

A decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the top half of the page.

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

A decorative grid of small squares, some solid purple and some light purple, arranged in a pattern across the bottom half of the page.

GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE

Ruimtelijke onderbouwing

‘Rottenburgseweg Middelharnis’



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
projectnummer
status
datum

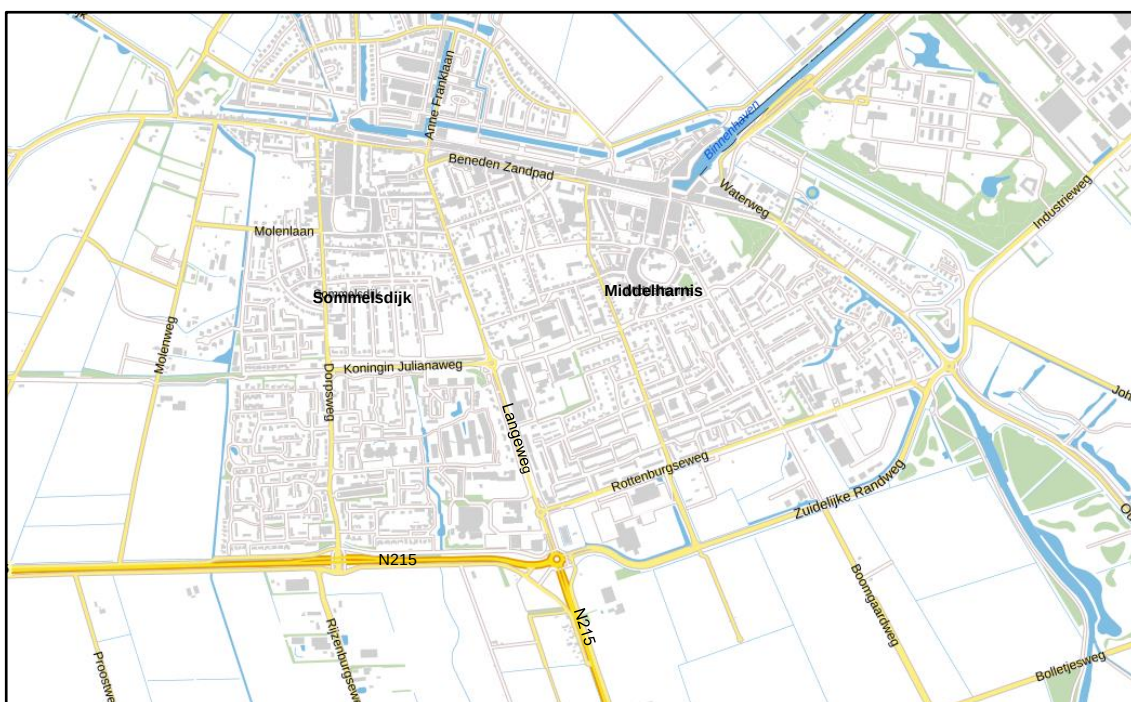
Goeree-Overflakkee
Ruimtelijke onderbouwing Rottenburgseweg Middelharnis
GF4010
Definitief
27-01-2021

TOELICHTING

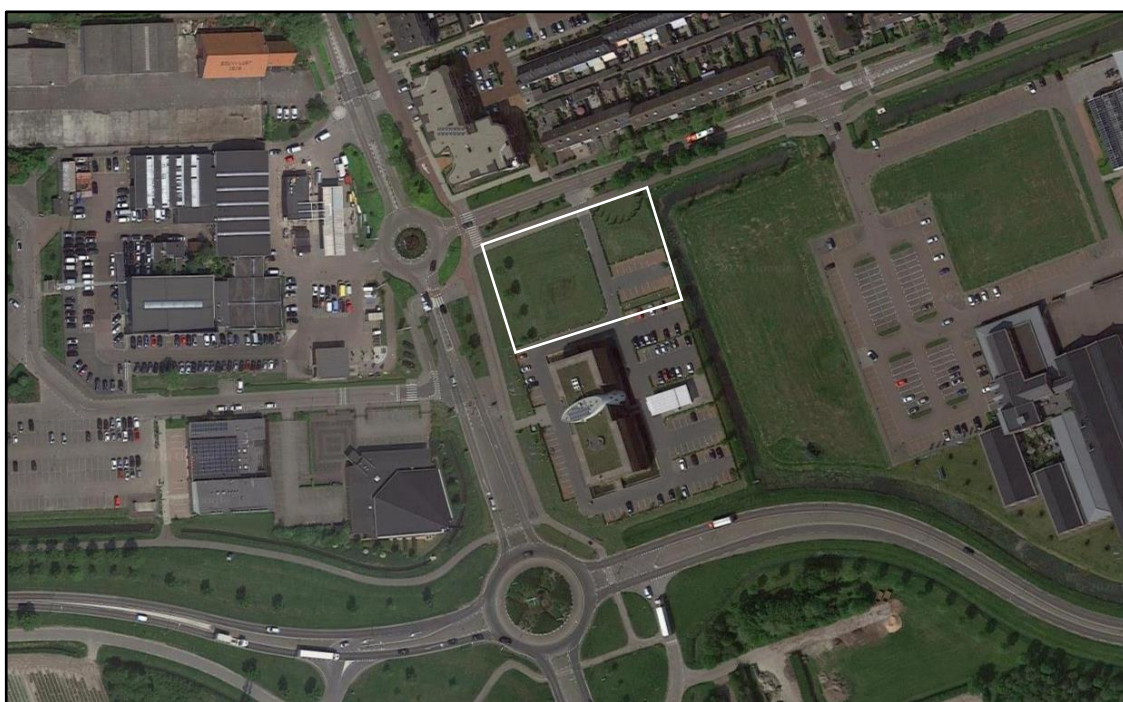
In het kader van de realisatie van een kantoorpand aan de Rottenburgseweg te Middelharnis

