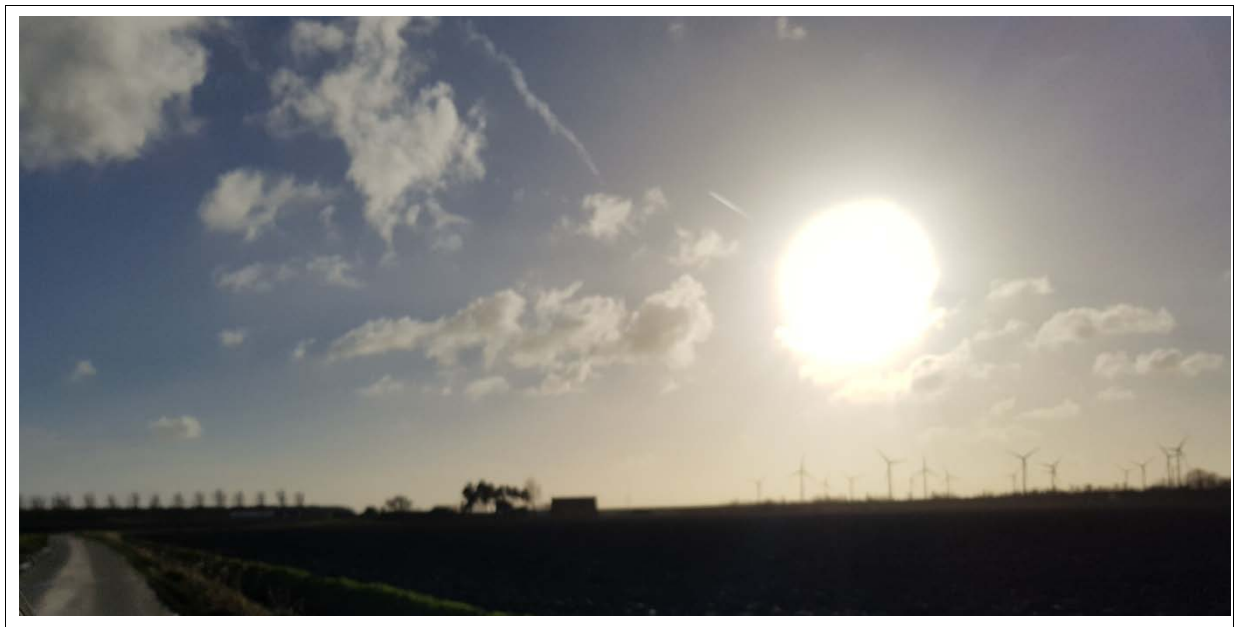


BESTEMMINGSPLAN ZUIDDIJK 65 OUDE-TONGE

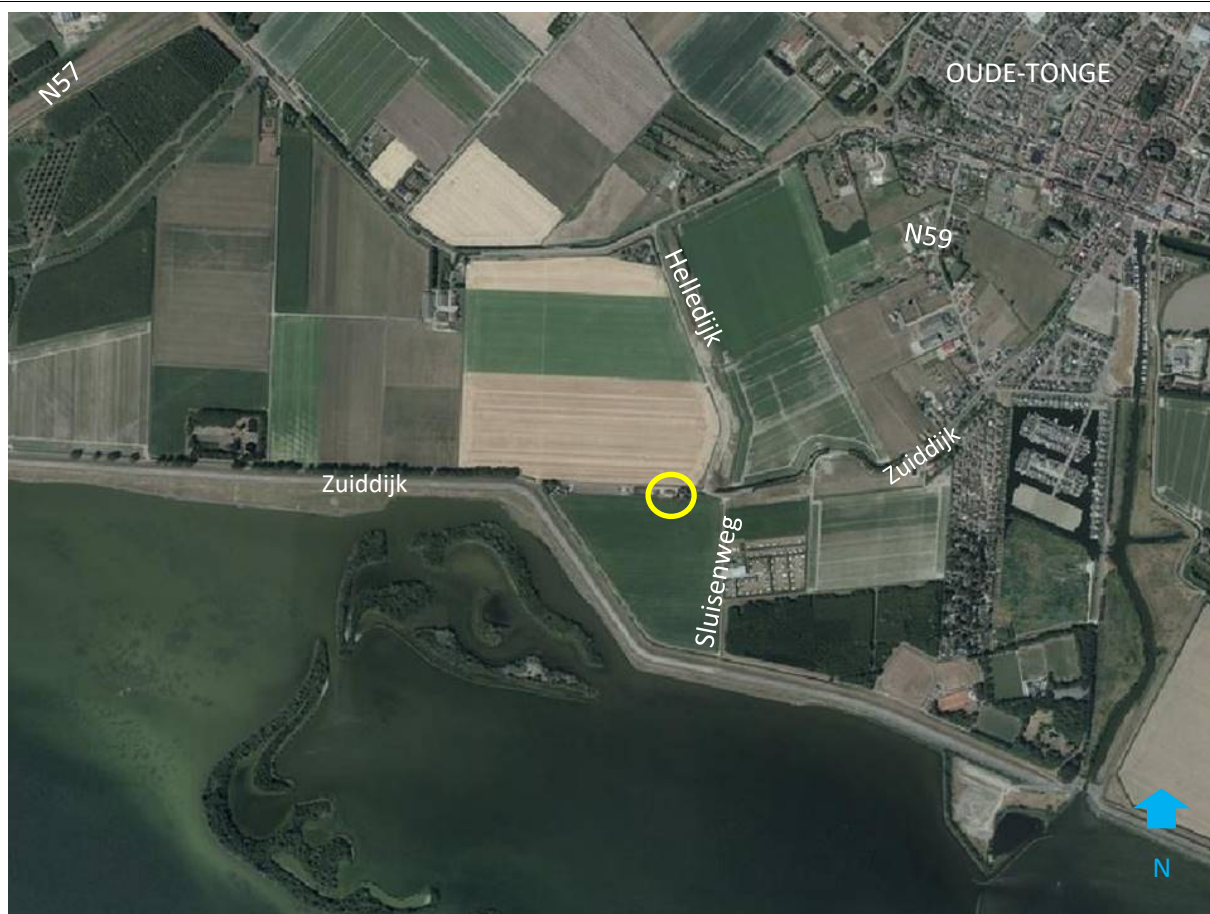
Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Zuiddijk 65 Oude-Tonge
Gemeente:	Goeree-Overflakkee
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1924.OTzuiddijk65-BP30
Project:	18-210
Datum:	16 mei 2019
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De heer en mevrouw van Es
Informatie mede afkomstig van:	-

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Leeswijzer en opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	7
2.3 Beoogde situatie	9
H3. Toetsing	10
3.1 Beleid	10
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	11
3.3 Ondergrond	12
3.4 Water	12
3.5 Ecologie	13
3.6 Verkeer en parkeren	13
3.7 Milieuhinder	13
3.8 Grijze milieuaspecten	14
H4. Juridische vormgeving	15
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	15
4.2 Opzet bestemmingsregeling	15
4.3 Gehanteerde bestemmingen	16
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	17
5.1 Economische uitvoerbaarheid	17
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
Bijlagen	
1. Wateradvies	18



