft aanwezig.

In artikel 3.7.2, sub w van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' zijn de voorwaarden opgenomen, waaronder burgemeester en wethouders kunnen meewerken aan het wijzigen van de agrarische bestemming. In paragraaf 2.3.1 wordt ingegaan op de vraag of het voorliggende plan voldoet aan de gestelde voorwaarden.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De in september 2020 vastgestelde Nationale omgevingsvisie (NOVI) vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in 4 prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. 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 Langeweg 33 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling. Er is sprake van de aanwezigheid van (voormalige agrarische) bedrijfsbebouwing met een bedrijfswoning. De functie wijzigt van bedrijfsmatig naar woongebruik. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt of hoogstens gedeeltelijk vernieuwd. Het gaat ook niet om een zodanige functiewijziging dat er sprake zou zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder der duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

Het omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is opgenomen in de omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland. Het 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.

Geen 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 2.1 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Uit de Omgevingsverordening vloeit voort dat er mogelijkheden zijn voor wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing. Een bestemmingsplan voor gronden buiten BSD kan een ander gebruik mogelijk maken van bestaande bebouwing, waaronder agrarische bedrijfsbebouwing.

De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven. In deze toelichting wordt ingegaan op de planologische aanvaardbaarheid van de bestemmingswijziging.

Om te kunnen bepalen of deze ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in drie categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Het plangebied zelf ligt in de groene ruimte (categorie 3).



Figuur 3.1: deel kaart 14 ‘ruimtelijke kwaliteit en beschermingscategorieën’ provincie Zuid-Holland

Om te kunnen bepalen of een ruimtelijke ontwikkeling passend is, is vooral de ruimtelijke impact van belang. Daarbij hanteert de provincie met het oog op de wisselwerking tussen gebiedskwaliteiten en ontwikkelingen twee uitgangspunten:

- een ontwikkeling die past bij de schaal en aard van het landschap heeft in beginsel weinig ruimtelijke impact op gebiedskwaliteiten en vraagt daarom weinig tot geen provinciale betrokkenheid;
- hoe hoger en kwetsbaarder de kwaliteit van een gebied is, des te groter is in beginsel de ruimtelijke impact van nieuwe ontwikkelingen en des te eerder raken ze provinciale doelen of belangen.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9 en toelichting Omgevingsverordening), te weten ‘inpassing’, ‘aanpassing’ en ‘transformatie’. Inpassing wordt omschreven als:

‘Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.’

Conclusie

De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het gebied. De bestemming is ‘Agrarisch’ en deze wordt gedeeltelijk getransformeerd naar een woonbestemming. Qua bebouwing en ook qua bestaande structuren en kwaliteiten verandert er niet wezenlijk iets, de omvang van de bebouwing blijft gelijk. Om die reden kan voorliggend plan worden gerangschikt in categorie ‘inpassing’.

Het plan maakt het gebruik van de bestaande bebouwing mogelijk en eventueel ook nieuwbouw van de woning. Het perceel is al landschappelijk ingepast met omzomende beplanting en bomen.

Daarbij komt dat, zoals in paragraaf 3.2 is gemotiveerd, de gebruikswijziging geen belemmeringen met zich brengt voor omliggende bedrijven en woningen.

Ten slotte bevat de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) mede het handelingskader voor de provincie. Om die reden wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in paragraaf 2.1 hieromtrent is opgemerkt.

Klimaatadaptie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Ad a. In onderhavige situatie gaat het om het wijzigen van het gebruik van bestaande bebouwing en er is geen toename van verharding. De ontwikkeling zal daarom niet leiden tot het ontstaan van wateroverlast door overvloedige neerslag (zie ook paragraaf 4.7 van deze onderbouwing).

Ad b. Het plangebied heeft geen betrekking op (de kwaliteit van een) waterkering.