INHOUD

1	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Vigerend bestemmingsplan	7
1.3	Opbouw ruimtelijke onderbouwing	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Beoogde situatie	10
3	BELEIDSKADERS	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Toetsing beleidskaders	14
4	MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA	15
4.1	Geluidhinder	15
4.2	Milieuhinder	15
4.3	Bodemverontreiniging	16
4.4	Archeologie	16
4.5	Cultuurhistorie	17
4.6	Water	18
4.7	Flora en fauna	19
4.8	Externe veiligheid	20
4.9	Luchtkwaliteit	22
4.10	Verkeer en parkeren	23
4.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	24
4.12	Overige kabels en leidingen	25
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6	PROCEDURELE ASPECTEN	27
BIJLAGEN		
Bijlage 1	Bodem	
Bijlage 2	Stikstof	



Figuur 1: Ligging projectlocatie



Figuur 2: Luchtfoto ontwikkelingslocatie (plangebied met witte lijn aangegeven)

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft het gebied ten zuiden van de Rottenburgseweg/Molenweg in Middelharnis aangewezen voor de realisatie van met name (perifere) detailhandel en kantoren. De initiatiefnemer beoogt, passend in de gemeentelijke visie, ter plaatse van de hoek Langeweg/Rottenburgseweg kantoorruimte te realiseren.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis', vastgesteld d.d. 25 april 2013. In dit bestemmingsplan is het plangebied met name bestemd voor woondoeleinden. Daarnaast is er over het plangebied een wijzigingsbevoegdheid gelegd (Artikel 38.12 Wro-zone - wijzigingsgebied 11 (hoek Langeweg-Rottenburgseweg)). Middels deze wijzigingsbevoegdheid is het onder voorwaarden mogelijk om de bestemmingen in het plangebied te wijzigen naar de kantoorbestemming. Van deze wijzigingsbevoegdheid zal echter geen gebruik worden gemaakt. Er zal een omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen. Voor het opstarten van een afwijkingprocedure volgens artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Het voorliggende document betreft de goede ruimtelijke onderbouwing zoals is opgenomen in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo. Hiermee kan het plan planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden.



Figuur 3: uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is gelijk aan de rode lijn van het wijzigingsgebied)

1.3 Opbouw ruimtelijke onderbouwing

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de situatie in haar context beschreven. Tevens wordt in dit hoofdstuk een toelichting op de ontwikkeling gegeven. Vervolgens worden in hoofdstuk 3 de verschillende relevante beleidskaders toegelicht en zal de ontwikkeling hieraan worden getoetst. In hoofdstuk 4 komen de milieuaspecten aan de orde. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 5 aan bod. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de procedurele aspecten.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De N215 vormt samen met de Langeweg de hoofdontsluiting van Middelharnis. In de afgelopen decennia is in aansluiting op de Langeweg, de Zuidelijke Randweg aangelegd. De gronden die hierdoor kwamen te liggen tussen de Zuidelijke Randweg en de Rottenburgseweg zijn ontwikkeld tot het bedrijventerrein Zuidelijke Randweg. Dit bedrijventerrein kent diverse bestemmingen zoals kantoor, perifere detailhandel en maatschappelijke doeleinden. Door de gemeente wordt beoogd het bedrijventerrein verder te ontwikkelen ten behoeve van kantoren en (perifere) detailhandel. Het plangebied ligt op de hoek van de Langeweg en de Rottenburgseweg en maakt hierdoor deel uit van het bedrijventerrein. Daarbij is het gelegen op een prominente zichtlocatie aan zowel de entree van het dorp als het bedrijventerrein. In figuur 4 zijn foto's van het plangebied weergegeven.

