

Bestemmingsplan Plattelandswoning Langeweg 97

Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht



ADROMI GROEP



ADROMI GROEP

Adromi B.V.
Reeweg 146
3343 AP Hendrik-Ido-Ambacht

T 078 – 684 55 55
F 078 – 684 55 59

algemeen@adromi.nl
www.adromi.nl

K.v.K. 230.825.46 te Rotterdam
BTW: 8050.63.286.B.01
IBAN: NL75RABO0385477481

Bestemmingsplan Plattelandswoning Langeweg 97 Gemeente Hendrik-Ido-Ambacht

Kenmerk:	R202031/2001
Status:	Ontwerp
Datum:	9-3-2021
Opdrachtgever:	Huizer VOF
Auteur:	Y. Hidskes
Geaccordeerd:	J. Wildschut

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1.	Aanleiding en doel	5
1.2.	Locatie plangebied	5
1.3.	Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4.	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving.....	8
2.1.	Bestaande situatie	8
2.2.	Beoogde situatie.....	9
3.	Beleidskaders.....	10
3.1.	Rijksbeleid.....	10
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	10
3.1.2.	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3.	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	10
3.2.	Provinciaal beleid: Zuid-Holland.....	11
3.2.1.	Omgevingsvisie Zuid-Holland	11
3.2.2.	Omgevingsverordening	12
3.3.	Regionaal beleid	13
3.3.1.	Woonbeleid Drechtsteden (2017)	13
3.4.	Gemeentelijk beleid	13
3.4.1.	Structuurvisie 'Waar de Waal Stroomt' (2009)	13
4.	Sectorale aspecten	14
4.1.	Water.....	14
4.2.	Ecologie	15
4.3.	Archeologie en cultuurhistorie.....	16
4.3.1.	Archeologie.....	16
4.3.2.	Cultuurhistorie.....	17
5.	Milieu.....	18
5.1.	Mer-beoordeling	18
5.2.	Geluid	18
5.2.1.	Wegverkeerslawaaai	18
5.2.2.	Spoorweglawaaai	18
5.2.3.	Industrielawaaai	19

5.3.	Luchtkwaliteit	20
5.4.	Geur	20
5.5.	Bodem	21
5.6.	Externe veiligheid	21
5.6.1.	Algemeen juridisch kader	21
5.6.2.	Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes	22
5.7.	Algehele conclusie milieu	24
6.	Juridische planopzet	25
7.	Uitvoerbaarheid	25
7.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	25
7.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.3.	Planschade.....	25

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de woning gelegen op het perceel aan de Langeweg 97 in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Op dit perceel is tevens het glastuinbouwbedrijf aanwezig van Huizer VOF (97a). Het bedrijf is door de jaren heen gegroeid door vergroting van het areaal. Aansluitend heeft Huizer VOF op basis van de zogenaamde 'glas-voor-glas' regeling de teeltactiviteiten geconcentreerd aan de Langeweg 97a.

Voor wat betreft het glastuinbouwperceel is het bedrijf kortom geoptimaliseerd, maar de aanwezige bedrijfswoningen zijn in het kader van de 'glas-voor-glas' regeling nog niet in de beschouwing betrokken. Bij de kassen aan de Langeweg 97a behoren van oorsprong twee bedrijfswoningen, namelijk de Langeweg 101 en de Langeweg 97. De woning Langeweg 101 behoort niet langer tot het bedrijf. Ook de woning Langeweg 97 heeft het bedrijf in principe niet meer nodig.

De woning Langeweg 101 is eerder herbestemd voor 'plattelandswoning', waardoor deze woning tevens mag worden gebruikt voor reguliere woondoeleinden. Het doel van dit bestemmingsplan is om ook aan de woning Langeweg 97 de bestemming 'plattelandswoning' toe te kennen.

Op deze wijze kan ook voor deze woning een adequate vervolgfunctie worden gevonden. De woningen Langeweg 97 en 101 kunnen daarbij op eenvoudige wijze via de gemeenschappelijke oprit worden afgescheiden van het glastuinbouwbedrijf. Het glastuinbouwbedrijf beschikt reeds over een eigen ontsluiting.

1.2. Locatie plangebied

Het plangebied, kadastraal bekend als D2540 en D2539, is gelegen aan de zuidwestzijde van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht, aan de Langeweg. Direct ten noorden van de woning is het glastuinbouwbedrijf gesitueerd.

In de directe nabijheid van de woning zijn ten oosten en ten westen nog twee woningen gelegen, waarbij de achterliggende percelen eveneens zijn ingericht met kassen ten behoeve van glastuinbouw. Onderstaande afbeelding geeft een impressie van de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 1: Plangebied indicatief weergegeven bij de rode marker (Bron: Google maps)

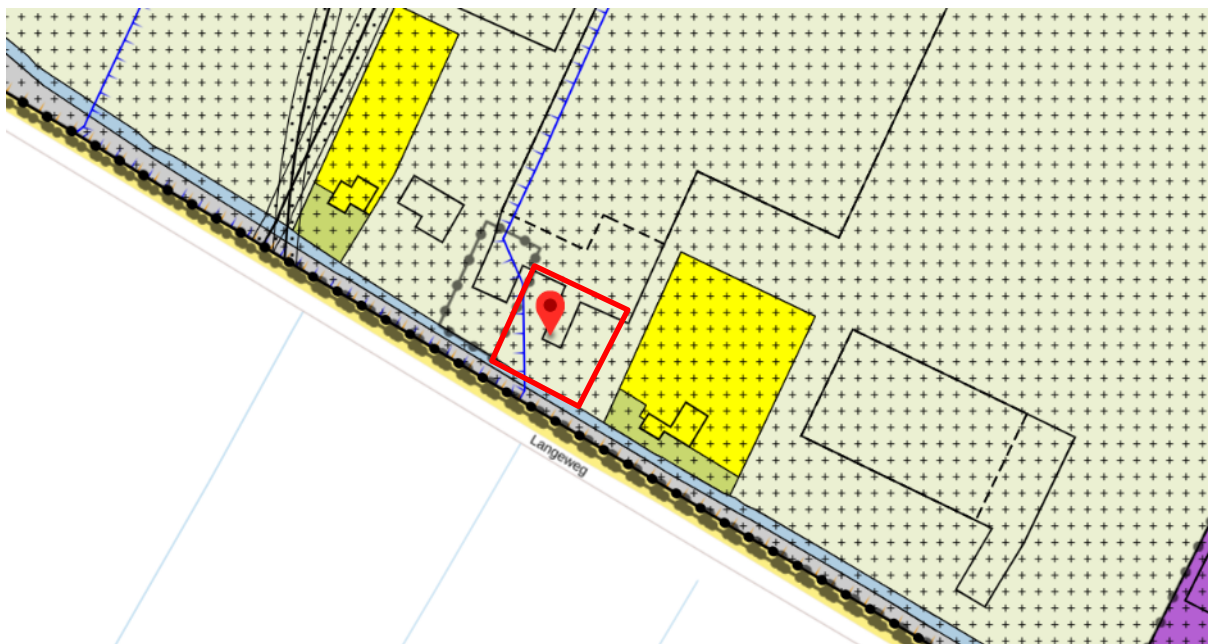
1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen-Ambacht' dat op 10 september 2012 is vastgesteld door de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de omgeving ten westen van de kern van Hendrik-Ido-Ambacht. De rijksweg A16 snijdt het gebied in tweeën. Het gebied ten noorden van de rijksweg betreft het recreatiegebied Sandelingen en het gebied ten zuiden van de rijksweg bestaat hoofdzakelijk uit agrarische bedrijvigheid in de vorm van glastuinbouw. Tevens zijn er enkele woningen aanwezig en wordt er grond gebruikt voor akkerland en grasland.