Ad c en d. Er is vanwege het behoud van de bestaande situatie ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

Het wijzigingsplan stemt overeen met het provinciaal ruimtelijk beleid.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' is in artikel 3.7.2 de bevoegdheid opgenomen om het agrarisch bouwvlak te wijzigen. In dat artikel is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn de bestemming van de gronden gelegen binnen een agrarisch bouwvlak te wijzigen, bij algehele bedrijfsbeëindiging van agrarische bedrijven. In lid w is bepaald dat het daarbij kan gaan om andere niet agrarische activiteiten die naar aard en omvang gelijk te schakelen zijn aan de activiteiten genoemd onder a tot en met w in artikel 3.7.2. Wonen is een functie die daaronder is te scharen.

Daarbij is wel bepaald dat er moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. voor volwaardige bedrijven wordt aangetoond dat de agrarische functie ter plaatse niet kan worden vervuld, hetgeen mede moet blijken uit een daaromtrent uit te brengen advies door een onafhankelijke agrarisch deskundige;
2. de gezamenlijke oppervlakte van de vrijkomende agrarische bebouwing binnen het betreffende bouwvlak niet mag worden vergroot;

3. de omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering mogen worden belemmerd;
4. de hoeveelheid extra verkeer moet passen bij de wegenstructuur;
5. het parkeren behorende bij het ander gebruik dient binnen het bouwvlak op eigen terrein plaats te vinden;
6. er geen opslag van goederen in de open lucht plaatsvindt;
7. het gebruik qua aard en schaal past bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties;
8. detailhandel in zelfgemaakte, -bewerkte, -gekweekte of –geteelde producten is toegestaan;
9. per bouwvlak maximaal één bedrijf is toegestaan.
10. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving rond externe veiligheid, geurhinder en hoogspanningsverbindingen.

De hierna genoemde voorwaarden, waaraan moet worden voldaan om de bestemming te kunnen wijzigen worden hierna uiteengezet met daaropvolgend de motivering waaruit blijkt dat het initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

ad 1. De agrarische functie kan niet meer worden vervuld

De agrarische bedrijfsvoering op het betrokken zuidoostelijke gedeelte aan de Langeweg 33 is in het verleden al gestaakt. De huidige eigenaar is geen agrariër. Zonder deskundigenadvies is duidelijk dat het onmogelijk is om ter plaatse van Langeweg 33 wederom een agrarisch bedrijf te gaan exploiteren. Om deze reden kan het agrarisch bouwvlak op de rechterzijde van het perceel voor zover op die percelen aanwezig, vervallen.

Ad 2. de bebouwing mag niet worden uitgebreid

Op het perceel is circa 350 m² aan bebouwing aanwezig. Deze oppervlakte aan bebouwing wordt niet uitgebreid. Mogelijk dat de bebouwing op onderdelen wordt gerenoveerd, maar het totaal aan bebouwing wordt niet vergroot.

Ad 3. de omliggende agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd

In paragraaf 3.2 wordt ingegaan op de relatie van het plan tot gebruikswijziging met de omliggende gebruiksfuncties. Korthedshalve wordt daarnaar verwezen.

Ad 4. de hoeveelheid extra verkeer moet passen in verkeersstructuur

De nieuwe functie is alleen een woonfunctie. Die functie genereert een beperkte hoeveelheid verkeer, in ieder geval minder dan een agrarisch bedrijf.

Ad 5. Parkeren op eigen terrein

In de parkeerbehoefte voor de woning kan gezien de flinke oppervlakte van het erf, eenvoudig op eigen terrein worden voorzien.

Ad 6. Geen opslag goederen in open lucht

Dit zal niet gebeuren nu er alleen sprake is van woongebruik en niet van een bedrijfsmatig gebruik.

Ad 7. Gebruik passend bij kwaliteit en schaal omgeving

Het woongebruik tast de kwaliteit en de schaal van de omgeving niet aan.

Ad 8. Beperkte detailhandel is toegestaan

Is niet aan de orde gelet op alleen een woongebruik.

Ad 9. Per bouwvlak is maximaal één bedrijf toegestaan

Er wordt geen bedrijf ter plaatse gevestigd.

