

Ruimtelijke onderbouwing



Geitenboerderij de Mèkkerstee
Hofdijksweg 34 te Ouddorp

Opdrachtgever: De Mèkkerstee
Hofdijksweg 34
3253 KB Ouddorp

Opdrachtnemer: Hans Rietveld Agrarisch Advies B.V.
Nieuwe Rijksweg 68C
4128 BN Lexmond
T 0183 - 351 000
E info@hansrietveldagrarischedvies.nl



Inhoud

Ruimtelijke onderbouwing	1
1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Doel	5
1.3. Begrenzing plangebied.....	5
1.4. Vigerend bestemmingsplan.....	5
1.5. Leeswijzer	5
2. Beleidskaders	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid.....	8
2.3. Gemeentelijk beleid	8
2.4. Conclusie.....	9
3. Beschrijving van het project.....	10
4. Planopzet: Sectorale aspecten.....	11
4.1. Algemeen	11
4.2. Milieuzonering	11
4.3. Verkeer en parkeren	12
4.4. Geluid	13
4.5. Luchtkwaliteit.....	14
4.6. Geurhinder	15
4.7. Bodem	16
4.8. Externe veiligheid	16
5. Uitvoerbaarheid en conclusie.....	19
5.1. Economische uitvoerbaarheid.....	19
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Aan de locatie Hofdijksweg 34 is gelegen het bedrijf van familie den Hertog; 'de Mèkkerstee'. Dit betreft een geitenhouderij, waarbij de melk van de geiten verwerkt tot ijs en kaas, dit wordt veelal in de eigen, op locatie gelegen boerderijwinkel verkocht. Naast deze verwerking van de melk en de verkoop hiervan, wordt er zorg geboden op het erf in de vorm van dagbesteding. Er is genoeg te doen voor bezoekers, er is een speeltuin een restaurant en er kan een rondje over de boerderij gedaan worden.

Deze boerderij vertegenwoordigt een belangrijk aandeel voor de recreatieve activiteiten rondom Ouddorp. Jaarlijks worden er circa 100.000 bezoekers ontvangen.

Het bedrijf wordt gerund door Piet den Hertog, zijn vrouw en hun kinderen. Piet den Hertog is in 2001 kleinschalig begonnen met de boerderij. Inmiddels heeft het bedrijf een vorm aangenomen dat het van belang wordt dat er een tweede huishouden op het erf gerealiseerd wordt. In hoofdstuk 3 wordt de noodzaak rondom het tweede huishouden nader toegelicht.

Opvolging:

Binnen figuur 1 is de locatie van het bedrijf te zien.



Figuur 1 Bedrijfslocatie

1.2. Doel

Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het bieden van een ruimtelijk afwegingskader voor het realiseren van een uitbreiding van de bestaande bedrijfswoning voor het huisvesten van twee huishoudens op het perceel Hofdijksweg 34a te Ouddorp.

1.3 Begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel Hofdijksweg 34/34a te Ouddorp, kadastraal bekend als gemeente Ouddorp, sectie G, nummer 434. Dit perceel is gelegen binnen Landelijk gebied Goedereede, vastgesteld dd. 04-09-2014. Binnen dit bestemmingsplan heeft het bedrijf de enkelbestemming *Agrarisch met waarden – landschapswaarden*.



Figuur 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bereik van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Goedereede', vastgesteld dd. 04-09-2014. Ter plaatse geldt tevens het paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren dd. 28-01-2021.

Binnen het bestemmingsplan is het bedrijf bestemd als *Agrarisch met waarden – landschapswaarden* met de functieaanduiding *zorgboerderij*.

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, in combinatie met een zorgboerderij. Tevens is dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 2 opgenomen welke ter bescherming dient voor de mogelijk voorkomende archeologische waarden.

1.5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt inzicht gegeven in relevant beleid van Rijk, provincie en gemeente, een en ander in relatie tot het voorliggende plan. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens een beschrijving gegeven van het project ten aanzien van het huidige en beoogde toekomstige gebruik. Toetsing aan sectorale aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt, de relatie van dit plan binnen het vigerende

bestemmingsplan 'buitengebied' vermeld. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. Tevens wordt in dit hoofdstuk een afweging gemaakt en een conclusie getrokken.

2. Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het voor onderhavig plan relevant Rijk-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Beleidsonderdelen die niet van toepassing zijn op onderhavig plan worden buiten beschouwing gelaten.

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Relevant beleidsdocument op Rijksniveau is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Hierin staat dat het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar en veilig leefklimaat. Een zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij in toenemende mate nadruk komt op het stimuleren van groei en beweging. Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig om deze nieuwe aanpak vorm te geven. In de structuurvisie legt het kabinet verantwoordelijkheden en bevoegdheden uitdrukkelijk neer bij lagere overheden. Hiermee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast worden (boven) lokale afstemmingen en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale regimes.

Wanneer kenmerkende gebiedskwaliteiten binnen het gebied behouden en/ of versterkt dienen te worden, dan laat het Rijk de uitwerking hiervan over aan de provincie en gemeente. Onder verwijzing naar de hierna opgenomen paragrafen met provinciaal en gemeentelijk beleid, kan het Rijksbeleid hierdoor verder buiten beschouwing worden gelaten.

Als structuurvisie is het document zelfbindend voor het Rijk. Voor de doorwerking van de rijksbelangen in plannen van lagere overheden, is het Barro opgesteld.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 (grotendeels) in werking getreden en omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij het Barro kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Ook met betrekking tot het Barro kan geconcludeerd worden dat Rijksbelangen waar nodig doorvertaald zijn naar provinciaal en/of gemeentelijk beleid.

2.2. Provinciaal beleid

Omgevingsverordening Zuid Holland (in werking per 15-03-2022)

Onder artikel 6.18 van de omgevingsverordening van de provincie Zuid Holland (15-03-2022) wordt de verordening verder toegespitst op agrarische bedrijven.

Onder 6.18.1 sub d is beschreven dat er per agrarisch bedrijf slechts één bedrijfswoning wordt toegestaan.

Voorts zijn er geen andere artikelen welke relevant zijn binnen dit plan.

In dit geval wordt er geen tweede bedrijfswoning gerealiseerd maar een tweede woonmogelijkheid, waarbij géén woningsplitsing plaats vindt. Op de tekening is te zien dat er een doorgang is op de begane grond tussen de twee huishoudens. Het plan past binnen het provinciaal beleid.

2.3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Landelijk gebied Goedereede'

Op 04 september 2014 is het bestemmingsplan vastgesteld. Binnen dit plan heeft de locatie de volgende bestemming: *Agrarisch met waarden – landschapswaarden met de functieaanduiding zorgboerderij*.

Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijvigheid, dat wat gebeurd op de Mèkkerstee.

Binnen het bestemmingsplan is, onder artikel 4.2 aangegeven dat er maximaal 1 bedrijfswoning per bouwvlak mogelijk is, tenzij anders aangegeven. In het geval van Hofdijksweg 34 is er niets 'anders aangegeven', dat betekend dat er één bedrijfswoning is toegestaan.

Echter is er een afwijkingsmogelijkheid onder 4.3.2 waarin het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning een tweede huishouden toe kan staan. Hieronder de passage uit het vigerende bestemmingsplan:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2 sub e voor de uitbreiding en/of verbouw van een bedrijfswoning om daarin extra woongelegenheid op te nemen ten behoeve van een tweede huishouden, met inachtneming van het volgende:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag met ten hoogste 150 m³ worden uitgebreid;*
- b. aan deze bevoegdheid mag geen toepassing worden gegeven, indien:*
 - 1. het bedrijfswoningen betreft die op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan een inhoud hebben van 850 m³ of meer;*
 - 2. het tweede agrarische bedrijfswoningen betreft;*
- c. de uitbreiding en/of verbouw van de bedrijfswoning moet zodanig geschieden dat géén woningsplitsing plaatsvindt.*

Voor wat betreft sub a; aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Echter heeft gemeente Goeree Overflakkee aangegeven mee te willen werken aan een grotere inhoudsmaat om zo te kunnen voldoen aan een architectonisch goede uitstraling van de woning.