Het plangebied is in de huidige situatie bestemd voor als 'Agrarisch' en voorzien van een bouwvlak. Tevens is er sprake van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en een 'gebiedsaanduiding geluidzone – industrie'.

Bewoning van de bedrijfswoning door niet aan het achterliggende bedrijf gelieerde bewoners is in de huidige situatie niet toegestaan. Derhalve wordt deze woning met voorliggend plan getransformeerd naar een plattelandswoning.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de te transformeren bedrijfswoning is gelegen binnen een bouwvlak waar eveneens sprake is van een glastuinbouwbedrijf (Langeweg 97a) en een tweede bedrijfswoning (Langeweg 101), welke thans is herbestemd tot plattelandswoning. Het geldende plan laat dit ook zo toe. Dit bestemmingsplan heeft evenwel enkel betrekking op de bedrijfswoning aan de Langeweg 97a en voorziet in een volledig gelijklopende regeling als die van het geldende plan met die aantekening dat aanvullende bepalingen ten aanzien van een plattelandswoning worden toegevoegd. Er is dus geen sprake van planologische wijzigingen voor de overige delen van het bouwvlak / aangrenzende percelen als het gaat om gebruik en aanwezigheid van bouwwerken.



Afbeelding 2: Planlocatie indicatief rood omlijnd (Bron: website www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4. Leeswijzer

In dit hoofdstuk is kort ingegaan op de aanleiding van dit bestemmingsplan en de bestemming van het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en het plan beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het geldende ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan sectorale aspecten. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de mogelijkheden van milieuhinder. Hoofdstuk 6 bevat de juridische planopzet. De toelichting wordt afgesloten met de economische en maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan, als uiteengezet in hoofdstuk 7.

2. Planbeschrijving

2.1. Bestaande situatie

De woning is gelegen op het perceel aan de Langeweg 97 in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. Het plangebied waarin de woning gelegen is heeft een oppervlakte van circa 750 m². De woning beschikt over een toegang tot het perceel aan de westelijke zijde, is voorzien van een voortuin en ligt op circa 20 meter afstand van de Langeweg. De woning is tevens bereikbaar via de toegangsweg van het glastuinbouwbedrijf.

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische percelen ten behoeve van bedrijvigheid in de vorm van (glas)tuinbouw. Meer ten westen en ten oosten van de Langeweg 97 is sprake van een aantal woonbestemmingen. De gronden ten zuiden van de Langeweg zijn in gebruik als landbouwgrond. Zoals al in hoofdstuk 1 beschreven is direct achter de woning een glastuinbouwbedrijf gelegen. Bij het glastuinbouwbedrijf is de naastgelegen woning op nummer 101 thans als plattelandswoning herbestemd.



Afbeelding 3: Plangebied indicatief rood omlijnd (Bron: Bing Maps, bewerking)

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de bestemming van de als agrarische bedrijfswoning aangeduide woning gewijzigd naar plattelandswoning. De wijziging betreft enkel een planologische wijziging en een formalisering van het bestaande feitelijke gebruik. Als gevolg van voorliggend plan zullen geen bouw- of saneringswerkzaamheden plaatsvinden en zal geen verandering optreden in de bouw mogelijkheden binnen het plangebied.

De ontsluiting van het glastuinbouwbedrijf wordt volledig verplaatst naar de bestaande uitweg tussen de Langeweg 95 en 97 en dus niet meer tussen de nummers 101 en 97.

Door de bestemming van de woning om te zetten naar plattelandswoning kan de als agrarisch aangemerkte bedrijfswoning ook door derden, die geen functionele verbinding hebben met het bedrijf, worden bewoond. De woning behoudt de agrarische bestemming en krijgt de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'.

Verkeer en parkeren

Het plan voorziet enkel in het planologisch omzetten van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Deze ontwikkeling genereert geen extra verkeer en ook de parkeerbehoefte blijft gelijk aan de huidige situatie. Er kan op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.



Afbeelding 4: Woning aan de Langeweg 97 (bron: Google Maps)

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is aangegeven dat het Rijk drie hoofddoelen heeft:

- a. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijke economische structuur van Nederland;
- b. het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- c. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uit deze drie hoofddoelen komen onderwerpen voort die van nationaal belang zijn. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld.

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (ook wel AMvB Ruimte of Barro). Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Barro is op 22 augustus 2011 vastgesteld en sinds die tijd enkele malen herzien. In de geconsolideerde versie van het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van:

- a) Rijksvaarwegen;
- b) Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- c) Kustfundament;
- d) Grote rivieren;
- e) Waddenzee en waddengebied;
- f) Defensie;
- g) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- h) Elektriciteitsvoorziening;
- i) Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- j) Natuurnetwerk Nederland;
- k) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- l) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- m) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- n) Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Het plan heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke belangen welke in het Barro zijn benoemd.

3.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Doelstelling is een optimale benutting van ruimte in stedelijke gebieden en ondersteuning van gemeenten en provincies in de vraaggerichte programmering.

Dat wil zeggen dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren aan de hand van behoefte in de regio, beschikbare ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en een multimodale ontsluiting. Deze vraaggerichte programmering heeft als doel de nodige groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en regio's waar sprake is van krimp leefbaar te houden. Ruimte dient zorgvuldig te worden benut en over programmering moet worden voorkomen.

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet heeft betrekking op de planologische transformatie van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Hiermee wordt bewoning door niet aan het bedrijf gelieerde bewoners geformaliseerd. Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in relatie tot de ladder voor duurzame verstedelijking. De bestemmingsplanwijziging is dan ook niet in strijd met deze uitgangspunten.

3.2. Provinciaal beleid: Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn per 1 april 2019 in werking getreden (laatst herzien op 1 juli 2020) en vervangen de Provinciale Structuurvisie 'Visie ruimte en mobiliteit' en de Provinciale Verordening (2014, laatst gewijzigd op 29 juni 2018). De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening zijn samengebracht tot het Omgevingsbeleid. Onderdeel van het Omgevingsbeleid is het 'Programma ruimte' en het 'Programma mobiliteit'. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit.

3.2.1. Omgevingsvisie Zuid-Holland

Het Programma ruimte is parallel aan de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening opgesteld. Het Programma ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie geeft hiermee richting aan de door de provincie beoogde ontwikkeling van Zuid-Holland. Het Programma is zelfbindend voor de provincie en is ook bindend voor lagere overheden.