Ad 10. Verantwoording vereist over externe veiligheid, geur en hoogspanningsverbindingen.

In paragrafen 3.9 en 3.10 wordt ingegaan op de genoemde aspecten. Korteidshalve wordt daarnaar verwezen.

De conclusie is dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7.2 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee'.

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.

Er is ter plaatse sprake van een bestaande situatie die wordt gecontinueerd. Het betreft de voormalige huiskavel van het agrarisch bedrijf dat in het verleden aldaar was gevestigd, het perceel is nagenoeg geheel verhard. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem vervuild is. In dit kader bestaat er geen aanleiding zijn om bodemonderzoek in te stellen.

De conclusie is dat het aspect ‘bodem’ geen belemmering is voor het beoogde plan.

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. Daarnaast krijgen bedrijven zo ‘milieuruimte’ opdat de bedrijfsvoering kan worden uitgevoerd zonder anderen tot hinder te zijn.

Gemeenten hanteren de normen die zijn gepubliceerd in de VNG-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.

De richtafstanden van de VNG-publicatie gelden tot het gebiedstype 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat er geen sprake is van een 'rustige woonwijk', maar een 'gemengd gebied'. In de VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ is aangegeven dat dit bijvoorbeeld het geval is bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. gebieden die langs de hoofdinfrastructuur liggen. Bij een 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden met 1 afstandsstap verkleind worden.

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele relevante bedrijven aanwezig, te weten:

- Langeweg 31: agrarisch bedrijf en terrein voor verblijfsrecreatie
- Langeweg 33: resterend deel agrarisch bouwvlak: agrarisch bedrijf
- Langeweg 35: agrarisch bedrijf.

Langeweg 31

Ter plaatse van Langeweg 31 is een akkerbouwbedrijf gevestigd en een camping. Een kampeerterrein is een categorie 3.1 inrichting met een richtafstand/milieuzone in gemengd gebied van 30 m. De afstand tussen de woning Langeweg 33 en de grens van de bestemming ‘Recreatie – Verblijfsrecreatie’ is 50 m, derhalve voldoende.

Een akkerbouwbedrijf is een categorie 2 inrichting met een richtafstand/milieuzone in gemengd gebied van 10 m. De feitelijke afstand tussen de gevel van de woning Langeweg 33 en de grens van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf is 7 m. De grond die direct grenst aan het perceel Langeweg 33 betreft een akker waar agrarische gewassen worden geteeld.

Er vinden aldaar geen verdere specifieke bedrijfsactiviteiten plaats, dat gebeurt bij de bedrijfsbebouwing op het perceel Langeweg 31. De afstand tot die agrarische bedrijfsbebouwing is ongeveer 38 m. Om die reden is er bij de woning Langeweg 33 sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de bedrijfsvoering op het perceel Langeweg 31 niet belemmerd door de omzetting van de bestemming van Langeweg 33 van ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’.

Langeweg 33 (resterend agrarisch deel)

Op het resterende deel van het agrarisch bouwvlak van Langeweg 33 is een akkerbouwbedrijf gevestigd (categorie 2, richtafstand/milieuzone in gemengd gebied 10 m).

De afstand van de woning Langeweg 33 tot de grens van het resterende agrarische deel op het perceel is ongeveer 40 m, de afstand van de overige bebouwing op het perceel dat de woonbestemming krijgt is ongeveer 18 m. Er doet zich derhalve geen frictie voor.

Langeweg 35

Op dit perceel is een akkerbouwbedrijf gevestigd en een fokbedrijf voor paarden en overige graasdieren. Een akkerbouwbedrijf heeft een richtafstand in gemengd gebied van 10 m en een fokbedrijf zoals genoemd is een categorie 3.1 bedrijf met een richtafstand/milieuzone in gemengd gebied van 30 m. De feitelijke afstand van de woning Langeweg 33 tot de grens van de agrarische bestemming op het perceel Langeweg 35 is ongeveer 67 m en van de grens van de overige bebouwing op het perceel dat de woonbestemming krijgt is ongeveer 45 m.