Figuur 1. Ligging plangebied



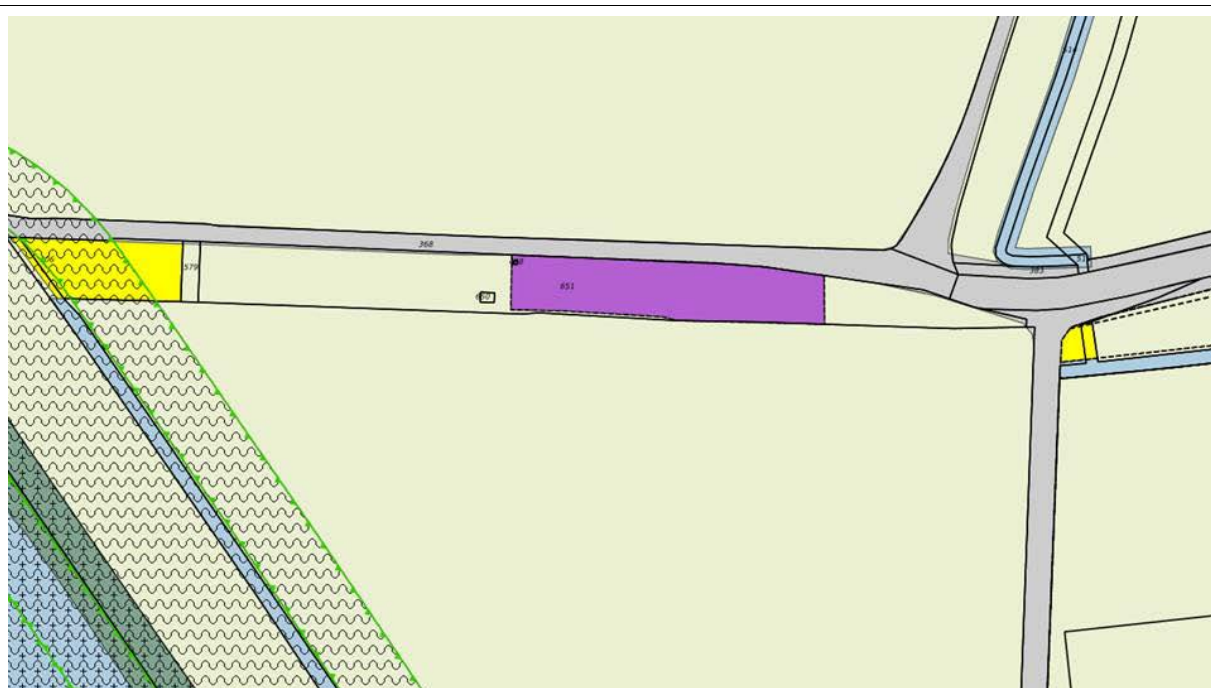
Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zuidoost in Oude-Tonge was jachtwerf De Vlieger gevestigd. De jachtwerf is gesloten en het vastgoed is verkocht. Het totale eigendom bestaat uit een langgerekt perceel van circa 350 meter lang en 25 meter breed. Het eigendom bestaat uit drie delen: een strook waar eerder de jachten stonden 'geparkeerd', de 'huiskavel' met een schuurvolume (bedrijfsgebouw) en een (bedrijfs)woning en een taps toelopende groenstrook die als tuin in gebruik is. De nieuwe eigenaren willen in de bedrijfswoning gaan wonen en de schuur deels als garage/bijgebouw bij de woning en deels als yogastudio met een vloeroppervlak van 100 m². Wonen wordt daarmee de hoofdfunctie.

Dit initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee, onherroepelijk geworden op 16 oktober 2014 (figuur 3). In dit bestemmingsplan heeft het eigendom de bestemming Agrarisch met uitzondering van de 'huiskavel' die de bestemming Bedrijf heeft met een maximum bebouwd oppervlak van 490 m². Toegestaan zijn bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot milieucategorie 1 en 2.



Figuur 3. Vigerende planologische situatie

Er is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Wonen-1 opgenomen, die moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd;
2. de opstallen van het betreffende bedrijf volledig worden gesloopt;
3. de eventueel aanwezige bedrijfswoning wordt gewijzigd in een burgerwoning;
4. de woning uit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen met zich mee brengt voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven, waaronder mede begrepen agrarische bedrijven;
5. de verschijningsvorm van een nieuw te bouwen woning past binnen, dan wel geen onevenredige afbreuk doet aan de karakteristiek van het buitengebied;
6. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
7. in het wijzigingsplan een verantwoording is opgenomen ten aanzien van beleid en wetgeving;

8. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de bestemming 'Wonen - 1' van overeenkomstige toepassing zijn.