Voor wat betreft sub b; De huidige woning is kleiner dan 850 m³, daarnaast betreft de huidige woning geen tweede bedrijfswoning. Aan sub b wordt voldaan.

Voor wat betreft sub c; Hieraan wordt voldaan, er vindt geen woningsplitsing plaats. Er blijft een doorgang tussen de twee huishoudens.

2.4. Conclusie

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling mogelijk is. Ten aanzien van het ruimtelijk beleid van het Rijk en provincie vertoont bovenstaande ontwikkeling geen belemmeringen die de uitvoering in de weg zo staan. Gemeentelijk gezien moet er een buitenplanse afwijking gemaakt worden. Dit in het verlengde van artikel 4.3.2 van het huidige bestemmingsplan. Dit omdat de genoemde inhoudsmaat in dit geval te klein is.

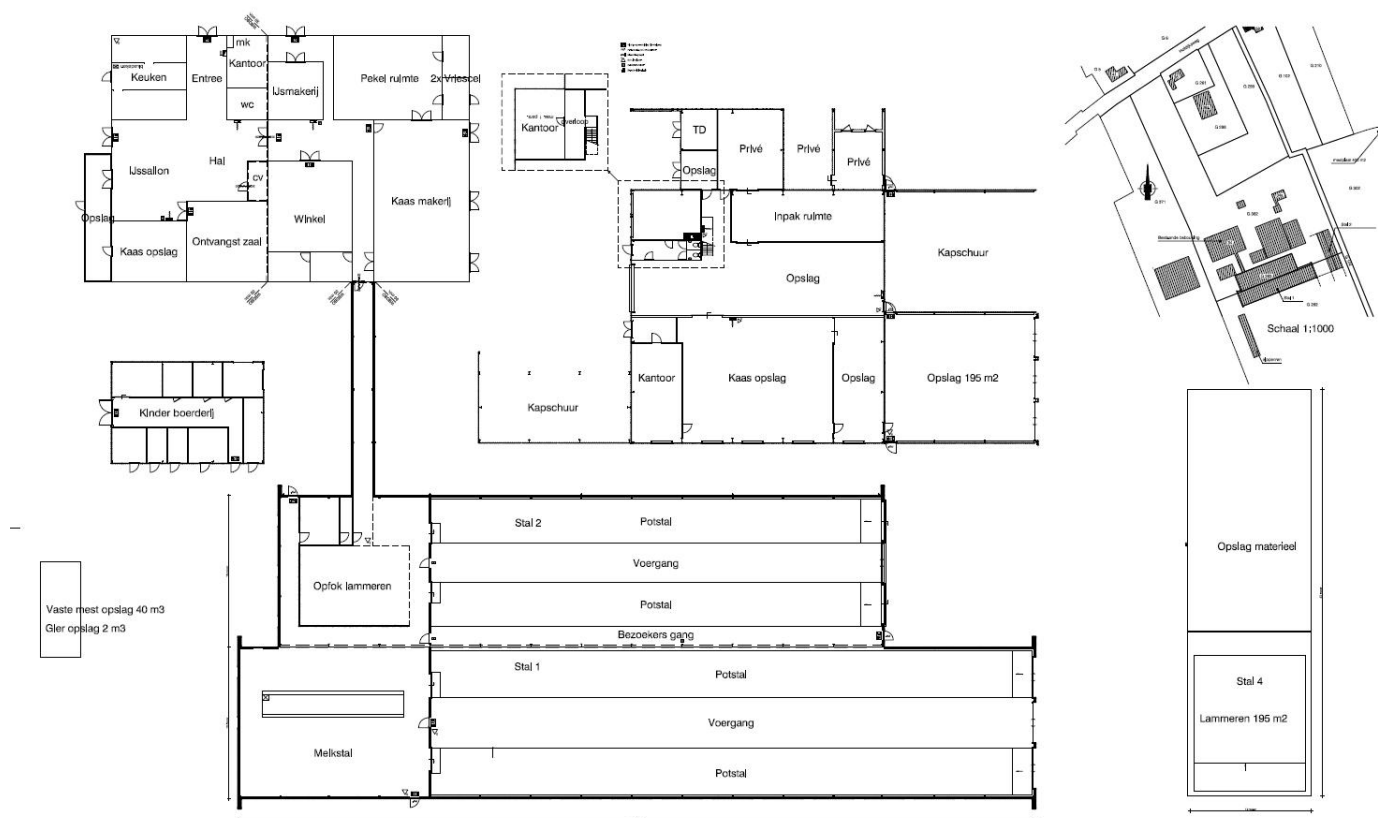
3. Beschrijving van het project

In de huidige situatie bestaat het bedrijf uit een agrarische bedrijfslocatie met de vele recreatieve/ maatschappelijke activiteiten welke uitgevoerd worden. Het erf is gesitueerd op ongeveer 150 meter vanaf de openbare weg.

De heer Piet den Hertog is sinds 2001 de drijver van de inrichting. Door de jaren is het bedrijf uitgegroeid tot een groot bedrijf. Dit is geduid binnen de berekening in het kader van de 'standaard verdien capaciteit' (SVC). Hieruit blijkt dat er een capaciteit is van 2,5 tot 5 arbeidsjaar eenheden. Binnen deze berekening is enkel meegenomen het agrarische gedeelte van het bedrijf. Nog niet de recreatieve/ maatschappelijke onderdelen.

Naast het agrarische gedeelte van het bedrijf, is er een zorg tak op het bedrijf aanwezig. Naast de zorgboerderij wordt de melk verwerkt tot kaas en ijs, wat verkocht wordt in de boerderijwinkel, welke zich ook op het erf bevindt.

Het bedrijf heeft een zodanige grootte en complexiteit aangenomen dat het nodig is dat één van de opvolgers, welke nu woonachtig is in het dorp, op het bedrijf aanwezig is.



Figuur 3 Overzichtstekening bedrijf

