



Rothuizen van Doorn 't Hooft Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

GEMEENTE GOEDEREDEE

**Bestemmingsplan
'Buitenhavens Stellendam'**

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goedereede
bij besluit van 13 oktober 2011

, voorzitter

, griffier



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 (76) 5317444
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

gemeente
titel

projectnummer
IMRO-nummer
status

ontwerp
vastgesteld

Goedereede
Bestemmingsplan 'Buitenhavens Stellendam'

GR2001
NL.IMRO.0511.BPBuitenhaven-VABP
definitief

21 april 2011
13 oktober 2011



TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan 'Buitenhavens Stellendam' in de gemeente Goedereede

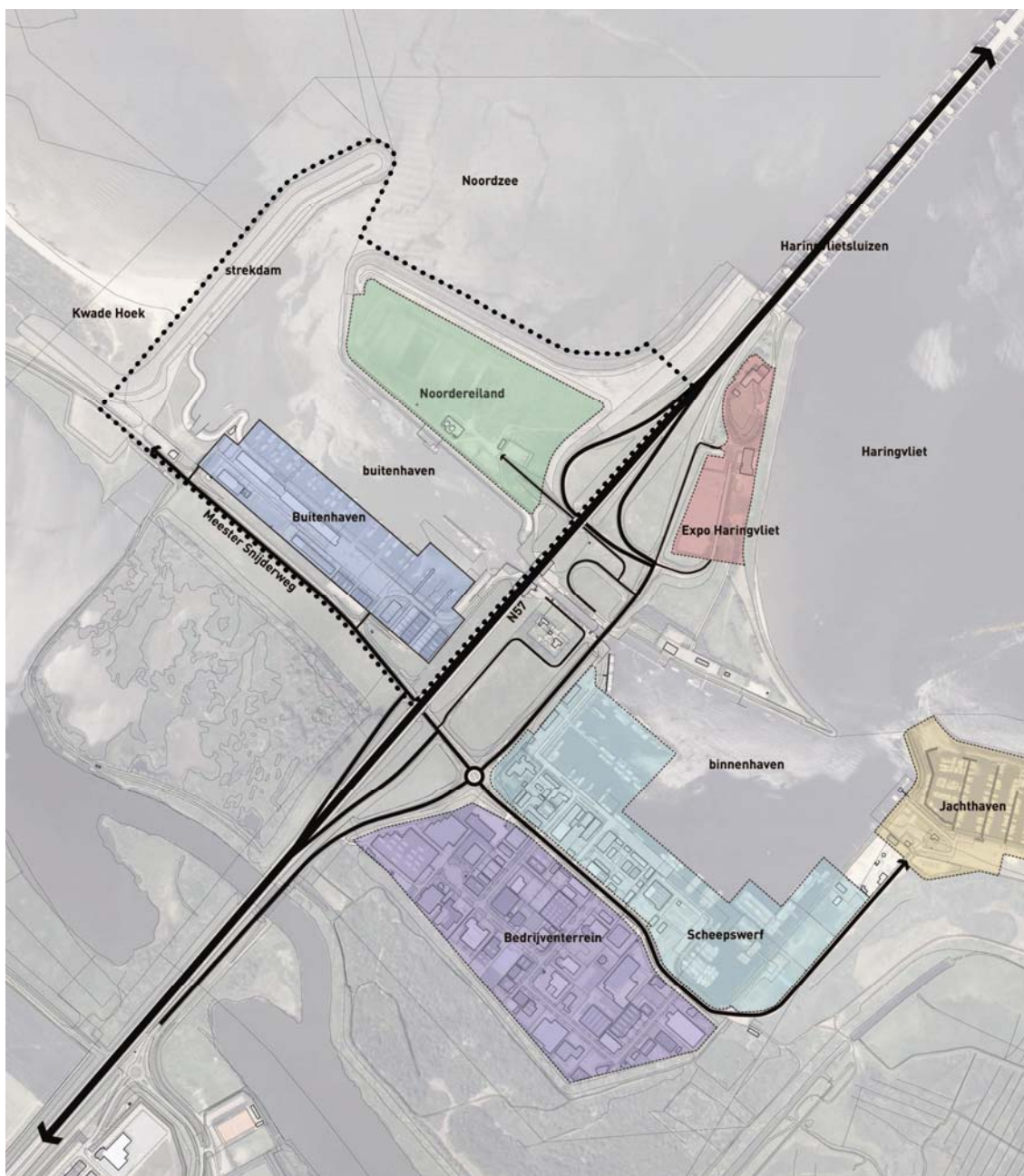
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	5
2	BELEIDSKADER	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	9
2.4	Conclusie	10
3	BESTAANDE SITUATIE / BEOOGDE ONTWIKKELING	11
3.1	Bestaande situatie	11
3.2	Beoogde ontwikkelingen	13
4	SECTORALE ASPECTEN	17
4.1	Archeologie	17
4.2	Bodemkwaliteit	17
4.3	Water	18
4.4	Ecologie	22
4.5	Kabels & Leidingen	23
4.6	Wegverkeerslawaaï	23
4.7	Milieuhinder bedrijven	24
4.8	Industrielawaai	24
4.9	Luchtkwaliteit	25
4.10	Externe veiligheid	26
4.11	Scheepvaart	27
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
5.1	Bestemmingsplansystematiek	29
5.2	Keuze van bestemmingen	31
5.3	Bestemmingsbeschrijving	33
5.3.1	Inleidende regels	33
5.3.2	Bestemmingsregels	33
5.3.3	Algemene regels	35
5.3.4	Overgangs- en slotregels	36
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	37
6.1	Regelgeving grondexploitatie	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37

7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	39
7.1	Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	39
7.2	Inspraakreacties	39
8	(GEWIJZIGDE) VASTSTELLING	41

BIJLAGEN TOELICHTING

1. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro.



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het plangebied zoals aangeduid op kaart 1 zijn thans onder meer gevestigd de visafslag, toeleveranciers van benodigdheden voor de visserij, geriefloodsen, de KNRM en een restaurant. Bij het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Goedereede zijn in de afgelopen jaren diverse verzoeken ingediend voor medewerking aan nieuwe ontwikkelingen. Het betreft verzoeken om gebruikswijziging tot detailhandel, ontwikkeling van een viskwekerij, verruiming van de gebruiksmogelijkheden van de geriefloodsen en verplaatsing van de firma Habraken in verband met de realisatie van laaddocks voor de visafslag. Deze verzoeken passen niet in het vigerende bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel een actueel juridisch-planologisch kader met beperkte ontwikkelruimte te geven aan het gebied Buitenhaven. In het nieuwe plan wordt aangesloten bij de veranderde regelgeving vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De herziening van het bestemmingsplan wordt tevens aangegrepen om de uitstraling en kwaliteit van het gebied te vergroten, teneinde het gebied zowel voor bedrijfsvestiging als voor de uitbouw van een recreatieve/educatieve functie aantrekkelijker te maken.

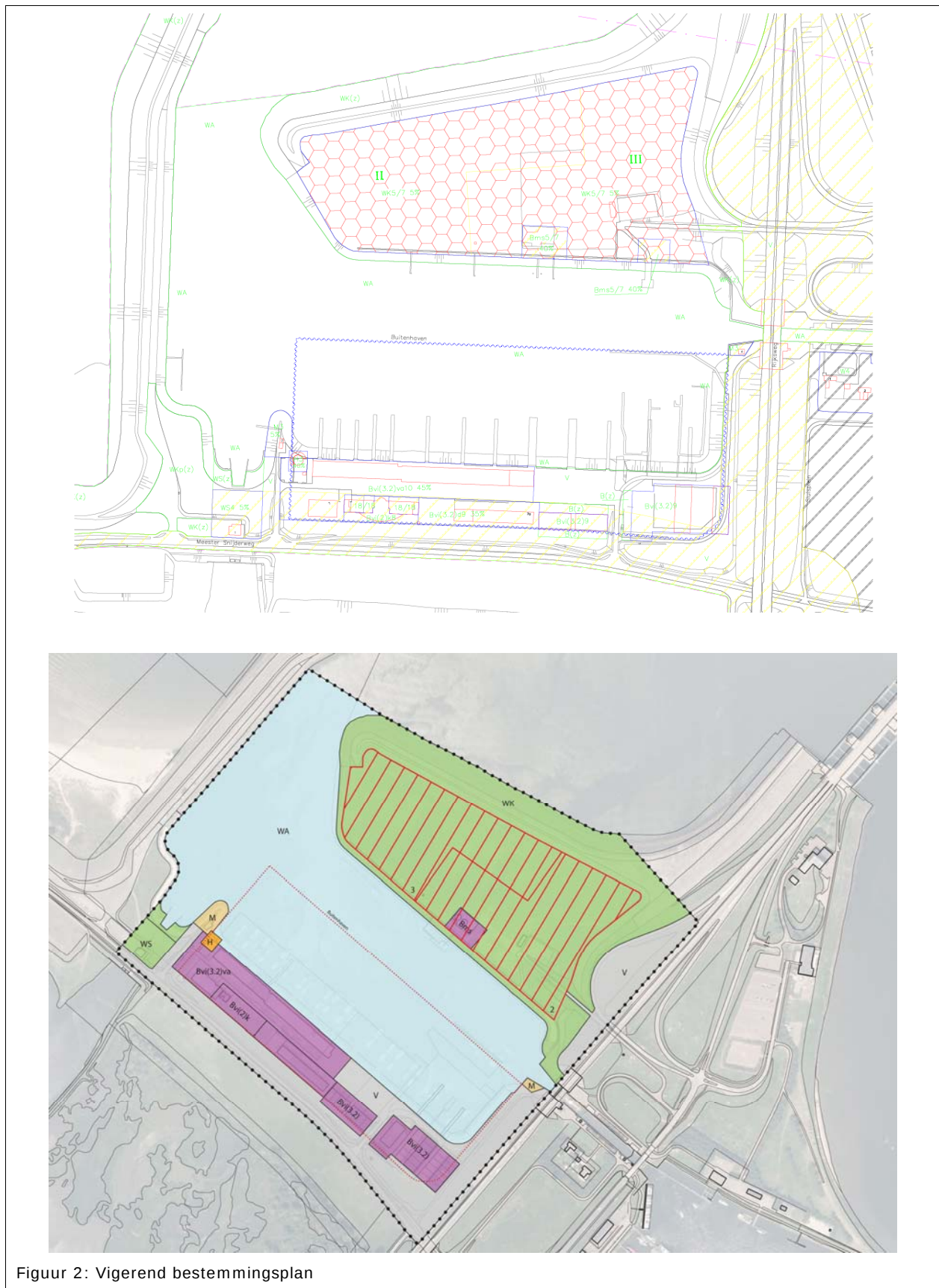
1.2 Ligging plangebied

Het nieuwe bestemmingsplan heeft betrekking op het bestaande bedrijventerrein Buitenhaven, de buitenhaven (water) en het Noordereiland dat onderdeel uitmaakt van de Haringvlietdam. De strekdam, die is gelegen tussen de westzijde van de Buitenhaven en het gebied Kwade Hoek, en een gedeelte van de Meester Snijderweg behoren eveneens tot het plangebied. De Rijksweg vormt de grens van het plangebied aan de oostzijde. Daarmee is sprake van een samenhangend ruimtelijk cluster. In figuur 1 is het plangebied aangegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan "Havens van Stellendam" is op 4 juli 2006 door de raad van Goedereede vastgesteld. Het bestemmingsplan (de vigerende plankaart en een verduidelijkende weergave zijn in figuur 2 geplaatst) biedt een sterk gespecificeerde regeling, zonder dat duidelijk is wat nog de ruimtelijke relevantie is van een aantal gekozen specificaties. De volgende bestemmingsplan-specificaties zijn in het gebied te vinden:

- Aan visserij gerelateerde bedrijven tot categorie 2, alsmede kantoren en auditorium
- Aan visserij gerelateerde bedrijven tot categorie 3.2
- Visafslag
- Op de visserij gerichte detailhandel
- Opslag milieubelastende stoffen



Figuur 2: Vigerend bestemmingsplan

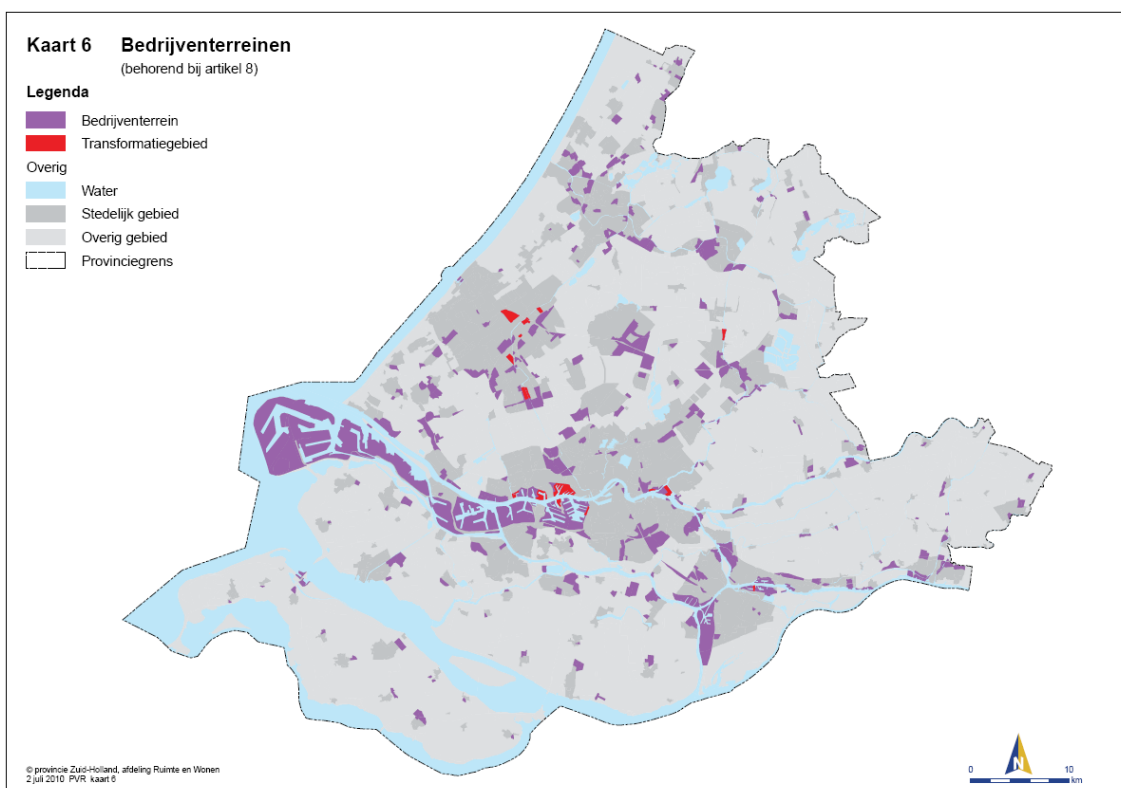
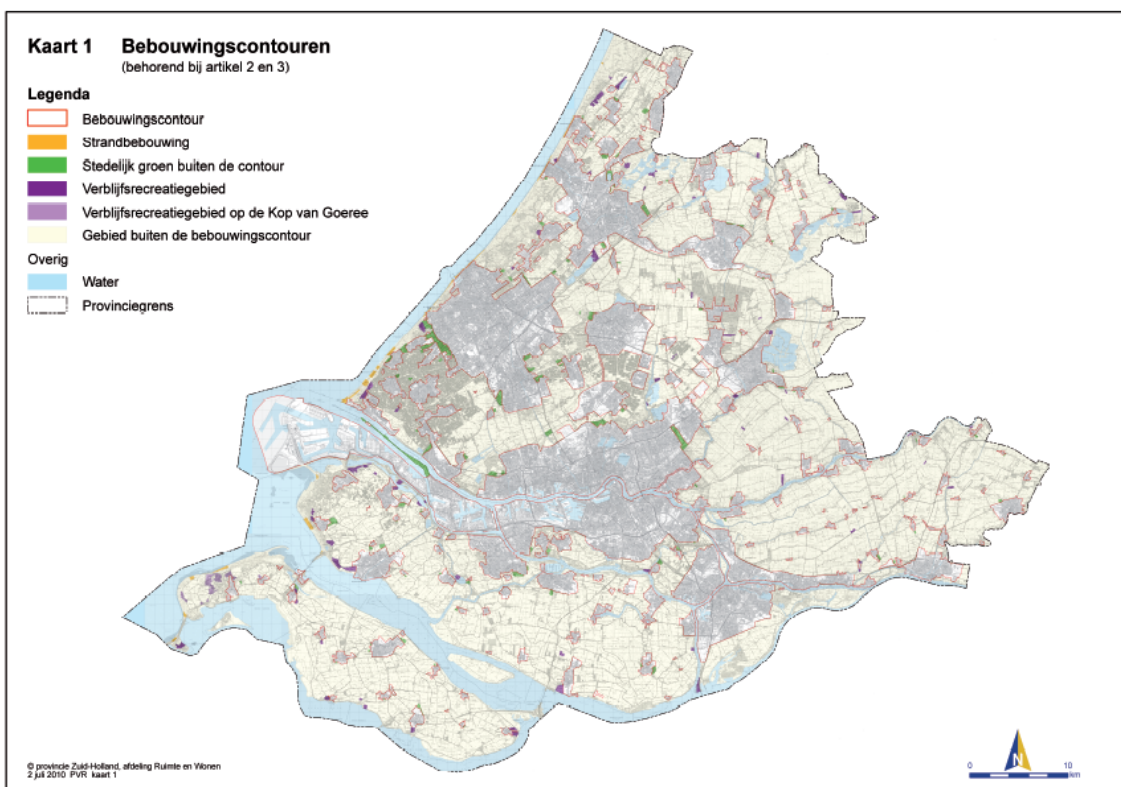
- Horecabedrijven
- Overheidsvoorzieningen en voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, onderwijs en andere
- Verkeersdoeleinden
- Water en havengebonden activiteiten
- Waterkering
- Parkeren
- Wijzigingsbevoegdheid tot Bedrijfsdoeleinden tot 3.1
- Wijzigingsbevoegdheid tot Bedrijfsdoeleinden tot 3.2
- Waterstaatsdoeleinden

Daarnaast zijn bouwhoogten en bouwvlakken gebruikt die sterk conserverend werken. Dit heeft er in de afgelopen periode in geresulteerd dat de gemeente Goedereede geen medewerking kon verlenen aan nieuwe ontwikkelingen zonder herziening van het bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven een integrale planherziening op te stellen, waarin nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die het gebied economisch sterker kunnen maken. Het bestemmingsplan dient daarnaast flexibiliteit en ruimte aan de gevestigde ondernemers te bieden de onderneming of activiteiten uit te breiden, uiteraard met inachtneming en bescherming van omliggende waarden.

Daarbij vindt tevens een actualisering plaats, waarbij de thans geldende wet- en regelgeving wordt geïmplementeerd. Dit heeft met name betrekking op gewijzigde inzichten rond externe veiligheid, de waterkering en industrielawaai.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidskaders. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de visie op het plangebied aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de visie getoetst aan relevante wet- en regelgeving. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet besproken. In hoofdstuk 6 en 7 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot is in hoofdstuk 8 de (gewijzigde) vaststelling omschreven.



Figuur 3 Relevante kaarten provinciale Verordening Ruimte

2 BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

Nota op hoofdlijnen

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij de planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

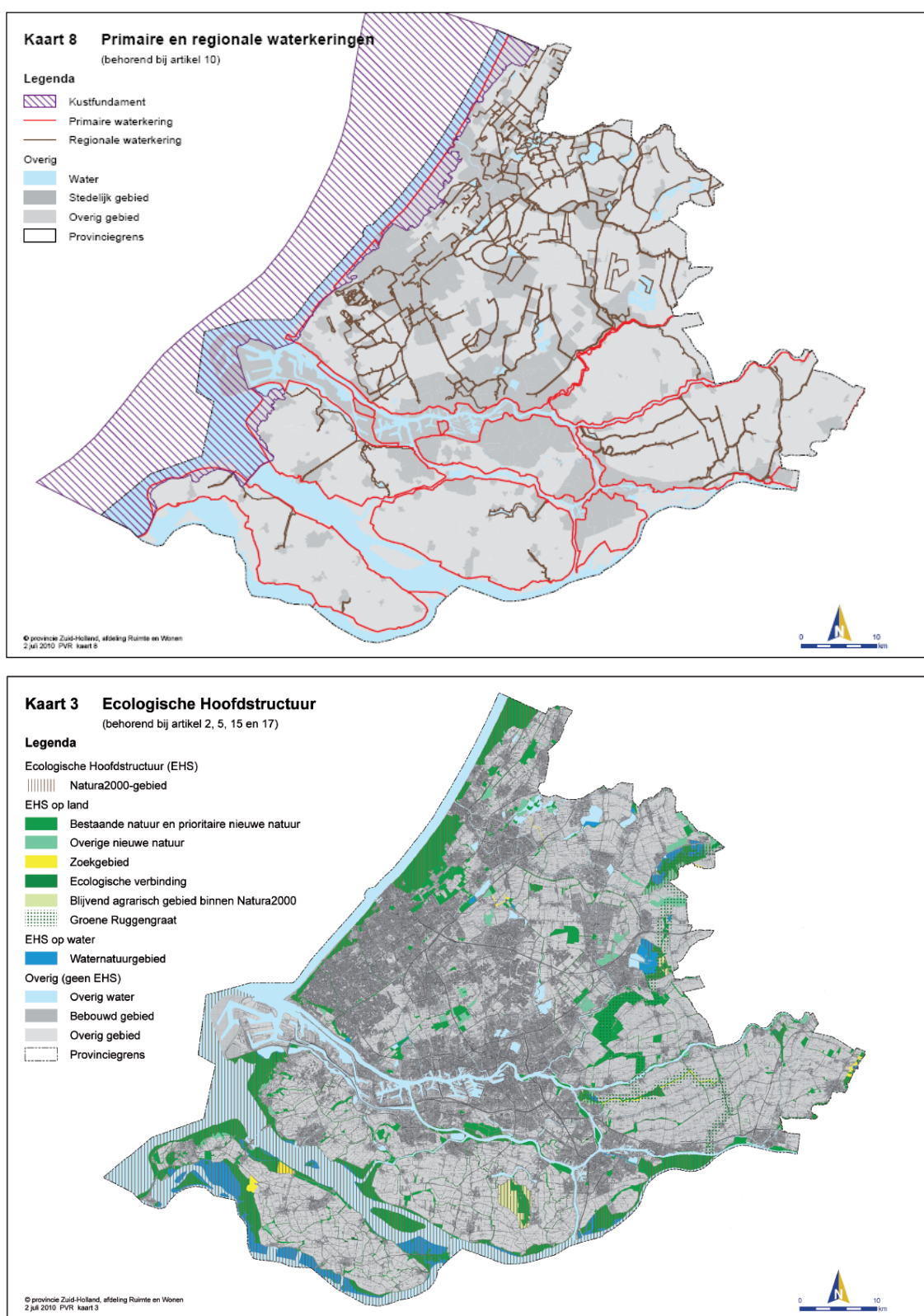
Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste locatiekeuzen.