Samengevat is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de woning Langeweg 33, terwijl geen van de aanwezige omliggende bedrijven gehinderd worden door de omzetting van de agrarische- naar een woonbestemming.

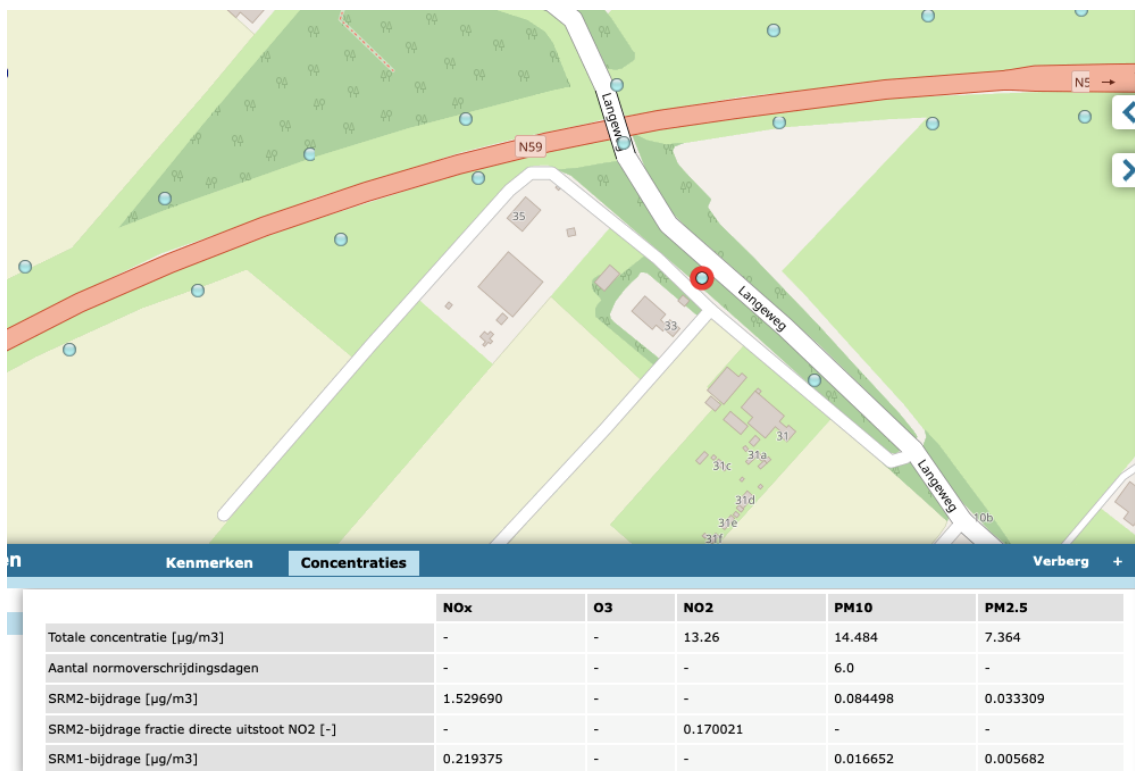
Uit oogpunt van milieuzonering is de omzetting van de agrarische bestemming naar de woonbestemming daarom mogelijk.

3.3 Luchtkwaliteit

Normen voor het aspect ‘luchtkwaliteit’ zijn opgenomen in de Wet milieubeheer en het *Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekende mate bijdragen*. Uit deze regelingen 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. Hier is sprake van een ontwikkeling die op geen enkele wijze een negatieve invloed op de luchtkwaliteit zal hebben.

Er zullen door de bestemmingswijziging geen extra verkeersbewegingen plaatsvinden van en naar de percelen, eerder minder vanwege het wegvallen van de agrarische bestemmin.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in oenschouw te nemen. Gegevens (2021) van de NSL-monitoringstool (rekenpunt 15949605) op 5 meter afstand van het perceel laat zien dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM10 bedragen 40 µg/m³) en voor PM2,5 is dit 25 µg/m³).



Figuur 3.1 NSL Monitoringstool

De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

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.

