

BESTEMMINGSPLAN DE HOFJES 1 EN 2 MIDDELHARNIS





BESTEMMINGSPLAN DE HOFJES 1 EN 2 MIDDELHARNIS GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE

Planstatus

Datum

Plan identificatie

Auteur(s)

Ontwerp

10 - 11 - 2020

NL.IMRO.1924.MDHHofjes1en2-BP20

Cristian van Kuijk



Ordito b.v.

Postbus 94

5126 ZH

Gilze

E info@ordito.nl

T 0161 801 022

I www.ordito.nl

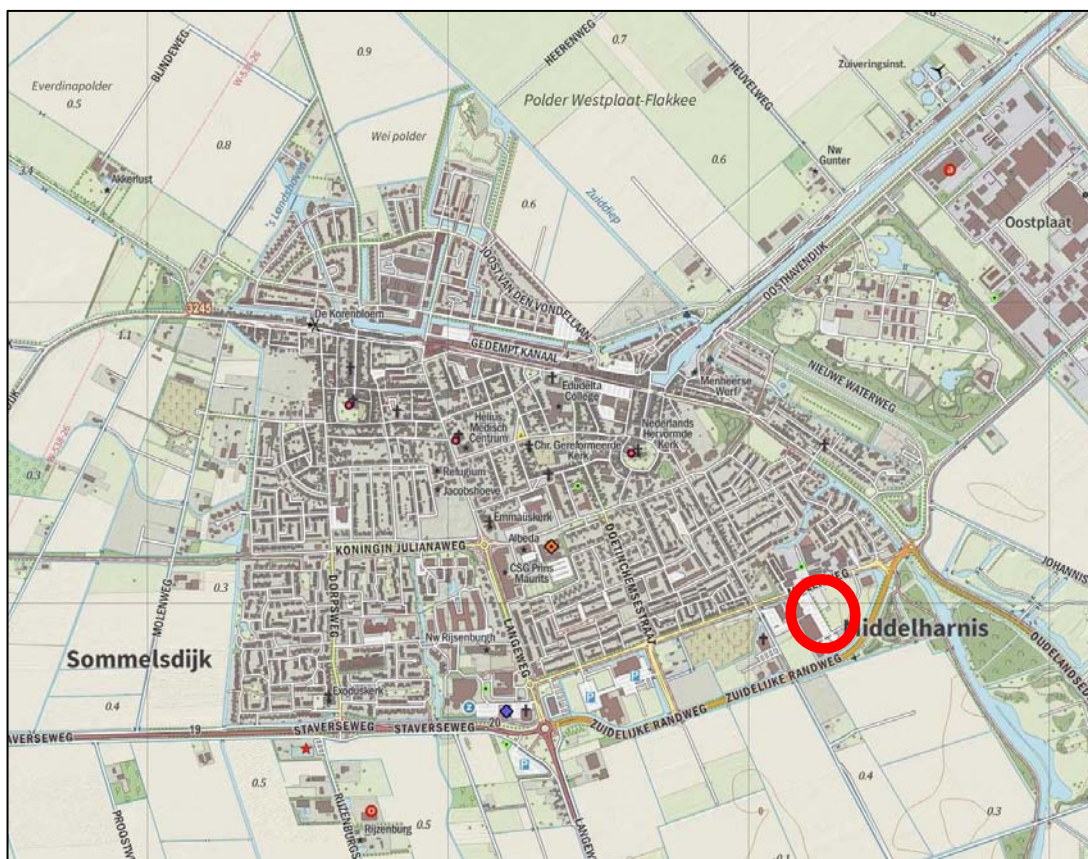
KVK 54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	Planopzet	7
2.1	Historische ontwikkeling	7
2.2	Bestaande situatie	8
2.3	Nieuwe situatie	10
2.4.	Onderbouwing behoefte detailhandel	12
2.5.	Verkeer en parkeren	14
3.	Beleidskader	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.2	Provinciaal beleid	18
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4.	Onderzoek	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Bodemkwaliteit	23
4.3	Water	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Wegverkeerslawaaï	27
4.6	Bedrijven en milieuzonering	27
4.7	Externe veiligheid	31
4.8	Flora en fauna	32
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	35
4.10	M.e.r.-beoordeling	36
5.	Juridische aspecten	38
5.7	Verbeelding	38
5.8	Planregels	38
5.9	Toelichting op de bestemmingen	38
6.	Uitvoerbaarheid	40
6.7	Economische uitvoerbaarheid	40
6.8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40



Ligging en begrenzing plangebied in Middelharnis (bron: gemeentatlas.nl, bewerking Ordito).

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is het voornemen om de huidige supermarkt aan De Hofjes 2 te Middelharnis te verplaatsen.

De winkel De Hofjes 2 is op dit moment te klein en voldoet derhalve niet aan de moderne eisen van een hedendaagse supermarkt. Men wil de winkel graag verplaatsen naar de overkant van de straat aan De Hofjes 1. In het huidige bestemmingsplan is op de locatie De Hofjes 1 echter perifere detailhandel toegestaan. De bedoeling is dat de percelen 'ruilen' van bestemming. De huidige winkel De Hofjes 2 met een verkoopvloeroppervlak van ca. 1.181 m² zal gebruikt worden voor perifere detailhandel. Uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat voor de te verplaatsen supermarkt een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlakte met maximaal 600 m² aanvaardbaar is. De nieuwe supermarkt aan de Hofjes 1 kan een daardoor een verkoopvloeroppervlak van maximaal 1.781 m² hebben. Bij de verhouding tussen verkoopvloeroppervlak en bruto vloeroppervlak wordt bij discountsupermarkten een ratio van 35% en 65% aangehouden. Een discountsupermarkt heeft grotere magazijnen en koelcellen, hierdoor is er meer nevenruimte dan bij een reguliere supermarkt. Het bruto vloeroppervlakte, exclusief technische ruimten en overdekt bevoorraden kan daardoor worden vergroot van 1.621 m² bvo op de huidige locatie De Hofjes 2 naar ca. 2.740 m² bvo (exclusief ruimten t.b.v. het overdekt bevoorraden en technische ruimten) op de nieuwe locatie De Hofjes 1. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft in principe medewerking gegeven.

Het verplaatsen van de supermarkt past niet binnen het huidige bestemmingsplan "Middelharnis". Middels een bestemmingsplanprocedure wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Middelharnis. Het plangebied bestaat uit twee gedeelten: Het perceel van de huidige supermarkt aan de Hofjes 2, bekend onder kadastraal nummer 677, sectie E, gemeente Middelharnis en delen van de nog onbebouwde percelen aan de overzijde van de straat aan de Hofjes 1, bekend onder kadastrale nummers 708 en 483, sectie E, gemeente Middelharnis.



Ligging en begrenzing plangebied in Middelharnis (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Ordito).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het volgende bestemmingsplan:

- Middelharnis, vastgesteld op 25 april 2013.

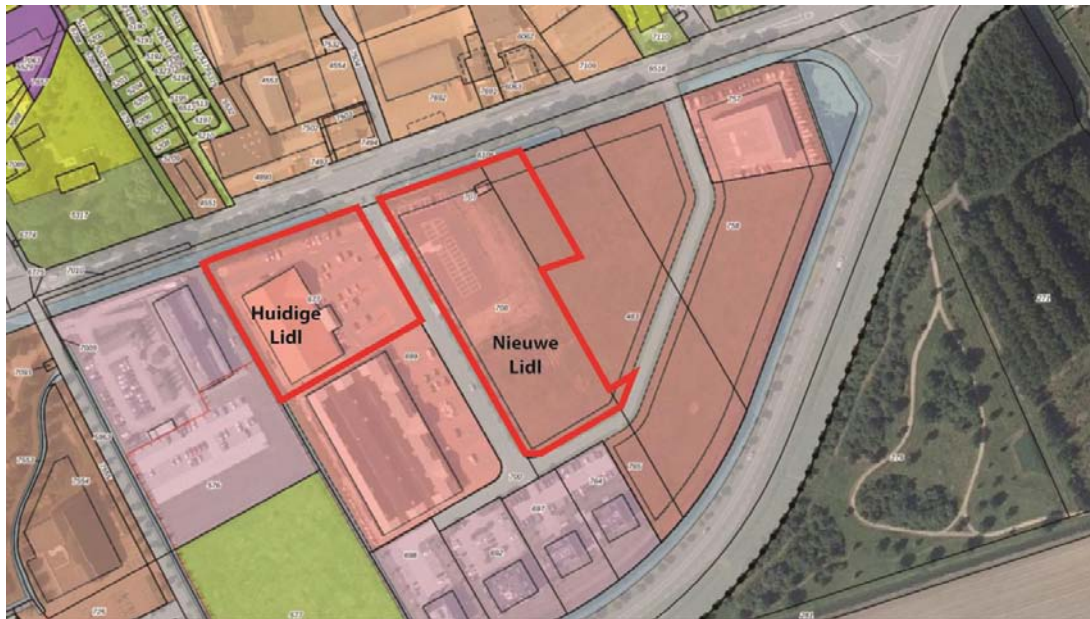
De huidige locatie van de supermarkt, Hofjes 2 (perceel 677), heeft de bestemming Detailhandel. Het bouwvlak ligt strak om de bestaande bebouwing. De bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen.

De nieuwe locatie van de supermarkt, Hofjes 1 (perceel 708 en 483), heeft momenteel de bestemming Detailhandel – Perifeer met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel -2'.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' zijn de gronden bestemd voor perifere detailhandel in de vorm van:

- bouwmarkten;
- tuincentra;
- detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en fietsen alsmede voor detailhandel in accessoires als ondergeschikt onderdeel (maximaal 15%) van de hoofdfunctie tot een bedrijfsvloeropervlakte van maximaal 5.000 m² per vestiging.

