

Toelichting

Wijzigingsplan ‘Koninginnelaan 26 Sommeldijk’ Gemeente Goeree-Overflakkee



4 mei 2021

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Huidige situatie	3
1.3 Nieuwe situatie	5
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	7
2.3 Gemeentelijk beleid	9
3. Omgevingsaspecten	11
3.1 Bodem	11
3.2 Bedrijven en milieuzonering	11
3.3 Luchtkwaliteit	11
3.4 Water	12
3.5 Flora en fauna	13
3.6 Archeologische waarden en cultuurhistorie	14
3.7 Verkeer	14
3.8 Geluid	14
3.9 Externe veiligheid	15
3.10 Geur	15
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

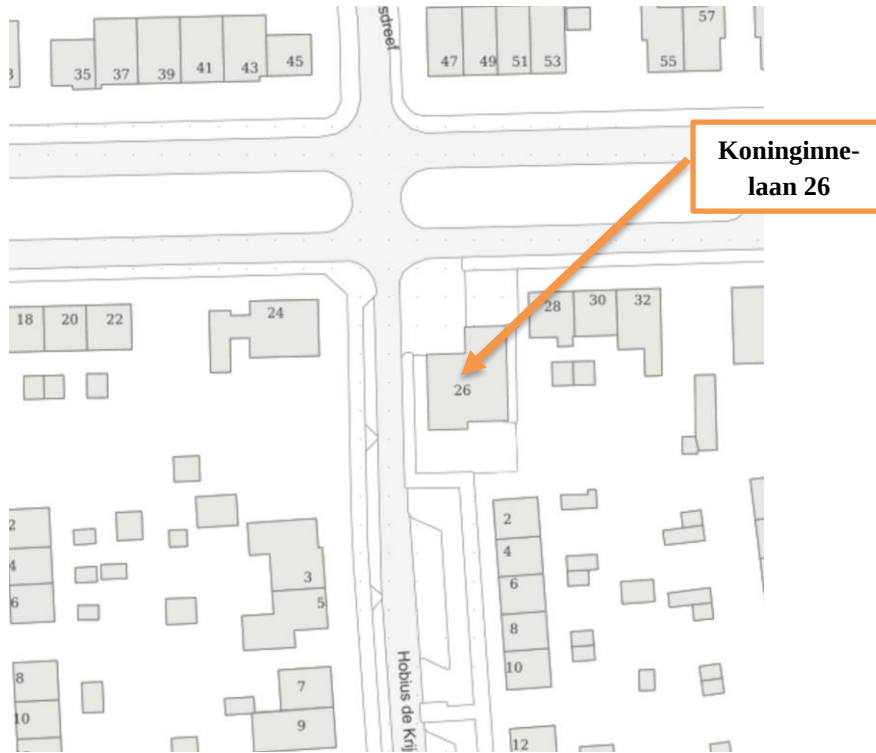
Bijlage:

- **verkennd bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem**
(ATKB, 29 januari 2021, nr. 20201301/rap01).

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit wijzigingsplan heeft betrekking op de verandering van de bestemming van het perceel Koninginnelaan 26 te Sommelsdijk (hierna ook: plangebied). Op het perceel is de voormalige brandweerkazerne van Sommelsdijk aanwezig.



Figuur 1.1 topografische tekening plangebied en omgeving

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Goeree Overflakkee, sectie B nrs. 6412 (ged.) en 4846 (ged.) en heeft een oppervlakte van 496 m².

De aanwezige bebouwing wordt al langere tijd niet meer gebruikt als brandweerkazerne. De gemeente Goeree Overflakkee heeft het plan opgevat om het perceel met bebouwing te verkopen, waarbij de koper van de grond de gelegenheid wordt geboden de bebouwing te veranderen en vergroten om het als woning te gaan gebruiken.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt in de kern van Sommelsdijk aan de Koninginnelaan 26. Hierna is de ligging er van in relatie tot de omgeving weergegeven.