Binnen figuur 3 is te zien de indeling van de bedrijfsgebouwen. Het betreft een moderne geitenhouderij met bijhorende voorzieningen. Daarnaast is een deel van de gebouwen ingericht voor de recreatieve/maatschappelijke activiteiten.

4. Planopzet: Sectorale aspecten

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt de beoogde toevoeging van een extra woongelegenheden in het plangebied afgezet tegen relevante sectorale aspecten en daarbij behorende wetgeving en beleidsdocumenten.

4.2. Milieuzonering

Milieuzonering loopt langs twee verschillende wegen, die van de ruimtelijke ordening (Wet ruimtelijke ordening) en die van de milieuwetgeving. Middels de Wet milieubeheer wordt milieuhinder in woonsituaties zoveel mogelijk voorkomen. Bedrijven en activiteiten die in potentie hinder zouden kunnen veroorzaken, worden middels vergunningen of Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) gereguleerd in het kader van de Wet Milieubeheer.

De richtlijn bedrijven en milieuzonering van de VNG geeft richtafstanden aan voor bedrijven. De richtafstand wordt afgeleid van de grootste afstand van de afstanden, die daarvoor in de kolommen geur, stof, geluid en gevaar zijn vermeld. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met een trap verlaagd worden. Een gemengd gebied wil zeggen dat er sprake is van meerdere functies zoals in het plangebied namelijk agrarisch, industrie en wonen.

De richtafstanden worden bepaald vanaf de omliggende functies.

"De richtafstand dient gemeten te worden vanaf de grens van de bestemming die een milieubelastende functie toelaat tot de uiterste situering van de gevel van een gevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. Hetzelfde principe is van toepassing voor een woning of gevoelige functie. Het betreft hierbij uitsluitend z.g.n. gevoelige functies zoals woningen (geen bedrijfswoningen), ziekenhuizen, scholen, verblijfsrecreatie e.d."