Aan de tweede voorwaarde wordt niet voldaan, omdat de eigenaren het bedrijfsgebouw willen benutten als garage/bijgebouw en deels als yogastudio. Aan de achtste voorwaarde kan ook niet helemaal voldaan worden, omdat de yogastudio als aan-huis-gebonden beroep meer dan 50 m² nodig heeft.

Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 11 december 2018 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het veranderen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen', waarbij gelet op de omvang van het perceel een gedeelte de bestemming Tuin of Groen zou kunnen krijgen. Reden om medewerking te verlenen is dat de bestaande schuur samen met het woonhuis een karakteristieke verschijningsvorm heeft. De boerderij is gebouwd in 1948 en de architectuur, waarin de gebouwen opgetrokken zijn, is typerend voor die periode. De hoofdvorm van de schuur zal dan ook intact moeten blijven.

Voor het veranderen van de bestemming wordt een bestemmingsplan opgesteld, waarin wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en daarmee ook aan de voorwaarden 4 tot en met 7 uit de wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als Oostflakkee K651 met een oppervlakte van circa 3.365 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Zuiddijk. Aan de oost- en westzijde loopt het perceel door met een agrarische bestemming. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een lager gelegen landbouwperceel, zonder opstallen.

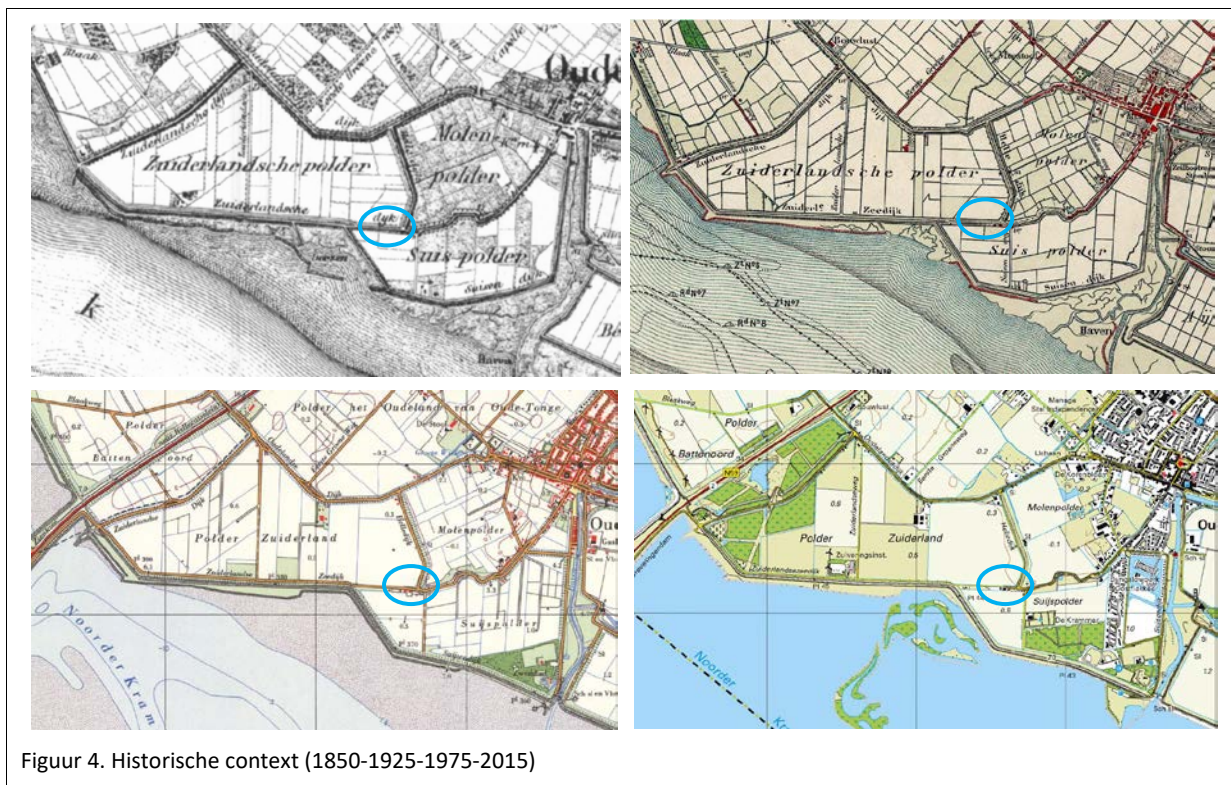
1.3 Leeswijzer en opbouw