Het bouwvlak beslaat, met uitzondering van een strook van 5 tot 10 m langs de wegen, het gehele perceel en mag volledig worden bebouwd. De goothoogte mag maximaal 12 meter bedragen.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Middelharnis (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Ordito)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingsplannen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/ of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventuele uitgevoerde onderzoeken opgenomen.
- Bijlagen:
De uitgevoerde onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de planopzet omschreven, met onder andere daarin de historie en de ruimtelijke opbouw en de nieuwe situatie. In het derde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vier de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere bodem- en luchtkwaliteiten verstaan. Hoofdstuk vijf geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zes waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. PLANOPZET

2.1 Historische ontwikkeling

Goeree-Overflakkee

Het huidige eiland Goeree-Overflakkee is ontstaan door de samenvoeging van Westvoorne en Overflakkee. Westvoorne, nu een gemeente op het voormalige eiland Voorne-Putten, was vroeger de naam van een groter gebied en omvatte ook het eiland Goeree. De duinenreeks van het oude eiland Westvoorne is rond de 3e eeuw ontstaan. Vooral aan de zuidoostzijde van deze duinen slibde vervolgens land aan dat werd ingepolderd. Het oude Overflakkee bestaat ook uit duinen, maar vooral uit ingepolderde op- en aanwassen.

Uiteindelijk zijn Goeree en Overflakkee door verdere inpoldering van de bij deze eilanden en polders aanslibbende gronden (aanwassen) aan elkaar gegroeid. Van groot belang daarbij was de aanleg van de Statendam in 1751, die de tot dan toe twee afzonderlijke eilanden met elkaar verbond. Met de aanleg van deze dam konden de twee eilanden door steeds verdere inpoldering uiteindelijk aan elkaar groeien.

De oorspronkelijke eilanden (opwassen) zijn herkenbaar door de min of meer afgeronde tot ovale basisvorm, slingerende dijken met eventuele doorbraakkolken, de lagere ligging ten opzichte van de jongere polders (aanwassen) en de mozaïekachtige polderverkaveling. In het oostelijk deel van Goeree-Overflakkee betreffen het de Oudelandsche polder (Ooltgensplaat), Polder Oudeland (bij Oude Tonge), Oudelandsche Polder (Sommelsdijk en Middelharnis), Polder van Dirksland (Dirksland). In het westelijk deel van Goeree-Overflakkee vormde de duinstreek de basis voor de eilandvorming waardoor de oude eilanden hier als schiereilanden tegen de duinen zijn aangevleid: Oude Oostdijksche Polder (bij Goedereede), het Oude Land van Diependorst (bij Ouddorp) en de Oude Nieuwlandsche Polder (eveneens bij Ouddorp). Veel van deze eilanden (maar ook enkele van iets latere datum) zijn ook herkenbaar in hun naamgeving. De jongere polders hebben veelal een dijkenpatroon met langere rechtstanden en een meer langwerpig verkavelingspatroon.

Middelharnis en Sommelsdijk

De kern Middelharnis heeft een centrumfunctie voor het eiland en huisvest diverse voorzieningen met een regionale dekking. Middelharnis en Sommelsdijk zijn in de loop der jaren één geheel gaan vormen, waardoor ook wel van een tweelingdorp wordt gesproken. Ruimtelijk gezien vormt de Langeweg een belangrijke scheidslijn tussen beide delen van het dorp.

Middelharnis en Sommelsdijk zijn in de tweede helft van de 15de eeuw gesticht binnen de gemeenschappelijke bedijking. Van oudsher zijn het twee afzonderlijke dorpen. Sommelsdijk lag in Zeeland, Middelharnis in Zuid-Holland. Nu behoren ze beide tot Zuid-Holland. Het tweelingdorp ligt in het centrum van het eiland Goeree-Overflakkee. De dorpen zijn gave voorbeelden van het – voor enkele Zuid-Hollandse en Zeeuwse eilanden karakteristieke – ringstraat-dorp-principe (sleuteldorpen). De ring om de kerk was het kerkelijke deel, de straten waren voor de burgers. De strikte scheiding tussen burgerlijk (de straat) en kerkelijk (de ring) werd steeds minder naarmate de dorpen groeiden. Later werd zelfs het eigenlijke kerkhof binnen de ringgracht voor een deel door burgerlijke bebouwing in beslag genomen.

Vanaf de zeedijk (oost-west) loopt in beide dorpen een Voorstraat naar de Ring rond de Nederlands Hervormde kerk. De twee vrijwel gelijkvormige kerktorens zorgen voor een markant silhouet in het landschap. De achterstraten liggen evenwijdig aan deze Voorstraat. Deze kregen op een gegeven moment dwarsverbindingen met de kerkelijke ring. Doordat beide dorpen op betrekkelijk korte afstand, een kilometer, van elkaar af liggen raakten de uitlopers elkaar al in de 19de eeuw. De dorpen Middelharnis en Sommelsdijk werden aanvankelijk hoofdzakelijk door landbouwers en landeigenaren bewoond. Hun woningen stonden aan de Voorstraat en rond de Ring. Aan de

achterzijde van deze woonhuizen, bij de achterstraten, bevond zich het agrarische gedeelte, de stallen, wagenhuizen en knechtswoningen. Vanwege de beperkte mobiliteit ontstond direct rondom het dorp een overgangsgebied van tuinen en hoven. Hierbij waren vooral de moestuinen van belang in het voorzien van de dagelijkse levensbehoefte. Vanwege de groei van de bebouwde kom verloor het gebied zijn functie en verstedelijkten deze gebieden grotendeels.

In de loop van de 16de eeuw begon de visserij in toenemende mate bij te dragen aan de lokale economie en beide dorpen bezaten in het begin van de 17de eeuw een visafslag. Vooral in Middelharnis verschoof de nadruk toen meer van landbouw naar visserij. De regionale transportfunctie van met name Middelharnis werd in het begin van de 20ste eeuw gestimuleerd door een bootverbinding. Op deze manier werden goederen aangevoerd vanuit Rotterdam. Middelharnis ontwikkelde zich hierdoor tot hoofdvoorzieningscentrum van Goeree-Overflakkee. Begin 20ste eeuw werden de dorpen aantrekkelijk als woonplaats; onder andere renteniers vestigden zich hier uit de wijde omtrek.

Door de aanleg van de Haringvlietdam en -brug vond er een zekere instroom plaats van buitenaf. Vanaf de jaren '60 hebben forse uitbreidingen aan de zuidzijde van het tweelingdorp plaatsgevonden. Door de afsluiting van het Haringvliet en door de verbeterde wegverbindingen is Middelharnis nu één van de belangrijkste watersportcentra in de regio.

2.2 Bestaande situatie

Middelharnis

De kern Middelharnis vervult in de regio een belangrijke centrumfunctie, met name op het gebied van onderwijs, zakelijke dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen. Grootschalige detailhandel met een regionale uitstraling is te vinden in het (ontwikkelings)gebied Zuidelijke Randweg. Verschillende bedrijven zijn vanuit de kern naar dit terrein verhuisd. Ook zijn hier kantoren en de begraafplaats Vrederust gesitueerd.

De Zuidelijke Randweg aangelegd als nieuwe ontsluitingsweg voor het bedrijventerrein Oostplaat. Vanaf de rotonde met de Staverseweg en Langeweg vormt de Zuidelijke Randweg, via de Industrieweg, een rechtstreekse verbinding met het bedrijventerrein. Het tracé van de Zuidelijke Randweg is op enige afstand ten zuiden van de Rottenburgseweg/Molenweg gerealiseerd.

Het gebied tussen deze wegen (die eerder de zuidelijke grens van de kern Middelharnis vormden) en de nieuw aangelegde Zuidelijke Randweg vormde hierdoor een aantrekkelijke locatie voor een nieuwe ontwikkeling. Voor het gebied wordt een nieuwe invulling voorgestaan met onder meer ruimte voor (perifere) detailhandel, kantoren en recreatieve voorzieningen. De bestaande begraafplaats is in de plannen ingepast. Inmiddels is een deel van de ontwikkelingslocatie ingevuld met nieuwe functies en bebouwing, onder andere ten behoeve van de Jumbo (voorheen Agrimarkt), kantoren, een bouwmarkt en de bestaande supermarkt.

De Hofjes

Het plangebied ligt aan weerszijden van de Hofjes. Dit is een rondlopende straat met twee aansluitingen op de Molenweg waar perifere detailhandel, kantoren en de huidige supermarkt zijn gelegen. Het gedeelte in het middengebied is nog onbebouwd.

Op het perceel de Hofjes 2 is de bestaande supermarkt gevestigd op de hoek Molenweg en de Hofjes. Het betreft kadastraal perceel 677 met een oppervlakte van ca. 6.000 m². De supermarkt heeft een verkoopvloeroppervlak van ca. 1.181 m² en een bruto vloeroppervlakte van ca. 1.621 m². Op het parkeerterrein is plaats voor ca. 100 parkeerplaatsen.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Molenweg. Tussen het perceel van de supermarkt en de Molenweg is een watergang en een groenstrook met een bomenrij gelegen. Aan de overzijde van de Molenweg is een aantal bedrijven met bedrijfswoningen gelegen.

Ten westen van het perceel van de bestaande supermarkt staat het kantoorgebouw van een verzekeringsmaatschappij. Aan de zuidzijde is een bouwmarkt gevestigd. Langs de Zuidelijke Randweg staat een aantal kantoorgebouwen aan de Hofjes. Bij de oostelijke aansluiting van de Hofjes met de Molenweg is een garagebedrijf gevestigd.

De nieuwe locatie van de supermarkt aan de Hofjes 1 betreft kadastraal perceel 708 en een deel van kadastraal perceel 483 en maakt onderdeel uit van het nog onbebouwde middelgedeelte tussen de Hofjes en Molenweg. Tussen het perceel en de Molenweg ligt een watergang en een groenstrook met bomenrij. Op het noordelijke deel van het perceel ligt een (tijdelijke) parkeerplaats met ca. 50 plaatsen. Via een zebepad is deze parkeerplaats voor voetgangers/klanten met de huidige locatie van de supermarkt verbonden.