1.2: luchtfoto plangebied en omgeving

Hierna zijn foto's opgenomen van het perceel en de aanwezige bebouwing.



figuur 1.3 luchtfoto plangebied



figuur 1.4 foto voorzijde huidige bebouwing

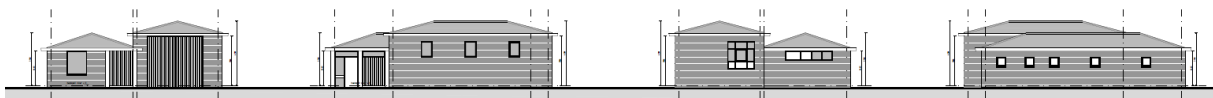


figuur 1.5 foto achterzijde huidige bebouwing

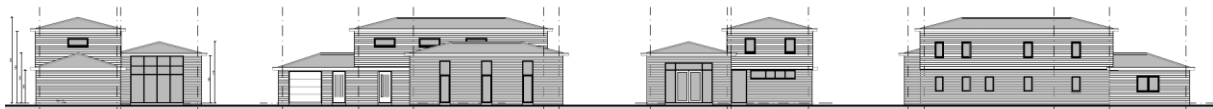
De voormalige brandweerkazerne is in 1962 gebouwd.

1.3 Nieuwe situatie

De koper van de voormalige brandweerkazerne zal deze veranderen en vergroten tot woning. Hierna zijn de gevelbeelden van de bestaande en de nieuwe situatie opgenomen, waaruit de wijziging in de bebouwing is op te maken.



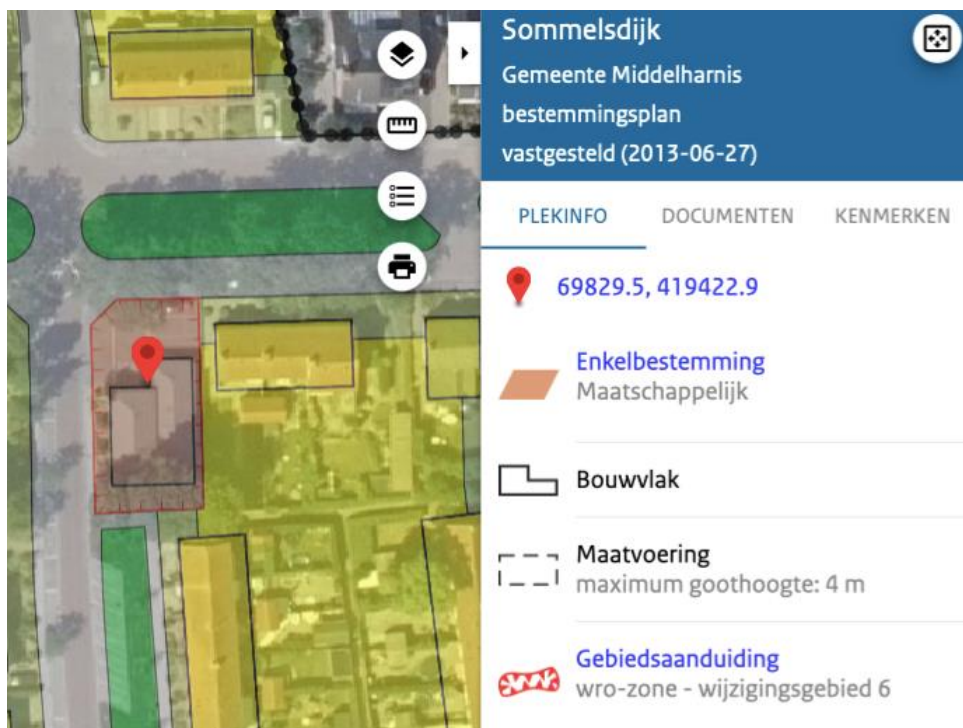
Figuur 1.6 gevelbeelden bestaande bebouwing



Figuur 1.7 gevelbeelden nieuwe bebouwing

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Volgens het vigerende bestemmingsplan ‘Sommelsdijk’ van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’. Het bestemmingsplan is op 27 juni 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Goeree Overflakkee.