Binnen figuur 4 is aangegeven een uitsnede van het bestemmingsplan, geldend in het plangebied.



Figuur 4 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Tabel 1 Afstanden VNG

Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand	Locatie
3.1	30	27 meter	Hofdijksweg 36
2	10	300 meter	Hofdijksweg 42
4.1	100	200 meter	Oosterweg 2

Uit tabel 1 kan opgemaakt worden dat de afstand tot Hofdijksweg 36 niet binnen de norm valt. Echter, een agrarische bedrijfswoning heeft derhalve geen bescherming tegen geur. Daarbij is het geval dat de afstand van de bestaande bedrijfswoning reeds deze afstand heeft, en binnen deze 'norm' gelegen is.

Conclusie

Er wordt voldaan aan de meeste afstandsnormen conform de VNG. Aan de afstand tot de activiteiten behorend bij Hofdijksweg 36 wordt op 10% na niet voldaan. Dit wordt niet als een probleem gezien, omdat de huidige woning zich reeds binnen deze afstand bevindt en een agrarische bedrijfswoning derhalve geen bescherming tegen geur kent.

4.3. Verkeer en parkeren

Het perceel wordt ontsloten door een uitrit aan de Hofdijksweg. Zowel voor de agrarische bedrijfsactiviteiten als voor de woning wordt gebruik gemaakt van deze in/uitrit. De ontsluiting van het perceel is voldoende geschikt.

De Hofdijksweg sluit aan op de Oosterweg, welke op de N57 aansluit. Er is een goede ontsluiting.

Echter, een tweede woongelegenheden zal naar verwachting een daling van verkeersbewegingen realiseren. Eén van de beoogd bedrijfsopvolgers komt te wonen in de nieuwe woning, wat betekend dat deze persoon minder heen en weer hoeft te rijden van een woning elders naar de bedrijfslocatie.

Het bedrijf beschikt over ruim voldoende parkeerplaatsen. Naast de parkeergelegenheid voor het bedrijfsgedeelte, is er een afgescheiden gedeelte voor 'privé'. Op dit gedeelte is ruimte voor ca. 6 auto's. Volgens de CROW normering is voor een vrijstaande woning in het buitengebied 2,8 parkeerplaatsen nodig. Hiermee wordt ruim aan de norm voldaan.

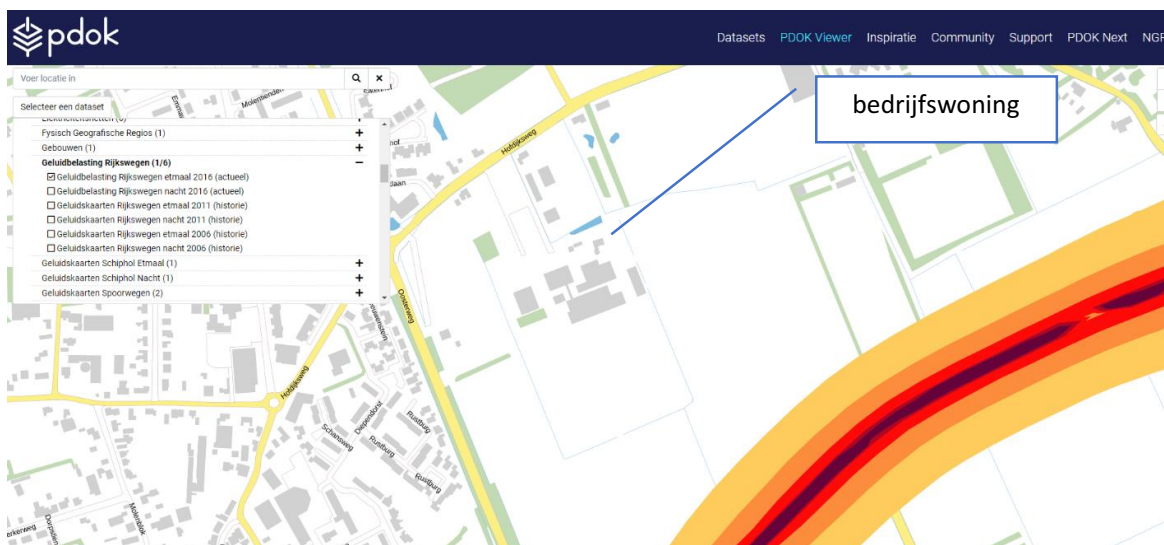
Conclusie

Vanuit verkeer en parkeren bestaat er geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4. Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer, alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor ontwikkelingen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