2.2 Provinciaal beleid

Visie op Zuid-Holland (structuurvisie)

De Visie op Zuid-Holland en de Verordening Ruimte zijn op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze documenten vervangen het streekplan en de Nota Regels voor Ruimte.

De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit moet worden bereikt door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Hierbij zijn de goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, kenmerkende kwaliteiten.



Figuur 4 Relevante kaarten provinciale Verordening

Als een van de gebiedsopgaven voor Goeree-Overflakkee is in de visie het versterken van de leefbaarheid en de economische vitaliteit opgenomen. Daartoe wordt ingezet op herstructurering, transformatie en ontwikkeling van woon- en werkmilieus, passend binnen de kernkwaliteiten van het landschap.

Verordening Ruimte

Het landdeel van de locatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk- en dorpsgebied 2010 en ligt derhalve binnen de bebouwingscontouren. Zowel het gebied Buitenhaven als het gebied Noordereiland is reeds aangemerkt als bedrijventerrein (zie figuur 3). Nadrukkelijk is bepaald dat het mogelijk is bestaande rechtmatige aanwezige bebouwing te vervangen door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter.

In de provinciale verordening wordt aangegeven welke belangen als provinciaal belang worden gezien. Daarbij ligt de nadruk op ontwikkelingen buiten de bebouwingscontouren. Verder zijn als specifieke belangen aangeduid: agrarische bedrijven, de ecologische Hoofdstructuur, nationale en provinciale landschappen en rijksbufferzones, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, primaire en regionale waterkeringen, veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, luchthavens en helihavens, molenbiotop en landgoedbiotop. In dit bestemmingsplan worden de volgende provinciale belangen geraakt (zie figuur 4): Primaire en regionale waterkeringen (zie verder paragraaf 4.3) en Ecologische Hoofdstructuur (zie verder paragraaf 4.4). Deze provinciale belangen blijven in het onderhavig bestemmingsplan onveranderd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. De regelingen die door de provincie Zuid-Holland worden voorgeschreven, zijn onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan.

2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Gemeente Goedereede

In 2008 heeft de gemeente de Toekomstvisie vastgesteld, waarin de havens van Stellendam zijn aangeduid als apart te ontwikkelen cluster van visserij (buitenhaven) en watergebonden bedrijfsactiviteiten (binnenhaven). Binnen het havencluster wordt alle ruimte geboden voor innovatie van de visserij, verbetering van imago en verbreding van visserijactiviteiten. Visexperience is vooral voorbehouden aan de buitenhaven.

Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee

In december 2010 is de Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee vastgesteld. Hierin zetten de vier gemeenten een nieuwe koers uit met ontwikkelingsrichtingen, die een impuls geven aan vergroting van de kwaliteit en de vitaliteit van het eiland. De centrale visie is als volgt geformuleerd: *'Goeree-Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. De belangrijkste economische pijler is de toeristische sector. Ook andere economische initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.'*

Specifiek over de Havens van Stellendam geeft de regionale visie aan dat *“gelet op ligging en type bedrijvigheid deze bedrijvenlocatie aan te merken is als regionaal gemengd bedrijventerrein met name voor haven- en visserijgerelateerde bedrijvigheid naast overige bedrijvigheid. Hier is vooral herstructurering en innovatie aan de orde van het economisch cluster rondom de visserij in Stellendam”*.

2.4 Conclusie

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied dat door de provincie Zuid-Holland reeds als bedrijventerrein is aangemerkt. In de regionale en gemeentelijke visie is de positie van de Havens van Stellendam als vestigingslocatie voor haven- en/of visserijgerelateerde bedrijvigheid onomstreden en verdient verdere versterking. Aanliggende rijks- en provinciale belangen van ecologische hoofdstructuur en waterkering worden in dit bestemmingsplan gerespecteerd.

3 BESTAANDE SITUATIE / BEOOGDE ONTWIKKELING

3.1 Bestaande situatie

Context

Het plangebied is gesitueerd ten noorden van de kern Stellendam en is deels gesitueerd op de Haringvlietdam. De Haringvlietdam is een smal en langgerekt civiel kunstwerk (circa 18 meter +NAP). Met deze aanleg is begin jaren 70 de getijden op het Haringvliet uitgeschakeld en is de verzoeting van het water ingezet. Het plangebied is gesitueerd op een buitendijks gebied op de 'hals' (versmalling van het eiland) van Goeree-Overflakkee. Op de overgang van enerzijds de Noordzee en anderzijds het Haringvliet. De Haringvlietdam bestaat hoofdzakelijk uit twee delen: de buitenhaven en de binnenhaven. Deze delen worden van elkaar gescheiden door een sluis. In de binnenhaven is de focus gericht op scheepsreparatie-activiteiten; daaraan gekoppeld is een regulier bedrijventerrein.

Het gebied rondom de buitenhaven is in gebruik als visserijhaven en is direct verbonden met de zee. Het gebied kent een onderverdeling in twee gebieden: het terrein de Buitenhaven (ten zuiden van de buitenhaven) en het Noordereiland (ten noorden van de buitenhaven).

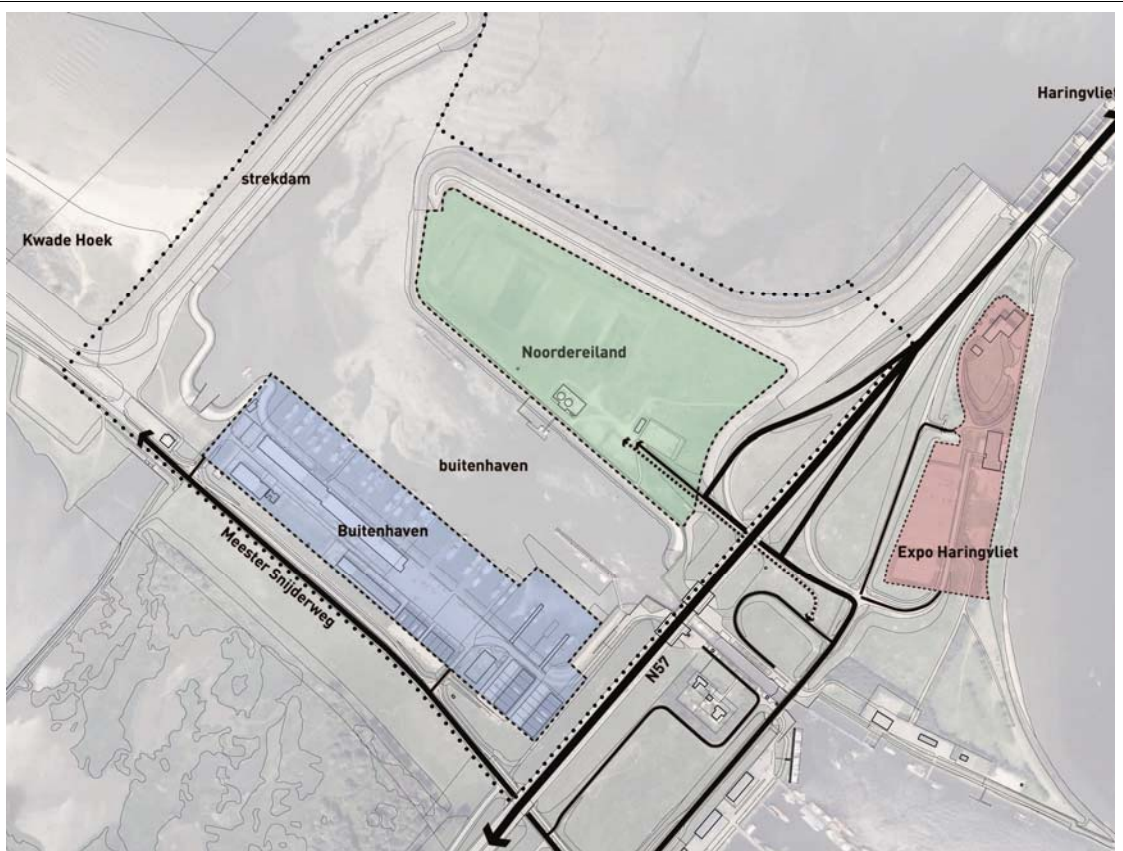
Buitenhaven

Het terrein van de Buitenhaven heeft een tweetal aansluitingen op de Meester Snijderweg. Parallel aan deze weg is een ontsluitingsweg gesitueerd, waaraan de bedrijven ontsloten worden. Dominant is de loods van de visafslag die zich over een lengte van circa 300 meter langs de haven manifesteert. De visafslag is in eigendom van de United Fish Auctions (UFA) en vormt de spil in de visserij-activiteiten. Op vrijdag wordt de binnengebrachte vis gesorteerd, verhandeld en verder getransporteerd. Op het terrein van de Buitenhaven is een gebouw gesitueerd van de Coöperatie, waar verschillende producten worden verkocht en een verkooppunt voor brandstof is. Daarnaast heeft de algemene Inspectie Dienst (AID) een tijdelijk onderkomen dat grenst aan het gebouw van de UFA en is er een aantal bedrijfsloodsen (geriefloodsen) voor de visserijbedrijven. Ook biedt de buitenhaven een vaste ligplaats voor de kustreddingsboot van de KNRM.

De visafslag is onder begeleiding voor bezoekers toegankelijk en heeft thans een beperkte recreatieve functie. Door middel van een loopbrug is het mogelijk voor bezoekers om een kijkje te nemen bij de visafslag. Daarnaast zijn er panelen die bezoekers informeren over de activiteiten van de visafslag. Boven op het gebouw van de visafslag is het restaurant 'de Zeemeeuw' gevestigd. Op de kop van de visafslag, direct aangrenzend aan het parkeerterrein is de firma Habraken gevestigd, waar particulieren vis kunnen kopen en eten. Daarnaast heeft de firma Poisson & Cuisine Fresh Quality Fish – naast een rokerij - ook een winkel waar vis wordt verkocht.



Figuur 5: Voorziene marktmogelijkheden Noordereiland Stellendam



Figuur 6: Mogelijk ontsluitingsvoorstel Noordereiland

Noordereiland

Het noordelijk landhoofd, het Noordereiland, is een grotendeels braakliggend terrein en wordt via een ontsluitingsweg met een beperkte breedte ontsloten via de parallelweg van de Rijksweg. Een gering deel van het terrein is in gebruik voor bedrijfsactiviteiten. Hoofdactiviteit van deze bedrijven is de inzameling en opslag van milieubelastende afvalstoffen, zoals bilge-olie, die voornamelijk afkomstig zijn van de visserijsschepen.