Huidige situatie (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Ordito)

2.3 Nieuwe situatie

De winkel De Hofjes 2 is op dit moment te klein en voldoet derhalve niet aan de moderne eisen van een hedendaagse supermarkt. Men wil de winkel graag verplaatsen naar de overkant van de straat aan De Hofjes 1. In het huidige bestemmingsplan is op de locatie De Hofjes 1 echter perifere detailhandel toegestaan. De bedoeling is dat de percelen 'ruilen' van bestemming. De huidige winkel De Hofjes 2, met een verkoopvloeroppervlak van ca. 1.181 m², zal gebruikt worden voor perifere detailhandel. Uit de toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat voor de te verplaatsen supermarkt een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlakte met maximaal 600 m² aanvaardbaar is. De nieuwe supermarkt aan de Hofjes 1 kan een daardoor een verkoopvloeroppervlak van maximaal 1.781 m² hebben. Bij de verhouding tussen verkoopvloeroppervlak en bruto vloeroppervlak wordt bij discountsupermarkten een ratio van 35% en 65% aangehouden. Een discountsupermarkt heeft grotere magazijnen en koelcellen, hierdoor is er meer nevenruimte dan bij een reguliere supermarkt. Het bruto vloeroppervlakte, exclusief technische ruimten en overdekt bevoorraden kan daardoor worden vergroot van 1.621 m² bvo op de huidige locatie De Hofjes 2 naar ca. 2.740 m² bvo (exclusief ruimten t.b.v. het overdekt bevoorraden en technische ruimten) op de nieuwe locatie De Hofjes 1.

Nieuwe winkel Hofjes 1

Aan de overzijde van de straat aan de Hofjes 1 wordt een nieuwe supermarkt gebouwd op het kadastrale perceel 708. Voor de ontwikkeling van de nieuwe supermarkt op de locatie Hofjes 1 gelden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:

- Bebouwing binnen bestaand bouwvlak bestemmingsplan;
- Rooilijn de Hofjes op 5 meter vanaf de erfgrans;
- Goothoogte maximaal 12 meter;
- Aan de zijde van de Hofjes volgt de gevel de richting van de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein;
- Langs de Hofjes heeft de gevel een representatief karakter;
- Minimaal 60% van het oppervlak van gebouwen wordt voorzien van een kap met een minimale helling van 25 graden. De dakafdekking dient duurzaam te zijn en een goede kwalitatieve uitstraling te hebben bij voorbeeld dakpannen, zink of plaatmateriaal;
- De inrichting van de terreinen rond de gebouwen moet zorgvuldig worden ontworpen. In het ontwerp dienen voorstellen te worden gedaan ten aanzien van de kwalitatief hoogwaardige afscherming. De afscherming dient ook in relatie tot het ontwerp van de gevels te worden beschouwd. Delen van de eigen terreinen die niet worden afgeschermd door gebouwen dienen te worden afgeschermd door een duurzaam geconstrueerd transparant ijzeren hekwerk, al dan niet gecombineerd met groenblijvende hagen.

Het gebouw van de nieuwe supermarkt komt aan de zuidzijde van het perceel 708. De definitieve bouwplannen worden nog nader uitgewerkt. Aan de noordzijde van het perceel (aan de zijde van de Molenweg) ligt de parkeerplaats. Ten oosten van de nieuwe supermarkt is ruimte voor andere vestigingen van (perifere) detailhandel. De stedenbouwkundige opzet is erop gericht dat de gebouwen aan de zuidzijde komen, terwijl het parkeren aan de noordzijde, langs de Molenweg plaats vindt. Op deze wijze kan één grote parkeerplaats worden gerealiseerd, die voor meerdere winkels en bedrijven gebruikt kan worden.



Impressie schetsontwerp nieuwe supermarkt (bron: Bouwraadhuis)

De nieuwe supermarkt kan een oppervlakte van maximaal ca. 2.740 m² bvo (exclusief ruimten t.b.v. het overdekt bevoorraden en technische ruimten) krijgen. Het verkoopoppervlak bedraagt dan maximaal ca. 1.781 m² vvo. Het maximale bruto vloeroppervlakte is in de planregels vastgelegd. De definitieve bouwplannen worden nog nader uitgewerkt.

De entree ligt aan de noordoostzijde, aansluitend aan de nieuwe parkeerplaats en de naastgelegen toekomstige bedrijven. Ter hoogte van de entree komen de winkelwagens te staan. Het laden en lossen vindt plaats aan de achterzijde van het pand, dus zover mogelijk van de Molenweg af. Er komt een inpandige laad- en losruimte, waardoor het achteraanzicht vanuit de Zuidelijke Randweg ook goed is afgewerkt. Daarnaast is het schetsontwerp behandeld door de welstandscommissie en hier is een positief advies over gegeven.

De bouwhoogte van het nieuwe gebouw bedraagt volgens de voorlopige schetsplannen ca. 9,5 meter en de goothoogte ca. 5,5 meter. In dit bestemmingsplan wordt de huidige vigerende goothoogte van 12 meter overgenomen. Het ontwerp past derhalve binnen de bouwregels van het huidige bestemmingsplan.

Momenteel ligt het bouwvlak voor perifere detailhandel over het gehele kadastrale perceel 708 en deel kadastraal perceel 483, met uitzondering van een strook van 5 meter langs de Hofjes en een strook van 10 meter langs de Molenweg. In de nieuwe situatie wordt dit bouwvlak grotendeels gehandhaafd. Op enkele plaatsen is voor een goede inpassing van het gebouw een onbebouwde strook langs de Hofjes van 4,5 meter aanwezig in plaats van de huidige 5 meter. Deze aanpassing is in lijn met de algemene afwijkingsbevoegdheid uit het huidige bestemmingsplan om maximaal 10% van de maten af te mogen wijken en tevens stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Bestaande winkel Hofjes 2

Op het perceel van de bestaande winkel de Hofjes 2 blijft het bestaande gebouw en het parkeerterrein behouden. Er vindt alleen een functiewijziging plaats, waarbij de bestemming gewijzigd wordt van Detailhandel in Detailhandel – Perifeer met de functieaanduiding “specifieke

vorm van detailhandel -2 ". Net als bij de overige percelen aan de Hofjes zijn dan de volgende vormen van detailhandel toegestaan:

- a. bouwmarkten;
- b. tuin- en diercentra;
- c. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en fietsen alsmede voor detailhandel in accessoires als ondergeschikt onderdeel (maximaal 15%) van de hoofdfunctie tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 5.000 m² per vestiging.

De enige toevoeging betreft de uitbreiding van tuincentra met diercentra, zodat ook detailhandel in dierbenodigdheden in combinatie met tuinbenodigdheden mogelijk is.

2.4. Onderbouwing behoefte detailhandel

Voor de verplaatsing en vergroting van de supermarkt is in het kader van de toetsing ladder voor duurzame verstedelijking een rapport opgesteld voor de onderbouwing van de behoefte (bijlage 1, BRO, PO2887, 17 augustus 2020). Uit dit rapport komt de volgende effectenanalyse:

Omzeteffecten

Zoals aangegeven neemt met de beoogde verplaatsing in combinatie met uitbreiding van Lidl het functionele aanbod in de dagelijkse sector in de gemeente Goeree-Overflakkee toe met maximaal 600 m² wvo, waardoor de toekomstige vloerproductiviteit op circa € 7.750 per m² wvo te liggen, oftewel een omzeteffect van circa -2% ten opzichte van de huidige vloerproductiviteit. Bij een dergelijk omzeteffect is het niet de verwachting dat het dagelijks aanbod in de gemeente op onaanvaardbare wijze onder druk komt te staan of zal verdwijnen als gevolg van het initiatief van Lidl.

Ruimtelijk-functionele effecten

Het is niet de verwachting dat de verplaatsing in combinatie met uitbreiding van Lidl in Middelharnis onaanvaardbare effecten heeft op het bestaande winkelaanbod, de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en de leegstand.

- De verplaatsing naar een naastgelegen perceel is geen grote structurele wijziging in de supermarktspreiding in Middelharnis. Er zullen geen nadelige effecten optreden betreffende de supermarkt- en detailhandelsstructuur, aangezien de afstand van verplaatsing naar de nieuwe locatie verwaarloosbaar is en de omvang van de uitbreiding en bijbehorende omzeteffecten beperkt zijn. De beoogde uitbreiding van de Lidl betreft ook meer de nevenruimten (magazijn, sociale ruimte, etc.) dan het winkelvloeroppervlak.
- Hoewel een verdere uitbreiding van het dagelijkse aanbod aan de Zuidelijke Randweg niet wordt voorgestaan in de detailhandelsvisie, betreft de vergroting van Lidl een uitbreiding van bestaande bedrijfsactiviteiten. Hiervoor wordt in de detailhandelsvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee wel ruimte geboden.
- Een verplaatsing in combinatie met uitbreiding van de Lidl-supermarkt zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de winkel en een upgrade naar de nieuwste standaard van Lidl. De supermarkt kan op deze manier beter inspelen op de wensen van de consument en meer consumenten aan zich verbinden (verbetering consumentenverzorging). Het op peil houden van de koopkrachtbinding is op regionaal niveau een belangrijk aandachtspunt. Het is niet de verwachting dat de koopkrachtbinding als gevolg van het initiatief verder zal toenemen, wel draagt de uitbreiding van de Lidl bij aan het op peil houden van de koopkrachtbinding.
- Lidl zal door de uitbreiding een grotere speler vormen binnen het detailhandelslandschap van de gemeente en verhoudingsgewijs meer omzet naar zich toetrekken. De overige supermarkten in de omgeving kunnen daar wel enige omzeteffecten van ondervinden, waaronder de supermarkten in het centrum van Middelharnis (Plus en Albert Heijn), Sommelsdijk (Albert Heijn) en Dirksland (Coop). Voor zover er omzeteffecten zijn, zullen deze zich naar verwachting met name voordoen bij de Plus in het centrum van Middelharnis en de Coop in Dirksland,

vanwege het huidige functioneren van de Plus en Coop en de nabijheid van deze supermarkten ten opzichte van de Lidl. Desalniettemin is het niet te verwachten dat een van deze supermarkten zal moeten sluiten, vanwege het zeer geringe omzeteffect (-2%).

