

Wijzigingsplan

Langeweg 74-76 Middelharnis

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juni 2022

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

Wijzigingsplan **Langeweg 74-76 Middelharnis**

Plannaam: Langeweg 74-76 Middelharnis
IMRO-nummer: NL.IMRO.1924.MDHLangeweg74-WP30
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2022



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Euclideslaan 265
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUIDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.3	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	REGIONAAL / GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	22
5.1	GELUID	22
5.2	BODEM	23
5.3	LUCHTKWALITEIT	24
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.5	MILIEUZONERING	26
5.6	GEUR	28
5.7	ECOLOGIE	29
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	31
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	33
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	35
6.1	VIGEREND BELEID	35
6.3	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	39
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG	42
9.1.	VOOROVERLEG	42
9.2	INSPRAAK	42
9.3	ZIENSWIJZEN	42
BIJLAGEN		43
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	45
BIJLAGE 3	AERIUS-BEREKENING	46
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	47

BIJLAGE 5	WATERTOETS.....	48
-----------	-----------------	----

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Langeweg 74-76 in Middelharnis. Ter plaatse ligt een maatschappelijk perceel. De bebouwing aan de Langeweg 74-76 is geruime tijd in gebruik geweest door het waterschap. De activiteiten van het waterschap op de locatie zijn beëindigd. De Langen & van den Berg Vastgoed B.V. (hierna: initiatiefnemer) heeft het plan opgevat om de locatie aan de Langeweg 74-76 een duurzame vervolgfunctie te geven. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen naar een woonlocatie met vijf vrijstaande woningen. Hiermee wordt voorkomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van leegstand en wordt tevens ingespeeld op de woningbehoefte in de kern Middelharnis.

Voorliggend initiatief is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels zoals vervat in het huidige bestemmingsplan. Om voorliggend initiatief mogelijk te maken wordt gebruik gemaakt van de in artikel 38.20 van het bestemmingsplan “Middelharnis” opgenomen wijzigingsbevoegdheid. De burgemeester en wethouders kunnen op basis van artikel 38.20 onder voorwaarden de bestemming wijzigen naar een woonbestemming. Dit wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In dit plan wordt aangetoond dat aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan en toont aan dat de ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Langeweg 74-76 in de kern Middelharnis. In afbeelding 1.1 is globaal de ligging van het plangebied in de kern Middelharnis en in de direct omgeving weergegeven. Voor de concrete begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan “Langeweg 74-76 Middelharnis” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1924.MDHLangeweg74-WP30) en een renvooi;
- regels;

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Bestemmingsplan “Middelharnis”

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Middelharnis”. Dit bestemmingsplan is op 25 april 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is met de blauwe contour globaal aangegeven. Opgemerkt wordt dat voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.2 Uitsnede vigerend bestemmingsplannen (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.3 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’ met een bouwvlak. Ter plaatse van het bouwvlak ligt de bouwaanduiding ‘Karakteristiek’ en een

maatvoeringsaanduiding ‘Maximum goothoogte: 6m’. Tevens heeft het plangebied een gebiedsaanduiding ‘wro – zone – wijzigingsgebied 19’.

Gronden met de bestemming ‘Maatschappelijk’ zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en zorgwoningen. Functies ten dienste van de maatschappelijke voorziening en zorgwoningen zijn ondergeschikte horecavoorzieningen en recreatieve voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ zijn de gronden bestemd voor het behoud van de bestaande cultuurhistorische waarden. Tot slot zijn de gronden bestemd voor ondergeschikte functies: parkeervoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en verhardingen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, welke aanwezig is in een deel van het plangebied. Tevens dienen ze te voldoen aan de op de verbeelding opgenomen maximale goothoogte.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro – zone – wijzigingsgebied’ zijn Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 19’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Maatschappelijk’ ten behoeve van de herontwikkeling van de gronden met (zorg)woningen en ondergeschikte zorg gerelateerde functies, mits:

- a) sprake is van een stedenbouwkundige opzet die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving;
- b) het aantal (zorg)woningen is afgestemd op de woningbehoefte;
- c) er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- d) wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, waarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen van het CROW zoals opgenomen in publicatie 182 ‘Parkeerkencijfers’;
- e) het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 3;
- f) de goothoogte aan de voorzijde van de bebouwing niet meer bedraagt dan 6 m;
- g) de goothoogte aan de achterzijde van de bebouwing niet meer bedraagt dan 9 m;
- h) de voorgevel van de woningen in dezelfde rooilijn wordt gebouwd als het pand Langeweg 72.

1.4.4 Strijdigheid

De geldende gebruiks- en bouwregels binnen het plangebied zijn ontoereikend om de gewenste vijf grondgebonden woningen te realiseren. Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologisch kader op basis waarvan de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 betreft de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de Provincie Zuid-Holland en de gemeente Goeree-Overflakkee beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid. Tot slot gaat hoofdstuk 9 in op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen aan de Langeweg 74-76 in het in de kern Middelharnis. De functionele structuur van de directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verscheidene functies zoals wonen, kantoor en maatschappelijke functie

Het plangebied wordt aan de deels noord- en zuidzijde begrensd door maatschappelijke- en woonbestemmingen en aan de oostzijde eveneens door woonbestemming. Aan de westzijde is de Langeweg gelegen. In het plangebied zijn enkele leegstaande gebouwen aanwezig. In het verleden heeft het waterschap de gebouwen in gebruik gehad. Tegenwoordig is de bebouwing leegstaand en verpauperd. Voor het overige is het plangebied verhard. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto van de kern Middelharnis weergegeven waarbij het plangebied met rode omlijning is weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied in ten opzichte van de kern Middelharnis (Bron: Google Maps)



Afbeelding 2.2 Luchtfoto plangebied en directe omgeving (Bron: Google Maps)

3.1 Gewenste ontwikkeling

De te realiseren vijf woningen zijn verspreid geprojecteerd in het plangebied. De grondgebonden woningen betreffen koopwoningen. Bouwnummer één wordt in de rooilijn van de woningen Langeweg 72 en 78 gesitueerd. Deze woning dient naar omvang en positionering aan te sluiten bij de bestaande woningen aan de Langeweg. De overige woningen worden verspreid in het plangebied gepositioneerd. Deze woningen worden ontsloten op een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg, welke uitkomt op de Langeweg.