De bestaande en beoogde woning bevinden zich op ca. 425 meter afstand van de Rijksweg N 57. Om te toetsen of de woningen hinder kunnen ondervinden van deze weg, wordt er gekeken op de kaart Geluidsbelasting Rijkswegen 2016 van PDOK. Op de kaart Geluidsbelasting Rijkswegen etmaal 2016 is te zien dat het gehele erf van de Mèkkerstee buiten deze contour ligt, figuur 5.



Figuur 5 Uitsnede PDOK geluidscontour N57

Conclusie:

Het gehele erf, en ook de woningen liggen buiten de geluidhinder contour van de N57. Hieruit volgt de conclusie dat er geen nadere beoordeling plaats hoeft te vinden in het kader van de Wet Geluidhinder.

4.5. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. Op grond van artikel 5.16 van de

Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit

(zoals de vaststelling van een bestemmingsplan), onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

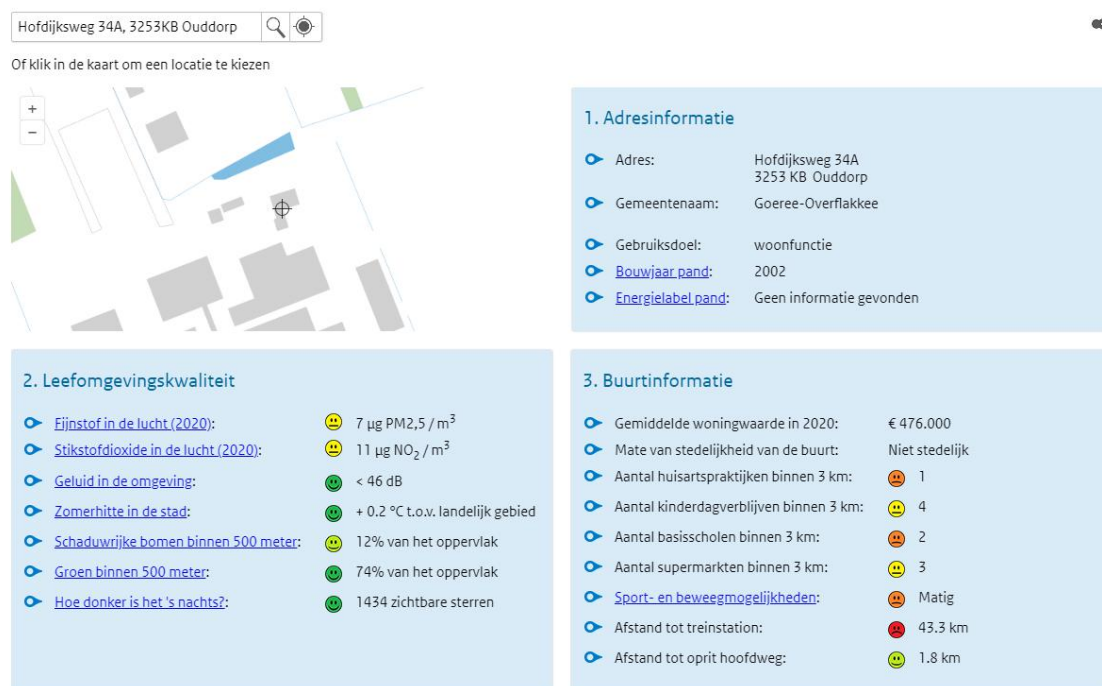
In het Besluit 'niet in betekenende mate' en de bijbehorende regeling, is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt en daarom niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is onder andere het geval bij woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Een belangrijk onderdeel voor de verbetering van de luchtkwaliteit is het Nationale Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Binnen dit NSL, dat sinds 1 augustus 2009 in werking is, werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