De Omgevingsvisie toont middels het integraal kaartbeeld aan dat voor een goede ruimtelijke ordening een integrale aanpak nodig is. Het hoofddoel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Er wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de verschillende functies. De Omgevingsvisie en het Programma ruimte bieden tevens voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. De vier belangrijkste leiddraden van de Omgevingsvisie geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. Deze leiddraden zijn:

1. Het behoud en opwaarderen van de bestaande ruimtelijke kwaliteit;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht: stedelijke ontwikkelingen binnen de bestaande stads- en dorpskernen;
3. Zorgen voor een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving: een reductie van het energieverbruik en de CO₂-emissie.

Om te voldoen aan de maatschappelijke en economische vraag dient eerst gekeken te worden of dat wat er al is beter benut of opgewaardeerd kan worden. Ook een groene dooradering van de steden en een aantrekkelijke groene ruimte buiten de steden zijn voorwaarden voor een duurzaam woon- en leefklimaat en een wervend vestigingsklimaat binnen het stedelijk gebied. Om de leefbaarheid van de groene gebieden te verbeteren, streeft de provincie Zuid-Holland ernaar de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van de landelijke gebieden in de Delta en het Groene Hart te bevorderen.

Betrokken partijen dienen bij ruimtelijke ingrepen rekening te houden met gebiedskenmerken als de ontwikkelingsgeschiedenis, schaal en maat, functionaliteit, ruimtelijke opbouw, karakteristiek en verschijningsvorm en met de inpassing in de bredere omgeving. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

De provincie Zuid-Holland wil dat de afwisseling in landschappen en de kenmerkende waardevolle landschappen behouden blijven. In de visie is het plangebied aangeduid als 'groene buffer'. Middels de groene buffer wil de provincie in alle overgangsgebieden van stedelijk gebied naar open landschap het contrast behouden tussen de dynamiek en dichtheid van de stad en de luwte van de aangrenzende groene ruimte. Hoewel het gebied geen natuurgebied is of belangrijke cultuurhistorische waarden bevat, maakt dit duidelijk dat er waarde gehecht wordt aan het open karakter van het (agrarische) landschap. In de Omgevingsvisie is invulling gegeven aan het voornemen om het open karakter van de groene bufferzones, en daarmee het gebied rondom gebied de Langeweg, te behouden.

3.2.2. Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden en vormt de doorvertaling van de Omgevingsvisie in concrete regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen.

Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op de planologische transformatie van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Hiermee wordt bewoning door niet aan het achterliggende bedrijf gelieerde bewoners geformaliseerd. Hetgeen opgenomen in artikel 6.10 van de Omgevingsverordening omtrent stedelijke ontwikkeling is niet aan de orde omdat de transformatie van een bestaande bedrijfswoning naar een plattelandswoning niet toe ziet op een ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie, het toevoegen van bebouwing of het toevoegen van andere stedelijke voorzieningen. Eveneens is geen sprake van nieuwe ontwikkeling bij agrarische bedrijven zoals bedoeld in artikel 6.18 van de Omgevingsverordening, noch is de ontwikkeling van invloed op landschap, groen en cultuurhistorie zoals bedoeld in artikel 6.9 van deze verordening.

Geconcludeerd kan worden dat deze ontwikkeling niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1. Woonbeleid Drechtsteden (2017)

Het woonbeleid van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht is vervat in de regionale woonvisie van het gemeentelijk samenwerkingsverband 'de Drechtsteden'. De gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hardinxveld-Giessendam, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht werken in dit verband samen op het gebied van overkoepelende thema's als wonen, werken, bereikbaarheid, energie en sociale kracht.

In 'Woonvisie 2017 – 2031 – Goed wonen in de Drechtsteden' (d.d. 25-10-2020), presenteren de gemeenten de doelstellingen op het gebied van wonen voor de komende jaren. Zo wil de regio graag voorzien in kwalitatief goede woningen in het hogere segment, om hiermee een jonge, hoogopgeleide, creatieve en innovatieve doelgroep naar de regio te trekken. Dit moet zorgen voor een nieuwe impuls in de regio wat de economische groei kan stimuleren. Als onderdeel van deze doelstelling wil de regio de doorstroming op de markt bevorderen, om het scheefwonen tegen te gaan. Omdat ook de Drechtsteden de druk op de woningmarkt in de Randstad voelen, zijn de gemeenten op zoek naar nieuwe ontwikkelingsgebieden om te kunnen voorzien in de nieuwbouwopgave.

Als omschreven ziet het plan niet toe op het toevoegen van extra woningen of bebouwing in het gebied. De ontwikkeling is niet in strijd met het regionaal woonbeleid.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1. Structuurvisie 'Waar de Waal Stroomt' (2009)

De gemeente Hendrik-Ido-Ambacht heeft haar toekomstvisie vastgelegd in de structuurvisie 'Waar de Waal stroomt'. Door middel van deze structuurvisie wil de gemeente het beleid van verschillende relevante sectoren afstemmen, bestaande plannen vastleggen en specifieke ambities verder uitwerken. Daarnaast wil de gemeente met de structuurvisie een brug slaan naar de inwoners van het gebied en verbondenheid en communicatie stimuleren.

De omgeving van het plangebied, het gedeelte Sandelingen, dient als recreatiegebied te worden behouden. De bedrijven gevestigd aan de Langeweg maken echter een belangrijk deel uit van de bedrijvigheid in de gemeente. Ook wordt veel waarde gehecht aan het open en landschappelijke karakter van het gebied, iets wat eveneens duidelijk wordt uit het bestemmingsplan voor het gebied.

Dit plan ziet toe op het wijzigen van de bestemming van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning. Aangezien het plan geen betrekking heeft op het toevoegen of aanpassen van bebouwing in het open gebied, is de ontwikkeling niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4. Sectorale aspecten