3.2 Beoogde ontwikkelingen

Plan van aanpak Herstructurering Buitenhaven

Voor de Buitenhaven is een Plan van Aanpak opgesteld voor de herstructurering van het terrein. Onderzoek heeft uitgewezen dat het noodzakelijk is het bedrijventerrein op een aantal locaties te herstructureren. Het document is sterk gericht op verbetering en beheer van de bestaande situatie vanuit logistiek, uitstraling, verkeersveiligheid en beveiliging.

Daarnaast is gebleken dat bij de bestaande ondernemers initiatieven liggen om hun bedrijfsactiviteiten te verbeteren en verbreden. Het plan voorziet in de verdere ontwikkeling van visgerichte bedrijfsactiviteiten. Zo moet het gebouw van de visafslag voorzien worden van laaddocks, om aan de kwaliteitseisen vanuit koeling te blijven voldoen. Dit kan gevolgen hebben voor de huidige situering van de vishandel van de firma Habraken. De firma Habraken wil graag haar horeca-activiteiten uitbreiden, hetzij op dezelfde locatie hetzij op een andere centrale locatie in de Buitenhaven. De gedachten gaan uit naar een locatie van circa 300 m² bvo, waarin winkel, lichte horeca met terras en toilet-faciliteiten worden gecombineerd. Ook de firma Poisson & Cuisine Fresh Quality Fish wil de mogelijkheid benutten om zitplaatsen (binnen en buiten) te creëren voor mensen die vis ter plaatse willen nuttigen.

Uitgangspunt in het herstructureringsplan is dat de kernactiviteiten niet door andere bedrijfsactiviteiten mogen worden belemmerd. Ook wordt ingezet op een verdere verduurzaming van de buitenhaven. Tenslotte is aangegeven dat de inrichting van de openbare ruimte te wensen over laat en verbetering noodzakelijk is. In het document worden hiervoor concrete voorstellen gedaan.

Noordereiland, kansen voor (visgerelateerde) leisurefuncties

In opdracht van de UFA is de rapportage 'Noordereiland Stellendam, kansen voor (visgerelateerde) leisurefuncties' opgesteld. In deze rapportage wordt een programma voor het gebied geschetst, waarbij sterk wordt ingezet op het aantrekken van bezoekers.

Voor deze locatie (zie figuur 5) heeft zich een initiatiefnemer gemeld die graag een viskwekerij wil oprichten (1.700 oplopend tot 6.000 m²). Deze viskwekerij trekt circa 2.000 bezoekers per jaar. Daarnaast wordt gedacht aan een visvijver van 5.000 m², met circa 10.000 bezoekers per jaar. De grootste mogelijke trekker is de vestiging van een Fish experience met een omvang van 1.500 m² en 62.500 bezoekers per jaar. Verder worden er in de slipstream van de eerdere initiatieven marktmogelijkheden gezien voor een horeca totaalconcept van 1.500 m², een hengelsportspecialzaak van 1.500 m² en een aquarium met duik- en snorkelmogelijkheden van 500 m². Deze laatstgenoemde functie trekt 60.000 bezoekers per jaar.

Naast het gebouwd programma zou de locatie ruimte kunnen bieden voor een evenemententerrein van 5.000 m² met 70.000 bezoekers per jaar. Langs het water wordt gedacht aan activiteiten die middels een steiger ontsloten worden zoals gezinsvistochten (12.500 bezoekers per jaar en sportvisdagtochten (5.000 bezoekers per jaar).

Conclusies

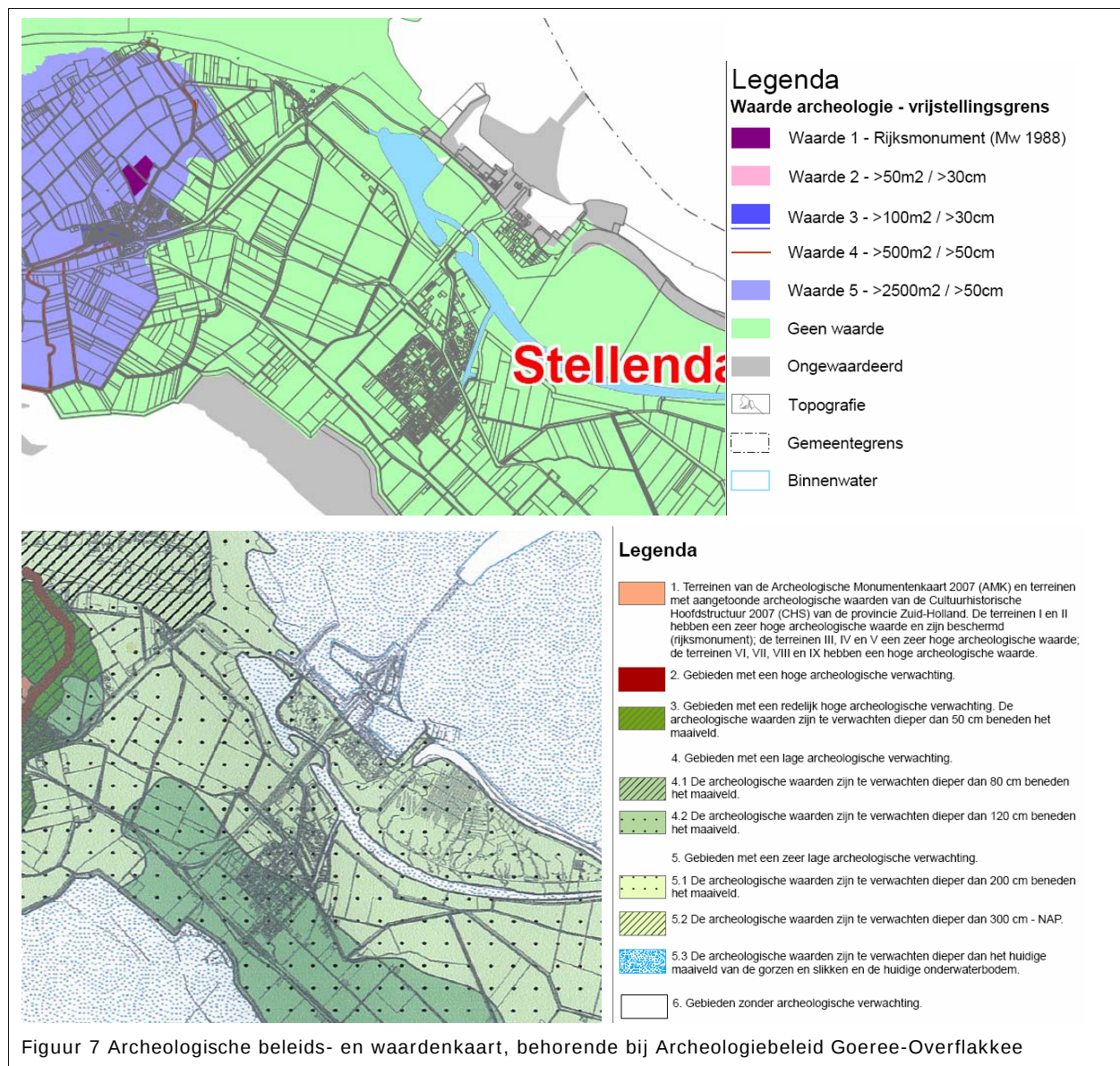
Op basis van de ambities wordt geconcludeerd dat de verbrede invulling van het thema toerisme-visserij kansen biedt maar het Noordereiland vooralsnog niet kan vullen. Voorgesteld wordt om te kijken of er projecten in de vorm van pilots eerst op het terrein van de Buitenhaven kunnen worden ontwikkeld. Het Noordereiland komt in dat geval pas tot ontwikkeling wanneer zich een initiatief voordoet dat qua ruimtebeslag niet meer past op de Buitenhaven. Uit de studie blijkt dat alleen het initiatief van de viskwekerij de ontwikkeling van het Noordereiland kan entameren. Dit is vooralsnog niet aan de orde en wordt derhalve niet als zodanig bestemd; pas bij een eventuele invulling van het Noordereiland zal een wijzigingsprocedure worden doorlopen, waarin de dan bekend concrete activiteiten getoetst worden op hun consequenties voor met name ecologie, verkeersafwikkeling, externe veiligheid en waterkering.

In afwachting van het initiatief van de viskwekerij kan de Buitenhaven de opmaat bieden naar een verbrede invulling van het thema toerisme en visserij. De ervaring leert echter dat bedrijfsactiviteiten en toeristische activiteiten logistiek gezien gescheiden moeten worden. Momenteel zijn de bedrijfsactiviteiten (nog) de kurk van de Buitenhavens, het hart van de bedrijfsmatige logistiek ligt aan de zuidoostzijde van het terrein. Toeristische activiteiten vragen daarnaast om een locatie die goed bereikbaar en zichtbaar is en bij voorkeur geclusterd. Voorgesteld wordt om het westelijk deel van de Buitenhaven hiervoor aan te wijzen. Hier doen zich ook de mogelijkheden voor om een verbinding te leggen met de bestaande parkeervoorziening op de strekdam.

Voorwaarde voor het in ontwikkeling brengen van het Noordereiland is het oplossen van het vraagstuk voor de infrastructuur. De huidige ontsluiting is onvoldoende om als ontsluiting voor het toekomstige programma te functioneren. In figuur 6 is een voorstel opgenomen met een mogelijke ontsluiting, de zogenaamde 'Haarlemmermeervariant'. In het bestemmingsplan zal voldoende juridisch-planologische ruimte geboden moeten worden voor deze variant. Over de daadwerkelijke omvang van het aantal voertuigbewegingen van en naar het Noordereiland en de consequenties daarvan voor de ontsluitingsstructuur, worden pas uitspraken gedaan in het kader van de wijzigingsprocedure; op dat moment kunnen pas concrete gegevens als input gebruikt worden. Met de wegbeheerder wordt op dat moment overleg gevoerd.

Op het Noordereiland wordt in de toekomst mogelijk visgerelateerde bedrijvigheid gerealiseerd, maar daarover bestaat thans nog geen zekerheid. Een directe of uit te werken bestemming is derhalve niet mogelijk, wel een wijzigingsbevoegdheid, net zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is gebruikt. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om aan de visserij gerelateerde bedrijvigheid en recreatieve activiteiten tot en met categorie 3.2 (volgens VNG-brochure 2009 Bedrijven en Milieuzonering) toe te staan, met uitzondering van verblijfsrecreatie, met dien verstande dat de cumulatie van de activiteiten maximaal mag leiden tot een belasting van 40 dB(A) op de grens van de bestaande geluidzone rond de Buitenhaven.

Op deze manier wordt er hoegenaamd geen extra belasting gelegd op de omliggende stiltegebieden en ontstaat er flexibiliteit voor de indeling en inrichting. In het gebied Buitenhaven wordt weliswaar meer flexibiliteit geboden, maar de mogelijke milieu-invloed van het gehele terrein naar de omgeving verandert niet. Op deze manier is het niet nodig nu al onderzoeken uit te voeren naar de milieusituatie inclusief nieuwe ontwikkelingen. Eventueel benodigde onderzoeken worden uitgevoerd bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.



Figuur 7 Archeologische beleids- en waardenkaart, behorende bij Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee

4 SECTORALE ASPECTEN

De beschrijving van de sectorale aspecten is beknopt gehouden, omdat er naar de omgeving toe sprake is van een conserverende situatie. Binnen het plangebied wordt meer flexibiliteit geboden, maar naar de omgeving – met hoge natuurwaarden – blijft de mogelijke milieu-invloed onveranderd. Ter zijner tijd bij het toepassen van de eventuele wijzigingsbevoegdheid, zullen mogelijk nog onderzoeken moeten worden verricht.