Vanaf 1 januari 2015 geldt er ook een grenswaarde voor een kleinere fractie van fijn stof namelijk PM_{2,5}. De grenswaarde voor PM_{2,5} bedraagt 25 µg/m³. Gezien het grote verschil tussen de grenswaarde en de achtergrondconcentratie zullen overschrijdingen van deze grenswaarde niet vaak voorkomen. Het blijkt dat als de grenswaarde voor PM₁₀ niet wordt overschreden, er geen overschrijding van de grenswaarde voor PM_{2,5} zal zijn. Het is de verwachting dat door het schoner worden van de autotechniek de concentratie van met name stikstofdioxide in de toekomst nog verder afneemt.

Uit raadpleging van de atlas leefomgeving, in het kader van NSL, blijkt dat de luchtkwaliteit wat betreft NO₂ in en om het plangebied in het jaar 2020 met 11 µg/m³ ruimschoots aan de norm van 40 µg/m³ voldoet (figuur 6). Wat betreft de concentratie PM_{2,5} wordt met een waarde van 7 µg/m³ ook ruimschoots aan de

betreffende norm van 25 µg/m³ voldaan



Figuur 6 Normen ter plaatse

De WHO hanteert streefwaarden van 20 µg/m³ voor PM₁₀ en 10 µg/m³ voor PM_{2,5}. Een concentratie van boven de 20 µg/m³ voor PM₁₀ wordt door de landelijke GGD bestempeld als zijnde onvoldoende en boven de 30 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De concentratie fijn stof in het plangebied bedraagt 7 microgram per kubieke meter. (bron atlas leefomgeving) Voor PM_{2,5} hanteert de GGD boven de 10 µg/m³ als onvoldoende en boven de 14 microgram als zijnde zeer onvoldoende. De concentratie in het plangebied ligt onder de norm van 10 microgram per kubieke meter.

Conclusie:

De beoogde ontwikkeling past binnen de gestelde normen rondom luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de nsl-monitoringstool, blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide hier in 2020 ver onder de grenswaarden uit de Wm liggen. De grenswaarden van de WHO en GGD worden eveneens niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6. Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat voor bewoners/gebruikers van omliggende woningen en andere geurgevoelige objecten. Hiermee wordt voldaan aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, zoals een woonwijk of een ruimte-voorruimte-woning, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

In onderhavig plan is er sprake van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf. Een agrarisch bedrijfswoning maakt onderdeel uit van de eigen inrichting en heeft derhalve dan ook geen bescherming nodig voor de eigen inrichting. Voor een inrichting van derden kan een bedrijfswoning wel een belemmering vormen. Hiervoor geldt een minimumafstand van 50 meter op basis van de wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Aangezien er binnen deze afstand geen sprake is van agrarische bedrijven is hiervoor geen verder onderzoek noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de tweede woongelegenheden.

4.7. Bodem

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.6, dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Conclusie:

Volgens de bodematlas van de provincie Zuid Holland betreft Hofdijksweg 34/34a geen verdachte locatie als het gaat om bodemverontreiniging. Tevens betreft dit een aanbouw aan de bestaande bedrijfswoning. Er wordt beperkt bodemwerkzaamheden uitgevoerd. Er is verder geen noodzaak om onderzoek te doen naar de bodemgesteldheid in het kader van verontreiniging.