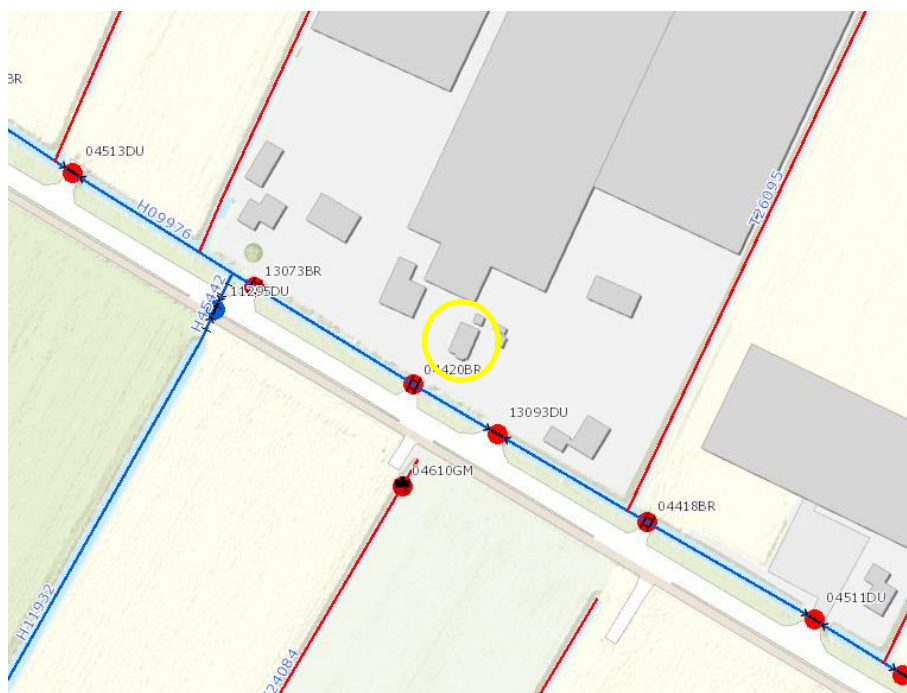
4.1. Water

Het Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor schoon oppervlaktewater, veilige dijken en het waterpeil in de zuidelijke gemeentes van de provincie Zuid-Holland, waaronder Hendrik-Ido-Ambacht. Het beleid voor waterkwaliteit is opgenomen in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021.

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

In de Legger voor oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken van het waterschap Hollandse Delta zijn de watergangen opgenomen waarop de Keur van toepassing is. In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

De locatie aan de Langeweg ligt niet in de directe nabijheid van een waterkering. Tussen de woning en de Langeweg is een smalle sloot gelegen, die onderhouden wordt door het waterschap. Aangezien er geen bouwwerkzaamheden plaats zullen vinden en de planologisch te transformeren woning feitelijk al aanwezig is, kan geconcludeerd worden dat het plan geen invloed heeft op het aspect water. Dit betekent dat ook geen watercompensatie is benodigd.



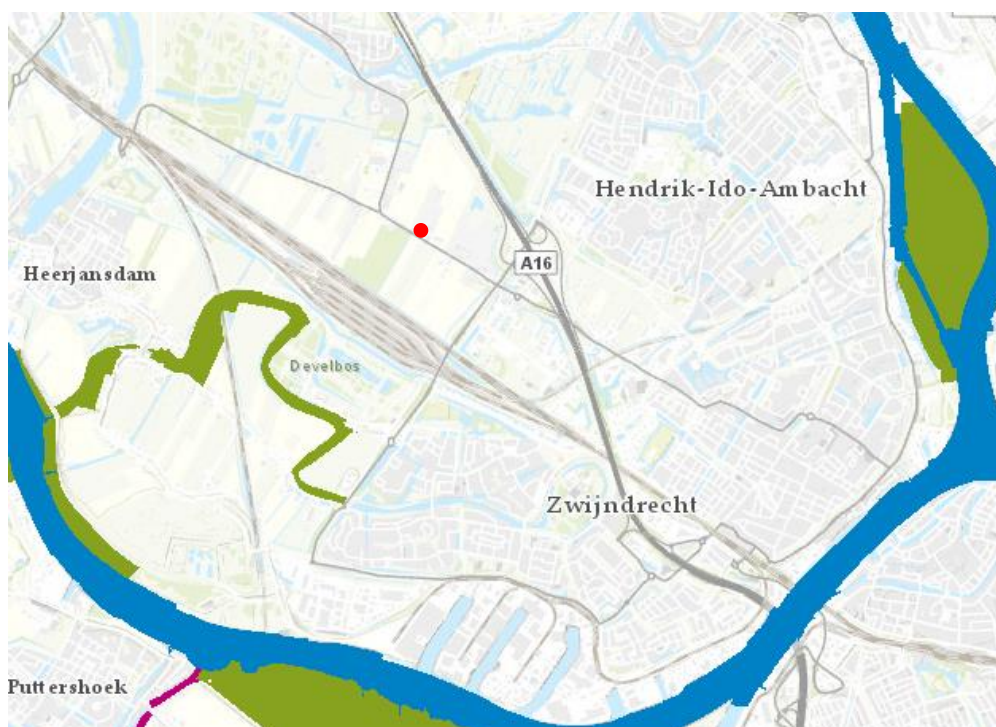
Afbeelding 5: Uitsnede Legger voor oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken van het waterschap Hollandse Delta. Projectlocatie indicatief geel omlijnd (bron: <https://www.wshd.nl/legger-oppervlaktewaterlichamen-en-kunstwerken>)

4.2. Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van toepassing. Deze wet beschermt de van nature in Nederland in het wild voorkomende planten en dieren. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In de Wet natuurbescherming is onder andere de Nederlandse implementatie van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn opgenomen. Onderdeel van de wet is dat er beschermde gebieden worden aangewezen (netwerk van de zogenaamde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten) gericht op de bescherming van ongeveer 500 soorten in het wild voorkomende planten en dieren. Op provinciaal niveau hebben bepaalde natuurgebieden eveneens een beschermingsniveau toegewezen gekregen, in de vorm van Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een gebied wat is aangemerkt als Natura 2000- of NNN-gebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied is de corridor ten zuiden van het rangeerterrein Kijfhoek, gelegen op een afstand van circa 1 kilometer van de woning. NNN-gebied de Oude Molen ligt op een afstand van circa 3,4 kilometer ten noordoosten en NNN-gebied Sophiapolder ligt op een afstand van circa 3,8 kilometer ten oosten van het plangebied. Op circa 3,2 kilometer ten zuidwesten is Natura 2000-gebied Oude Maas gelegen.

Omdat dit bestemmingsplan enkel toeziet op het wijzigen van de bedrijfswoning naar een plattelandswoning en er geen sprake is van het toevoegen of wijzigen van bebouwing heeft het plan geen effect op de omliggende natuurgebieden.



Afbeelding 6: Planlocatie (indicatief met rode stip weergegeven) ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur (bron: Interactieve kaart Natuurnetwerk Nederland <https://arca.is/0W4HCD>)