4.1 Archeologie

Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen bij de voorbereiding van een project.

Onderzoek

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland (bron: www.chs.zuid-holland.nl) geeft aan dat het plangebied ligt in een gebied waar niet of nauwelijks kans bestaat op archeologische sporen. Ook op de beleids- en waardenkaart behorend bij het 'Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee - duurzaam omgaan met ons bodemarchief bij ruimtelijke ordening' is het gebied niet aangeduid (figuur 7). Derhalve is archeologisch onderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie niet nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.

4.2 Bodemkwaliteit

Wettelijk kader

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers, welke zich er (nagenoeg) voortdurend bevinden, of het milieu. Derhalve dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden, teneinde de bodemkwaliteit in beeld te brengen.

Onderzoek

In 2000 is bodemonderzoek verricht nabij de visafslag. In dit onderzoek zijn in de bodem en het grondwater lichte verontreinigingen aangetroffen, waarvan de concentraties geen aanleiding geven tot nader onderzoek. Wel wordt geadviseerd te werken met een gesloten grondbalans.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Water

Wettelijk kader

Het rijk, de provincie en de waterbeheerders hebben zich uitgesproken voor een duurzamer waterbeheer. Men wil anticiperen op de verwachte klimaatverandering (zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren vanuit Rijn en Maas in de winter en lagere rivierafvoeren in de zomer). Door de grote rivieren en de regionale watersystemen veerkrachtiger en meer zelfvoorzienend te maken worden knelpunten als wateroverlast/overstromingen en watertekorten voorkomen.

In 2007 is de *Beleidslijn Kust* door het toenmalige kabinet vastgesteld. De beleidslijn verheldert het bestaande beleid voor de kust en geeft inzicht in de verdeling van verantwoordelijkheden tussen verschillende overheden. De beleidslijn legt bestaand beleid op het gebied van ruimtelijke ordening, waterveiligheid en natuur uit en leidt niet tot nieuwe regels.

De Nederlandse regels omtrent water zijn beschreven in de *Waterwet*, die op 22 december 2009 is ingevoerd. De Waterwet is samen met de Wet Milieubeheer de Nederlandse implementatie van de Europese Kaderrichtlijn Water. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet vervangt (gedeeltelijk) acht bestaande waterbeheerwetten, waaronder de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet op de waterkering en de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

De Haringvlietdam is een primaire waterkering en valt binnen de reikwijdte van de Waterwet (Waterbesluit, 2009). Het rijk is de beheerder van de Haringvlietdam en Rijkswaterstaat Zuid-Holland is het bevoegd gezag voor vergunningen in het kader van de Waterwet ter plaatse van de Buitenhavens. Het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van het buitenwater, de Haringvlietsluizen (sluizen en kering) vallen onder de verantwoordelijkheid van Rijkswaterstaat. Het waterkwantiteitsbeheer van het boezemwater en polderwater, het beheer van de primaire waterkeringen en de boezemwaterkeringen en het waterkwaliteitsbeheer van het boezem- en polderwater worden gevoerd door het waterschap Hollandse Delta.

Het *Nationaal Waterplan* is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding en is tevens een structuurvisie op basis van de Waterwet en de Wet ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid, zoals beleid voor waterveiligheid, wateroverlast en waterkwaliteit. Ook wordt het beleid voor gebieden beschreven. Het Nationaal Waterplan heeft niet geleid tot aanpassing van het ruimtelijk beleid voor de Buitenhavens.

Huidige situatie

Waterhuishoudkundig gezien maakt het plangebied onderdeel uit van het buitenwater aan zeezijde van de Haringvlietsluizen met de buitenhaven (Noordzee). Het Zuiderdiep ten zuiden van de Meester Snijderweg fungeert als boezem. Tussen het Haringvliet en het Zuiderdiep (ter hoogte van de Meester Snijderweg) ligt de primaire waterkering. Aan de zuidzijde van het Zuiderdiep ligt de boezemwaterkering. Het gebied tussen deze beide waterkeringen is zogenaamd "boezemland", dat vrij afwatert (zonder hulp van gemalen) op de boezem. De boezem heeft als functie opvang van overtollig water vanuit de polders, en zoetwatervoorziening ten tijde van watertekorten. Het gewenste boezempeil wordt geregeld door via de spuisluis bij laagwater onder vrij verval boezemwater te lozen op zee. Deze spuisluis bevindt zich ter hoogte van de Meester Snijderweg, tussen de Buitenhaven en het Zuiderdiep.

Het deelgebied Buitenhaven kent thans een gemengd rioleringssysteem dat aansluit op de hoofdriolering die langs de Meester Snijderweg loopt. Er zijn geen plannen om de riolering in het deelgebied aan te passen. Bij nieuwbouw of herbouw wordt het pand derhalve aangesloten op het rioleringssysteem, waarbij vooruitlopend wel ingezet wordt op een gescheiden stelsel.

Toetsing

Er wordt getoetst op de volgende aspecten: buitendijks bouwen, waterkering, compensatie toename verharding en waterkwaliteit. Andere aspecten zijn als gevolg van de conserverende werking niet van toepassing.

Buitendijks bouwen

Voor het - buitendijks gelegen - plangebied moet, ook gezien de verwachte zeespiegelstijging, rekening gehouden worden met het risico van overstromingen vanuit de zee. Om onveilige situaties te voorkomen dient de aanleghoogte van het maaiveld en van bouwwerken hierop te zijn afgestemd. Het deelgebied Buitenhaven is reeds bebouwd; de planologische bebouwingsmogelijkheden nemen in dit bestemmingsplan niet toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan, wel wordt de flexibiliteit binnen het bebouwingsvlak vergroot; dit verzwakt echter het risico van overstromingen niet. Het deelgebied Noordereiland is thans slechts in gebruik voor de opslag van brandstoffen. Bij een nieuwe ontwikkeling op het Noordereiland, die slechts geëntameerd kan worden door een grootschalige ontwikkeling van bijvoorbeeld de viskwekerij, wordt in het kader van een wijzigingsprocedure de afweging inzake maaiveldhoogte gemaakt en onderbouwd op basis van de dan beschikbare gegevens over het overstromingsrisico. Daarbij kan alsdan gebruik gemaakt worden van de in ontwikkeling zijnde risico-beoordelingsmethodiek voor buitendijkse bestemmingsplannen.

Overigens is op alle gronden die zee- en rivierwaarts van de primaire waterkering liggen de vergunningsplicht van de Wet beheer rijkswaterstaatswerken van toepassing. Zonder vergunning kunnen geen werken worden gemaakt of vaste stoffen of voorwerpen worden gestort, geplaatst of neergelegd.

Waterkering

In het plangebied ligt een belangrijk deel van de primaire waterkering. De waterkering die behoort tot de Haringvlietdam is van essentieel belang voor de veiligheid. In de legger die in werking is getreden vanaf 22 december 2009 zijn de kernzone en de beschermingszones van de waterkering vastgelegd. De beschermingszones zorgen ervoor dat het waterkerende vermogen en de stabiliteit van de waterkering gewaarborgd blijven. In de kern- en beschermingszone van de dam heerst dan ook een streng regime voor wat betreft bouwen en gebruik. In het deelgebied van de Buitenhaven staan de twee geriefloodsen die parallel aan de N57 staan, in de beschermingszone; hier wordt de bestaande situatie exact vastgelegd en wordt geen uitbreiding toegestaan. Op het Noordereiland worden geen andere functies toegestaan. De waterkering langs de Meester Snijderweg is eveneens van belang, maar het regime voor wat betreft bouwen is daar iets soepeler. Als aangetoond is dat de waterkering niet onevenredig wordt geschaad en er geen significante belemmeringen voor het onderhoud, de veiligheid of de mogelijkheden voor versterking van de kering bestaat, is het gebruik voor andere doeleinden toelaatbaar. De vergunningsplicht van de Waterwet is van overeenkomstige toepassing. Zonder vergunning kunnen geen werken worden gemaakt of vaste stoffen of voorwerpen worden gestort, geplaatst of neergelegd.

Compensatie toename verhard oppervlak

Op grond van het onderhavige bestemmingsplan en de planvorming mag verwacht worden dat het bebouwd en verhard oppervlak niet toeneemt. Compensatie is niet aan de orde. Bij nieuwvestiging van bedrijven in het deelgebied Buitenhaven wordt de voorkeursvolgorde vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd; de mogelijkheden om vast te houden en te bergen zijn in het deelgebied echter niet aanwezig; wel is hergebruik van hemelwater denkbaar. Bij ontwikkeling van het deelgebied Noordereiland, dat op grond van dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk is, wordt bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onderzoek gedaan naar de beste oplossing voor de waterberging; deze oplossing wordt vooraf besproken met de waterbeheerder.

Waterkwaliteit

Vanuit het plangebied wordt water geloosd op open water. De voorkeursvolgorde voor de waterkwaliteit is schoonhouden, scheiden, zuiveren. Bij nieuwvestiging van bedrijven in het deelgebied Buitenhaven wordt deze voorkeursvolgorde gehanteerd. Voor het grootste deel gaat het om reeds gevestigde bedrijven die waar mogelijk reeds zorgen voor zuivering en de rest afvoeren via het rioleringssysteem. Bij ontwikkeling van het deelgebied Noordereiland, dat op grond van dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk is, wordt bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid onderzoek gedaan naar de beste oplossing voor de waterkwaliteit; deze oplossing wordt vooraf besproken met de waterbeheerder.

4.4 Ecologie

Wettelijk kader

Soortenbescherming

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Zo bevat de Flora- en faunawet onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

Onderzoek en toetsing

Soorten

In dit geval is sprake van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, waardoor de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet van toepassing zijn.

Gebieden

Het plangebied wordt volledig omgeven door Natura 2000-gebied maar maakt er zelf geen deel van uit. De activiteiten in het plangebied veranderen op grond van dit bestemmingsplan niet significant. In het gebied Buitenhaven biedt het geheel van activiteiten niet meer mogelijkheden voor een milieu-invloed die verder over het Natura-2000 gebied reikt. Op het Noordereiland rust op grond van de techniek van SVBP weliswaar de bestemming bedrijventerrein, maar nieuwe ontwikkelingen zijn gebonden aan een wijzigingsbevoegdheid voor het bouwen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid is expliciet de voorwaarde gekoppeld om aan te tonen dat er geen significant negatief effect op het Natura 2000 gebied optreedt.

Gebruik van het Noordereiland voor bedrijfsmatige doeleinden zal zich alleen kunnen richten op opslag; dit is ook gewenst voor werken van Rijkswaterstaat. Grootschalige opslagactiviteiten van milieuhinderlijke stoffen worden belemmerd door de capaciteit van de bestaande wegontsluiting, door de milieuwetgeving en door het staatseigendom. Er is op dit moment geen enkele aanleiding (of initiatief) die leidt tot een daadwerkelijke invulling van het gebied Noordereiland op korte termijn. Derhalve zijn ook de gevolgen voor het Natura 2000 gebied niet in kaart te brengen. Alleen een grootschalige ontwikkeling vanuit bijvoorbeeld de viskwekerij kan leiden tot ontwikkeling van het Noordereiland; een ontwikkeling zonder gebouwen is daarbij niet voor te stellen; toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal daarom altijd aan de orde zijn. Daarmee is de bescherming van het Natura 2000-gebied gegarandeerd.