Figuur 1.8 plangebied wijzigingsplan

Daarnaast is de gebiedsaanduiding ‘Wro-zone – wijzigingsgebied 6’ van toepassing. In artikel 32.7 van de regels van het bestemmingsplan is bepaald, dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het plan ter plaatse van de aanduiding ‘Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 6’ te wijzigen in de bestemming ‘Gemengd’ of ‘Wonen’. Daarbij zijn enkele voorwaarden genoemd, waar in paragraaf 2.3.2 van deze toelichting nader op in zal worden gegaan.

Voorliggend wijzigingsplan ziet toe op de wijziging van de bestemming ‘Maatschappelijk’ in ‘Wonen’.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

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 maatschappelijke functie van het perceel te wijzigen in een woonfunctie. De bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en vergroot. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

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 Koninginnelaan 26 betreft geen nieuwe (stedelijke) ontwikkeling, maar de wijziging van een bestaande stedelijke functie (brandweerkazerne) in een woonfunctie.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie, dat wanneer een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 woningen, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt (Raad van State, afdeling Bestuursrechtspraak, 28 juni 2017, nr. 201608869/1/R3).

Het voorliggende plan betreft een gebruikswijziging ten aanzien van één woning. 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

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.

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. Het perceel ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.



Figuur 3.1 Kaart BSD.

De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het gebied. De bestemming is ‘Maatschappelijk’ en deze wordt getransformeerd naar een woonbestemming. Qua bebouwing en ook qua bestaande structuren en kwaliteiten verandert er niets wezenlijks, de omvang van de bebouwing blijft gelijk of wordt slechts een klein gedeelte vergroot.

Het plan past binnen het ruimtelijk beleid van de provincie.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 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 bouwplan levert een positieve impuls op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving en komt niet in strijd met één van de kernthema's van de Eilandvisie.

2.3.2 Bestemmingsplan 'Sommelsdijk'

In het bestemmingsplan 'Sommelsdijk' is in artikel 32.7 de bevoegdheid opgenomen om het perceel te wijzigen in o.a. de bestemming 'Wonen'. De tekst van dit artikel luidt als volgt:

32.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 6' te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' of 'Wonen' mits:

- a. sprake is van een stedenbouwkundige opzet die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving;
- b. er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, waarbij wordt uitgegaan van de parkeernorm van het CROW;
- d. niet meer dan 1 woning wordt gebouwd, indien de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen';
- e. de maximale goothoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m.

De 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 a: Sprake is van een stedenbouwkundige opzet die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving;

De bestaande bebouwing wordt verbouwd en vergroot ter realisatie van de woning. Daarbij worden de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving in acht genomen. De huidige vormgeving van de bebouwing komt terug in het ontwerp van de te vergroten bebouwing.

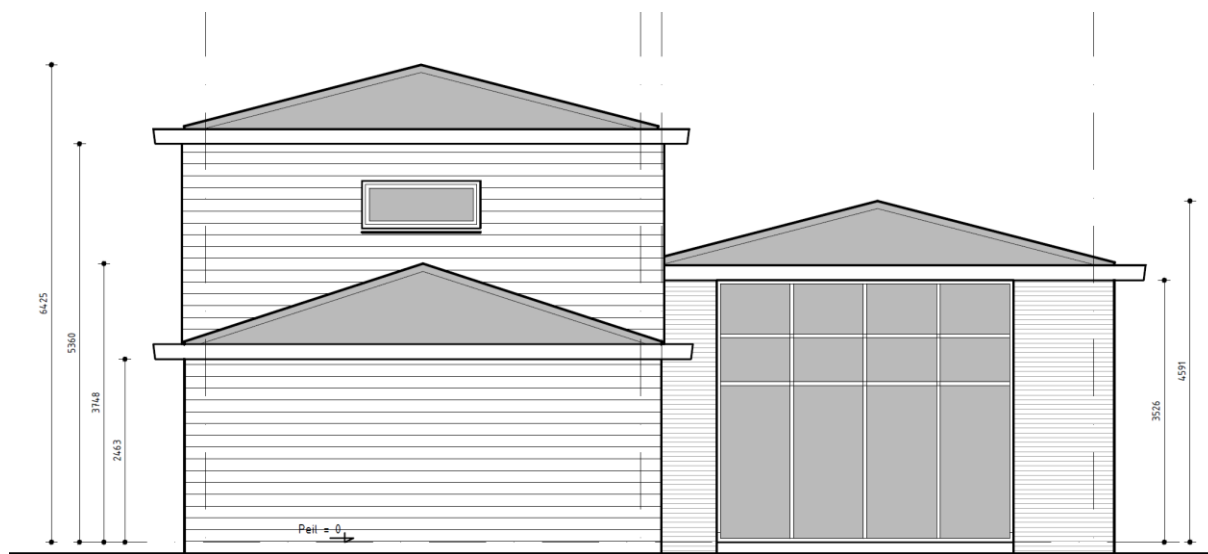
Ad b: Er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;