- Wanneer tevens rekening wordt gehouden met de komst van een nieuwe Aldi-supermarkt in Ouddorp treedt naar verwachting een omzeteffect op van circa -5%. Hierbij is het niet de verwachting dat het dagelijks aanbod dusdanig onder druk komt te staan dat het voortbestaan hiervan wordt bedreigd. Hierbij speelt onder andere mee dat de twee supermarkten weliswaar eenzelfde segment bedienen (discount), maar in verschillende kernen worden gerealiseerd en daardoor een ander verzorgingsgebied bedienen. Waar de Lidl in Middelharnis een verzorgingsfunctie heeft voor het middengebied van het eiland (en deels het zuiden), heeft de Aldi in Ouddorp primair een verzorgingsfunctie voor het noorden van het eiland.
- De omzeteffecten zouden ook gevolgen kunnen hebben voor ander (zeer) kleinschalig dagelijks aanbod in de omgeving zoals bijvoorbeeld de kleinere buurtsupers in Melissant (Coop Compact, 326 m² wvo) en Nieuwe-Tonge (Spar, 539 m² wvo). Hoewel niet aannemelijk, is het niet uit te sluiten dat na het vergroten van een volwaardige supermarkt in Middelharnis, kleinschalig winkelaanbod (in de kleinere kernen) in de omgeving zal verdwijnen. Dit zou dan echter niet zo zeer het gevolg zijn van de vergroting van Lidl, maar meer het gevolg van autonome ontwikkelingen: kleinere buurtwinkels sluiten door pensionering van de eigenaar zonder opvolging en veranderend consumentengedrag (voorkeur voor grotere supermarkten met breed aanbod boven buurtsuper en voorkeur voor winkelgebieden met ruimere keuze) en groei van online boodschappen doen. Conform de detailhandelsvisie hangt de wens het aanbod in de kleinere dorpen en kern te behouden ook volledig samen met de bereidheid van inwoners om er te kopen.

2.5. Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

De PDV-locatie aan de Hofjes is goed ontsloten via de Molenweg (verkeer uit kern Middelharnis) en de Zuidelijke Randweg (verkeer uit overige kernen).

Bij deze planontwikkeling is enkel sprake van een functiewijziging van perifere detailhandel naar reguliere detailhandel (en andersom). De totale oppervlakte van de bestemmingen en bouwmogelijkheden in het gehele gebied de Hofjes blijft gelijk.

Door de verplaatsing van de supermarkt neemt de oppervlakte aan reguliere detailhandel toe met 1.119 m² bvo (van 1.621 m² naar 2.740 m² bvo, (exclusief ruimten t.b.v. het overdekt bevoorraden en technische ruimten) in het plangebied, en dus neemt de oppervlakte perifere detailhandel met 1.119 m² bvo af.

Voor de effecten van de functiewijziging op de verkeersgeneratie is zodoende alleen het verschil tussen perifere en reguliere detailhandel voor de oppervlakte van 1.119 m² bvo relevant. Met behulp van CROW publicatie 381 zijn de effecten op de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van de ligging in de zone “rest bebouwde kom” en ‘weinig stedelijk gebied’. Op basis van referentieonderzoek is bekend dat de verkeersproductie op een zaterdag het grootst is en dat circa 25% van de bezoekers over de hele week op de zaterdag komt.

Verkeersgeneratie bestemmingswijziging 1.119 m ² bvo				
Functie	Verkeersgeneratie per 100 m ² (CROW publicatie 381)	Oppervlakte bvo (m ²)	Verkeer gemiddelde openingsdag (motorvoertuigen per etmaal)	Verkeer maatgevende openingsdag (zaterdag) (motorvoertuigen per etmaal) + 25%
Huidige situatie bestemming Detailhandel - Perifeer				
Bouwmarkt	35,2	1.119	394	493
Meubels	10,2	1.119	114	143
Tuincentrum	17,0	1.119	190	238
Nieuwe situatie bestemming Detailhandel				
Supermarkt	155,5	1.119	1.740	2.175
Maximale toename			1.346	1.682

Als gevolg van de functiewijziging van Detailhandel – perifeer naar Detailhandel voor een oppervlakte van ca. 1.119 m² bvo zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde openingsdag met 1.346 mvt/etmaal toenemen en op een maatgevende openingsdag (zaterdag) met 1.682 mvt/etmaal. Daarbij komen in de regel 3 tot 4 vrachtwagens (bij uitzondering maximaal 5 vrachtwagens) per etmaal ten behoeve van het laden en lossen. Dit aantal vrachtwagens is ongewijzigd ten opzichte van de huidige supermarkt aan Hofjes 2.

Hierbij dient te worden aangetekend dat er in het PDV-locatie de Hofjes/Zuidelijke Randweg, naast de ontwikkelingen van de Hofjes 1 en 2, nog ca. 18.000 m² aan uitgeefbare grond voor perifere detailhandel beschikbaar is. Indien deze gronden in de toekomst tot ontwikkeling worden gebracht zal dat tot een theoretische toename van de verkeersgeneratie van ca. 8.000 mvt/etmaal op zaterdagen leiden, hetgeen groter is dan de ontwikkeling van de verplaatsing van de supermarkt. Derhalve heeft de toename van de supermarkt geen groot effect op de omgeving. De feitelijke toename van verkeer is echter wel aanzienlijk. Om die en andere redenen heeft de gemeenteraad

ingestemd met VCP Middelharnis-Sommelsdijk Micro maatregelen, waarin is opgenomen dat de kruisingen Rottenburgseweg – Doetinchemsestraat en Doetinchemseweg – Zuidelijke Randweg worden aangepakt. Verder zal er bij het situeren van de inritten rekening worden gehouden met de toenemende drukte op de Hofjes.

Parkeren

Het parkeren voor de nieuwe locatie van de supermarkt Hofjes 1 en de bestaande locatie Hofjes 2, waarvan de functie gewijzigd wordt naar Detailhandel-Perifeer vindt volledig plaats op eigen terrein.

Voor het bepalen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW (Publicatie 381: Toekomstbestendig parkeren) met als uitgangspunten 'supermarkt', 'rest bebouwde kom' en 'weinig stedelijk gebied'. Daarnaast zijn in het huidige bestemmingsplan Middelharnis concrete parkeernormen voor perifere detailhandel opgenomen.

Normaliter wordt door de gemeente de gemiddelde norm aangehouden. Voor supermarkten betekent dit een gemiddelde norm van 5,9 pp per 100 m² bvo. In de huidige situatie zijn er echter 6,3 pp per 100 m² bvo aanwezig (Hofjes 2). In overleg tussen Lidl Nederland en de gemeente is daarom gekozen voor een parkeernorm van 6,5 pp per 100 m² bvo (exclusief voorzieningen tbv overdekt bevoorraden en technische ruimten)

In de onderstaande tabel zijn de parkeerkencijfers voor de diverse soorten detailhandel opgenomen:

functie	Bandbreedte Parkeerkencijfer per 100 m ² bvo	Gemiddelde aan te houden parkeernorm
Supermarkt (CROW)	4,6 – 7,2	6,5
Bouwmkt (CROW)	2,2 – 2,7	2,5
Bouwmkt (bestemmingsplan Middelharnis)	2,5	2,5
Tuincentrum (CROW)	2,4 – 2,9	2,7
Overige functies perifere detailhandel (o.a. tuincentrum) (bestemmingsplan Middelharnis)	4,0	4,0

Voor wat betreft de parkeerkencijfers voor bouwmarkten en overige functies (o.a. tuincentra) wordt in dit geval rekening gehouden met de parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan Middelharnis. De parkeernorm uit het bestemmingsplan voor bouwmarkten is namelijk het gemiddelde van de parkeerkencijfers van het CROW. Voor de overige functies (o.a. tuincentra) ligt de parkeernorm uit het bestemmingsplan hoger dan de parkeerkencijfers van het CROW. Voor de zekerheid wordt daarom de hogere norm uit het bestemmingsplan aangehouden.

Hofjes 2 functiewijziging bestaande supermarkt naar perifere detailhandel

Aan de Hofjes 2 staat het huidige pand van de supermarkt met een oppervlakte van 1.621 m² bvo. Op het perceel zijn ca. 100 parkeerplaatsen aanwezig. Door de functiewijziging van reguliere detailhandel naar perifere detailhandel kan voor het parkeren met een lager parkeerkencijfer rekening gehouden worden dan in de huidige situatie.

Voor de nieuwe functie van perifere detailhandel aan de Hofjes 2 zijn volgens de parkeerkencijfers het volgende aantal parkeerplaatsen noodzakelijk.

Functie	Parkeernorm per 100 m ² bvo	Oppervlakte bvo	aantal parkeerplaatsen
<i>Bouwmarkt</i>	2,5	1.621 m ²	41
<i>Overige functies perifere detailhandel (o.a. tuincentra)</i>	4,0	1.621 m ²	65

Momenteel zijn er ca. 100 parkeerplaatsen aanwezig op het perceel. Maximaal 65 parkeerplaatsen hiervan zijn nodig voor de nieuwe functie van perifere detailhandel. Er is sprake van een overschot van 35 parkeerplaatsen.

Hofjes 1 nieuwe supermarkt

Benodigde parkeerplaatsen

Voor de nieuwe locatie van de supermarkt aan de Hofjes 1 zijn volgens de parkeerkencijfers het volgende aantal parkeerplaatsen noodzakelijk bij een maximale invulling van de planologische mogelijkheden:

Functie	Gemiddelde parkeernorm per 100 m ² bvo	Oppervlakte bvo	Aantal benodigde parkeerplaatsen
<i>Supermarkt</i>	6,5	2.740 m ²	178

Het nieuwe parkeerterrein voor de supermarkt aan de Hofjes 1 met een maximale omvang van 2.740 m² bvo (exclusief ruimten t.b.v. het overdekt bevoorraden en technische ruimten) dient volgens de parkeerkencijfers over minimaal 178 parkeerplaatsen te beschikken. De parkeernorm is vastgelegd in de planregels. Bij de uitwerking van de bouwplannen en de inrichting van het parkeerterrein zal er aan de parkeernormering per 100 m² bvo worden voldaan.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Beoordeling

In allebei de plangebieden zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor de plangebieden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 december 2011 in werking getreden.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Beoordeling

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Het nationale ruimtelijke beleid heeft geen consequenties voor het plangebied.

Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro)

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling vereist dat wordt onderbouwd of en in hoeverre er sprake is van 'duurzaam ruimtegebruik'. Om dit duurzaam ruimtegebruik te garanderen moet de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (zoals omschreven in artikel 3.1.6 lid 2 Bro) worden doorlopen:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Een aantal aspecten zijn van belang om te bepalen of en hoe de ladder moet worden toegepast, waaronder de vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling en of de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

Toetsing

Voor de verplaatsing en vergroting van de supermarkt is in het kader van de toetsing ladder voor duurzame verstedelijking een rapport opgesteld voor de onderbouwing van de behoefte (bijlage, BRO, PO2887, 17 augustus 2020). De uitkomsten van dit rapport zijn nader toegelicht in paragraaf 2.4.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland (april 2019)

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De Omgevingsvisie is vanaf 1 april 2019 van kracht.

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Steden en dorpen

Het plangebied is volgens de kwaliteitskaart gelegen in 'steden en dorpen'. Voor dergelijke gebieden zijn de volgende richtlijnen opgenomen in de Visie Ruimte en Mobiliteit:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp;
- Hoogteaccenten (waaronder hoogbouw) vallen zoveel mogelijk samen met centra (zwaartepunten) en interactiemilieus in de stedelijke structuur;
- Daar waar hoogbouw niet samenvalt met 'zwaartepunten' in de stedelijke structuur geeft een beeldkwaliteitsparagraaf inzicht in de effecten, invloed en aanvaardbaarheid van hoogbouw op de (wijde) omgeving;

- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur;
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaande stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand;
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd;
- Het eigen karakter van het historische centrum wordt versterkt;
- Historische centra en kernen blijvenikbaar vanuit het omringend gebied;
- Bij bedrijventerreinen krijgt de beeldkwaliteit van de randen, een goede ontsluiting en de samenhang met de omgeving extra aandacht.

Beoordeling

De ontwikkeling ligt binnen het bestaande dorpsgebied in Middelharnis en betreft een functiewijziging. Het plan past daarmee binnen de provinciale omgevingsvisie.

Omgevingsverordening (april 2019)

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling zijn onderstaande artikelen relevant.

De provincie Zuid-Holland wil een overheid zijn die anticipeert op veranderingen in maatschappij, economie en bestuur, en vanuit haar toegevoegde waarde bijdraagt aan maatschappelijke opgaven. De ontwikkeling die de provincie Zuid-Holland hierin doormaakt, sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet die de maatschappelijke opgave centraal stelt, en niet langer de sectorale beleidsvelden. De Omgevingsverordening is vanaf 1 april 2019 van kracht.

De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Met deze integratie wordt een belangrijke stap gezet in de implementatie van het organiseren van de provinciale rol rond maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Uitgangspunt is dat de integratie beleidsneutraal gebeurt, dus zonder een verandering in (rechts-)gevolgen. Separaat wordt een aantal beleidsrijke onderdelen ter besluitvorming voorgelegd, die nadien als wijziging in deze verordening worden geïntegreerd. Deze onderdelen zijn in de verordening gereserveerd.

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening zijn instrumenten die onderling sterk met elkaar samenhangen. In de systematiek van de Omgevingswet is de inhoud van de omgevingsvisie voor een groot deel leidend voor de inhoud van de Omgevingsverordening. Vandaar dat de inhoud van beide kerninstrumenten gelijktijdig wordt vastgesteld.

Beoordeling beleid detailhandel

- De provincie Zuid-Holland zet in op het concentreren en clusteren van detailhandel in de centra van steden, dorpen en wijken. Uitzondering hierop zijn goederen van een aard en omvang die fysiek niet in te passen zijn in de centra (perifere branches). Dit provinciale beleid (Programma Ruimte, 2014, herzien mei 2018) is erop gericht om de detailhandelsstructuur zoveel mogelijk kwalitatief te versterken en de beschikbaarheid en bereikbaarheid van detailhandelsvoorzieningen te garanderen.
- De provincie hanteert een driedeling: te versterken centra, te optimaliseren centra en overige centra. Het centrum van Middelharnis is aangewezen als ‘te optimaliseren centrum’. Dit betekent dat gewerkt moet worden aan de verbetering van de positie met alle denkbare middelen, zonder netto toevoeging van winkelmeters. Een eventuele beperkte uitbreiding van winkelmeters moet in het teken staan van structuurverbetering van het centrum.
- In het provinciaal beleid zijn opvanglocaties aangewezen voor grootschalige detailhandel in meubelen en voor detailhandel in keukens, badkamers, vloerbedekking, parket, zonwering en jacuzzi’s. Deze PDV-locaties zijn aangeduid in de Verordening ruimte, waaronder de PDV-locatie

in Middelharnis (Zuidelijke Randweg). Bij bestemmingsplannen die nieuwe detailhandel groter dan 1.000 m² bvo op een PDV-locatie mogelijk maken, moet worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat en de ruimtelijke kwaliteit niet onevenredig wordt aangetast. Het gaat daarbij onder andere om het voorkomen van onaanvaardbare leegstand.

Voor het planvoornemen is artikel 6.13 uit de omgevingsverordening relevant.

Artikel 6.13

1. Een bestemmingsplan voorziet uitsluitend in nieuwe detailhandel op gronden:

- a. binnen of aansluitend aan een bestaande winkelconcentratie in de centra van steden, dorpen en wijken;
- b. binnen een nieuwe wijkgebonden winkelconcentratie in een nieuwe woonwijk;
- c. binnen een nieuwe goed bereikbare en centraal gelegen winkelconcentratie als gevolg van herallocatie.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op een bestemmingsplan dat voorziet in de volgende nieuwe detailhandel:

- a. detailhandel in goederen die qua aard of omvang van de aangeboden goederen niet of niet goed inpasbaar is in de centra:
 - 1° detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen;
 - 2° detailhandel in volumineuze goederen;
 - 3° meubelbedrijven, inclusief in ondergeschikte mate een assortiment woninginrichting en stoffering, alsmede detailhandel in de volumineuze woongoederen: keukens, badkamers, vloeren, zonwering en jacuzzi's, voor zover de ontwikkeling plaatsvindt binnen de bedrijventerreinen met locaties voor perifere detailhandelsvestigingen (PDV) waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 10 in bijlage II;
 - 4° tuincentra;
 - 5° bouwmarkten;
- b. kleinschalige detailhandel:
 - 1° in de vorm van een gemakswinkel;
 - 2° bij sport-, culturele, medische, onderwijs, recreatie- en vrije tijdsvoorzieningen, alsmede andere locaties met veel bezoekers of passanten, met een assortiment dat aansluit op de aard van deze voorzieningen of locaties;

ondergeschikte detailhandel:

 - 1° in ter plaatse vervaardigde goederen bij een productiebedrijf;
 - 2° bij een beroep aan huis of bij een ambachtelijk of dienstverlenend bedrijf, met een assortiment dat aansluit bij de hoofdbestemming;
 - 3° bij een agrarisch bedrijf met een assortiment van producten uit eigen teelt;
- c. afhaalpunten voor niet-dagelijkse artikelen op goed bereikbare locaties;
- d. kringloopwinkels;
- e. supermarkten net buiten het winkelconcentratiegebied in kleine kernen, als is aangetoond dat hiervoor onvoldoende ruimte is in een bestaande winkelconcentratie.

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van de verplaatsing en verruiming van een bestaand detailhandelsbedrijf op de PDV-locatie. Er is geen sprake van een vestiging van een nieuw detailhandelsbedrijf. Voor de verplaatsing en vergroting van de supermarkt is in het kader van de toetsing ladder voor duurzame verstedelijking een rapport opgesteld voor de onderbouwing van de behoefte (bijlage 1, BRO, PO2887, 17 augustus 2020). De conclusies uit dit rapport zijn nader beschreven in paragraaf 2.4. Uit het rapport blijkt dat het niet de verwachting is dat de verplaatsing

in combinatie met uitbreiding van Lidl in Middelharnis onaanvaardbare effecten heeft op het bestaande winkelaanbod, de detailhandelsstructuur, consumentenverzorging en de leegstand.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen in lijn van de Omgevingsverordening is.

3.3 Regionaal beleid

- In de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (2010, herziening 2017) is het centrum van Middelharnis aangemerkt als een beperkt stuwende functie voor het eiland. Dit knooppunt moet de ruimte krijgen zich op dit niveau verder te ontwikkelen. Tevens is er ruimte voor versterking van de centrumfunctie van Middelharnis met perifere en grootschalige detailhandel (PDV). Enkele opgaven op regionaal niveau zijn het behouden van voorzieningen in de kleine kernen, het op peil houden van de koopkrachtbinding en het investeren in versterking bij huidige concentraties van voorzieningen.
- In december 2012 heeft de stuurgroep van het Regionaal Economisch Overleg Zuid-Holland Zuid de Regionale structuurvisie en het Beleidsplan PDV vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er nog maar drie te versterken PDV-locaties zijn. De PDV-locatie in Middelharnis aan de Zuidelijke Randweg behoort daar niet toe. Op deze locatie is slechts vestiging van nieuwe detailhandelsbedrijven toegestaan voor initiatieven met een aantoonbaar lokaal karakter.