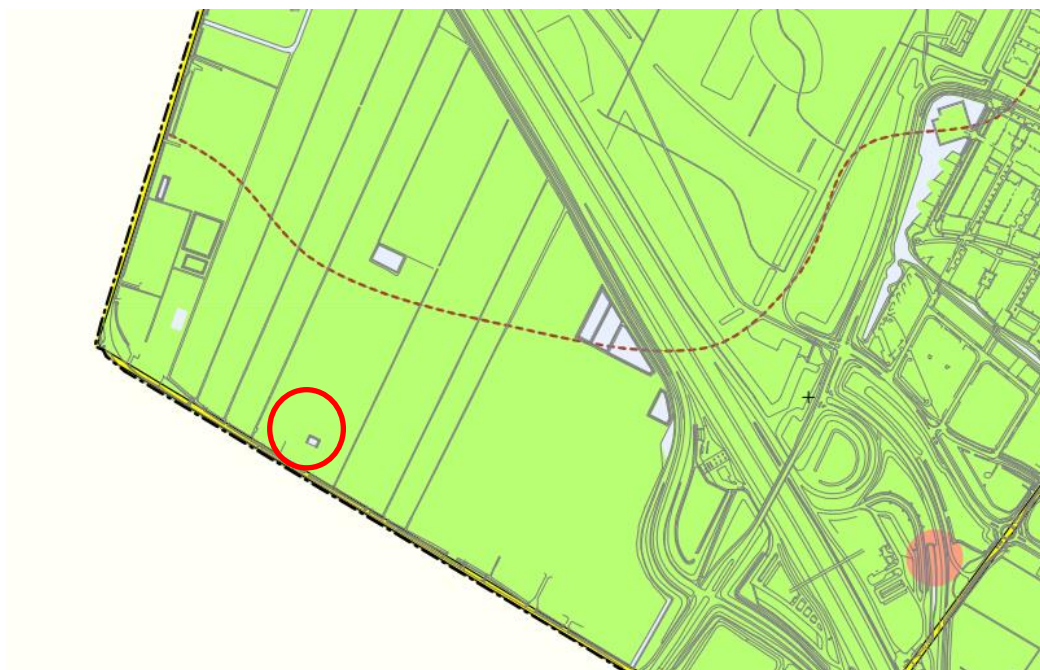
4.3. Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1. Archeologie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. Vóór 2016 waren er verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds juli 2016 zijn die allemaal samengegaan in 1 wet.

In een bestemmingsplan dient vanuit dit perspectief aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vastgelegd in 'Via Oostendam naar Ambacht' (RAAP-RAPPORT 2626). Onderstaand een uitsnede van de archeologische beleidsadvieskaart die als bijlage bij deze nota is gevoegd. Het plangebied is aangeduid als zone met te 'Verwachten Archeologische Waarden 4' (VAW4). Voor deze gebieden is een vrijstellingsgrens opgenomen van bodemingrepen dieper dan 50 centimeter onder maaiveld en een plangebied groter dan 2.500 m².



Afbeelding 7: uitsnede archeologische beleidsadvieskaart, planlocatie rood omlijnd (Bron: RAAP-RAPPORT 2626)

In het geldende bestemmingsplan is een vrijstellingsdiepte van 30 centimeter onder maaiveld opgenomen en een vrijstellingsoppervlakte van 100 m². Aangezien deze nota van recentere datum is dan het geldende bestemmingsplan zal de vrijstellingsdiepte en –oppervlakte worden aangepast in voorliggend bestemmingsplan.

Voor wat betreft het aspect archeologie wordt opgemerkt dat geen sprake is van bodemingrepen en verruimde bouw mogelijkheden als gevolg van dit plan. Het bestemmingsplan heeft enkel betrekking op een planologische transformatie waardoor geen sprake is van aantasting van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

4.3.2. Cultuurhistorie

Als er gesproken wordt over cultuurhistorie in relatie tot ruimtelijke ordening wordt vaak een onderscheid gemaakt in historische geografie en historische bouwkunst. Historische geografie gaat over landschappelijke en stedenbouwkundige elementen en structuren zoals dijken, slotenpatronen, stratenpatronen en verkavelingen. Historische bouwkunst heeft betrekking op bebouwing en architectuur.

Het plangebied is niet gelegen in gebied wat als cultuurhistorisch relevant is aangeduid in de cultuur historische atlas van de provincie Zuid-Holland. Er is geen sprake van aantasting van structuren in landschap, waterwegen of infrastructuur. Eveneens is geen sprake van bebouwing aangeduid als gemeentelijk monument, rijksmonument of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen aspecten die zich verzetten tegen totstandkoming van dit bestemmingsplan.

5. Milieu

5.1. Mer-beoordeling

Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten dient te worden beoordeeld of voor de betreffende ontwikkeling een milieueffectrapportage nodig is. Het Besluit m.e.r. bevat verschillende onderdelen waarin criteria voor ontwikkelingen en activiteiten zijn opgenomen. Een belangrijk onderscheid wordt gemaakt tussen onderdeel C en D. Voor activiteiten die voldoen aan diverse criteria uit onderdeel C geldt een m.e.r.-plicht. In onderdeel D zijn activiteiten opgenomen waarvoor een beoordeling uitgevoerd moet worden om te bepalen of er voor de betreffende activiteiten een m.e.r.-plicht geldt.

De m.e.r.-beoordelingsplicht treedt in werking wanneer er sprake is van stedelijke ontwikkelingsprojecten als genoemd bijlage onder D categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Dit heeft betrekking op het aanleggen, wijzigen of uitbreiden van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Deze beoordelingsplicht is voor dit bestemmingsplan niet aan de orde, omdat dit bestemmingsplan uitsluitend toeziet op de planologische transformatie van een bedrijfswoning naar een plattelandswoning en omdat er geen bebouwing toegevoegd of gewijzigd wordt.

5.2. Geluid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de geluidbelasting als gevolg van eventueel verkeerslawaaï en industrielawaaï op de geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient daarnaast te worden beoordeeld of los van dit wettelijk kader een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden bereikt.

5.2.1. Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder (artikel 74) zijn onder andere voor wegen in zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk gebied formele zones met betrekking tot geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï opgenomen. Voor het buitenstedelijk gebied bedraagt deze zone 250 meter vanaf een weg met een of twee rijstroken en 400 meter van een weg met drie of meer rijstroken.

Op de Langeweg geldt een snelheidslimiet van 60 km/uur. Voor deze weg geldt om die reden een formele geluidzone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Wanneer er een nieuwe geluidgevoelig object gerealiseerd wordt binnen deze zone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

In de huidige situatie is sprake van een agrarische bedrijfswoning die is aangemerkt als een geluidgevoelig object. De woning is gelegen binnen bovengenoemde zone. Omdat sprake is van een nieuw bestemmingsplan voor de woning, is op grond van artikel 76, derde lid, van de Wet geluidhinder voor bestaande woningen in een zone van een bestaande weg (die onveranderd blijft) geen onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

5.2.2. Spoorweglawaaï

Op circa 615 meter afstand van de woning is de spoorverbinding tussen Rotterdam en Dordrecht gelegen. Tevens bevindt zich op deze afstand het rangeerterrein Kijfhoek. De geluidzone van het spoor bedraagt circa 900 meter, waardoor de woning aan de Langeweg 101 binnen deze zone gelegen is.

Voor wat betreft de geluidbelasting op de woning binnen het plangebied als gevolg van de aanwezige spoorlijn treedt geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie, omdat waar eerst sprake was van een agrarische bedrijfswoning nu sprake is van een plattelandswoning. De normen ter bescherming van de geluidshinder die de plattelandswoning kan ondervinden van spoorweglawaaï is gelijk aan die van de agrarische bedrijfswoning.

5.2.3. Industrielawaai

Eén van de hinderaspecten van belang voor de woning is Industrielawaai. Situaties waarbij geluidgevoelige functies en bedrijvigheid in de directe omgeving samenkomen, moeten worden beoordeeld.