Conclusies

De Flora- en faunawet vormt geen beletsel voor dit bestemmingsplan, zolang er geen directe nieuwe activiteiten op het Noordereiland mogelijk worden gemaakt. De Natuurbeschermingswet vormt geen beletsel voor dit bestemmingsplan, omdat er met zekerheid geen significant negatief effect op het Natura-2000 gebied verwacht wordt.

4.5 Kabels & Leidingen

Wettelijk kader

In het bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden bestemd (Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)). Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen / goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (47,5 centimeter);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

Onderzoek en conclusie

Voor de planlocatie is een Klim melding uitgevoerd. Uit deze melding is gebleken dat in het plangebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig zijn.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn grenswaarden opgenomen voor de geluidsbelasting afkomstig van wegen. Bij de bouw van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) binnen de geluidszone van wegen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de waarden van de Wgh niet overschreden worden. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de N57 en de Meester Snijderweg.

Conclusie

Aangezien er geen geluidgevoelige bestemmingen in het plangebied worden gebouwd, is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet nodig.

4.7 Milieuhinder bedrijven

Wettelijk kader

In dit bestemmingsplan wordt voor de bedrijfsbestemmingen gebruikgemaakt van de zogenaamde "Staat van Bedrijfsactiviteiten". Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar opklimmende belasting voor het milieu. Tevens worden globale criteria aangegeven voor de toelaatbaarheid van de verschillende bedrijfscategorieën (VNG-brochure 2009 Bedrijven en Milieuzonering).

Daarnaast zijn de nabijgelegen natuurgebieden van belang. Het gaat hierbij met name om het stiltegebied De Kwade Hoek ten noordwesten van het plangebied. Ook is rekening gehouden met de speciale beschermingszones in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Deze gebieden dienen namelijk beschouwd te worden als gevoelige bestemmingen (zie figuur 8). De ligging van het bedrijventerrein temidden van deze gevoelige gebieden is op grond van milieuoverwegingen minder wenselijk. Het betreft echter een bestaande situatie, welke vanuit economisch oogpunt van grote waarde is. Desalniettemin betekent dit dat vanuit milieuoogpunt zorgvuldigheid bij verdere ontwikkeling gerechtvaardigd is.

Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van het voorliggende bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven geïnventariseerd en ingeschaald volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De bedrijven die niet passen in het algemene toelatingsbeleid hebben een subbestemming gekregen. Dit geldt uitsluitend voor de brandstofopslag op het Noordereiland. De visafslag is gelet op zijn specifieke functie voor de Buitenhaven direct onder de hoofdbestemming gebracht.

4.8 Industrielawaai

Wettelijk kader

Volgens artikel 53 Wet geluidhinder dienen alle bedrijventerreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd te zijn. Bedoelde inrichtingen worden nader genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Rondom deze bedrijventerreinen dient een zone te worden aangegeven, waarbuiten de etmaalwaarde van het equivalent geluidsniveau ten gevolge van bedrijven niet hoger is dan 50 dB(A).

Onderzoek en conclusie

In het plangebied is rond het bedrijventerrein bij de visafslag aan de buitenhaven in 1985 een zone als bedoeld in artikel 53 van de Wet geluidhinder vastgesteld. Ten tijde van het vaststellen van de zonegrens heeft Gedeputeerde Staten tevens hogere grenswaarden voor de twee reeds op dat moment bestaande sluiswachterswoningen vastgesteld. Door middel van de in 1992 door de raad vastgestelde derde herziening van het bestemmingsplan Havens van Stellendam is de zonegrens aangepast aan de bestaande situatie.

Recente jurisprudentie met betrekking tot het hanteren van een geluidszone voor industrielawaai heeft echter tot gevolg dat de bestaande geluidszone moet komen te vervallen voor dit deel van het industrieterrein. In het plangebied zijn geen activiteiten (meer) die geluidszoneringsplichtig zijn; de bedrijven worden derhalve individueel getoetst op de voor hen geldende normen conform de Wet geluidhinder. Met het wegvallen van de geluidszonering zullen de vergunningen van rechtswege worden geactualiseerd op grond van artikel 2.30 Wabo. Daarbij wordt getoetst aan de gehanteerde grenzen van het Activiteitenbesluit, waarbij uitgegaan dient te worden van 50 dB(A) overdag als norm. Volgens de gegevens uit het zonebeheermodel is er qua geluiduitstraling van de bedrijfsactiviteiten op de locatie Buitenhaven geen probleem.

Op de grens van het stiltegebied wordt thans overdag tot 45 dB(A) ontvangen, 's nachts is dit 35 dB(A) en de etmaalwaarde schommelt rond de 42 dB(A). Een eventuele intensivering van activiteiten rondom de buitenhaven mag geen gevolgen hebben voor het stiltegebied. Daartoe zal bij de beoordeling van aanvragen voor een (milieu)omgevingsvergunning van geval tot geval moeten worden gezien of de betreffende bedrijven binnen de gestelde normen voor het nabijgelegen stiltegebied daadwerkelijk kunnen worden toegelaten.

4.9 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Doel van de wet is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden. In deze wet zijn de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Er geldt een NIBM-grens van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO₂ en PM₁₀. Als aannemelijk te maken is dat een project binnen de NIBM-grens blijft, is verdere toetsing niet nodig.

Conclusie

Het onderhavige bestemmingsplan laat geen extra ontwikkelingen toe die leiden tot een grote verkeersaantrekkende werking of tot een andere uitstoot. Evenmin worden er gevoelige functies en bestemmingen gerealiseerd. Derhalve worden de ontwikkelingen als 'niet in betekenis zijnde mate' aangemerkt. Luchtkwaliteit is geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

- bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied, waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

Daarbij wordt gebruik gemaakt van de op 14 januari 2010 vastgestelde beleidsvisie Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee. In die beleidsvisie zijn de externe veiligheidsbronnen geïnterpreteerd.

Onderzoek en conclusie

In het kader van de risico-inventarisatie is in het plangebied alleen de brandstof-opslag op het Noordereiland aangemerkt als risicokaart-relevant (bron: provincie Zuid-Holland). De visafslag heeft geen ammoniakkoeling, maar freonkoeling en is daarom niet 'risicokaart-relevant'. De freonkoeling valt niet onder de werking van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi). Op basis van de milieuvergunning (thans omgevingsvergunning) kan worden gesteld dat de PR 10^{-6} -contour van de brandstofopslag niet buiten de grenzen van de inrichting is gelegen.

De vaarroute over het Haringvliet is in het Basisnet Water aangeduid als 'groene route'. Dit betekent dat er naar verwachting geen 10^{-6} -contour van het persoonsgebonden risico (PR) voorkomt. Vanuit de vaarroute komen dan ook geen beperkingen voor bebouwing naar voren en is een groepsrisicoverantwoording niet nodig.

Over de N57 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Uit de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (cRNVGS) blijkt dat ter hoogte van het plangebied:

- de 10^{-6} -contour van het persoonsgebonden risico (PR) niet buiten het asfalt van de weg ligt;
- het groepsrisico (GR) meer dan een factor 10 lager ligt dan de oriëntatiewaarde.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) is om advies gevraagd. Dit advies is op 1 juni 2011 ontvangen (bijlage 2). In het advies zijn vier incidentscenario's beschouwd, te weten BLEVE op de N57, het vrijkomen van een toxische wolk uit een tankwagen met ammoniak op de N57 door enerzijds catastrofaal falen en anderzijds door een lekkage en een plasbrand op de N57.

De VRR adviseert om de volgende voorzieningen te realiseren, teneinde de risico's te beperken en de zelfredzaamheid en de mogelijkheden voor hulpverlening te vergroten:

1. Maak (nieuwe) gebouwen geschikt om enkele uren in te schuilen in geval van een toxische wolk;
2. Maak een nooduitgang waardoor aanwezige personen in tegengestelde richting van het incident kunnen vluchten;
3. Bij nieuw- of herbouw op minder dan 30 meter van de rechterzijde van de rechterbaan van de N57 dient het gebouw beschermd te zijn tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO);
4. De bereikbaarheid, ontsluiting en bluswatervoorziening dienen te voldoen aan de richtlijnen van de Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR);
5. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie.

Het derde punt is niet van toepassing omdat nieuwe gebouwen op zo'n korte afstand niet zijn toegestaan; alleen bij herbouw van de bestaande geriefloods is de situatie denkbaar, maar in dat geval ligt herbouw op een andere locatie binnen het deelgebied Buitenhaven meer voor de hand. Het eerste en het vijfde punt wordt in overleg met de UFA opgepakt.

Voor het deelgebied Buitenhaven geldt dat aan het tweede en vierde advies is voldaan. Bij een eventuele ontwikkeling van het Noordereiland, die op grond van dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk is, is het realiseren van een nooduitgang onmogelijk. Op het moment dat zich ontwikkelingen voordoen die tot een verdere ontwikkeling van het Noordereiland leiden, wordt in het kader van de wijzigingsprocedure de veiligheidssituatie in nauwe samenspraak met de VRR opnieuw beoordeeld.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling.

4.11 Scheepvaart

Rijkswaterstaat is havenbeheerder en ziet toe op een vlotte en veilige doorstroming van scheepvaartverkeer en draagt zorg voor het waarborgen van het functioneren van de vaarweg nu en in de toekomst. Gelet op het grotendeels conserverende karakter van het plan zullen de consequenties voor de scheepvaart beperkt zijn. Nieuwe hogere bebouwing kan evenwel de radar beïnvloeden. Derhalve wordt in geval van op te richten bebouwing hoger dan 10 meter voorafgaand advies ingewonnen bij de havenbeheerder.

Bij ontwikkeling van het deelgebied Noordereiland, dat op grond van dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk is, wordt bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid getoetst of er geen gevolgen zijn voor de scheepvaart; deze toetsing wordt vooraf besproken met de havenbeheerder. De Richtlijn Vaarwegen 2005 en het Binnenvaartpolitiereglement vormen voor de havenbeheerder het kader.