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van de verplaatsing en verruiming van een bestaand detailhandelsbedrijf op de PDV-locatie. Er is geen sprake van een vestiging van een nieuw detailhandelsbedrijf. De planontwikkeling is passend binnen het regionaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

- De Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee (vastgesteld in maart 2016) is gericht op een evenwichtige en duurzame voorzieningenstructuur, waarbij de winkelgebieden op Goeree-Overflakkee door hun eigen kenmerken, kwaliteiten en bezoekdoelen elkaar aanvullen en ieder een eigen rol binnen de structuur vervullen. Aan ondernemers wordt binnen de gestelde kaders zoveel mogelijk ruimte geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel, bijvoorbeeld met betrekking tot schaalvergroting. Met het oog op het bieden van ruimte voor dynamiek geldt dat kwaliteit leidend moet zijn boven kwantiteit en dat een gezonde ondernemersvrijheid wordt gefaciliteerd.
- In de detailhandelsvisie is geconstateerd dat er theoretisch op Goeree-Overflakkee geen uitbreidingsruimte is binnen de dagelijkse noch in de niet-dagelijkse sector. Nieuwe ontwikkelingen zijn alleen gewenst indien ze vanuit kwalitatief oogpunt een waardevolle toevoeging vormen voor de detailhandelsstructuur.
- De locatie 'Zuidelijke Randweg', waar de planlocatie zicht bevindt, is aangewezen als dé locatie voor de versterking van het perifere detailhandelaanbod van Goeree-Overflakkee. Alhoewel deze locatie niet als traditionele PDV-locatie functioneert, is dit wel de enige locatie binnen de gemeente waar nieuwe vestigingen van grootschalige winkels mogelijk zijn. De branchering moet worden beperkt tot de traditionele PDV-branches 'wonen' en 'doe-het-zelf'. Wel is het op deze locatie toegestaan om bestaande bedrijfsactiviteiten uit te breiden met het oog op het faciliteren van ondernemerschap en dynamiek.
- In 2017 is de Gebiedsvisie Middelharnis/Sommelsdijk opgesteld om het gebied een nieuwe impuls te geven en een samenhangend kader te bieden voor nieuwe initiatieven. Voor een duurzame ontwikkeling is een prioritering in de veelheid van initiatieven en ontwikkelingen noodzakelijk, waarbij de focus ligt op het centrumgebied. Hierbij is verblijfskwaliteit en een autoluw centrum een belangrijk onderdeel. Stedelijke ontwikkelingen dienen gefaseerd nabij

het centrum te worden gerealiseerd, als onderdeel van het gehele gebied. In de gebiedsvisie wordt niet specifiek ingegaan op de Zuidelijke Randweg.

Bij onderhavige planontwikkeling is sprake van de verplaatsing en verruiming van een bestaand detailhandelsbedrijf op de PDV-locatie. De gemeentelijke detailhandelsvisie probeert vestiging van detailhandel in het centrum te stimuleren. Door de wens van de gemeente voor een autoluw centrum is dat met onderhavig planvoornemen geen optie. In het centrum is geen ruimte voor de autoklant. In die zin vormt het planvoornemen een belangrijke ontwikkeling die vanuit kwalitatief oogpunt een waardevolle toevoeging vormt voor de gemeentelijke detailhandelsstructuur.

De planontwikkeling is daarmee passend binnen het gemeentelijk beleid.

4. ONDERZOEK

4.1 Inleiding

Binnen de procedure van een bestemmingsplan dienen de effecten van nieuwe ontwikkelingen inzichtelijk gemaakt te worden. Voor onderhavig project betekent dit dat onderzoek dient te worden verricht naar diverse milieuaspecten. Hieronder zijn de onderzoeken uiteengezet die zijn uitgevoerd ten behoeve van het beoordelen van de milieueffecten van het nieuwe plan.

4.2 Bodemkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen is het, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, noodzakelijk aan te tonen dat de bodem waarop de ontwikkeling plaatsvindt niet is verontreinigd.

Onderzoek

Voor het plangebied is een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740 (bijlage, Agel adviseurs, 20140410-055, 15 januari 2018). Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt geconcludeerd:

- De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met kobalt. De oorzaak van het licht verhoogde gehalte aan kobalt is niet eenduidig te verklaren. De gemeten gehalten van de overige geanalyseerde parameters zijn kleiner dan de achtergrondwaarden.
- In de ondergrond zijn geen overschrijdingen van de achtergrondwaarden gemeten.
- In de grondwatermonsters zijn licht verhoogde concentraties aan barium aangetoond.
- Middels onderhavig verkennend bodemonderzoek is de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in voldoende mate vastgesteld. Er is hooguit sprake van een lichte verontreiniging. De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor het verrichten van een nader bodemonderzoek.

Aanbevelingen en opmerkingen

Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.3 Water

Beleid

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Vierde Nota Waterhuishouding

Het nationaal beleid op het gebied van water is onder andere beschreven in de 'Vierde Nota Waterhuishouding'. Het doel, zoals beschreven in deze nota, is het creëren van duurzame en veilige watersystemen of het behouden van dergelijke systemen. In de Nota Ruimte wordt gesteld dat de waterhuishoudingkwaliteit moet worden gewaarborgd. Concreet komt het neer op het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veiligstellen van de zoetwatervoorraad. Als vanzelfsprekend werken deze doelen, opgesteld op het hoogste schaalniveau, door naar het beleid van de provincie en gemeente. Voor het plangebied geldt echter dat er weinig directe invloed is.

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een ruimtelijk plan een waterparagraaf te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is ervoor zorg te dragen dat de wateraspecten goed belicht en expliciet betrokken worden in de besluitvorming van een ruimtelijk plan.

Waterbeheerprogramma 2016-2021 – Hollandse Delta

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode.

Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Waterkwantiteit

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak in stedelijk gebied van 500 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Watertoets

Beoordeling

Bij de aanleg van het bedrijventerrein is door de gemeente al watercompensatie aangelegd. Op basis van het geldende bestemmingsplan mag het bouwvlak dat op het perceel rust waar de supermarkt moet komen volledig worden bebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet dan ook alleen in een planologische functiewijziging en behelst geen uitbreiding van de bouw mogelijkheden. Wanneer er geen sprake is van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is er ook geen noodzaak voor aanvullende watercompensatie.

Het plangebied bevindt zich niet in een beschermingszone van een waterkering of een watergang.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Door de gemeente Goeree-Overflakkee is inmiddels de watertoets bij het waterschap aangevraagd. De resultaten hiervan zullen in het bestemmingsplan verwerkt worden.

Conclusie

Uit oogpunt van wateraspecten zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoer te brengen.

4.4 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto

vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek NIBM-tool

Bij deze planontwikkeling is enkel sprake van een functiewijziging van perifere detailhandel naar reguliere detailhandel (en andersom). De totale oppervlakte van de bestemmingen en bouw mogelijkheden in het gehele gebied de Hofjes blijft gelijk.

Door de verplaatsing van de supermarkt neemt de oppervlakte aan reguliere detailhandel toe met 1.119 m² bvo (van 1.621 m² naar 2.740 m² bvo (exclusief ruimten t.b.v. het overdekt bevoorraden en technische ruimten) in het plangebied, en dus neemt de oppervlakte perifere detailhandel met 1.119 m² bvo af.

Voor de effecten van de functiewijziging op de verkeersgeneratie is zodoende alleen het verschil tussen perifere en reguliere detailhandel voor de oppervlakte van 1.119 m² bvo relevant. Met behulp van CROW publicatie 381 zijn de effecten op de verkeersgeneratie in beeld gebracht. Hierbij is uitgegaan van de ligging in de zone “rest bebouwde kom” en ‘weinig stedelijk gebied’. Op basis van referentieonderzoek is bekend dat de verkeersproductie op een zaterdag het grootst is en dat circa 25% van de bezoekers over de hele week op de zaterdag komt.

Verkeersgeneratie bestemmingswijziging 1.119 m ² bvo				
<i>Functie</i>	<i>Verkeersgeneratie per 100 m² (CROW publicatie 381)</i>	<i>Oppervlakte bvo (m²)</i>	<i>Verkeer gemiddelde openingsdag (motorvoertuigen per etmaal)</i>	<i>Verkeer maatgevende openingsdag (zaterdag) (motorvoertuigen per etmaal) + 25%</i>
Huidige situatie bestemming Detailhandel - Perifeer				
<i>Bouwmarkt</i>	35,2	1.119	394	493
<i>Meubels</i>	10,2	1.119	114	143
<i>Tuincentrum</i>	17,0	1.119	190	238
Nieuwe situatie bestemming Detailhandel				
<i>Supermarkt</i>	155,5	1.119	1.740	2.175
Maximale toename			1.346	1.682

Als gevolg van de functiewijziging van Detailhandel – perifeer naar Detailhandel voor een oppervlakte van ca. 1.119 m² bvo zal de verkeersgeneratie op een gemiddelde openingsdag met 1.346 mvt/etmaal toenemen en op een maatgevende openingsdag (zaterdag) met 1.682 mvt/etmaal. Daarbij komen in de regel 3 tot 4 vrachtwagens (bij uitzondering maximaal 5 vrachtwagens) per etmaal ten behoeve van het laden en lossen.

Voor het bepalen van de invloed op de luchtkwaliteit is de gemiddelde openingsdag maatgevend.

Met behulp van de NIBM-rekentool (zie hieronder) blijkt dat bij een verkeerstoename van 1.346 verkeersbewegingen, waarvan 0,3% vrachtverkeer de bijdrage voor NO₂ maximaal 1,10 µg/m³ zal bedragen en voor fijn stof (PM₁₀) maximaal 0,22 µg/m³. De grens van 3% voor niet in betekenende mate van 1,2 µg/m³ wordt daarmee niet overschreden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	1346
Aandeel vrachtverkeer	0,3%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,10
PM ₁₀ in µg/m ³	0,22
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Wet geluidhinder

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buiten stedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Onderzoek

Bij deze planontwikkeling is enkel sprake van een functiewijziging van perifere detailhandel naar reguliere detailhandel. De totale oppervlakte van de bestemmingen en bouwmogelijkheden in het gehele gebied de Hofjes blijft gelijk.