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Oude-Tonge is gesticht in een na 1400 in cultuur gebrachte polder, op een laaggelegen plek bij de monding van een kreek. Het plangebied ligt op een bijzondere plek op het hoekpunt van drie polders, te weten de polder Zuiderland, de Molenpolder en de Suijzpolder. Vanaf 1850 is de situatie in de Polder Zuiderland niet wezenlijk veranderd, met uitzondering van de aanleg van bosschages nabij de Grevelingendam die is geopend in 1965. De vorm van de Molenpolder is evenmin veranderd; er is nabij de kern van Oude-Tonge sprake van een intensievere bebouwing. De Suijzpolder is in zuidoostelijke richting vergroot, waarbij de haven van Oude-Tonge bereikbaar is gebleven met behulp van een havenkanaal (figuur 4). Op de locatie zelf is al aan het eind van de 19^e eeuw bebouwing te zien.



2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een langgerekt perceel. Vanaf de hoek van de Helledijk ligt er een taps toelopende tuin die doorloopt tot aan de woning. De woning bestaat uit twee lagen met kap en heeft een bescheiden omvang van 550 m³. De voordeur is gesitueerd aan de Zuidoost en via een tuinpad bereikbaar (figuur 5).

Aan de andere zijde van de woning ligt een verharde ruimte met aangrenzend een schuur met een karakteristieke kapvorm. Ook aan de zijde van de Zuidoost en aan de achterzijde van de schuur is het terrein verhard. Vanaf de schuur stonden daar boten gestald (figuur 6). De schuur kent een grote en hoge schuifdeur aan de zijde van de Zuidoost en een oudere poortdeur met naastgelegen loopdeur aan de zijde van de woning. De schuur heeft een oppervlakte van ca. 295 m² en heeft deels een gewapend betonnen vloer.