Het plangebied is gelegen op de percelen kadastraal aangeduid als gemeente Middelharnis MDH00, sectie B, perceelnummers 7649, 7650 en 7651. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 2.500 m². Het perceel is als onderdeel van de ontwikkeling van het kantoor van de Rabobank/COAS software systems al wel gedeeltelijk bouwrijp gemaakt, zo is onder andere de ontsluiting welke uitkomt op de Rottenburgseweg reeds aanwezig. Voor het overige is het perceel groen ingericht en wordt het regelmatig onderhouden.



Figuur 4: Foto's bestaande situatie

2.2 Beoogde situatie

Inrichting

Het bouwplan voor de inrichting van de locatie Rottenburgseweg gaat uit van de realisering van één kantoorgebouw. Dit kantoorgebouw zal zowel door één als meerdere bedrijven gehuurd kunnen worden.



Figuur 5: 3d concept aanzicht beoogde situatie

Vanwege de zichtlocatie, ligging aan de entree van het dorp, is een goede stedenbouwkundige inpassing van belang. Met de opzet van de stedenbouwkundige inrichting is aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omringende bebouwing. Zo is bijvoorbeeld met de bouwhoogte aangesloten op de hoogte van het naastgelegen kantoorgebouw. Het nieuwe kantoorgebouw zal uit drie bouwlagen bestaan met een maximale hoogte van 12 meter. Deze maximale hoogtemaat is ook reeds opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid behorende bij het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis'. Daarnaast zal er vanwege de situering van het nieuwe kantoorgebouw een geleidelijke overgang gecreëerd worden. Het kantoor van de Rabobank/COAS software systems is namelijk vrij ver van de Langeweg af gelegen. De woningen aan de Langeweg, ten noorden van de Rottenburgseweg, zijn juist dichterbij de Langeweg gelegen. Door het nieuwe kantoorgebouw qua locatie hier tussenin te plaatsen treedt er een verstaffeling op. Bijkomend voordeel is dat er op deze wijze ook vanaf verschillende zijden een goede zichtbaarheid van zowel het nieuwe gebouw als de bestaande bebouwing optreedt.

Doordat het plangebied is gelegen aan de entree van het dorp zal het gebouw aan alle zijden een representatieve gevel kennen. Aan de voorzijde van het pand zal een waterpartij worden gerealiseerd en aan de achterzijde van het pand vindt de ontsluiting plaats via de Rottenburgseweg. Ook het parkeren zal aan de achterzijde van het pand plaatsvinden.



Figuur 6: concept inrichting plangebied

3 BELEIDSKADERS

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Ondanks dat er een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen en het plangebied is gelegen in stedelijk gebied dient de behoefte te worden gemotiveerd. In de navolgende paragrafen wordt hier nader op ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

Ruimtelijke ordening is voor de provincie Zuid-Holland een belangrijk instrument om de aantrekkelijkheid van de regio te bepalen. Een aantrekkelijke regio is concurrerend met andere regio's. Het bepaalt wie zich hier vestigt, wie blijft en wie hier wil investeren. Het belang van een goed woon-, werk- en leefklimaat met hoogkwalitatieve vestigingslocaties staat voor de provincie Zuid-Holland daarom bovenaan.

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid.

Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit. Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

Programma Ruimte

Het Programma Ruimte bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de Omgevingsvisie. Het gaat dan bijvoorbeeld om een locatiespecifieke of programmatische invulling van beleidsbeslissingen uit de Omgevingsvisie. Ook kan het gaan om taken en bevoegdheden van Gedeputeerde Staten. Het is dus enerzijds een beleidsdocument, namelijk uitwerking van de beleidsbeslissingen en anderzijds gericht op uitvoering. Het programma ruimte geeft de volgende afweging ten aanzien van kantoren weer:

- In de provincie bevindt zich een grote voorraad bestaande kantoren, alleen niet altijd kwalitatief voldoende en niet altijd meer op de juiste plek. De kantorenmarkt wordt steeds tweekoppiger. Aan de ene kant is toevoeging van kwalitatief goed en modern aanbod van kantoorruimte nodig op de toplocaties in Zuid-Holland omdat hier een tekort is. Aan de andere kant is er te veel incourant aanbod en plancapaciteit op mindercourante plekken. Daarbij

hanteert de provincie strategie 'Verdunnen met ruimte voor lokaal maatwerk' voor kleinschalige kantoorruimte in kleinere kantorgemeenten. De te ontwikkelen locaties moeten zijn opgenomen in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (2020-08-01)