Er worden geen geluidsgevoelige bestemmingen toegevoegd. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

Conclusie

De Wet geluidhinder vormt vanuit wegverkeerslawaaï geen belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd; Hierbij moet rekening worden gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende omliggende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies

aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden. De Wet milieubeheer zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen.

Onderzoek

Gemengd gebied

Voor de beoordeling is het van belang om te weten of het gebied getypeerd kan worden als een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt als volgt getypeerd: “Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven”.

In de omgeving van het plangebied zijn rondom de Hofjes en Molenweg voornamelijk andere functies gelegen zoals diverse bedrijven, winkels, en maatschappelijke functies. Bij enkele van de bestaande bedrijven langs de Molenweg zijn bedrijfswoningen gelegen. Gelet op de diverse functies in de directe omgeving van het plangebied kan het gebied getypeerd worden als 'gemengd gebied' waardoor met 1 afstandsstap kan worden afgeweken van de richtafstanden van de VNG-publicatie.

Voor de volledigheid zijn zowel de richtafstanden voor een rustige woonwijk als een gemengd gebied weergegeven en onderzocht.

Richtafstanden

Bij deze planontwikkeling is enkel sprake van een functiewijziging van perifere detailhandel naar reguliere detailhandel (en andersom). De totale oppervlakte van de bestemmingen en bouwmogelijkheden in het gehele gebied de Hofjes blijft gelijk.

Momenteel vigeert de bestemming Detailhandel – Perifeer voor het plangebied de Hofjes 1 met aanduiding “specifieke vorm van detailhandel -2”. De gronden zijn bestemd voor:

- bouwmarkten;
- tuincentra;
- detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en fietsen alsmede voor detailhandel in accessoires als ondergeschikt onderdeel (maximaal 15%) van de hoofdfunctie tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 5.000 m2 per vestiging.

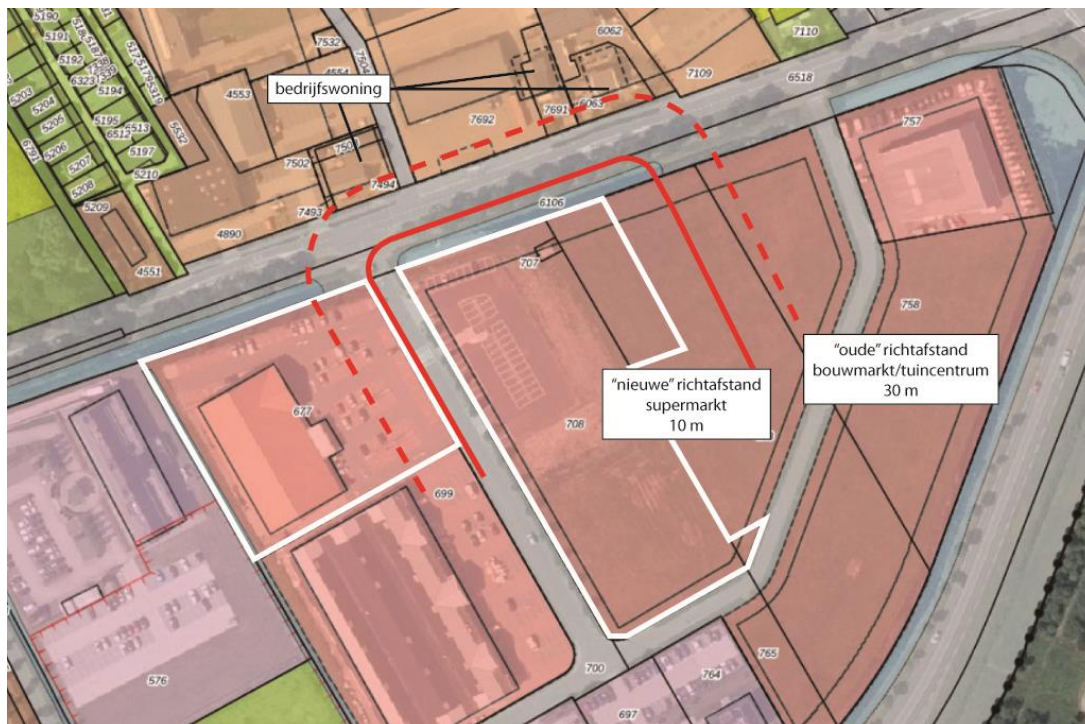
Voor het plangebied de Hofjes 2 vigeert de bestemming Detailhandel en is een momenteel een supermarkt gevestigd.

Voor dit type detailhandelsbedrijven gelden de volgende richtafstanden uit de VNG brochure “Bedrijven en Milieuzonering”:

Functie	Richtafstand rustige woonwijk	Richtafstand gemengd gebied
bouwmarkten/tuincentrum	30 m	10 m
Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	30 m	10 m
Detailhandel / supermarkt	10 m	0 m

Nieuwe locatie supermarkt – De Hofjes 1

Voor de nieuwe locatie van de supermarkt aan de Hofjes 1 wordt de bestemming gewijzigd van Detailhandel – Perifeer naar Detailhandel. Hierdoor neemt de richtafstand af van 30 meter (bouwmarkt, tuincentrum) naar 10 meter (supermarkt).



Richtafstanden Hofjes 1 (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Ordito)

De afstanden tussen de bestaande (bedrijfs)woningen en de gewijzigde bestemming Detailhandel zijn in onderstaande tabel weergegeven. De afstanden zijn gemeten tussen de gevel van de (bedrijfs)woningen en de grens van het bestemmingsvlak Detailhandel:

Richtstanden tussen detailhandel Hofjes 1 en (bedrijfs)woningen			
Adres	Richtafstand detailhandel/ supermarkt Rustige woonwijk	Richtafstand detailhandel/ supermarkt Gemengd gebied	Feitelijke afstand tot bestemming Detailhandel/ supermarkt
Molenweg 8a	10 m	0 m	37 m
Molenweg 10 (bedrijfswooning)	10 m	0 m	34 m
Molenweg 12 (bedrijfswooning)	10 m	0 m	41 m
Molenweg 24 (bedrijfswooning)	10 m	0 m	32 m

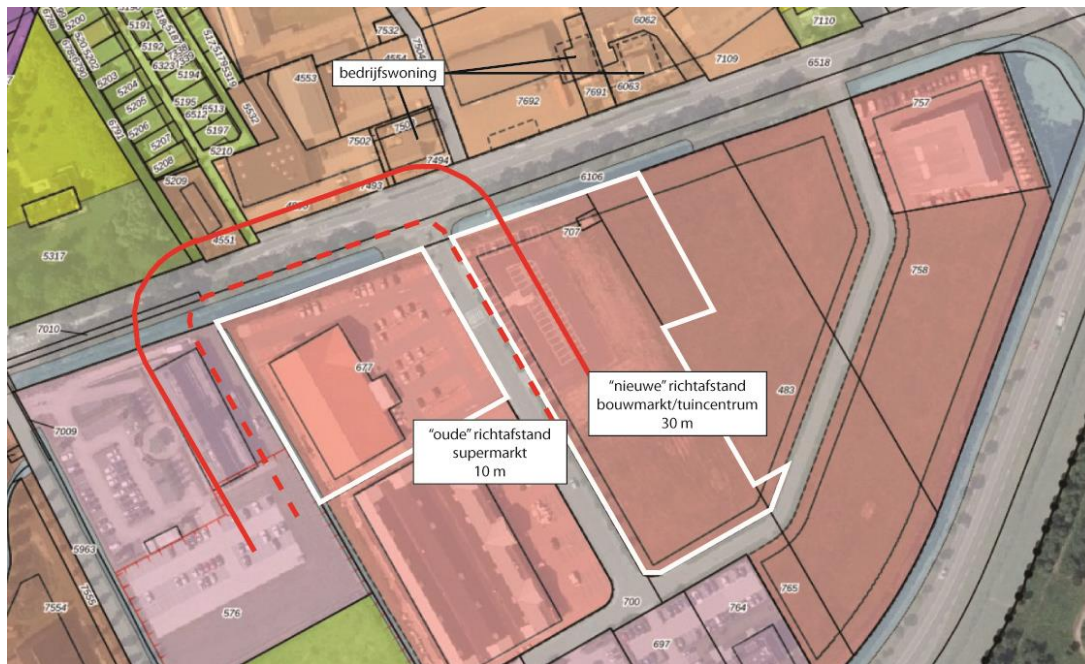
Voor de maatgevende (bedrijfs)woningen aan de Molenweg wordt zowel bij de nieuwe functie reguliere detailhandel (supermarkt) als bij de bestaande functie van perifere detailhandel (bouwmarkt, tuincentrum) voldaan aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk. De kortste afstand is namelijk 32 meter (bedrijfswooning Molenweg 24).

Gezien de aard van de omgeving rondom de Molenweg met een mengeling van bedrijven, bedrijfswoningen en (perifere) detailhandel en een belangrijke verkeersfunctie voor de kern kan gemotiveerd worden dat sprake is van een gemengd gebied. In dat geval kunnen de richtafstanden

met een stap verlaagd worden naar respectievelijk 10 m (perifere detailhandel) en 0 m (supermarkt).

Bestaande locatie supermarkt – De Hofjes 2

Voor de huidige locatie van de supermarkt aan de Hofjes 2 wordt de bestemming gewijzigd van Detailhandel naar Detailhandel - Perifeer. Hierdoor neemt de richtafstand toe van 10 meter (supermarkt) naar 30 meter (bouwmarkt, tuincentrum).



Richtafstanden Hofjes 2 (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerking Ordito)

De afstanden tussen de bestaande (bedrijfs)woningen en de gewijzigde bestemming Detailhandel-Perifeer zijn in onderstaande tabel weergegeven. De afstanden zijn gemeten tussen de gevel van de (bedrijfs)woningen en de grens van het bestemmingsvlak Detailhandel-Perifeer:

Richtstanden tussen perifere detailhandel Hofjes 2 en (bedrijfs)woningen			
Adres	Richtafstand bouwmarkt/tuincentrum Rustige woonwijk	Richtafstand bouwmarkt/tuincentrum Gemengd gebied	Feitelijke afstand tot bestemming Detailhandel - perifeer
Molenweg 24 (bedrijfswoning)	30 m	10 m	32 m
Steneweg 89	30 m	10 m	67 m

Voor de maatgevende (bedrijfs)woningen aan de Molenweg 24 wordt zowel bij de nieuwe functie perifere detailhandel (bouwmarkt, tuincentrum) als bij de bestaande functie van reguliere detailhandel (supermarkt) voldaan aan de richtafstanden voor een rustige woonwijk. De kortste afstand is namelijk 32 meter (bedrijfswoning Molenweg 24).