In onderstaande afbeelding is het beoogde plan weergegeven.



Afbeelding 3.1 Impressie beoogde plan (Bron: I-mago)

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die daardoor ontstaat. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren (december 2018)’ van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’ opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte.

3.3.2 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkheidsgraad en stedelijke zone worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: ‘koop, huis, vrijstaand;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

3.3.3 Situatie parkeren

Op basis van voorgenoemde uitgangspunten kan de parkeerbehoefte worden berekend. In voorliggend geval ontstaat het volgende overzicht:

Woningtype	Aantal	Parkeerbehoefte per woning	Totale parkeerbehoefte
Koop, huis, vrijstaand	5	2,3	11,5

Afgerond is er sprake van een parkeerbehoefte van 12 parkeerplaatsen. Op de nieuwe woonpercelen is plaats voor twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden er nog drie openbare parkeervoorzieningen aangelegd. In totaal maakt voorliggend plan daarmee 13 parkeerplaatsen mogelijk waarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte. Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘parkeren’ geen belemmering oplevert voor het voorliggende plan.

3.3.4 Situatie verkeer

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling het volgende beeld. Uitgegaan is van een gemiddelde verkeersgeneratie.

Functie	Verkeersbewegingen per woning per weekdag (gemiddeld)	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	8,2	5	41
Totaal			41

De totale verkeersgeneratie als gevolg van de herontwikkeling komt neer op gemiddeld 41 verkeersbewegingen per weekdagemaal. De wegen rondom het plangebied beschikken over voldoende capaciteit van verkeersbewegingen. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt deze capaciteit naar verwachting niet overschreden. Opgemerkt wordt dat er per saldo sprake is van een afname van het aantal verkeersbewegingen aangezien de maatschappelijke bestemming komt te vervallen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘verkeersgeneratie’ geen belemmering oplevert voor voorliggend voornemen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede *quality of life*. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zetten we in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit

vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijkingsladder

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR: voorganger van de NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het betreft een project waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconstateerd is dat de woonfunctie passend is voor deze locatie. Bij het uitwerken van het plan zijn de kenmerken en identiteit van het gebied centraal gesteld. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan opgenomen herontwikkeling.

Wat betreft de “Ladder voor duurzame verstedelijking” wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Wat de “Ladder voor duurzame verstedelijking” betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien

wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het realiseren van vijf woningen in de vorm van vrijstaande woningen. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de “Ladder voor duurzame verstedelijking” en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

4.2.1.1 Algemeen

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken.

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

- **INTRODUCTIE** op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en beschrijving van de **ruimtelijke hoofdstructuur**;
- de **ontwikkelrichting** van het omgevingsbeleid: **AMBITIES EN STURING**. De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.
- een beschrijving van de **OMGEVINGSKWALITEIT** van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de **ruimtelijke kwaliteit**.
- de samenhangende **BELEIDSKEUZES** voor de fysieke leefomgeving. Dit bestaande beleid is integraal toegankelijk via de **digitale raadpleegomgeving**.

Met betrekking tot de bovenstaande onderdelen uit de Omgevingsvisie zijn op verschillende onderdelen beleidsbeslissingen genomen. In het kader van dit plan zijn met name de beleidsbeslissingen ‘Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgebied’ en ‘verstedelijking en wonen’ van belang.

De beleidsbeslissingen zoals verwoord in de provinciale omgevingsvisie werken door naar regels in de omgevingsverordening. In voorliggend geval is met name artikel 6.10 lid 1 (Stedelijke ontwikkelingen) van de omgevingsverordening van belang.

Op de genoemde onderdelen wordt hierna ingegaan.

4.2.1.2 Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stad- en dorpsgezicht

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie 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. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

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. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. Het is aan gemeenten zelf om te

bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. De provincie laat die keus aan hen. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken.

De provincie is zich bewust dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen.

4.2.1.4 Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur onder andere uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO²-neutraal en vóór 2050 klimaatrobust ingericht en ingepast te laten zijn. Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. Nieuwe woningen zijn energieneutraal of leveren energie en zijn toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling.

4.2.2 Omgevingsverordening

Zoals al eerder aangegeven is vanuit de omgevingsverordening artikel 6.10 van belang. Hierna wordt op dit artikel ingegaan.

Artikel 6.10 (Stedelijke ontwikkelingen)

“Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Voorliggend plan voorziet in een woningbouwontwikkeling die zoals eerder al is aangegeven (Ladder voor duurzame verstedelijking, paragraaf 4.1.2) in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast wordt er gebouwd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van effectief en compact ruimtegebruik. De nieuwe functie past binnen de aard en schaal van het omliggende gebied.

De nieuw te realiseren woningen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt een brede doelgroep bereikt van starters tot senioren.

Met betrekking tot het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de woningen niet op het gasnetwerk worden aangesloten, daarnaast zullen de woningen voldoen aan de meest recente eisen op het gebied van duurzaamheid. Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende wijzigingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal / gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Goeree-Overflakkee

4.3.1.1 Algemeen

Door het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) is de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee opgesteld. De gemeenteraden van de diverse toenmalige gemeenten op het eiland hebben de visie in december 2010 vastgesteld. In mei 2017 is deze structuurvisie geactualiseerd op het onderdeel ‘wonen’. Hieronder worden enkele relevante aspecten in het kader van voorliggende ontwikkeling nader toegelicht.

4.3.1.2 Prognose ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

Evenals elders in Nederland moet ook in Goeree-Overflakkee rekening worden gehouden met vergrijzing. In de huishoudensontwikkeling die in de structuurvisie wordt geschetst zijn de volgende verschuivingen te zien:

- afname van de leeftijdsklasse 35-50 jaar;
- toename van de leeftijdsgroepen boven de 50;
- relatief de sterkste groei te zien in de leeftijdsklasse 65-74 jr. en 75+.