De woning is gelegen in de directe omgeving van bedrijvigheid. Ten westen van de woning is sprake van een agrarisch bedrijf. Ten oosten is, met tussenkomst van een burgerwoning aan de Langeweg 95, eveneens sprake van een agrarisch bedrijf met caravanstalling. Voor wat betreft de geluidbelasting op de woning in het plangebied als gevolg van omliggende bedrijvigheid treedt geen verandering op ten opzichte van de huidige situatie. Waar sprake was van een agrarische bedrijfswoning is nu sprake van een plattelandswoning. De normen ter bescherming van de geluidshinder die de plattelandswoning kan ondervinden van omliggende inrichtingen is gelijk aan die van de agrarische bedrijfswoning.

Het aspect Industrielawaai is tevens relevant voor wat betreft Industrielawaai afkomstig van het agrarisch bedrijf op perceel achter Langeweg 97. Dit betreft het glastuinbouwbedrijf Huizer. De nieuwe plattelandswoning, ofwel voormalige agrarische bedrijfswoning, is qua Industrielawaai afkomstig vanuit deze inrichting niet aangemerkt als geluidgevoelig object. Volgens de Wabo (artikel 1.1a) en het Activiteitenbesluit (artikel 1.3c) maakt de plattelandswoning formeel deel uit van de inrichting. Dit betekent dat de woning niet beschermd is tegen milieuhinder afkomstig van het bedrijf, alsmede dat het bedrijf niet wordt beperkt in de bedrijfsactiviteiten door de aanwezigheid van de woning.

De aanwezigheid van de plattelandswoning mag in de toekomstige situatie eveneens geen belemmering vormen voor de bedrijvigheid in de directe omgeving. Daarover wordt opgemerkt dat het woonhuis ten oosten van het plangebied (Langeweg 95) bepalend is voor de bedrijvigheid aan die zijde. Deze woning heeft een reguliere woonbestemming en bevindt zich op een kortere afstand van de bedrijvigheid dan de voorgenomen plattelandswoning, waardoor de woning bij Langeweg 95 bepalend is voor de milieuruimte van de aangelegen bedrijvigheid.

Voor wat betreft de bedrijvigheid op het aangrenzende perceel ten westen van het plangebied, is de huidige plattelandswoning (Langeweg 101) bepalend voor de milieuruimte van de aangelegen bedrijvigheid. Voor de woning aan de Langeweg 97 blijft met de planologische transformatie blijft de bescherming als geluidgevoelig object voor zover het gaat om Industrielawaai afkomstig van andere inrichtingen gelijk.

Daarnaast is de woning nog gelegen in een zone gemarkeerd als 'geluidszone industrie'. Dit houdt in dat het geldende bestemmingsplan niet toelaat dat er nieuwe geluidgevoelige objecten in het gebied gevestigd worden. Omdat dit plan niet toeziet op het toevoegen van een nieuw geluidgevoelig object of van vervanging van een bestaand gevoelig object, vormt de geluidzone geen belemmering voor het aanpassen van de bestemming van de woning.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect geluid geen aspecten zijn die zich verzetten tegen de planologische transformatie van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning.

5.3. Luchtkwaliteit

Indien mensen met regelmaat luchtverontreinigende stoffen inademen kan dit leiden tot effecten op de lichamelijke gezondheid. Daarom moet bij ruimtelijke planvorming rekening worden gehouden met de effecten van de plannen op de luchtkwaliteit en de luchtkwaliteit ter plaatse.

De Wet luchtkwaliteit (artikel 5.16, eerste lid, Wet milieubeheer, hierna ook: Wm) stelt dat een ruimtelijke plan of project doorgang kan vinden indien een project niet tot het overschrijden van een grenswaarde leidt, de luchtkwaliteit ten gevolge van het project (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft, een project "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van relevante stoffen in de buitenlucht of een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

De woning is in de huidige planologische situatie bestemd als agrarische bedrijfswoning. In het kader van dit plan is er geen sprake van een gewijzigde normstelling. De ontwikkeling heeft enkel betrekking op de planologische statuswijziging van de woning waardoor er geen sprake is van veranderende omstandigheden ten aanzien van luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat er ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de totstandkoming van het plan.

5.4. Geur

De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt beschouwd als geurgevoelig object. Dezelfde normstelling is van kracht voor de plattelandswoning als het gaat om geurhinder als gevolg van bedrijvigheid in de directe omgeving. Omdat er in de directe omgeving uitsluitend sprake is van (glas)tuinbouwbedrijven is geen geurhinder te verwachten. In de omgeving bevinden zich geen bedrijven met een geurcirkel die over de woning aan de Langeweg 97a vallen. Bovendien zal een transformatie van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar een plattelandswoning niet zorgen voor een beperking van de bedrijfsvoering aldaar. Voor eventuele andere bedrijvigheid in de wijdere omgeving zijn net als voor industrieelawaai de woonbestemmingen aan de Langeweg 95 en de Langeweg 105 reeds bepalend.

Voor wat betreft de bedrijfslocatie op het perceel achter het plangebied wordt opgemerkt dat dit in principe geen geuremitteerde bedrijfsvoering betreft. Er is hier sprake van (glas)tuinbouwactiviteiten.

Hoe dan ook is de voormalige agrarische bedrijfswoning ofwel plattelandswoning (Wet geurhinder en veehouderij (artikel 2, derde lid) en het Activiteitenbesluit (artikel 1.3c)) uitgesloten van een geurbeoordeling als het gaat om geurhinder afkomstig van activiteiten binnen de inrichting waartoe deze plattelandswoning behoort.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de totstandkoming van dit plan.

5.5. Bodem

Mede op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 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 milieukundige 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 deze kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Met de statuswijziging van agrarische bedrijfswoning naar plattelandswoning vindt geen verandering plaats van de feitelijke situatie. De bestaande woning wordt reeds gebruikt als woning binnen de agrarische bestemming en zal ook na de planologische statuswijziging gebruikt worden als woning binnen de agrarische bestemming. Met de statuswijziging wordt enkel de noodzaak voor een functionele verbondenheid tussen de bewoner en het agrarisch bedrijf opgeheven. Aanvullend wordt opgemerkt dat geen sprake is van sloop- en bouwwerkzaamheden of een verruiming van de bouw mogelijkheden. Een bodemonderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond wordt derhalve niet nodig geacht.

5.6. Externe veiligheid

5.6.1. Algemeen juridisch kader

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om de kans op overlijden van mensen in de omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen vrijkomen, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Deze risicobenadering kent een tweetal begrippen om het risiconiveau weer te geven, het plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats. Bij het plaatsgebonden risico gaat het om de kans per jaar dat een gemiddelde persoon op een bepaalde geografische plaats in de omgeving van een transportroute of industriële risicobron overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen op deze transportroute, er van uitgaande dat die persoon onbeschermd en permanent op die plaats aanwezig is. Anders gezegd, het plaatsgebonden risico is een rekenkundig begrip. Het plaatsgebonden risico kan worden weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoemd risicocontour). Dergelijke contouren zijn van belang bij de beoordeling of een risicovolle activiteit of een risicovolle bestemming op een bepaalde plaats kan worden toegelaten. Voor het plaatsgebonden risico is door de rijksoverheid voor nieuwe situaties een grenswaarde vastgesteld van 10^{-6} per jaar.