Op dat moment wordt ook het veiligheidsplan op basis van ISPS (Internationale Code voor de beveiliging van schepen en havenfaciliteiten) in de beoordeling betrokken.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

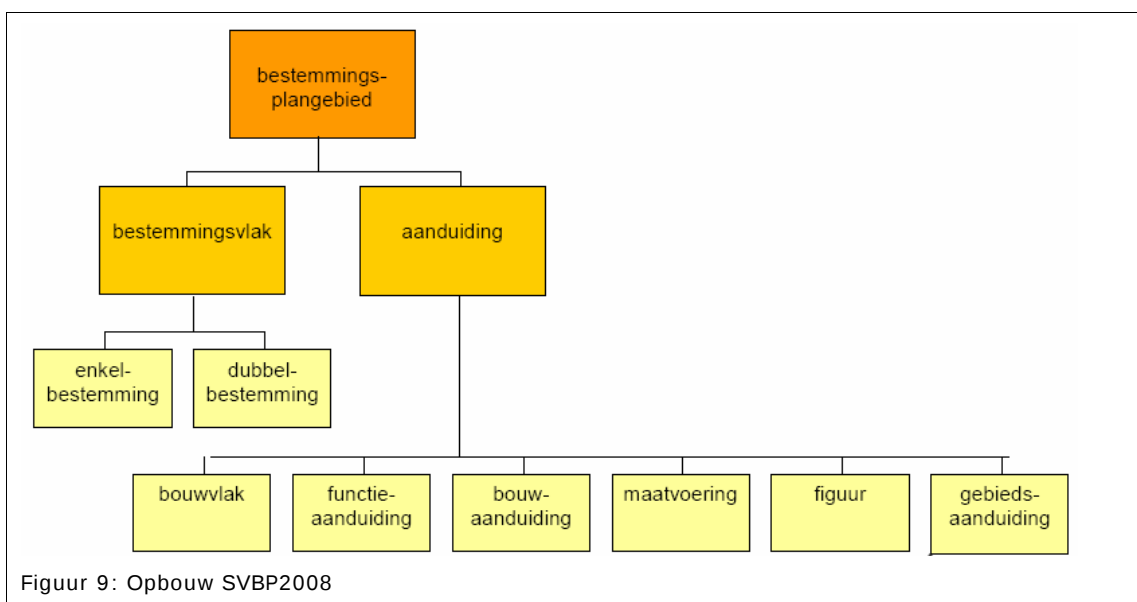
5.1 Bestemmingsplansystematiek

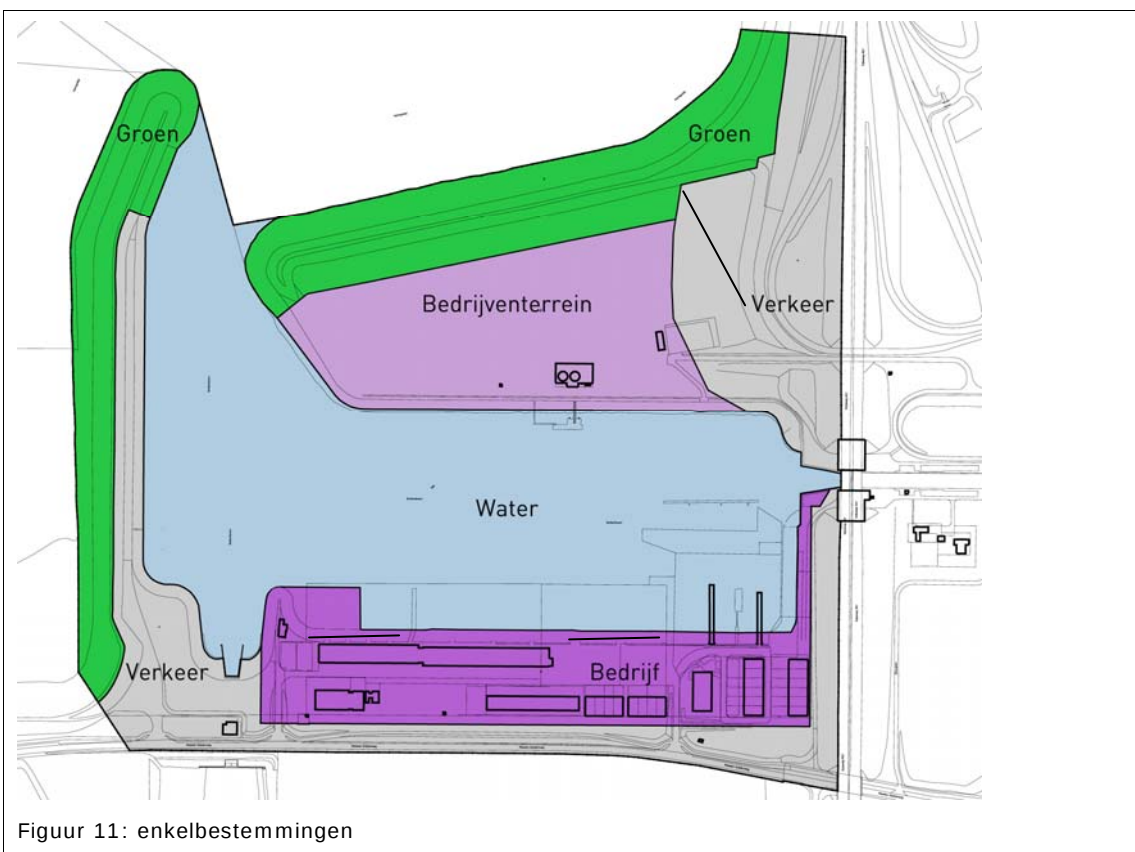
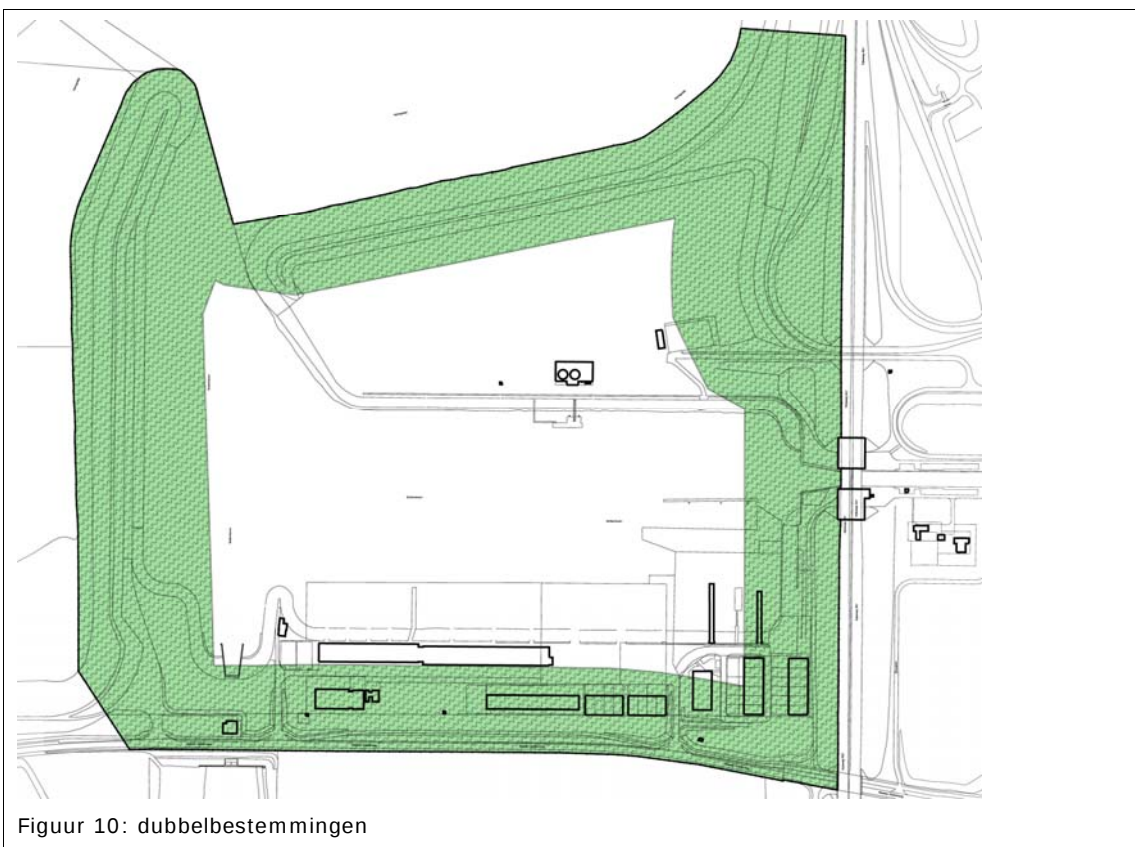
Het nieuwe bestemmingsplan 'Buitenhaven Stellendam' kan gekarakteriseerd worden als een conserverend plan, waarbinnen enkele regels flexibeler zijn gemaakt, zonder dat er consequenties zijn met een uitstraling buiten het plangebied. Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor verdere ontwikkelingen en verruiming van de activiteiten in de bestaande buitenhaven en de ontwikkeling van visgerelateerde bedrijvigheid, waaronder de viskwekerij. Daarnaast dient het bestemmingsplan de mogelijkheid te bieden om koppelingen te leggen tussen de visserij en recreatie.

Als planvorm is gekozen voor een globaal plan, waarin het gebied met een beperkt aantal bestemmingen, een globaal kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwregels uiteen wordt gezet. Uitgangspunt is dat de kaart zo veel mogelijk informatie biedt omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bouwmogelijkheden op een bouwperceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Digitale verbeelding en regels

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting is niet juridisch bindend. De toelichting is een motivering van wat op de kaart en in de regels is vastgelegd. Daarnaast is de toelichting ook een intentieverklaring van het gemeentebestuur van hetgeen hen als meest gewenste ontwikkeling van het plangebied voor ogen staat. De toelichting kan gebruikt worden als toetsingskader bij bijvoorbeeld een verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning tot bouwen.





De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de kaart is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). De SVBP2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de kaart. De opbouw van de SVBP2008 met betrekking tot de kaart is in figuur 9 gevisualiseerd.

5.2 Keuze van bestemmingen

Het vigerende bestemmingsplan is nog niet vervaardigd onder de vigore van SVBP2008. Dit heeft consequenties voor de keuze van bestemmingen. Zo is het met de inwerking-treding van SVBP2008 niet meer mogelijk de dubbelbestemming als enkelbestemming te laten gelden. Dit betekent dat het gehele plangebied onder de dubbelbestemmingen voorzien moet worden van enkelbestemmingen.

Een dubbelbestemming is te beschouwen als een primaire bestemming, te meer daar in de SVBP is bepaald dat er sprake is van een rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende enkelbestemming en dat in de bij de dubbelbestemming behorende planregels de verhouding tussen de doeleinden (functies) van de bestemmingen wordt aangegeven. In de praktijk blijkt de dubbelbestemming voor te gaan op de enkelbestemming. In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van de volgende bestemmingen:

Dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering

In het bestemmingsplan Buitenhavens Stellendam is aan alle waterkeringen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' gegeven. Onder de waterkeringen vallen de strekdam, het Noordereiland, de dam waarop de Meester Snijderweg is gelegen en de Haringvlietdam.