Deze verschuivingen hebben de volgende consequenties voor het woonbeleid:

- een toenemende behoefte aan voor senioren geschikte woonvormen (nultredenwoningen en zorgwoningen);
- meer vraag naar zorgvoorzieningen;
- werken aan een levensloopbestendige regio;
- behoefte aan aanpassen/opplussen van delen van de woningvoorraad.

4.3.1.3 Welzijn en zorg

In juni 2007 hebben alle eilandelijke partijen op het gebied van wonen, welzijn en zorg een intentieverklaring getekend om te komen tot een levensloopbestendige regio. Het doel daarbij is om een voldoende aanbod te creëren van geschikte woningen voor senioren en mensen met een beperking, in combinatie met de benodigde voorzieningen en diensten op het gebied van zorg en welzijn. Hierdoor kunnen zij binnen de regio zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. De uitwerking hiervan moet zoveel mogelijk plaats gaan vinden in te realiseren woonzorgzones. Daarnaast moet ter versterking van de leefbaarheid in elke kern een steunpunt voor zorg, hulp, opvang en informatie zijn. Binnen de woonzorgzones moeten in 2020 ongeveer 2.500 woningen voor senioren en mensen met een beperking beschikbaar zijn.

4.3.1.4 Wonen

Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven (of bij herontwikkeling van oude plannen) betreft de gemeente nadrukkelijk de huidige maatschappelijke context: woningbouw als kwantitatieve opgave is minder aan de orde, bredere maatschappelijke opgaven zoals veranderde demografie, de kwaliteit van leven en gezondheid, de klimaatverandering en de energietransitie zijn daarvoor in de plaats gekomen. Meer dan voorheen ziet de gemeente woningbouw als een integrale opgave, waarbij gekeken wordt naar wat initiatieven bijdragen aan deze maatschappelijke opgaven en aan het bredere begrip Omgevingskwaliteit.

In de periode tot 2030 worden op basis van de demografie nog circa 1.500 woningen toegevoegd op de reeds bestaande 20.000 woningen. Waar mogelijk worden kansen om extra mensen aan het eiland te verbinden benut. Daar waar de woonvisie en het woningbouwprogramma het toelaten kunnen er extra woningen worden toegevoegd.

De veranderde woningbouwopgave gaat niet meer om snel stenen stapelen of het volgende weiland volbouwen. De komende periode wil de gemeente vooral stimuleren dat er meer variatie ontstaat in het aanbod, specifieke woonmilieus en woningtypen die aanvullend zijn op het bestaande aanbod. De

samenleving kent steeds meer variatie in huishoudens (eengezins-, meergezins-, samengestelde huishoudens, mantelzorg) en het woningaanbod moet ook in die behoefte voorzien. Het matchen van vraag en aanbod is daarbij belangrijk. Verwacht wordt dat projecten iets toevoegen aan het bestaande, voorzien in woningtypes en woonmilieus die er nog niet zijn. Daarvoor is het van belang om de doelgroep en de behoefte waarvoor je bouwt goed in beeld te hebben.

4.3.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee

Voorliggende ontwikkeling anticipeert op de verschuivingen in de huishoudensontwikkeling welke in de Structuurvisie wordt geschetst. Het voornemen speelt in op de variatie van het aanbod van woningen in de gemeente Goeree-Overflakkee. Tevens wordt aangesloten bij het voornemen om waar mogelijk mensen te verbinden aan het eiland. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling past in de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee.

4.3.2 Woonvisie 2018-2024

4.3.2.1 Algemeen

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 14 december 2017 de Woonvisie 2018-2024 vastgesteld. In de woonvisie legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vast voor het wonen binnen de gemeente. Hierna wordt ingegaan op de voor dit wijzigingsplan belangrijkste thema's.

4.3.2.2 Woononderzoek

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft deelgenomen aan het landelijke 'WoON-onderzoek'. Enkele ontwikkelingsrichtingen voor het eiland betreffen:

- De vraag naar appartementen overtreft het aanbod waardoor er een tekort is aan appartementen (zowel koop als huur). In alle prijsklassen moeten er appartementen en gelijkvloerse woningen gebouwd worden, ook in de vrije huursector. Voor de vrije sector huur ligt de markt vooral in de grote kernen. De verwachting is dat door de vergrijzing en veranderende samenstelling van doelgroepen de vraag in dit segment gestaag stijgt ten opzichte van de situatie nu.
- In de sociale huursector is een verschuiving gewenst van eengezinswoningen naar appartementen / nultredenwoningen. Dit is vooral een transformatieopgave, waarin de slechtste woningen moeten worden onttrokken of deels moeten worden verkocht.
- In de koopsector blijkt er een tekort bij de goedkoopste koopwoningen: liefst eenvoudige rijwoningen tot € 180.000. De vraag naar deze woningen komt vooral van starters.

4.3.2.3 Wat wil men bereiken

De gemeente vindt vraaggestuurd ontwikkelen essentieel voor de woningmarkt. Dit betekent dat de plannen goed aansluiten op de vragen die nu nog niet in de bestaande voorraad bediend worden. De accenten liggen hierbij op de volgende punten:

- Het is belangrijk aanbod te creëren voor starters op de woningmarkt. Jonge éénpersoonshuishoudens die willen kopen, vinden namelijk maar moeilijk passend aanbod. Dit kan door betaalbaar aanbod tot € 180.000. Met de ondersteuning van een starterslening is dat (extra) kansrijk. Flexibiliteit in het ontwerp draagt eraan bij dat deze woningen in de toekomst ook voor andere groepen inzetbaar zijn.
- Een tweede groep die aandacht vraagt, is de groeiende groep senioren. Zij vragen vaak om een appartement. Nieuwe generaties senioren (na de Tweede Wereldoorlog geboren) hebben vaker nu een koopwoning die grotendeels afgelost is. Voor hen liggen er kansen in toevoeging van vrije sector huurappartementen tussen € 700 en € 900, liefst nabij voorzieningen en zorgfuncties. Daarnaast is er een nu nog een kleine vraag van (zeer) welgestelde senioren naar appartementen vanaf € 2.000. De doorstroming van deze groep is verhoudingsgewijs klein, maar door de vergrijzing wordt hun aandeel in de totale woningvraag steeds groter.