(De norm van 10^{-6} per jaar betekent dat de kans op een dodelijke situatie door een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen de 10^{-6} begrenzing/plek = 1:1.000.000, 10^{-5} = kans van 1:100.000).

Het groepsrisico drukt de kans uit per jaar dat een groep mensen van minimale omvang overlijdt als direct gevolg van één ongeval op de transportroute waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico is te beschouwen als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een incident. Dit risico laat zich niet in de vorm van een risicocontour op een kaart weergeven, maar kan wel worden vertaald in een dichtheid van personen per hectare.

Hoe meer personen per hectare in het schadegebied van een hier bedoeld ongeval aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is. Het groepsrisico is in tegenstelling tot het plaatsgebonden risico een oriënterende waarde.

Voor wat betreft het groepsrisico spelen ook andere aspecten een rol, zoals de afstand van de ontwikkeling tot aan de risicobron, de snelheid waarmee een calamiteit zich kan ontwikkelen alsook de duur van een calamiteit, de toename van het groepsrisico t.o.v. de bestaande situatie, het nut en de noodzaak van de beoogde ontwikkeling, de aanwezigheid van bouwwerken die kunnen worden gebruikt om te schuilen, de voorhanden of te realiseren infrastructuur welke dienst kan doen als vluchtroute en de mate waarin de aanwezige personen zelfredzaam zijn (in staat om zichzelf en anderen te helpen en te (helpen) vluchten).

Vanuit de rijksoverheid wordt daarbij het belang van voldoende zelfredzaamheid benadrukt. Tot slot speelt ook de aard van het risico (waaronder de beheersbaarheid in geval van een incident) en de responstijd van de hulpdiensten een rol.

5.6.2. Risicobronnen, kabels en leidingen en transportroutes

De woning aan de Langeweg 97a is aangemerkt als kwetsbaar object in het kader van de externe veiligheid. Voor dit plan is een inventarisatie uitgevoerd van mogelijke risicobronnen in de omgeving door risicokaart.nl te raadplegen.

Gasleiding

Raadpleging van de risicokaart maakt duidelijk dat op een afstand van circa 75 meter van de woning een ondergrondse aardgasbuisleiding (W-507-01) loopt, die wordt beheerd door Gasunie. Deze buisleiding bevindt zich ten westen van het perceel. Het besluit externe veiligheid buisleidingen (in werking getreden op 31 maart 2018) stelt dat de exploitant van de buisleiding waarborgt dat het plaatsgebonden risico voor een kwetsbaarobject op een afstand van vijf meter gemeten vanuit het hart van de buisleiding niet hoger mag zijn dan 10^{-6} per jaar. De buisleiding (12,76 inch en 40 bar) heeft een invloedsgebied van 140 meter, waardoor de woning binnen deze zone gelegen is. Omdat het plan enkel toeziet op een functiewijziging van de woning, leidt dit niet tot een toename van het aantal mensen in het gebied. Het groepsrisico blijft hierdoor onveranderd.

Ten noorden van de woning is op circa 505 meter afstand nog een buisleiding gelegen (A-555), eveneens in het beheer van Gasunie. Deze buisleiding (42,01 inch en 62,2 bar) heeft een invloedsgebied van 490 meter. De woning is gelegen buiten het invloedsgebied.

Spoor

Voor wat betreft het spoor is het rangeerterrein Kijfhoek, gelegen ten zuiden van de woning, van belang in het kader van externe veiligheid. Aangezien over het spoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, bestaat het risico dat deze stoffen bij een ongeval vrijkomen. De woning bevindt zich op een afstand van circa 625 meter van het spoor. Op de uitsnede van risicokaart is te zien dat de woning zich buiten de gemarkeerde veiligheidscontouren bevindt, maar binnen het invloedsgebied van het rangeerterrein.

Omdat enkel sprake is van een functiewijziging van de woning en verder geen veranderingen optreden door dit bestemmingsplan, wordt hier volstaan met een beschouwing met betrekking tot zelfredzaamheid van de bewoners en de bestrijdbaarheid van een eventueel incident.

Beschouwing groepsrisico

Als reeds omschreven heeft dit plan betrekking op een functiewijziging van bedrijfswoning naar plattelandswoning. Het aantal personen in de woning blijft hierdoor gelijk, waardoor geen sprake is van een toename van het groepsrisico.

Voor wat betreft zelfredzaamheid van bewoners wordt verondersteld dat zij zelfstandig het gebied kunnen verlaten. Het plangebied betreft geen locatie specifiek bestemd voor verminderd zelfredzame personen. Tevens biedt de Langeweg voldoende mogelijkheid om in geval van een calamiteit het gebied te ontvluchten. Het betreft een brede weg, vrij van obstakels.

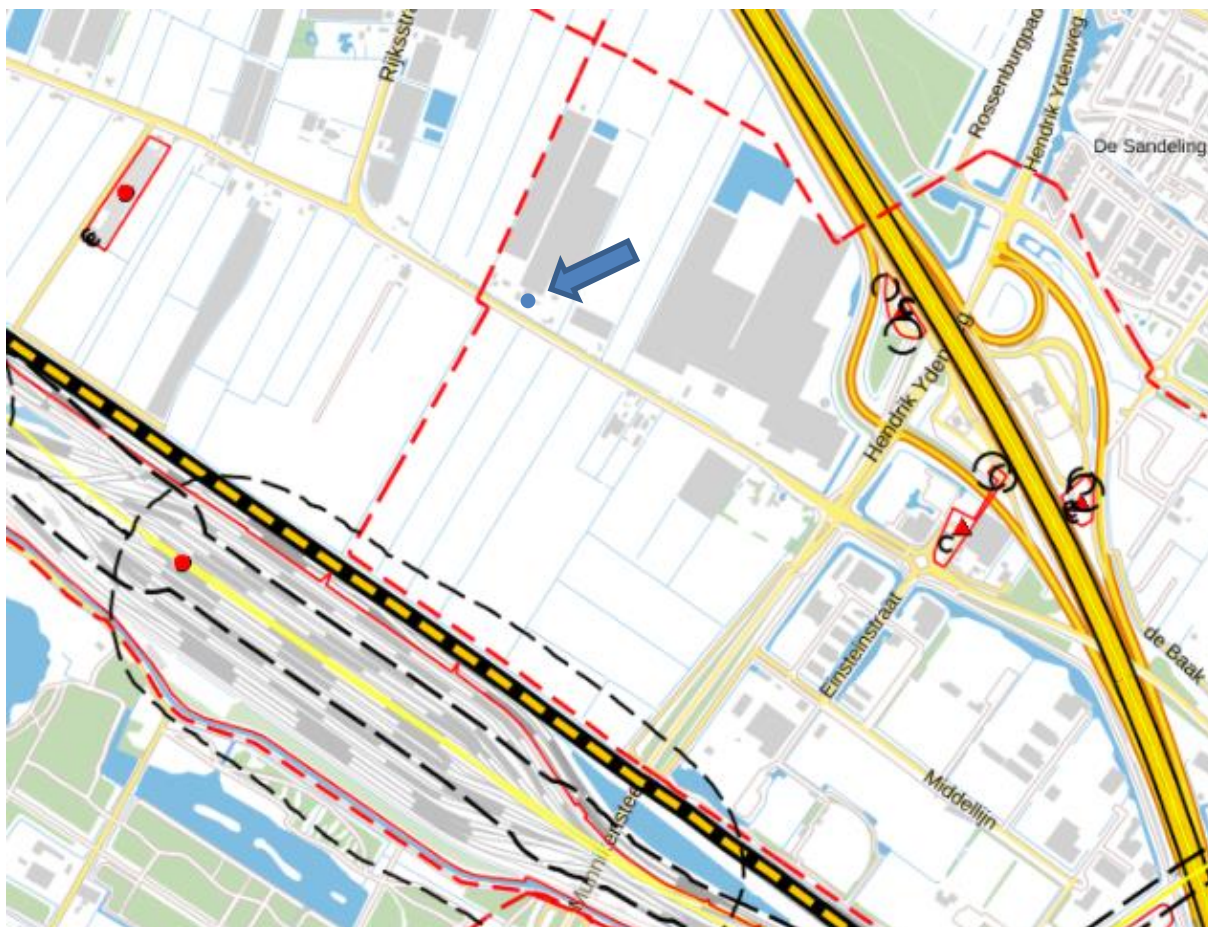
In het kader van de bestrijdbaarheid van een incident is opgenomen in het bestemmingsplan 'Rangeerterrein Kijfhoek' (NL.IMRO.0642.bp09kijfhoek-3001) dat het terrein beschikt over een rampenbestrijdingsplan waar regelmatig oefeningen plaatsvinden. Daarnaast is het terrein goed bereikbaar is voor hulpdiensten via de Munnikensteeg.