In de verordening is vastgelegd dat nieuwe kantoren alleen onder voorwaarden worden toegelaten. Eén van deze voorwaarden ziet op nog niet gerealiseerde kantoren buiten de in deze verordening aangewezen kantorenlocaties. Deze kunnen alsnog gerealiseerd worden voor zover dat past in een actuele regionale visie die is aanvaard door Gedeputeerde Staten. Het gaat er hierbij vooral om dat de locatie en de omvang van de kantoren in overeenstemming zijn met de meest recent door Gedeputeerde Staten aanvaarde planlijst.

Regionale Kantorenvisie 2019-2024

De provincie Zuid-Holland heeft in juni 2018 de regio's gevraagd om hun regionale kantorenvisies te actualiseren. Dit naar aanleiding van het aflopen van de aanvaardingstermijn van de huidige regionale kantorenvisies per 1 juli 2019. Verder zijn per 1 april 2019 de Zuid-Hollandse Omgevingsvisie en Omgevingsverordening in werking getreden. De aanbiedingsbrief met de Kantorenvisie Drechtsteden 2019-2024 is op 18 maart 2019 ontvangen. De overige regio's: Alblasserwaard-Vijfheerenlanden, de gemeente Goeree Overflakkee en de gemeente Hoeksche Waard worden summier beschreven per deelregio. Kantoorontwikkelingen in die regio's hebben nauwelijks of geen bovengemeentelijk en/of bovenregionaal effect. De plancapaciteit van deze gemeenten past binnen de kaders die in de provinciale uitvraag gesteld zijn aan de randtotalen voor kleine kantoren.

In de kantorenvisie 2019-2024 'gemeente Goeree-Overflakkee' is het plangebied aangewezen als locatie voor de vestiging van zelfstandige kantoorruimte. Het gemeentebestuur wil op deze locatie ruimte bieden aan kleinschalige lokale en regionale kantoorinitiatieven en vindt het belangrijk dat er voldoende ruimte is voor het lokale maatwerk.

3.3 Gemeentelijk beleid

Regionale Structuurvisie

In de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (herziening vastgesteld op 26 oktober 2017) staat de ambitie centraal om Goeree-Overflakkee te ontwikkelen tot een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarmee worden recreatie en toerisme belangrijke economische pijlers van het eiland, die uiterst kansrijk is om verder te ontwikkelen. In de Regionale Structuurvisie is ook ingegaan op het thema 'economie'. Voor dit thema is aangegeven dat veel van de huidige ruimtelijk-economische dynamiek lokale en regionale vraag betreft als gevolg van schaalvergroting en verplaatsingen. Bovenregionale vraag en investeringen van enige betekenis, en daarmee impulsen voor de regio in plaats van verschuivingen in de regio, doen zich nauwelijks voor. Uitzondering is wellicht de woon- en recreatiemarkt op de Kop van Goeree. De verwachting is dat zonder specifieke maatregelen en beleid de structuur van de economie, landenschap en leefgemeenschap op deze wijze verder verschaalt. De gemeentelijke ambitie daarbij is om op een eigen wijze economisch te groeien, uitgaande van de kernkwaliteiten ruimte, natuur, en water, rust en kust. Ten aanzien van de vestiging van kantoren is geen specifiek beleid opgenomen.

Detailhandelsvisie

De gemeentelijke detailhandelsvisie (2016) heeft als hoofdoelstellingen:

- Behoud van een goede, duurzame verzorgingsstructuur voor haar inwoners en de toeristen en recreanten in het gebied, met een vitale en toekomstbestendige detailhandel. Het beleid is gericht op het centraliseren en concentreren van winkelveorzieningen die elkaar aanvullen, en het tegengaan van versnippering.
- Behoud en waar mogelijk versterken van de concurrentiepositie van Goeree-Overflakkee met Middelharnis als belangrijkste winkelgebied. Hiertoe worden nadrukkelijk verbanden gelegd met voorzieningen en beleid op andere terreinen, zoals natuur, cultuur, recreatie, duurzaamheid en toerisme. Versterken van het ondernemersklimaat: aan ondernemers wordt binnen de gestelde kaders zo veel mogelijk ruimte geboden om in te kunnen blijven spelen op de dynamiek in de detailhandel. Daarbij is er nadrukkelijk ruimte voor

(zelfstandige) lokale ondernemers en aandacht voor een krachtige samenwerking tussen partijen. Het beleid vormt een leidraad voor nieuwe en bestaande ondernemers om te kunnen investeren in de meest kansrijke plekken binnen de detailhandelsstructuur. Specifiek beleid ten aanzien van kantoren is niet in dit document opgenomen.