Bestemming Verkeer

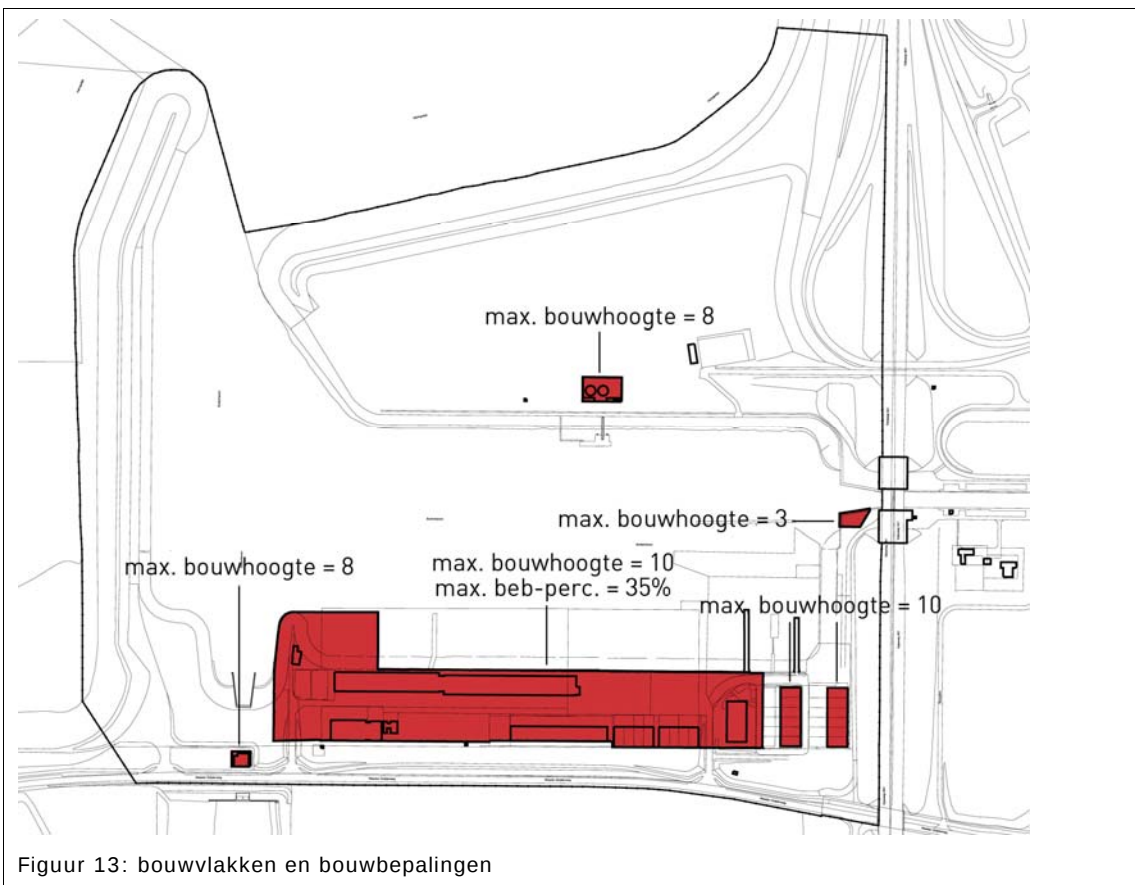
De bestemming 'Verkeer' is gebruikt voor de zone langs de N57, waar ruimte is voor aanpassing van afslagen alsmede voor verkeersgerelateerde functies. Ook de Meester Snijderweg behoudt zijn huidige bestemming 'Verkeer'. Tenslotte wordt de bestemming 'Verkeer' gebruikt voor het gedeelte van de strekdam dat is geasfalteerd en als parkeervoorziening mag worden gebruikt. Er is alleen een bouwvlak opgenomen ter plaatse van het gemaal aan de Meester Snijderweg.

Bestemming Groen

De strekdam aan de westzijde van de buitenhaven en het gedeelte van de dam, direct aangrenzend aan het Noordereiland, krijgen vanwege de ruimtelijke uitstraling de bestemming 'Groen'.

Bestemming Water

Het water van de buitenhaven krijgt ook de bestemming 'Water', waarbij de bestemming ruim genoeg omschreven is om ook de visserij-activiteiten op het water mogelijk te maken.



Bestemming Bedrijf

Voor de Buitenhaven is er qua gebruik geen reden om de relatie met de visserij te beëindigen; wel is er aanleiding voor een versoepeling naar een maritiemer karakter; hiervoor wordt de bestemmingsbeschrijving verbreed tot aan "visserij en haven gerelateerde activiteiten". Tegelijkertijd is er geen aanleiding om een verdere onderverdeling te maken naar visafslag en detailhandel en categorisering in milieucategorieën.

Bestemming Bedrijventerrein

Op het Noordereiland wordt in de toekomst mogelijk visgerelateerde bedrijvigheid gerealiseerd, maar daarover bestaat thans nog geen zekerheid. Een directe of uit te werken bestemming is derhalve niet mogelijk, wel een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6 Wro), net zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is gebruikt.

De huidige situatie is echter moeilijk definieerbaar: er is geen sprake van een eenduidige hoofdbestemming zoals verkeer, groen of bedrijf. Gekozen wordt voor de bestemming 'bedrijventerrein', waarbij geen bouwmogelijkheden worden geboden.

Dit maakt opslag van materialen mogelijk en ook de reeds bestaande activiteiten, te weten de inzameling en opslag van milieubelastende afvalstoffen, passen daaronder. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt de mogelijkheid geboden om aan de visserij en aan de haven gerelateerde bedrijvigheid en recreatieve activiteiten, met uitzondering van verblijfsrecreatie toe te staan.

5.3 Bestemmingsbeschrijving

5.3.1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 BESTEMMINGSREGELS

Bedrijf (artikel 3)

Het terrein van de Buitenhaven verkrijgt in zijn geheel de bestemming 'Bedrijf'. Binnen deze bestemming is aan de visserij en de haven gerelateerde bedrijvigheid t/m categorie 3.2 toegestaan, alsmede visverwerkende en visverhandelende activiteiten t/m categorie 4.2. In het bestemmingsvlak wordt het terrein van de KNRM met de aangrenzende parkeergelegenheid meegenomen, alsmede een gedeelte van het talud van de dijk waarop de Meester Snijderweg is gelegen.

Binnen het bestemmingsvlak wordt een groot bouwvlak geplaatst met een bebouwingspercentage. Hierdoor wordt het in tegenstelling tot de huidige situatie mogelijk te bouwen zonder aanpassing van het bestemmingsplan, mits voldaan wordt aan de voorwaarden vanuit het belang van de waterkering. Het bebouwingspercentage is gezet op 35% terwijl de huidige bebouwing leidt tot een bebouwingspercentage van 24%.

Binnen het bouwvlak is overal een maximale bouwhoogte toegestaan van 10 meter. Tevens is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hoogteaccent tot een hoogte van 14 meter mogelijk te maken. Dit hoogte-accent is bedoeld om een eventueel nieuw recreatie-initiatief mogelijk te maken die tevens als eye-catcher voor het gehele gebied Buitenhaven benut kan worden.

Met een specifieke functieaanduiding 'Maatschappelijk' wordt op de kaart de locatie van de KNRM geduid die in eerste instantie niet valt onder de bestemming 'bedrijf', maar door het toekennen van deze functieaanduiding mogelijk wordt gemaakt.

Om enige sturing te geven waar toekomstige recreatieve ontwikkelingen een plek dienen te krijgen en deze zodanig te situeren zodat deze goed bereikbaar voor het publiek wordt de functieaanduiding 'recreatie' opgenomen op het westelijke deel van het terrein. Deze functie-aanduiding geeft boven op de reguliere mogelijkheden vanuit de bestemming 'Bedrijf' tevens ruimte voor recreatieve activiteiten, waaronder detailhandel, horeca en dagrecreatie. Verblijfsrecreatie wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

Bedrijventerrein (artikel 4)

De bestemming 'Bedrijventerrein', wordt toegepast op het Noordereiland, waarbij geen bouwmogelijkheden worden geboden. Ter plaatse wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein milieubelastende stoffen' (sbt-ms) toegepast en gecombineerd met een bouwvlak.

In het vigerende bestemmingsplan zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen die op een niet navolgbare wijze akoestisch zijn afgestemd op de ligging nabij de nabijgelegen stiltegebieden Haringvliet en oeverlanden alsmede Duingebied ten oosten van Ouddorp. Voorgesteld wordt te werken met slechts één wijzigingsbevoegdheid tot en met categorie 3.2, met dien verstande dat de cumulatie van de activiteiten maximaal mag leiden tot een belasting van 40 dB(A) op de grens van de bestaande geluidzone rond de Buitenhaven. Op deze manier wordt er hoegenaamd geen extra belasting gelegd op de omliggende stiltegebieden en ontstaat er flexibiliteit voor de indeling en inrichting

Groen (artikel 5)

De bestemming 'Groen' valt volledig samen met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Er zijn alleen regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer (artikel 6)

De bestemming 'Verkeer' is van toepassing op de N57 en de Meester Snijderweg, alsmede op de binnenzijde van de strekdam. Specifiek is het gemaal aan de Meester Snijderweg van een aanduiding en een bouwvlak voorzien. Er zijn verder algemene regels gesteld voor kleine nutsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water (artikel 7)

De bestemming 'Water' is in dit bestemmingsplan uitsluitend van toepassing op de buitenhaven. De bestemmingsomschrijving is derhalve niet alleen gericht op waterberging, maar ook op vervoer over water en havengebonden bedrijfsactiviteiten. Er zijn alleen regels opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waterstaat-Waterkering (artikel 8)

De kernzone en beschermingszone van de primaire en regionale waterkeringen zijn als zodanig bestemd. In de bestemming zijn regels opgenomen voor onbelemmerde werking, instandhouding en onderhoud van die keringen.

5.3.3 ALGEMENE REGELS

Anti-dubbeltelbepaling (artikel 9)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels (artikel 10)

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen voor bestaande bouwwerken.

Algemene gebruiksregels (artikel 11)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik van gronden en gebouwen in strijd met de bestemming.

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

In dit artikel is een aantal algemene bevoegdheden om af te wijken van de regels opgenomen. Deze hebben betrekking op het afwijken van de voorgeschreven maten en het overschrijden van bouwgrenzen.

Algemene wijzigingsregels (artikel 13)

Voor het afwijken van bestemmingsgrenzen met een afstand van maximaal 10 meter is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze mag uitsluitend worden toegepast indien het verleggen van bestemmingsgrenzen noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan.

Overige regels (artikel 14)

Werking wettelijke regelingen

In de overige regels is aangegeven dat voor zover in de regels wordt verwezen naar wetten of andere wettelijke regelingen, deze verwijzen naar de regelgeving die van kracht was op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

5.3.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsrecht (artikel 15)

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk.

Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die het mogelijk maakt af te wijken indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Slotregel (artikel 16)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: 'Buitenhavens Stellendam'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van een bouwplan (directe bouwtitel). Derhalve is geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan. Het al dan niet maken van een exploitatieplan komt pas aan de orde bij een eventueel wijzigingsplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van karakter. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform het Bro is niet aan de orde.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met de provincie Zuid-Holland, Rijkswaterstaat en het Waterschap Hollandse Delta.

Hiertoe is het concept-bestemmingsplan op 13 april 2011 verzonden aan de overlegpartners. De termijn tot de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan op 26 april 2011 was echter veel te kort voor de overlegpartners om te reageren. Deze hebben derhalve hun reactie ingediend als een zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan. Over deze zienswijzen, opgenomen in bijlage 1 bij dit plan, is vervolgens (mondeling) contact geweest met de overlegpartners. In het kader van de vaststelling zijn vervolgens wijzigingen doorgevoerd.

7.2 Inspraakreacties

Op 12 april 2011 heeft de gemeente Goedereede een inspraakmiddag georganiseerd. Daarin is ingegaan op de plannen, zowel in planologische zin als in de consequenties voor bedrijven. Op deze inspraakmiddag waren circa 20 personen aanwezig, zowel vanuit organisaties als vanuit de bedrijven. Tijdens de inspraakmiddag zijn verduidelijkende vragen gesteld en beantwoord. Er zijn geen formele reacties ingediend.

8 (GEWIJZIGDE) VASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 7 juni 2011 voor een ieder ter visie gelegen. Er zijn uitsluitend zienswijzen ingediend door de vooroverlegpartners, te weten Rijkswaterstaat Zuid-Holland, de provincie Zuid-Holland, het ISGO. Tevens is advies ontvangen van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. In overleg met de overlegpartners zijn de opmerkingen in het vast te stellen bestemmingsplan verwerkt. De zienswijzen zijn opgenomen als bijlage 1 bij deze plantoelichting.