Gezien de aard van de omgeving rondom de Molenweg met een mengeling van bedrijven, bedrijfspwoningen en (perifere) detailhandel en een belangrijke verkeersfunctie voor de kern kan gemotiveerd worden dat sprake is van een gemengd gebied. In dat geval kunnen de richtafstanden met een stap verlaagd worden naar respectievelijk 10 m (perifere detailhandel) en 0 m (supermarkt).

Conclusie

Er wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Een goed woon- en leefmilieu is hiermee geborgd.

4.7 Externe veiligheid

Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI)

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

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een ruimtelijke onderbouwing moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10^{-5} per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10^{-6} per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10^{-6} waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10^{-6} contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute.

Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Er geldt een oriënterende waarde voor het groepsrisico en onder voorwaarden een verantwoordingsplicht tot 200 m binnen de transportroute.

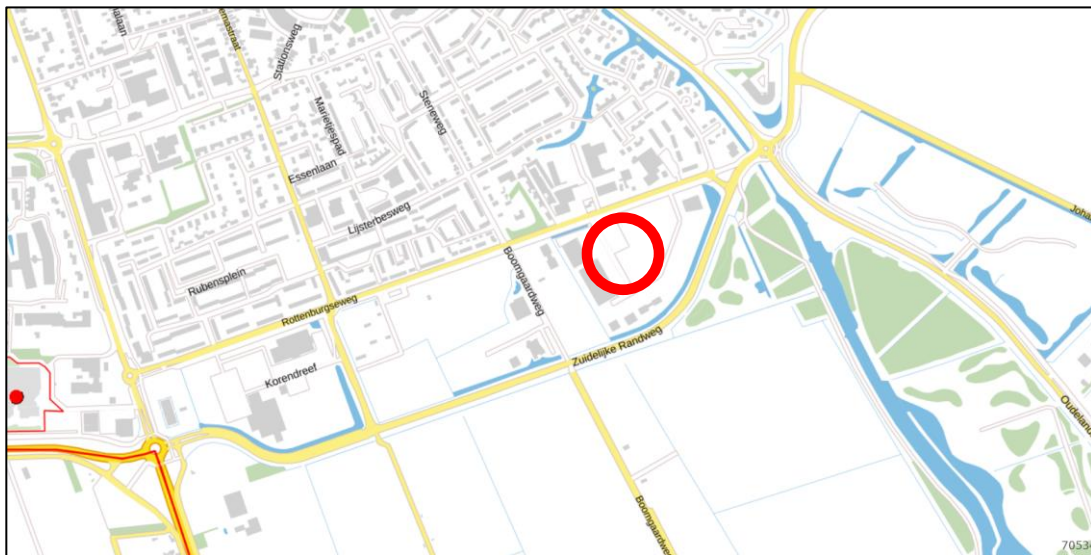
Besluit externe veiligheid buisleidingen

In het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Middels bureauonderzoek en de gegevens die beschikbaar zijn via risicokaart.nl is een inventarisatie gedaan ten behoeve van externe veiligheid. Hiervoor zijn zowel de risicovolle inrichtingen als vervoer van gevaarlijke stoffen in kaart gebracht. Op basis van deze gegevens is een beoordeling van de externe veiligheid opgesteld, zoals in het Bevb en Bevi beschreven wettelijk regime.

De beoogde locatie is gelegen binnen de risicokaart van Zuid-Holland. Op de kaart zijn geen risico's aangeven in de directe omgeving van het plangebied. De N215 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaats vindt, ligt op ruim 1 kilometer van het plangebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn.



Uitsnede risicokaart.nl, plangebied in rode cirkel

Conclusie

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Besluit externe veiligheid Buisleidingen staan de uitvoering van het plan niet in de weg. Op het gebied van externe veiligheid vormt het plan geen belemmering.

4.8 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000 en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn.

Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland

In de provincie Zuid-Holland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstellingen verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 6 van de verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ree, rosse woelmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

De quickscan Wet natuurbescherming geeft een overzicht van alle natuurwet- en regelgeving die voor de locatie relevant is. Op basis van een veldbezoek door een ecooloog zijn de actuele natuurwaarden en de ecologische potenties van de locaties benoemd. De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van een door ecologisch adviesbureau opgestelde quickscan natuurwetgeving (bijlage, Aeres Milieu, AM20078, 7 april 2020).

Uit de quick scan komen de volgende conclusies en aanbevelingen:

Natura 2000-gebieden

De plannen zullen naar onze mening waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb.

Natuurnetwerk Nederland

De bouw van de supermarkt en de aanleg van de parkeergelegenheid hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNN. Omdat er geen negatieve effecten op het NNN zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Zuid-Holland een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vleermuizen

De bomenrij aan de noordzijde van het plangebied (de rij essen langs de Molenweg) fungeert mogelijk als vaste vliegroute van vleermuizen. Vleermuizen, hun vaste vliegroutes en foerageergebieden zijn onder de Wet natuurbescherming beschermd (internationaal beschermde soorten). Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst; van de bomen af omlaag gerichte straatverlichting, met een scherpe bundel, zoals ledlampen. Hierbij kan worden gekozen voor amberkleurige UV-vrije led armaturen (Zoogdierverseniging, 2011) of rood licht (Spoelstra et al, 2017)."

Algemeen voorkomende vogels

In de opgaande vegetatie komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door de vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Stikstof / PAS

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt op circa 2,2 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000- gebied Haringvliet.

Voor het planvoornemen is met Aeries Calculator 2019 een berekening (bijlage, Ordito, 25 augustus 2020) uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase van het project. Uit de berekeningen blijkt dat met betrekking tot de nieuwbouw van de supermarkt in Middelharnis zowel in de gebruiksfase als de bouwfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende

Natura 2000-gebieden zijn berekend.

Conclusie

De Wet natuurbescherming en het natuurbeleid van de provincie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologisch erfgoed: Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Erfgoedwet

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. De Erfgoedwet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Archeologisch onderzoek

De gemeente Goeree-Overflakkee beschikt over een archeologische beleidskaart. Uit deze beleidskaart blijkt dat op het perceel sprake is van een lage verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Goeree-Overflakkee, plangebied rode cirkel

Cultuurhistorie

In de omgeving van het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig.

Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

4.10 M.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een

m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit "stedelijke ontwikkeling" opgenomen. Dit betreft "de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen."

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in Bijlage II van het Besluit bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen;
- Een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Het plan voorziet in de nieuwbouw met een supermarkt van maximaal 2.740 m² bvo (exclusief ruimten t.b.v. het overdekt bevoorraden en technische ruimten). De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare en/of bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht. In dit kader is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage, Ordito, 4 september 2020).

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van "belangrijke nadelige milieugevolgen". Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure. Conclusie Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan het college van burgemeester en wethouders beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is hier aan de orde.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de plantoelichting kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is als een afzonderlijk besispunt in het collegevoorstel opgenomen.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze van juridische vertaling in regels van de voor het plangebied gewenste eindbeeld. Bij het opstellen van de verbeelding en de planregels is uitgegaan van de bepalingen uit het Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012).

5.1 Verbeelding

Op de verbeelding is met behulp van de in de SVBO2012 bepaalde methode de bestemming van de gronden aangegeven. De bijbehorende bepalingen zijn vervolgens opgenomen in de planregels. De verbeelding visualiseert de planregels.

5.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. *Inleidende bepalingen*, dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel 'begrippen' waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is 'Wijze van meten' waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. *Bestemmingsregels*, in dit hoofdstuk worden de op de kaart aangegeven bestemmingen nader verklaard. Hierin wordt onder andere de maximale bouwhoogte bepaald. De gehanteerde bestemmingen worden in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk verder uitgewerkt.
3. *Algemene regels*, in dit hoofdstuk worden regelingen opgenomen die zijn bedoeld voor meer dan één bestemming. De gehanteerde algemene regels worden nader toegelicht in paragraaf 6.3 van dit hoofdstuk.
4. *Overgangs- en slotregels*, binnen de overgangsbepalingen wordt geregeld dat met het bestemmingsplan strijdige bouwwerken en plannen welke bestaan ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogen worden uitgevoerd, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel wordt de officiële naam van het bestemmingsplan genoemd, welke moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Detailhandel

De locatie van de nieuwe supermarkt de Hofjes 1 heeft de bestemming Detailhandel. Binnen deze bestemming is detailhandel in de vorm van één supermarkt toegestaan met een maximale bruto vloeroppervlakte van 2.740 m² (exclusief ruimten t.b.v. het overdekt bevoorraden en technische ruimten).

Artikel 4 Detailhandel - Perifeer

De locatie Hofjes 2 heeft de bestemming Detailhandel – Perifeer, met de nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel -2'.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 2' zijn de gronden bestemd voor perifere detailhandel in de vorm van:

- d. bouwmarkten;
- e. tuin- en diercentra;
- f. detailhandel in auto's, boten, caravans, motoren en fietsen alsmede voor detailhandel in accessoires als ondergeschikt onderdeel (maximaal 15%) van de hoofdfunctie tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 5.000 m2 per vestiging.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het bouwen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het strijdig gebruik.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijking.

Artikel 9 Overige regels

In dit artikel zijn regels omtrent het parkeren opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

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. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die ontheffing mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 11 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Inmiddels is een overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente ten behoeve van de kosten. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van de inspraakverordening voor een periode van 4 weken ter inzage gelegd.

Daarnaast wordt het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid is geboden om een reactie te geven op het plan.