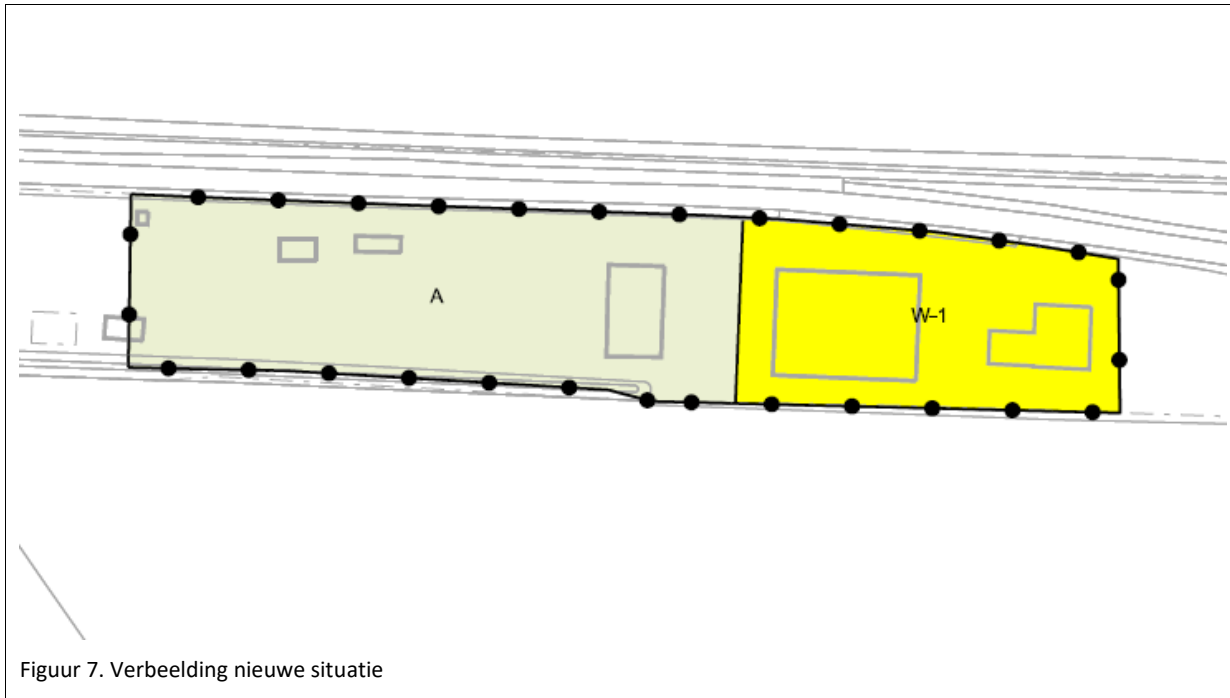
Figuur 5. Bestaande situatie (woning)



Figuur 6. Bestaande situatie (schuur)

2.3 Beoogde situatie

De bestemming 'Bedrijf' vervalt volledig. Daarvoor in de plaats wordt het oostelijk deel van de kavel voorzien van de bestemming 'Wonen 1' met dien verstande dat de bestaande schuur met een oppervlakte van maximaal 300 m² gehandhaafd mag blijven. Het westelijk deel van de kavel wordt net als de bestaande tuin en het uiterst westelijk deel van het eigendom voorzien van de bestemming Agrarisch zonder bouwvlak. Daarmee wordt het beste aangesloten op de omliggende bestemmingen. De verbeelding is opgenomen in figuur 7.



De woning blijft intact en wordt waar nodig gemoderniseerd. Het schuurvolume blijft intact en gaat dienst doen voor een yogastudio met een maximum oppervlakte van 100 m² en voor de rest als bijgebouw voor de woning. Het betreft een verplaatsing van een yogastudio uit de omgeving naar deze locatie. Het gaat om een klein opgezette sfeervolle yogagelegenheid voor mensen die het belangrijk vinden om in de drukte van alledag een rustpuntje te vinden. Persoonlijke aandacht staat bovenaan. Daarom bestaan de lessen uit kleine groepjes (max. vier personen). Een individuele les is ook mogelijk.

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van jurisprudentie niet van toepassing op de herbestemming van bestaand vastgoed, zonder dat er sprake is van extra wooneenheden. Ook na de aanpassing van de regelgeving inzake de Ladder per 1 juli 2017 is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (vanaf 12 woningen).

Provinciaal beleid

In samenhang met de provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit is de provinciale Verordening ruimte opgesteld en vastgesteld. Deze verordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de relevante bepalingen uit de verordening.

Artikel 2.2.1 Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In het onderhavige geval is sprake van inpassen. De relevante kwaliteitskaart is de laag van de cultuurlandschappen. Het plangebied behoort volledig tot het structuurvisiegebied 'Zuid-Hollandse rivierdeltalandschap'. De provincie zet hierin op het bieden van ontwikkel- en vergroeningsmogelijkheden voor de grondgebonden landbouw. In dit geval wordt een bedrijfskavel midden in het

agrarische landschap deels omgezet naar wonen en deels naar Agrarisch. Er is derhalve geen sprake van een wijziging op structuurniveau en de omzetting past volledig bij de aard en schaal van het gebied. Er zijn geen (andere) provinciale belangen in het geding.