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Voor zover voor dit wijzigingsplan relevant wordt ten aanzien van wateraspecten het volgende vermeld.

Waterveiligheid

Er is sprake van bestaande bebouwing die niet binnen de beschermingszone van een waterkering aanwezig is.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het wijzigingsplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. Uit de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' van het Waterschap blijkt dat 10 % van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water. In buitenstedelijk gebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m².

De verharde oppervlakte op de percelen blijft gelijk.

Schoon water

In de afvoer van vuilwater wordt geen verandering aangebracht.

Wegen

Voor wat betreft het wegbelang wordt gebruik gemaakt van de aanwezige parallelweg, die aansluit op de Langeweg.

Conclusie

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

3.5 Flora en Fauna

De Wet natuurbescherming (Wnb) bepaalt, dat bij planologische ontwikkelingen of fysieke veranderingen in een ruimtelijk omgeving rekening moet worden gehouden Flora en/of Fauna met een beschermde status.

Tevens geldt er op grond van de Wnb de zorgplicht waardoor eenieder 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.

Het vaststellen van een wijzigingsplan mag op grond van het toegelaten gebruik er niet toe leiden dat beschermde soorten worden aangetast. Het onderhavig wijzigingsplan voorziet in een functiewijziging van de huidige bebouwing.

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan moet ook rekening worden gehouden met de instandhoudingsdoelen van de op grond van de Wnb beschermde gebieden. Dit zijn hoofdzakelijk NNN-gebieden en Europees beschermde Natura 2000-gebieden.

In de directe omgeving zijn enkele Natura 2000-gebieden aanwezig, het dichtstbijzijnde is de Krammer. Dit is ook een stikstofgevoelig Natura2000 gebied. De afstand van Langeweg 33 tot de Krammer is circa 1,9 km. Het wijzigingsplan voorziet niet in een verandering van de feitelijk bestaande situatie. Dit levert daarom geen nadelig invloed op de natuurwaarden van Natura2000 gebieden. Daarnaast zal er in de gebruiksfase geen toename zijn van de uitstoot van stikstof.

Het initiatief is uit ecologisch oogpunt realiseerbaar.

3.6 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de nationale Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' vermeldt geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied. De Beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee geeft aan dat het plangebied in een gebied ligt met een lage archeologische verwachtingswaarde. Vanwege deze lage kans op archeologische sporen en het feit dat er geen grondroerende werkzaamheden zullen plaatsvinden, is er geen noodzaak om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig op de percelen. Het plangebied valt ook niet binnen een molenbiotoop.

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt langs de Langeweg en wordt ontsloten via een parallelweg. De geplande functieverandering zal niet leiden tot een toename van verkeer, eerder van een afname. Er zal met name sprake zijn van woongerelateerd verkeer en niet meer van (agrarisch) bedrijfsverkeer. Een woning genereert 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. De Langeweg is voldoende gedimensioneerd om dit aantal bewegingen te verwerken.

Voor het parkeeraspect hanteert de gemeente Goeree-Overflakkee de parkeernormen uit de CROW-publicatie 381. Voor woningen in het buitengebied geldt een norm van 2 tot 2,8 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om aan genoemde parkeernorm te voldoen.

3.8 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrie en/of spoorweglawaai

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- en/of spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. Voor buitenedig gebied zoals hier aan de orde is een hogere grenswaarde toegestaan tot 53 dB Lden.