Wegen

De woning is gelegen in de nabijheid van de A16, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. Op grond van de afstanden opgenomen in het Basisnet weg moet rekening gehouden worden met veiligheidszone met een afstand van 26 meter gemeten vanaf het midden van de weg voor wat betreft het plasbrandgebied. De woning is ruim buiten deze contouren gelegen. Tevens gelden dezelfde normen en afstanden voor bedrijfs- en plattelandswoningen met betrekking tot externe veiligheid en kan geconcludeerd worden de woning zich in veilig gebied bevindt.

Overige risicobronnen

Wat betreft overige risicovolle inrichtingen kan aan de hand van bijgevoegde risicokaart geconcludeerd worden dat deze niet in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichting is het BP tankstation gelegen aan de A16 bij Sandelingen-West waar een LPG-reservoir van 40 m³ aanwezig is. De veiligheidscontouren van deze inrichting zijn gelegen op een afstand van circa 660 meter van de woning. Daarnaast is sprake van een propaanreservoir van 9 m³ op het perceel aan de Langeweg 464, wat zich op circa 770 meter van de woning bevindt. De woning is gelegen buiten de 10⁻⁶ contour van de installatie en bevindt zich op voldoende afstand. Het propaanreservoir heeft daarom geen invloed op de woning aan de Langeweg 97a.



Afbeelding 8: Risicobronnen in de omgeving van de Langeweg 97a. Projectlocatie is indicatief in het blauw weergegeven.
(Bron: www.risicokaart.nl)

5.7. Algehele conclusie milieu

Ten aanzien van milieu, zoals in dit hoofdstuk behandeld, zijn er op het gebied van geluid, geurhinder, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit en externe veiligheid geen aspecten die de verandering van de bedrijfswoning naar plattelandswoning in de weg staan.

Voor wat betreft de invloed op het omliggende gebied heeft de aanwezigheid van de plattelandswoning geen (nieuwe) beperkende werking op nabijgelegen bedrijvigheid. Door het lagere juridisch-planologisch beschermingsniveau wordt de plattelandswoning niet gezien als een gevoelig object voor de aspecten geur en geluid afkomstig van het voormalig bijbehorende bedrijf. Omdat luchtkwaliteit en externe veiligheid niet relevant zijn voor een glastuinbouwbedrijf, zijn de aspecten geur en geluid hier bepalend. Zodoende zal de aanwezigheid van woning in het kader van de bedrijfs- en milieuzonering geen belemmering zijn voor de bedrijfsvoering van het achterliggende bedrijf.

6. Juridische planopzet

Voor de regels en verbeelding in dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regeling zoals die voor de omliggende gronden geldt in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen - Ambacht'. De bestemming 'Agrarisch' blijft van toepassing. Het bouwvlak van de bestaande woning is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning'. Tevens is voor de ontsluiting van de woning de aanduiding 'ontsluiting' opgenomen. Binnen deze aanduiding is het ontsluiten van verkeer met een ledig gewicht van boven de 3,5 ton niet toegestaan. De regeling uit het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Sandelingen - Ambacht' is - voor zover van toepassing - integraal overgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1. Economische uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling die concreet mogelijk wordt gemaakt met dit plan moet (economisch) uitvoerbaar zijn en kunnen worden gerealiseerd.

Omdat dit bestemmingsplan enkel voorziet in het wijzigen van de planologische status van de bestaande agrarische bedrijfswoning aan de Langeweg 97 en er geen sprake is van bouw-, sloop- of saneringsplannen is voldoende verzekerd dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.

7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn kan eenieder een zienswijze indienen op het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van XXX tot en met XXX zes weken ter inzage gelegen. Bekendmaking heeft plaatsgevonden via de Staatscourant, de gemeentelijke website en de lokale nieuwskrant (de Brug).

7.3. Planschade

Een aspect dat in het kader van de economische uitvoerbaarheid dient te worden beoordeeld, is de vraag of er aanleiding bestaat voor omwonenden om vergoeding te vragen van schade die volgens artikel 6.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) niet voor hun rekening dient te blijven. Bij de beoordeling van verzoeken om schadevergoeding ex artikel 6.1 Wro is het van belang om te bezien of er sprake is van een wijziging van een planologisch regime, waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden.

Plannen die zullen worden gerealiseerd door toepassing te geven aan artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening moeten worden vergeleken met het thans geldende planologische regime. Niet de feitelijke situatie is daarbij van belang, maar wat op grond van het geldende bestemmingsplan maximaal kan worden gerealiseerd. Dit ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of dat verwezenlijking voor de hand heeft gelegen, bijvoorbeeld gezien privaatrechtelijke verhoudingen.

Zo er sprake is van nadelige planologische mutatie, dan kan de daaruit mogelijk voortvloeiende schade per peildatum, in casu het moment van het in werking treden van het bestemmingsplan, worden vastgesteld.

Aansluitend moet worden beoordeeld of de schade redelijkerwijs geheel of gedeeltelijk ten laste van eventuele aanvragers om planschadevergoeding behoort te blijven.

Eventuele planschade voortvloeiend uit de realisering van onderhavig plan, is door middel van het sluiten van een overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan afgedekt.