- Naast deze doelgroepen moet er ook ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de duurdere koop. Daarbij geldt dat niet elke vraag uit onderzoek is te herleiden. In dat segment geldt namelijk vaak dat aanbod vraag creëert. Bij dergelijke ontwikkelingen is het gewenst om differentiatie aan te brengen afhankelijk van de vraag in de grote/kleine kernen.
- De gemeente vindt het belangrijk verantwoording te hebben voor mensen met een (zeer) kwetsbare positie in de samenleving. Mensen met een beperking moeten in hun eigen dorpen terecht kunnen. Daarom wil de gemeente meewerken aan initiatieven voor mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen etc.

4.3.2.4 Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma voor 2018-2024 is voor de dorpen Sommelsdijk, Middelharnis, Nieuw Tonge en Stad aan 't Haringvliet een behoefte van 500 tot 525 woningen opgenomen. Voor de kern Middelharnis geldt dat de opbouw van de bevolking bestaat uit relatief veel jonge huishoudens.

Primair zet de gemeente in op de realisatie van nieuwe kwaliteiten die nu nog niet of onvoldoende in de gemeente aanwezig zijn. In de wat kleinere kernen (zoals Middelharnis) zal er voornamelijk ingezet worden op het behouden van de basisvoorzieningen en het versterken van de lokale woningmarkt.

Gelet op vorenstaande en de toenemende vraag aan nieuwe woningen in Middelharnis kan voorliggende ontwikkeling als een kansrijk project worden aangemerkt.

4.3.2.5 Afwegingskader woningbouw

In de woonvisie is een afwegingskader voor woningbouwplannen opgenomen die de gemeente hanteert bij de beoordeling van bouwplannen. Het kader is opgedeeld in een kwantitatief en kwalitatief kader.

Kwalitatief

- De gemeente neemt plannen met voorrang in behandeling als ze voorzien in de volgende kwalitatieve opgave:
 - Woningen voor kwetsbare groepen/sociale huur (levensloopbestendig)
 - Sociale huurwoningen
 - Woningen voor zorgbehoevende ouderen, zelfstandige eenheden voor GGZ-cliënten en verstandelijk gehandicapten
 - Woningen voor starters, koop tot 180.000 euro)
 - Woningen voor starters (vraagprijs tussen de 180.000 en 250.000 euro, vooral inzetten op beschikbaarheid van deze woningen door doorstroming uit de bestaande voorraad)
 - Ontwikkelingen in het duurdere koopsegment, grondgebonden woningen vanaf 250.000 euro.
- Woningen die een specifieke kwaliteit aan het eiland toevoegen:
 - Prioriteitsvolgorde: waarbij projecten waarin 'rotte plekken' worden opgevuld de hoogste prioriteit genieten, gevolgd door transformatielocaties en tot slot uitbreidingslocaties
 - Variatie op een locatie (diverse woningtypen, prijsklassen en financieringscategorieën);
 - Collectieve woonvormen (mantelzorg, kangoeroe, cpo-woningen etc.);
 - Nul-op-de-meterwoningen, of andere innovatieve duurzaamheidsconcepten.

Kwantitatief

De gemeente wil voldoende aanbod realiseren voor de lokale behoefte, zoals die volgt uit de provinciale woningbehoefteraming. Dit is het minimum, meer bouwen is mogelijk mits sprake is van een kwalitatieve toevoeging aan het wonen op het eiland en het met actuele cijfers is onderbouwd. Op basis van de meest recente cijfers bedraagt dit een behoefte van minimaal 1.450 woningen voor de gehele gemeente, waarbij circa 35% kan worden gerealiseerd in Middelharnis, dit betreft circa 500-525 woningen.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2018-2024

In voorliggend geval gaat het om de bouw van vijf vrijstaande woning op een inbreidingslocatie in de kern Middelharnis. De woningen dragen bij aan de doorstroming uit de bestaande voorraad. Daarnaast voorzien de

nieuwe woningen in het duurdere koopsegment. De woningen worden gebouwd voor de lokale behoefte en passen binnen de provinciale woningbehoefteraming. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de woonvisie.

4.3.3 Bestemmingsplan “Middelharnis”

4.3.3.1 Algemeen

Op basis van het geldende bestemmingsplan “Middelharnis” geldt ter plaatse van het plangebied de aanduiding ‘wro – zone – wijzigingsgebied 19’. Ter plaatse van deze aanduiding geldt artikel 38.20 van het bestemmingsplan waarin de bevoegdheid opgenomen om het perceel te wijzigen in o.a. de bestemming ‘Wonen’.

4.3.3.2 Wro – zone – Wijzigingsgebied 19

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding ‘wro – zone – wijzigingsgebied’ zijn Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone - wijzigingsgebied 19’ te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ en ‘Maatschappelijk’ ten behoeve van de herontwikkeling van de gronden met (zorg)woningen en ondergeschikte zorg gerelateerde functies, mits:

- a) sprake is van een stedenbouwkundige opzet die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving;
- b) het aantal (zorg)woningen is afgestemd op de woningbehoefte;
- c) er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- d) wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, waarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen van het CROW zoals opgenomen in publicatie 182 ‘Parkeerkencijfers’;
- e) het aantal bouwlagen niet meer bedraagt dan 3;
- f) de goothoogte aan de voorzijde van de bebouwing niet meer bedraagt dan 6 m;
- g) de goothoogte aan de achterzijde van de bebouwing niet meer bedraagt dan 9 m;
- h) de voorgevel van de woningen in dezelfde rooilijn wordt gebouwd als het pand Langeweg 72.