Gemeentelijk beleid

Eilandvisie

Op 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie die kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de 'eilanditeit'. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie. Goeree-Overflakkee wil koploper zijn in duurzame energiewinning en besparing. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Het planvoornemen is niet in strijd met een van de strategische kernthema's. Het voornemen betreft een aanpassing van een gebiedsvreemde bestemming naar gebiedseigen bestemmingen. Dit past binnen de eilandidentiteit.

In het bestemmingsplan Buitengebied zijn de aanwezige woningen positief bestemd. Daarbij is de inhoud gemaximeerd op 750 m³. Deze maximale inhoud wordt ook in dit bestemmingsplan opgenomen. De gemeente heeft besloten medewerking te verlenen aan het initiatief, omdat de bestemming Wonen-1 geen wezensvreemde bestemming is in het buitengebied (er is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied) en omdat de bestaande schuur een karakteristieke verschijningsvorm heeft die de moeite van het behouden waard is.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving

van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

Voor Goeree-Overflakkee is de beleidsnota ‘Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee – Duurzaam omgaan met ons bodemarchief in ruimtelijke ordening – van kracht. Centraal daarin staat het streven om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door planaanpassing zo veel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en planaanpassing te kunnen realiseren, dient archeologische informatie zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en te worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij de beleidsnota hoort ook een Archeologische Waardenkaart, die bestaat uit een kaart met kenmerken en een waarden- en beleidskaart. Op de kenmerkenkaart heeft het plangebied een zeer kleine kans op het aantreffen van archeologische sporen. De Archeologische Waarden- en Beleidskaart laat zien dat voor het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten en hiervoor derhalve geen voorschriften voor gelden. Het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland laat in of rond het plangebied geen bijzondere waarden zien. Op 7 april 2016 is het beleidsplan Erfgoed en Cultuur vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is daarin als volgt verwoord: “De gemeente Goeree-Overflakkee is een inspirerende gemeente en faciliteert initiatieven op het gebied van erfgoed en cultuur voor haar inwoners en bezoekers.” Dit is uitgewerkt in drie programmalijnen, te weten cultuurparticipatie, cultureel erfgoed en culturele infrastructuur. Het plangebied is niet van belang voor de uitwerking van deze programmalijnen.

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Goeree-Overflakkee beschikt over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in 2015). In deze bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de zone “Recente bebouwing en buitengebied”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Voor de bodemkwaliteit kan uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. De fysieke situatie verandert niet. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

3.4 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap. De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Daarbij is in dit geval van belang dat het bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging van de bestaande bebouwing inhoudt. Er is in het plangebied verder geen sprake van wateroverlast of

grondwateroverlast. Daarmee heeft het plan geen invloed op de taken en belangen van het waterschap. Het digitale wateradvies is als bijlage toegevoegd.

3.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Krammer-Volkerak op meer dan 200 meter. Er liggen geen onderdelen van het NatuurNetwerk Zuid-Holland dichterbij. Qua bebouwing is er geen sprake van een verandering en qua intensiteit van het gebruik wordt het aantal verkeersbewegingen onder de nieuwe bestemming minder. Het bestemmingsplan kan derhalve niet leiden tot enig significant negatief effect.

Flora en fauna

Er wordt geen bebouwing gesloopt. Er wordt geen groen weggenomen of bomen gekapt. Bij aanpassingen aan de schuur wordt de zorgplicht voor beschermde diersoorten in acht genomen. Er kan geen sprake zijn van enig significant negatief effect.