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

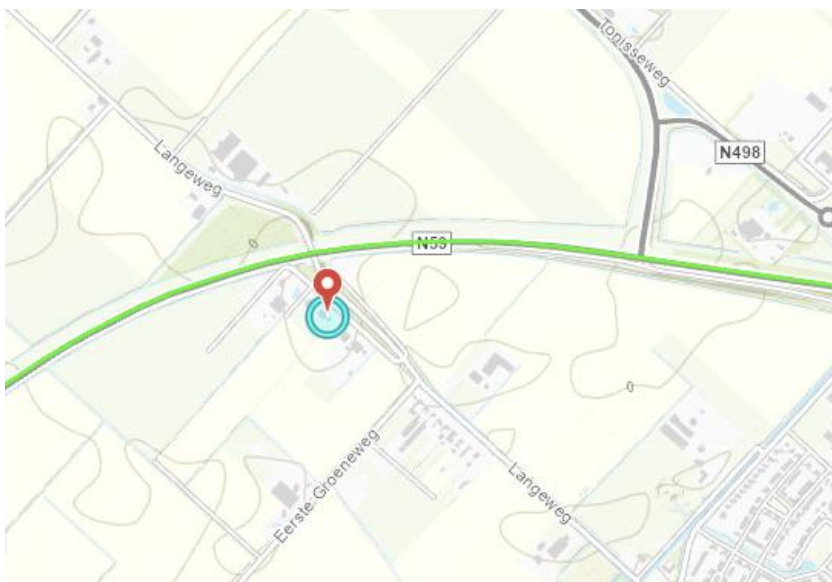
Conclusie

Het wijzigingsplan is uit oogpunt van de Wet geluidhinder aanvaardbaar.

3.9 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) en enkele andere uitvoeringsbesluiten dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen en/of buisleidingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Ook dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

De risicokaart Nederland laat zien dat er over de N59 vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.



Figuur 3.1: deel risicokaart Nederland

Er geldt geen PR 10^{-6} contour en er is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. De woning Langeweg 33 ligt op een afstand van 130 m van het midden van de weg. Uit het Basisnet Weg blijkt dat het GR minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde bedraagt. Er is daarom geen sprake van een aandachtspunt voor externe veiligheid.

Er zijn in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Conclusie is dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

3.10 Geur

Het plangebied ligt niet binnen de geurzone van een bedrijf c.q. een veehouderij. Het wijzigingsplan is daarom ook uit oogpunt van het aspect geur uitvoerbaar.

4. Juridische vormgeving

Na wijziging wordt voor de zuidoostzijde van het perceel Langeweg 33 de bestemming ‘Wonen - 1’ en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan van toepassing. Er zijn daardoor op dat gedeelte van het perceel geen bouwmogelijkheden meer voor agrarische bedrijfsbebouwing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee'.

Het wijzigingsplan ‘Langeweg 33 Oude-Tonge’ van de gemeente Goeree-Overflakkee bestaat uit regels en verbeelding en gaat vergezeld van voorliggende toelichting. Ten aanzien van het wijzigingsplan zijn een drietal regels opgenomen: inleidende regels (artikel 1 en 2), algemene regels met een verwijzing naar de bijbehorende verbeelding (artikel 3) en een slotregel (artikel 4). Op de wijziging zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' onverkort van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de regels van het perceel Langeweg 33 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 gebruikswijziging van een bestaande woning en bedrijfsgebouwen van agrarisch naar woongebruik. Daarom niet om de bouw van een of meer (planologisch) nieuwe woningen of verbouw voor ten minste 10 woningen. Voor onderhavig plan is daarom geen exploitatieplan noodzakelijk.

5.2 Planschade

Tussen de gemeente en initiatiefnemers wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

6. Vooroverleg en zienswijzen

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

6.1 Vooroverleg

In art. 1.1.1 lid 3 Bro wordt aangegeven dat in hoofdstuk 3 van het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een bestemmingsplan ook een uitwerkings- of een wijzigingsplan als bedoeld in art. 3.6 Wro wordt begrepen. Om die reden is het wijzigingsplan voorgelegd aan vooroverleginstanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ingediend.

6.2 Zienswijzen

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan 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 ontwerp-wijzigingsplan naar voren te kunnen brengen, alvorens het wijzigingsplan 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 wijzigingsplan staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, eventueel in combinatie met een verzoek om voorlopige voorziening.

Het wijzigingsplan heeft met ingang van 31 augustus 2022 tot en met 11 oktober 2022 ter inzage gelegen. Daarbij is de mogelijkheid geboden tot het indienen van zienswijzen. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.