Richtinggevende startnotitie Omgevingsvisie (oktober 2019)

De in 2015 vastgestelde Eilandvisie schetst drie ambities, die nog steeds actueel zijn:

1. Regionale positionering gericht op welvaart: proeftuin voor innovaties, waarbij op dit moment kansen worden gezien in duurzame energiewinning en -besparing en innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg.
2. Regionale positionering gericht op welzijn: Een blauwgroene oase van rust en ontspanning in het gebied tussen de metropolen Rotterdam en Antwerpen, waar bewoners en bezoekers graag komen en blijven. Een aantrekkelijk woongebied met een sterk toeristisch-recreatief aanbod.
3. Op het eiland zelf groei van welvaart en welzijn: mensen wonen, werken en recreëren naar tevredenheid. Dit betekent: onderwijs op hoog niveau en brede zorg waardoor de maatschappelijke participatie van inwoners wordt ondersteund. Op dit eiland van rust en ruimte wonen, werken en recreëren mensen naar volle tevredenheid; weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen.

In het beleidsdocument wordt aangegeven op welke manier er ruimte wordt geboden voor ondernemen. De gemeente stelt dat voor voortgaande economische ontwikkeling het nodig is om passende bedrijfslocaties te creëren en ruimte te bieden aan initiatieven van ondernemers en agrariërs voor duurzame en circulaire innovaties en om zich aan te passen aan technologische ontwikkelingen, zoals digitalisering, robotisering, 3-D printing. Specifiek beleid ten aanzien van kantoren is niet in dit document opgenomen.

3.4 Toetsing beleidskaders

Het plangebied is volgens de Regionale Kantorenvisie 2019-2024 nog steeds aangewezen als ontwikkelingslocatie ten behoeve van kantoren. Hiermee wordt voldaan aan de provinciale eis ten aanzien van de realisatie van nieuwe kantoren. Er wordt op deze locatie maatwerk geboden aan een lokaal initiatief. Ook in het vigerende bestemmingsplan is reeds in de voorliggende voorzien door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Het voorliggende plan, de bouw van kantoorruimte op de locatie aan de Rottenburgseweg te Middelharnis, is dan ook passend binnen de vigerende beleidskaders.

4 MILIEUASPECTEN EN TOETSINGSCRITERIA

4.1 Geluidhinder

Bij een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de Wet geluidhinder (Wgh) en dat er, op grond van de Wet ruimtelijke ordening, sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Wgh is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van een weg.

Een kantoorgebouw betreft geen geluidgevoelig object waardoor het niet nodig is om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Het aspect geluidhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2 Milieuhinder

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. Milieuzonering betekent 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. Milieuzonering heeft twee doelen:

1. het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
2. het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten. In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.

Toetsing

Op basis van de VNG-uitgave kan het plangebied worden gecategoriseerd als een gemengd gebied. Het plangebied ligt aan de entree van het dorp waar diverse functies aanwezig zijn. Er zijn in de nabijheid van het plangebied 2 tankstations gelegen. Geen van beide tankstations beschikt over LPG. Er kan derhalve worden uitgegaan van milieuhindercategorie 2 met een richtafstand van 30 meter. Omdat het plangebied is gelegen in een gemengd gebied kan deze categorie met 1 stap worden verminderd. Er is hier dan ook sprake van een richtafstand van 10 meter. De beide tankstations zijn op een grotere afstand (op respectievelijk circa 45 meter ten westen en circa 240 meter ten oosten) van het plangebied gelegen. Daarnaast kent een kantoorgebouw zelf ook een milieuhindercategorie op basis van de VNG-uitgave, namelijk milieuhindercategorie 1. Dit betekent dat een kantoor een richtafstand heeft van 10 meter. Alle omliggende functies zijn op meer dan 10 meter afstand van het kantoorgebouw gelegen. Daarnaast mag zoals eerder aangegeven ter plaatse van een gemengd gebied de milieuhindercategorie met 1 stap naar beneden worden bijgesteld. In dit geval betekent dit dat de richtafstand verlaagd kan worden naar 0 meter. Er treden door het realiseren van de beoogde ontwikkeling dan ook geen planologische belemmeringen op.