4.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan artikel 38.20

Hierna wordt puntsgewijs aan de voorwaarden getoetst:

- a) Voorliggende ontwikkeling is qua stedenbouwkundige opzet in overeenstemming met de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving. Door middel van bouwkavel 1 wordt het straatbeeld behouden. De woning op bouwkavel 1 staat in de rooilijn van de bebouwing aan de Langeweg 72 en 78. Ook de overige woningen sluiten qua maat en schaal aan bij omliggende omgeving.
- b) Het aantal woningen is in overeenstemming met de woningbehoefte. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.3.2.
- c) Voor voorliggend plan zijn geen milieuhygiënische belemmeringen te verwachten, hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5 van deze toelichting.
- d) Voorliggend plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Verwezen wordt naar paragraaf 3.2 waar het voorliggende initiatief is getoetst aan de normen van het CROW.
- e) Voorliggend plan voorziet niet in huizen met meer dan drie bouwlagen.
- f) De goothoogte aan de voorzijde van de bebouwing bedraagt niet meer dan 6 meter.
- g) De goothoogte aan de achterzijde van de bebouwing bedraagt niet meer dan 4 meter.

- h) De voorgevel van de woning van bouwkvael 1 ligt in dezelfde rooilijn als het pand aan de Langeweg 72.

4.3.4 Conclusie toetsing aan het regionaal/gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het regionaal/gemeentelijk beleid zoals genoemd in de hiervoor genoemde beleidsstukken.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het wijzigingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een wijzigingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Voorliggende ontwikkeling voorziet in realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgend ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk). Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Langeweg. In het kader van het projectbesluit is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten aanzien van deze weg. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van het 50 km/uur deel van de Langeweg bedraagt ter plaatse van de te realiseren woningen hoogstens 39 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan, en is geen hogere aarde benodigd.

De geluidsbelasting afkomstig van het 30 km/uur deel van de Langeweg bedraagt echter 54 dB. Vanwege het 30 km/uur snelheidsregime valt deze weg buiten het toepassingsbereik van de Wgh. Een hogere waarde is dan ook niet aan de orde. In het kader van de afweging in relatie tot 'een goede ruimtelijke ordening' is het echter wel van belang om te bezien of ter plaatse van de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

De cumulatieve geluidsbelasting bedraagt in voorliggend geval maximaal 59 dB exclusief aftrek. Om te kunnen voldoen aan de maximale binnenwaarde van 33 dB conform het Bouwbesluit zijn hiermee geluidswerende voorzieningen noodzakelijk met een maximale geluidswering van 26 dB. Zo kan bijvoorbeeld gevelwering worden toegepast in de vorm van HR++ beglazing of Ytong mineraalisolatie materiaal.

Met het nemen van de benodigde gevelmaatregelen is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

In de nabijheid van het plangebied is geen spoorlijn gelegen. Het aspect railverkeerslawaaï vormt dan ook geen belemmeringen in het kader van voorliggende ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Het aspect Industrielawaaï als bedoeld in de Wgh vormt daarom geen belemmering voor de in het wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In het verleden (2018) is door DS milieu – consult een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

Op basis van de beschikbare gegevens, als historische informatie, de zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldwerk en de verkregen analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters, kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bovengrond tot 0,8 meter minus maaiveld, is plaatselijk licht verontreinigd met kwik en/of lood;
- Het grondwater is niet verontreinigd met één van de onderzochte stoffen;
- De zwak puin/baksteenhoudende grond is niet verontreinigd met asbest;
- De hypothese dat de bodem verdacht is van het voorkomen van verontreinigingen, dient op basis van de onderzoeksresultaten formeel te worden bevestigd;
- In het kader van het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond aan de klasse achtergrondwaarde;
- Het asfalt kan als ‘PAK-arm’ worden aangemerkt;
- De locatie wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik, wonen met tuin;
- Eventueel bij de bouw vrijkomende grond kan binnen de locatie vrij worden toegepast. Voor toepassingen buiten de locatie dienen de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit te worden gehanteerd.

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Het besluit gevoelige bestemmingen is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggende ontwikkeling ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen wegen zijn gelegen met een hoge verkeersintensiteit kan worden volstaan met de heersende achtergrondconcentraties. De concentraties liggen ruim onder de vigerende grenswaarden. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

In het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen zijn er in de directe omgeving geen rijks- of provinciale wegen aanwezig.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

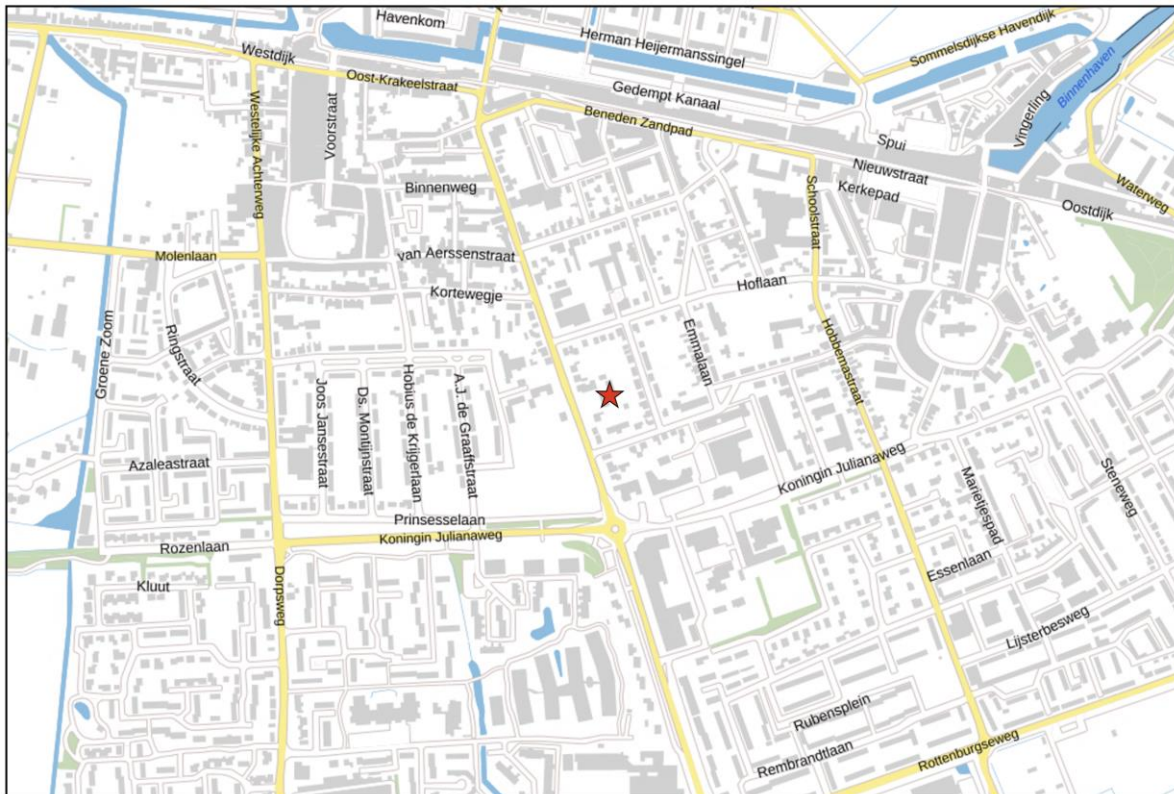
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