3.6 Verkeer en parkeren

Het programma op de locatie bestaat uit een huishouden en een kleinschalige yogastudio met lessen in kleine groepjes (max. vier personen). Dat betekent dat de verkeersgeneratie beperkt is en in ieder geval minder dan in de tijd dat hier een jachtverhuurbedrijf gevestigd was.

Op het perceel zijn minimaal twee parkeerplaatsen aanwezig voor het huishouden en minimaal vier parkeerplaatsen voor bezoek c.q. de klanten van de yogastudio. Het gedefinieerde woonperceel is meer dan groot genoeg om het parkeren te accommoderen. Alleen al voor het te handhaven schuurvolume kunnen eenvoudig zes auto's geparkeerd worden. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied wordt de bestaande bedrijfswoning aangemerkt als burgerwoning en krijgt daarmee een grotere wettelijke bescherming. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

De dichtstbijzijnde agrarische bouwvlakken (Oudelandsedijk 20 en Zuiddijk 48) liggen op meer dan 500 meter en in beide gevallen liggen er woonbestemmingen op veel kortere afstand. Deze bedrijven worden derhalve niet belemmerd in de bedrijfsvoering. Op circa 200 meter ligt een agrarisch bouwvlak met de functieaanduiding kampeerterrein. Het gaat om camping Krammer, een camping met 37 plaatsen en een akkerbouwbedrijf. De aan te houden minimale afstand op grond van de uitgave Bedrijven en Milieuzonering (VNG, 2009) bedraagt voor een akkerbouwbedrijf 30 meter en voor een kampeerterrein 50 meter. Aan beide afstanden wordt ruimschoots voldaan.

Voor de yogastudio die in de schuur wordt gerealiseerd moet volgens dezelfde uitgave een minimale afstand van 30 meter worden aangehouden (als een yogastudio gelijk gesteld zou worden aan een balletschool). De dichtstbijzijnde woning (Zuiddijk 69) ligt op 270 meter.

Milieuzonering is derhalve geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaï

De woning ligt op circa 10 meter van de Zuiddijk, een relatief smalle dijk met een zeer lage verkeersintensiteit. De kruising met de Helledijk ligt op meer dan 50 meter. De maximale snelheid bedraagt 60 kilometer per uur. Verkeer van en naar de camping zal vrijwel uitsluitend gebruik maken van de route Sluisenweg-Helledijk of op de kruising de Zuiddijk op rijden naar Oude-Tonge. Aan de het deel van de Zuiddijk ten westen van de kruising met de Helledijk zijn slechts drie adressen gevestigd. De verkeersgeneratie die daarvan uitgaat is dermate laag dat van verkeerslawaaï geen sprake kan zijn.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op luchtkwaliteit. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ niet in betekenende mate bijdragen, als deze jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. De N59 ligt op 1.700 meter. De vaarroute via de Krammer ligt op 2.300 meter. Het plangebied ligt buiten de zone waar het groepsrisico vanwege transport met gevaarlijke stoffen onderzocht dient te worden.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing weer en de titel van het plan aan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.3 Gehanteerde bestemmingen

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in paragraaf 1.2.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied worden de bestemmingen Wonen-1 en Agrarisch gebruikt. De artikelen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee. In de bestemming Wonen-1 is ten opzichte van de bestemming Wonen-1 in het bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee extra ruimte voor bijgebouwen toegestaan in de vorm van handhaving van de bestaande schuur en binnen de schuur is ruimte voor een yogastudio met een maximale oppervlakte van 100 m².

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikelen 6, 7 en 8 bevatten achtereenvolgens de algemene bouwregels, de algemene gebruiksregels en de algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 9 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 10 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Zuidelijk 65 Oude-Tonge".

H5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. In dit geval is er geen sprake van een bouwplan.

Het risico voor planschade wordt met behulp van een planschadeovereenkomst bij de initiatiefnemer gelegd. Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta en de Veiligheidsregio. Er zijn geen reacties.

Het bestemmingsplan heeft zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.