4.3 Bodemverontreiniging

In de Woningwet (artikel 8, lid 2, sub c) is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Op Goeree-Overflakkee wordt gebruik gemaakt van een bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart. Het doel van het bodembeheerplan is het beleidsmatig vaststellen van de voorwaarden waaronder grond kan worden toegepast als bodem. De bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan vormen samen een belangrijk middel voor 'actief bodembeheer'. Hierbij wordt een duurzaam en verantwoord gebruik van de verontreinigde bodem beoogd. Het bodembeheerplan heeft betrekking op toepassing van schone en licht verontreinigde grond als bodem. De bodemkwaliteitskaart wordt gebruikt om te bepalen of grond kan worden hergebruikt in Goeree-Overflakkee.

Onderzoek

Vanwege de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling is door Econsultancy op 17 september 2020 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat, gelet op de aard en mate van verontreiniging, er géén reden voor een nader onderzoek bestaat en dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmering vormt voor de bestemmingswijziging van, en de nieuwbouw op, de onderzoekslocatie.

Daarnaast zijn er op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreinspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. De aangetroffen granulaatlaag onder de klinkerverharding op de onderzoekslocatie is relatief recent aangebracht (ná 2009) en deze laag wordt niet geroerd ten tijden van, of na de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Econsultancy acht een onderzoek asbest in bodem/puin conform de NEN 5707/5897 dan ook niet noodzakelijk. Gelet op het voorgaande zal deze aangetroffen laag volgens Econsultancy geen milieuhygiënische belemmeringen vormen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw.

Tot slot wordt opgemerkt dat indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing zijn.

Het onderzoeksrapport is in bijlage 1 bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect bodem is voldoende onderzocht en vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Archeologie

Per 1 juli 2016 is Erfgoedwet in werking getreden. De Erfgoedwet vormt straks samen met de nieuwe nog vast te stellen Omgevingswet het wettelijke fundament voor de archeologie in Nederland. Onderdelen van de voormalige Monumentenwet over archeologie worden te zijner tijd overgeheveld naar de Omgevingswet. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Voor Goeree-Overflakkee is de beleidsnota 'Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee – Duurzaam omgaan met ons bodemarchief in ruimtelijke ordening – van kracht. Centraal daarin staat het streven om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door plaanpassing zo veel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en plaanpassing te kunnen realiseren, dient archeologische informatie zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en te worden meegewogen in

het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij de beleidsnota hoort ook een Archeologische Waarden- en Beleidskaart. Deze kaart laat zien dat voor het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten en hiervoor derhalve geen voorschriften voor gelden.

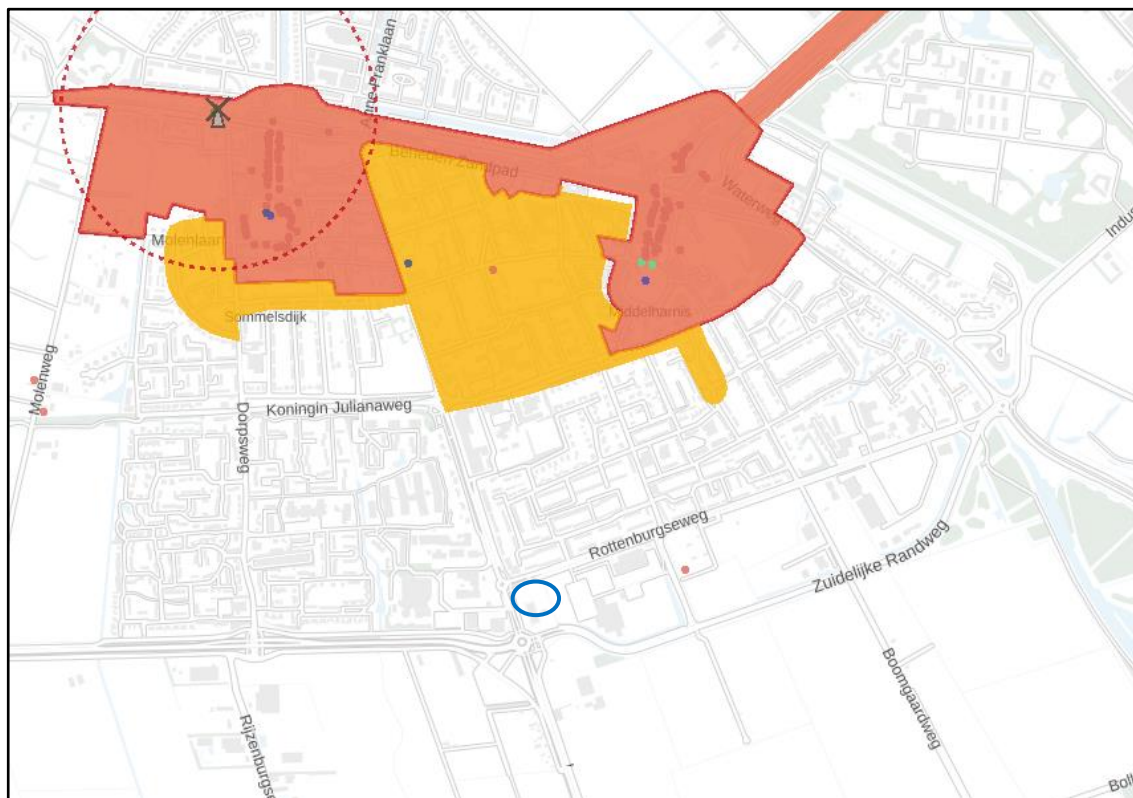
Het aspect archeologie is vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland laat zien dat het plangebied buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht en buiten het voorstraatdorp van hoge waarde ligt. In figuur 7 is een uitsnede opgenomen.