5.4.3 Conclusie

Eén en ander brengt met zich mee dat voorliggende ontwikkeling vanuit oogpunt van externe veiligheid verantwoord is.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst

geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een ‘rustige woonwijk’ is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype ‘rustige woonwijk’ vergelijkbaar omgevingstype.

Een ‘gemengd gebied’ is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied aan de Langeweg is gelegen in een gebied waar in een zekere mate functiemenging aanwezig is. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype ‘gemengd gebied’. De richtafstanden behorende bij de te onderscheiden omgevingstypen worden in de navolgende tabel inzichtelijk gemaakt.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ is niet milieubelastend voor de omgeving. Als gevolg van de realisatie van de woningen is er geen sprake van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen de bestemming maatschappelijk. Op basis van het geldende bestemmingsplan “Middelharnis” is op het nabijgelegen perceel een maatschappelijke functie van milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Voor dergelijke functies geldt een grootste richtafstand van 10 meter. Het bouwvlak van de maatschappelijke bestemming aan de Langeweg 72 ligt op circa 4 meter afstand van het dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning. De milieubelasting van dergelijke bedrijvigheid is dusdanig beperkt dat een woning op korte afstand goed in te passen is zonder dat het woon- en leefklimaat onevenredig aangetast wordt. Omgekeerd worden deze omliggende functie niet door de gewenste woning belemmerd.

De overige bouwvlakken van de toekomstige woningen liggen op een afstand van 10 meter van de bouwvlakken van de maatschappelijke bestemmingen. Voor het overige liggen op grotere afstand de bestemmingen ‘kantoor’ en ‘gemengd’. Deze functies behoren ook tot maximaal milieucategorie 2 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied, ook hier wordt aan de richtafstand voldaan. De bestemmingen ‘kantoor’ en ‘gemengd’ liggen op een afstand van respectievelijk 80 en 77 meter. Opgemerkt wordt dat algemeen aanvaard is dat deze functies gemengd kunnen worden met wonen. De extra woningen leveren dan ook geen extra beperking voor de bedrijfsvoering op.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht.

De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitsbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitsbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval ligt een agrarisch bedrijf op een afstand van 950 meter afstand van het plangebied. Andere agrarische bedrijven liggen op grotere afstand van het plangebied. Het plangebied wordt aangemerkt als bestaand bebouwd gebied, waarmee een richtafstand van 100 meter geldt. Deze afstand wordt ruimschoots gehaald. Omgekeerd worden omliggende agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Hierdoor kan worden gesteld dat er ter sprake van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op circa 3 kilometer afstand van een Natura 2000-gebied. Voor het initiatief is daarom een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de Aeries-calculator 2020a. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige berekening is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

5.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met

de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

In of in de directe nabijheid van de NNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNN. Het dichtstbijzijnde NNN ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is van significant negatieve effecten (zoals areaalvermindering) op de NNN geen sprake. Een nadere toetsing wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden

5.7.2.2 Situatie plangebied

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Beschermde dieren benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels onder de dakpannen en bezetten vleermuizen er een vaste rust- en voortplantingsplaats.

Van de mogelijk in het plangebied nestelende vogelsoorten is zowel het bezette nest, als de nestplaats buiten de voortplantingsperiode beschermd. De gebouwen lijken geschikt als nestplaats voor huismussen en gierzwaluwen, maar de functie van de gebouwen voor deze soorten kan uitsluitend vastgesteld worden op basis van aanvullend onderzoek. Geadviseerd wordt dit nader onderzoek uit te voeren conform de daarvoor geldende onderzoeksprotocollen.

Vleermuizen en hun vaste rust- en voortplantingsplaats zijn strikt beschermd. Omdat de aanwezigheid van een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in de te slopen bebouwing niet uitgesloten kan worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, is nader onderzoek vereist. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden conform het vleermuisprotocol 2021 en bestaat uit minimaal vijf bezoeken in de periode half mei-half oktober.

De functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren wordt niet aangetast.

Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluwen en huismussen

In het plangebied bezetten mogelijk gierzwaluwen, vleermuizen en huismussen een verblijfplaats. De verblijfplaatsen van deze dieren zijn beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te kunnen stellen wat de functie van de verblijfplaats is, hoeveel dieren er een verblijfplaats bezetten en welke soort (of soorten) er een verblijfplaats bezet. Voor deze soorten is door Natuurbank Overijssel een nader onderzoek uitgevoerd. In bijlage 5 van deze toelichting is de volledige rapportage opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek.