Dit aspect wordt nader besproken in paragraaf 3.2

Ad c: Wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, waarbij wordt uitgegaan van de parkeernorm van het CROW',
In paragraaf 3.7 wordt op dit aspect ingegaan.

Ad d: Niet meer dan 1 woning wordt gebouwd, indien de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen';
Er wordt één woning gerealiseerd in het plangebied.

Ad e: De maximale goothoogte van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 6 m.
De goothoogte van het bouwplan bedraagt maximaal 5,36 m.



De conclusie is dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 32.7 van de regels van het geldende bestemmingsplan 'Sommelsdijk'.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de diverse relevante omgevingsaspecten.

3. Omgevingsaspecten

3.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de realisering van een woning planologisch mogelijk wordt gemaakt, dient inzicht te worden gegeven of de bodem uit milieu hygiënisch oogpunt geschikt is voor het realiseren van de woonbestemming.

In dat kader is een verkennend bodemonderzoek en een verkennend onderzoek asbest in bodem uitgevoerd (ATKB, 29 januari 2021, nr. 20201301/rap01).

Op basis van de in dat onderzoek verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk wonen met tuin.

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.

Het perceel is gelegen in de bebouwde kern van Sommelsdijk. In de nabijheid van het perceel bevinden zich weinig tot geen bedrijven. De dichtstbijzijnde percelen met een bedrijfsbestemming liggen aan de Stoofhoekdreef 1a, 1b en 1c en het Kortewegje 18-20. Op de genoemde percelen zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan t/m categorie 2. De daarbij behorende richtafstand/milieuzone bedraagt 30 m. De afstand van genoemde percelen tot het plangebied is 75 m of meer, waardoor er geen frictie aanwezig is.

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

3.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer en het *Besluit niet in betekende mate bijdragen en de Regeling niet in betekende mate bijdragen* zijn regels opgenomen over luchtkwaliteit. Er is bepaald, 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 bestemming voor de huidige Brandweerkazerne.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2019) van de monitoringstool van het Ministerie van IenW en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 13,4 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 15,9 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 8,5 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). 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.

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 Calamiteiten zorg, 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 vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Watergang

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van watergangen.

Waterveiligheid

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

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bouwplan. 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 buitestedelijk 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 het perceel wordt niet groter. Er komt wel meer bebouwing op het perceel, maar daar waar de uitbreiding van die bebouwing aan de orde is, is thans al terreinverharding aanwezig.

Schoon water

In de afvoer van vuilwater wordt geen verandering aangebracht.

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. De bestaande bebouwing wordt niet afgebroken, om die reden wordt er vanuit gegaan dat eventueel aanwezige beschermde dieren c.q. beplanting niet worden verstoord. Daarnaast is het plangebied thans ook al vrijwel geheel verhard. Om deze redenen kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde flora en/of fauna.

Ten aanzien van het aspect stikstof nog het volgende. Het gaat hier om een bouwplan tot uitbreiding van een bestaand gebouw. Daarnaast zal in de gebruiksfase het aantal verkeersbewegingen beperkt zijn nu er maar één woning aanwezig zal zijn op het perceel. Afgezet op het oorspronkelijke gebruik als brandweerkazerne is er geen significant verschil in het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal. Om die reden kan er vanuit worden gegaan, dat er zowel in de bouw- als in de gebruiksfase geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een stikstofgevoelig Natura2000 gebied.

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 ‘Sommelsdijk’ 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, is er geen noodzaak om een archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten of grondwerkzaamheden plaatsvinden.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig in het plangebied. Het plangebied valt ook niet binnen een molenbiotoop.