Op 7 april 2016 is het beleidsplan Erfgoed en Cultuur vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is daarin als volgt verwoord: "De gemeente Goeree-Overflakkee is een inspirerende gemeente en faciliteert initiatieven op het gebied van erfgoed en cultuur voor haar inwoners en bezoekers." Dit is uitgewerkt in drie programmalijnen, te weten cultuurparticipatie, cultureel erfgoed en culturele infrastructuur. Het plangebied is niet van belang voor de uitwerking van deze programmalijnen.



Figuur 7: Cultuurhistorische waardenkaart Zuid-Holland (met locatie kantoorgebouw blauw omcirkeld)

4.6 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeheerplan Hollandse Delta 2016 - 2021

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan Hollandse Delta 2016-2021. Het Waterbeheerprogramma brengt verschillende sporen bij elkaar, stemt af, integreert en maakt keuzes inzichtelijk. Met een oordeel over de voorgelegde keuzes heeft het bestuur van het waterschap in belangrijke mate kunnen sturen op de doelen en het Waterbeheerprogramma vertaalt deze doelen naar de organisatie. Het programma zet de koers uit voor de komende zes jaar en biedt een kader voor de nadere uitwerking van de uitvoering van maatregelen, het beheer en onderhoud en vergunningverlening en handhaving.

In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap de drietrapsstrategie voor waterkwaliteit. Waterschap Hollandse Delta heeft deze als volgt uitgewerkt:

- schoonhouden/voorzuiveren;
- vuil en schoon water zoveel mogelijk scheiden;
- nazuiveren of verdunnen/doorspoelen.

Hiermee stelt het waterschap Hollandse Delta duidelijke eisen aan de watersystemen. Naast de voorgaande drietrapsstrategie hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Daarnaast is voor de gronden rondom watergangen en dijken de Keur van het waterschap van toepassing. De Keur bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk.

Watersysteem

Het plangebied ligt binnen het bemalingsgebied Johan Koert. Het zomerpeil ligt op -0,1 en het winterpeil op -1,0 m NAP. In het gebied treedt geen kwelwater op. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied

Waterveiligheid

Het eiland Goeree-Overflakkee vormt een eigen dijkkring met primaire waterkeringen rond het eiland. In of rond het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

Voldoende water

De bouw van het kantoorgebouw leidt tot een toename van verharding en bebouwing in het gebied. Naar verwachting is deze toename circa 1.300 m² (Gebouw = 526 m², bestrating om gebouw = 309 m², parkeerplaatsen = 338 m² (grasbetontegels) en bestrating tussen parkeerplaatsen: 129 m².) Als vuistregel geldt dat 10% van de toename van de verharding moet worden gecompenseerd met open water. Dat betekent dat er in dit geval een compensatie nodig is van 130 m². De exacte oppervlakte en uitvoering van de werkzaamheden zal in overleg met het waterschap worden bepaald. Daarbij is vanwege de toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak een watervergunning benodigd.

Schoon water

Bij de bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt, zodat het afspoelende hemelwater niet vervuild raakt.

Waterketen

Het nieuw te bouwen kantoor krijgt een gescheiden afvoerstelsel.

Aan het waterschap wordt een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure.

4.7 Flora en fauna

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europees-rechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving. De Wet natuurbescherming kent twee soorten bescherming, namelijk: gebiedsbescherming en soortenbescherming:

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

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

Bij de uitvoering nieuwbouwprojecten moet rekening worden gehouden met krachtens de Wet natuurbescherming beschermde soorten planten en dieren. Als de voorgenomen ingreep naar verwachting leidt tot het overtreden van verbodsbepalingen betreffende beschermde soorten, zal moeten worden nagegaan of een vrijstelling geldt of dat ontheffing van de Wet natuurbescherming kan worden verkregen.

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Haringvliet op circa 2,8 kilometer afstand.