In de periode april -september 2021 zijn de gebouwen aan de Langeweg 72 te Middelharnis onderzocht op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen en nestplaatsen van huismussen en gierzwaluwen. De onderzoeken zijn uitgevoerd volgens de daarvoor geldende protocollen en zijn volledig en onder gunstige weersomstandigheden uitgevoerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat vleermuizen geen verblijfplaats bezetten in het onderzoekgebied en dat huismussen en gierzwaluwen er geen nestplaats bezetten. Als gevolg van het slopen van de bebouwing, wordt geen verblijfplaats van een vleermuis en geen nestplaats van huismussen of gierzwaluwen negatief beïnvloed.

Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing van de verbodsbepalingen aangevraagd te worden.

5.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden of het NNN. Het plan leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

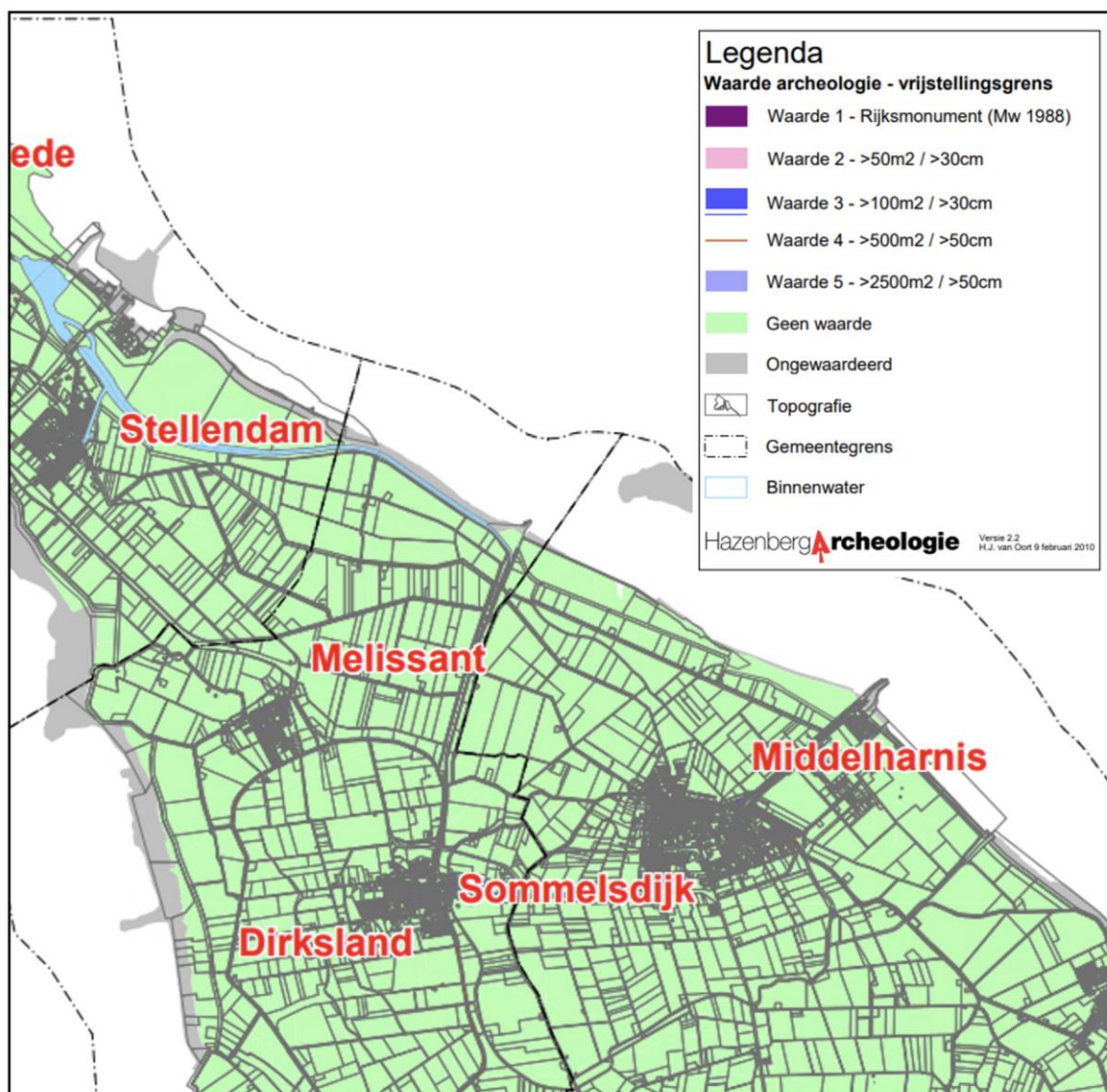
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft een archeologiebeleid opgesteld. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3

Uitsnede van de archeologische beleids- en verwachtingskaart (Bron: gemeente Goeree-Overflakkee)

Uit de archeologische beleidskaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied geen archeologische waarden te verwachten zijn. Gelet op het ontbreken van archeologische verwachtingen is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

In het plangebied zelf zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Opgemerkt wordt dat op basis van het geldende bestemmingsplan de aanduiding ‘karakteristiek’ is opgenomen op de bebouwing. De huidige bebouwing in het plangebied bevat echter geen karakteristieke verschijningen meer. In de directe omgeving van het plangebied zijn eveneens geen cultuurhistorische waarden aanwezig welke door voorliggende ontwikkeling zullen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 **Besluit milieueffectrapportage**

5.9.1 **Algemeen**

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan of wijzigingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van ‘kaderstellend voor’ en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 **Situatie plangebied**

5.9.2.1 *Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Uit de Aeries-berekening (bijlage 4 en paragraaf 5.7) is reeds gebleken dat er van significante aantasting van deze Natura 2000-gebieden geen sprake is.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit wijzigingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een ‘besluit’ als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit wijzigingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: *“De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”*.