4.8. Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- Bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

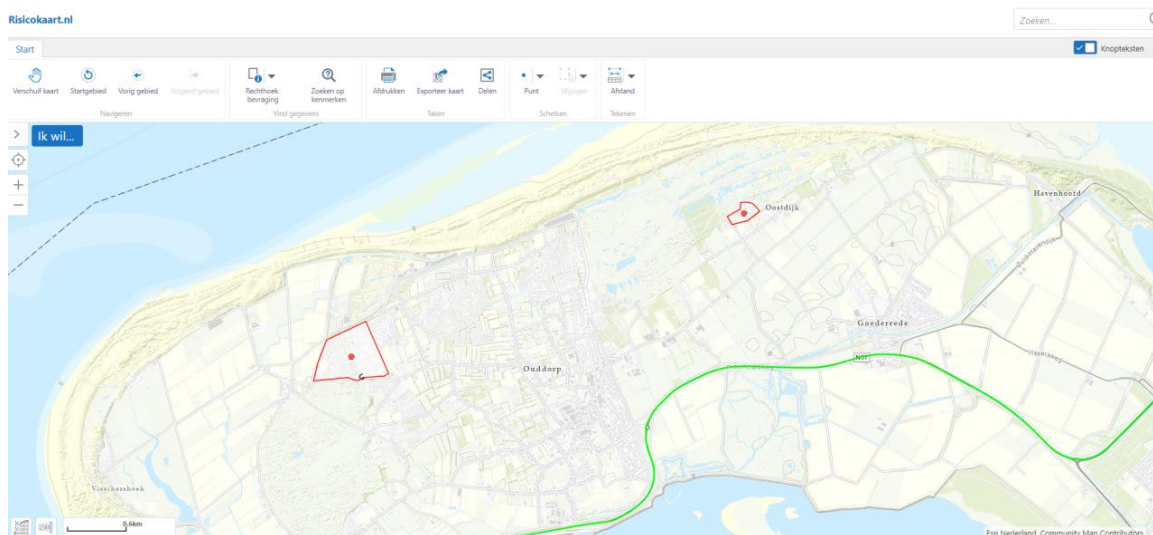
Externe veiligheid heeft betrekking op de beheersing van de risico's voor de burger, die verbonden zijn aan het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen bij tal van industriële activiteiten. De aandacht richt zich vooral op veiligheidsaspecten in het kader van de ruimtelijke ordening in relatie tot de beheersing van de risico's die samenhangen met het grootschalig gebruik van gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij alleen om de directe gevolgen die door het eenmalig vrijkomen van gevaarlijke stoffen kunnen ontstaan.

Inrichtingen

Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart van het Rijk blijkt dat er in de nabije omgeving van het bedrijf geen activiteiten plaats vinden welke als extern risico aan te merken zijn. Deze inrichtingen zijn gelegen op een afstand van ca. 1.900 en 2.500 meter van het bedrijf (figuur 7).



Figuur 7 Uitsnede risicokaart (risicokaart.nl)

Niet op de risicokaart aangegeven is het tankstation gelegen aan de Oosterweg. Dit betreft een 'Benzineservicestation, met LPG'. De grootste afstand conform de VNG normen is hierbij 200 meter. De bestaande bedrijfswoning en de tweede woongelegenheden zijn gelegen op een afstand groter dan 200 meter.

Aan de andere zijde van de Oosterweg zijn tevens woningen met woonbestemming gevestigd op kleiner afstand, ca. 40 meter.

Conclusie

Er zijn geen objecten/activiteiten binnen het plangebied wat er voor een risicovolle situatie kan zorgen, de afstanden hiertoe zijn voldoende groot.

5. Uitvoerbaarheid en conclusie

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het project zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure van een omgevingsvergunning zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Hiermee zijn de kosten voor de gemeente afgedekt.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ontwerpfase

Op een uitgebreide Wabo-procedure is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit en de ontwerp-omgevingsvergunning moet in de Staatscourant worden geplaatst en moet ook via elektronische weg worden gepubliceerd. Het ontwerpbesluit en de ontwerpvergunning worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid een zienswijze in te dienen.

Vaststellingsfase

Na de termijn van terinzagelegging dient het college van burgemeester en wethouders te besluiten omtrent het definitieve besluit om af te wijken van het bestemmingsplan en om de omgevingsvergunning te verlenen. Hierna staat voor belanghebbenden de mogelijkheid open tot het instellen van beroep.