3.7 Verkeer

Het plangebied ligt langs de Koninginnelaan. De geplande functieverandering zal ten opzichte van het voorheen aanwezige gebruik, niet leiden tot een verschil in het gemiddeld aantal verkeersbewegingen per etmaal. Er zal met name sprake zijn van woongerelateerd verkeer en niet meer van het verkeer dat verband hield met de aanwezigheid van de brandweerkazerne. Een woning genereert ongeveer 6 á 7 vervoersbewegingen per etmaal. De Koninginnelaan 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 weinig stedelijk gebied in de schil bij het centrum geldt een norm van 1,7 tot 2,3 parkeerplaatsen. Uitgaande van het gemiddelde gaat het hier om 2 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

In onderhavige situatie is sprake van omzetting van een maatschappelijke functie in een dorpskern naar een burgerwoning. Woningen zijn geluidgevoelige functies op grond van de Wet geluidhinder (Wgh).

Het plangebied ligt in een zone met een snelheidsregime van max. 30 km/uur. Op grond van de Wgh is er langs wegen in een 30 km/uur zone geen geluidszone aanwezig. Nu het plangebied onderdeel vormt van een woonwijk kan er vanuit worden gegaan dat er vanuit oogpunt van wegverkeerslawaaï sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie.

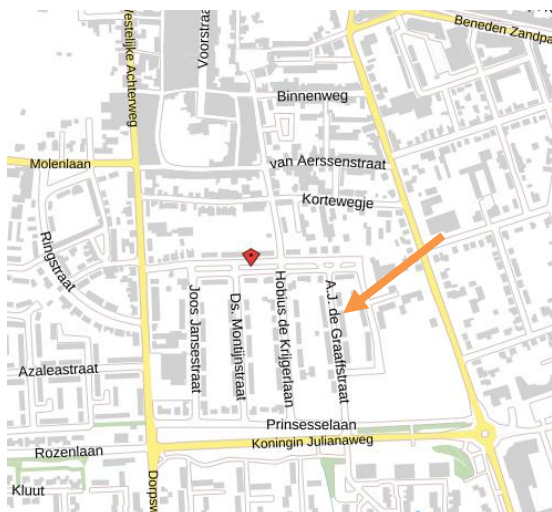
Conclusie

Het wijzigingsplan is uit oogpunt van de Wet geluidhinder aanvaardbaar.

3.9 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden gezien of het plan vanuit oogpunt van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar is. Toetsingskader is onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI). In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI 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 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.

De risicokaart Nederland laat geen bijzondere aandachtspunten zien voor het plangebied, waardoor het wijzigingsplan vanuit oogpunt van externe veiligheid als aanvaardbaar kan worden bestempeld.



Figuur 3.1: deel risicokaart Nederland

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 het perceel Koninginnelaan 26 te Sommelsdijk de bestemming ‘Wonen’ en de daarbij behorende regels uit het vigerende bestemmingsplan ‘Sommelsdijk’ van toepassing.

Wanneer dit wijzigingsplan rechtskracht heeft verkregen, zal het plan vigeren als onderdeel van dat bestemmingsplan ‘Sommelsdijk’.

Het wijzigingsplan ‘Koninginnelaan 26 Sommelsdijk’ 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), algemene regels (toepassingsverklaring: artikel 2) en een slotregel (artikel 3).

Op de wijziging zijn de regels uit het geldende bestemmingsplan ‘Sommelsdijk’ onverkort van toepassing.

5. Uitvoerbaarheid

Het plan omvat de wijziging van de regels van het perceel Koninginnelaan 26 te Sommelsdijk. 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 bestaande stedelijke bebouwing (brandweerkazerne) naar een woongebruik. De gemeente heeft het perceel met bebouwing verkocht aan de initiatiefnemer voor het bouwplan. De gemeentelijke kosten zijn verhaald bij deze verkooptransactie.

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 voorbereidings-procedure 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 10 maart tot en met 20 april 2021 ter inzage gelegen. Tijdens de ter visie ligging van het ontwerp-wijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.