In voorliggend geval is hoofdzakelijk sprake van de realisatie van vijf nieuwe woningen. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag om er sprake is van een ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestuut milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende wijzigingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van slechts vijf woningen binnen een bestaand stedelijk gebied. Het gaat om een zeer kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een nieuwe functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen en andere milieugevoelige functies. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk dat dit wijzigingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5.9.3 Conclusie

Voorliggend wijzigingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit wijzigingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterweg (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Het waterbeleid voor de periode 2016 tot 2021 van de provincie Zuid-Holland bestaat uit de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Regionaal Waterplan 2016 – 2021 en de relatie met andere Besluiten, Verordeningen, Agenda's etc. Dit betreft een herziening en geen nieuw beleid, actualisatie zal in samenwerking met betrokken partijen/overheden worden opgepakt.

De ambities uit bovenstaande stukken zijn onder andere: het aangrijpen van de zandige versterking van de Noordzeekust om de regio, ruimtelijk en economisch, te versterken en extra aandacht besteden aan de economische kant van water.

Daarnaast gaat het om betaalbaar waterbeheer waarbij tevens aandacht wordt geschonken aan veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit en duurzaamheid. Tevens dient er aandacht te zijn voor het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van Nederland. In het beleid zijn maatregelen en kosten opgenomen, waaronder tevens maatregelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water.

6.1.4 Beleid waterschap Hollandse Delta

6.1.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

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

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

6.1.4.2 *Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014*

In de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014 (BL-11 Versnelde afvoer door toename verhard oppervlak)' is via een algemene regel opgenomen dat de compensatieplicht is vrijgesteld bij een verhardingstoename in stedelijk gebied tot maximaal 500 m² en in landelijk gebied tot maximaal 1.500 m². Bij voorkeur gebeurt dit door een nieuw te graven oppervlaktewater in de directe nabijheid van de verhardingstoename.

6.1.5 **Beleid waterschap gemeente Goeree-Overflakkee**

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee (2008) is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het waterplan worden de volgende drie hoofdaspecten aan de orde gesteld:

1. de inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het waterbeheer; het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid water die nodig is voor het realiseren van een bepaald beschermingsniveau tegen wateroverlast, maar nadrukkelijk ook om de beleving van het water binnen de kernen;
2. het gebruik en het beheer en onderhoud van oppervlaktewater; hierbij horen afspraken over de beheergrenzen en wie wat doet; het waterplan zal daarnaast helpen bij de verankering van de waterzaken binnen de organisaties;
3. de omgang met afvalwater en regenwater in het gebied; hierbij speelt onder andere de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem.

6.3 **Waterparagraaf**

6.3.1 **Algemeen**

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.3.2 **Watertoetsproces**

Waterschap Hollandse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op de waterhuishouding in het plangebied.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder

dan 500 m² en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd. Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken. In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Grondwater

Het plan mag niet resulteren in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater. Na aanleg dient de ontwatering (het verschil tussen de grondwaterstand en maaiveld) in het plangebied minstens 70 centimeter te bedragen

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het wijzigingsplan. Dit wijzigingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd. De begrippen behorende bij het bestemmingsplan “Middelharnis” en “Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren” zijn onverkort van toepassing verklaard.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden. De wijze van meten behorende bij het bestemmingsplan “Middelharnis” en “Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren” zijn onverkort van toepassing verklaard.

7.2.3 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals weergegeven op de verbeelding van dit wijzigingsplan. De bestemmingsregels van het bestemmingsplan “Middelharnis” zijn onverkort van toepassing verklaard.

Dit houdt in dat het plangebied deels is voorzien van de bestemming ‘Tuin’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Wonen’.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Voor het overige worden de regels zoals opgenomen in de bestemmingsplannen “Middelharnis” en “Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren” onverkort van toepassing verklaard.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit wijzigingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het wijzigingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit wijzigingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het wijzigingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Tuin’ (Artikel 3)

De bestemmingsregels uit het bestemmingsplan Middelharnis' en het bestemmingsplan “paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren” zijn in dit wijzigingsplan onverkort van toepassing verklaard, met dien verstande dat de verbeelding van dit wijzigingsplan is gewijzigd in die zin dat de bestemming ‘Maatschappelijk’ is gewijzigd naar ‘Tuin’ voor de gronden aan de voorzijde van de toekomstige woningen.

‘Verkeer – Verblijfsgebied’ (Artikel 3)

De bestemmingsregels uit het bestemmingsplan Middelharnis' en het bestemmingsplan “paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren” zijn in dit wijzigingsplan onverkort van toepassing verklaard, met dien verstande dat de verbeelding van dit wijzigingsplan is gewijzigd in die zin dat de bestemming ‘Maatschappelijk’ is gewijzigd naar ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ voor de gronden ter plaatse van de ontsluitingsweg en parkeervoorzieningen.

‘Wonen’ (Artikel 4)

De bestemmingsregels uit het bestemmingsplan Middelharnis' en het bestemmingsplan “paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren” zijn in dit wijzigingsplan onverkort van toepassing verklaard,

met dien verstande dat de verbeelding van dit wijzigingsplan is gewijzigd in die zin dat de bestemming ‘Maatschappelijk’ is gewijzigd naar ‘Wonen’ voor de gronden ter plaatse van de toekomstige woningen.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het wijzigingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk wijzigingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een wijzigingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1. Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en wijzigingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit wijzigingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Zuid-Holland

In het kader van vooroverleg zal voorliggend plan aan de provincie Zuid-Holland worden voorgelegd.

9.1.3 Waterschap Hollandse Delta

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een ‘normale procedure’. Het plan wordt dan ook voorgelegd aan het waterschap in het kader van vooroverleg.

9.2 Inspraak

In dit geval zal het plan voor zes weken als ontwerp ter inzage worden gelegd.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerp wijzigingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld, met dien verstande dat er in de regels een ambtshalve wijziging plaatsvindt dat de goothoogte (voor bouwnummers 2-5) wordt gewijzigd van 4 meter naar 4,5 meter.

Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 AERIUS-berekening

Bijlage 4 Quickscan flora en fauna

Bijlage 5 Nader onderzoek vleermuizen, gierzwaluw en huismussen

Bijlage 6 Watertoets