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zuid-Holland is het bestaande natuurgebied langs de Oudelandsedijk 1,2 kilometer ten oosten van het plangebied. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de ligging in het stedelijk gebied van Middelharnis heeft het initiatief geen significante effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Het plangebied is in het kader van de herinrichting ten behoeve van de realisatie van het Rabobank kantoor opnieuw ingericht. Sinds deze herinrichting zijn er aan de voorzijde van het plangebied 4 bomen geplant, is er een lage heg langs de toegangsweg van het plangebied aanwezig. Voor het overige is het plangebied ingezaaid met gras, dat regelmatig wordt onderhouden. Gelet op het gebruik van het plangebied worden geen beschermde soorten verwacht.

De 4 aanwezige bomen zullen worden gerooid buiten het broedseizoen. Met deze mitigerende maatregelen kunnen er geen soorten die beschermd worden in het kader van de Wet natuurbescherming worden geraakt. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

Stikstofdepositie

Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Daarbij speelt de huidige staat van stikstofbelasting een belangrijke rol.

Onderzoek

Econsultancy heeft op 22 januari 2021 onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden. Zowel de aanleg- als de gebruiksfase van het plan kunnen negatieve gevolgen hebben voor stikstofgevoelige habitattypen binnen omliggende beschermde natuurgebieden. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de af- en aanvoer van materialen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie van het plan. De relevante emissies tijdens de gebruiksfase vinden plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plan.

De berekening van het projecteffect van zowel de aanleg- als de gebruiksfase met respectievelijk peiljaar 2021 en 2022 is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator.

Uit deze berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Het volledige stikstofonderzoek is in bijlage 2 van deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

4.8 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Twee begrippen staan in dit beleidsveld van de externe veiligheid centraal: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes

Per 1 april 2015 zijn de Wet Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. In de wet is het Basisnet juridisch verankerd. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiermee wordt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) beoogt om duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten en de daarbij behorende maximale omvang van de risico's die dat transport mag veroorzaken.

Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen

Op het transport van gevaarlijke stoffen door buisleiding is per 1 januari 2011 het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Het Bevb bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat algemene voorschriften waaraan een exploitant van een buisleiding dient te voldoen. Het tweede deel bevat de instructieregels die bij het opstellen van een bestemmingsplan in acht moeten worden genomen. De contour van het PR met een kans van 10^{-6} per jaar geldt op grond van het Bevb als grenswaarde voor kwetsbare objecten en als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het GR moet op grond van het Bevb worden bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen die zijn gelegen in het invloedsgebied van de betreffende buisleiding.

Beschouwing risicobronnen

Op figuur 8 is te zien welke bronnen er in het plangebied aanwezig zijn.



Figuur 8: Risicokaart met ligging plangebied. (met locatie kantoorgebouw blauw omcirkeld)

Inrichtingen

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich aan de Olympiaweg 32 Recreatiecentrum De Staver. Bij dit recreatiecentrum is een chlooropslag aanwezig met een letaliteitsgrens van 60 meter. Op figuur 8 is de 1% letaliteitsgrens van de chlooropslag bij het Recreatiecentrum De Staver aangegeven. Deze grens is niet over de locatie gelegen. Om die reden levert de chlooropslag geen belemmeringen op voor de realisatie van het nieuwe kantoorgebouw.

Staverseweg (N215)

Ten zuiden van de locatie is op circa 100 meter afstand de Staverseweg gelegen. Deze weg is aangemerkt als transportroute voor gevaarlijke stoffen (LF1, LF2, GF2, GF3). De Staverseweg heeft een invloedsgebied 1% letaliteitsafstand van 355 m op basis van het transport van GF3 (zoals LPG). Het plangebied bevindt zich binnen deze zone.

De hoogte van het PR en GR is inzichtelijk gemaakt op basis van de vuistregels uit de Handleiding Risico Analyse Transport (HART).

Routetype: Weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur)

Plaatsgebonden risico:

- Vuistregel 1: Een weg buiten de bebouwde kom heeft geen PR 10^{-5} -contour.
- Vuistregel 2: Wanneer het aantal GF3 transporten per jaar lager is dan 500 heeft een weg buiten de bebouwde kom geen PR 10^{-6} -contour.

Volgens de risicokaart is het aantal GF3-transporten over de Staverseweg 460 per jaar. Om die reden wordt geconcludeerd dat er langs deze weg geen PR 10^{-6} -contour aanwezig is.

Groepsrisico:

- Vuistregel 1: Wanneer de vervoersstroom gevaarlijke stoffen in tankwagens (bulkvervoer) stoffen bevat uit de categorieën LT3, GT4 of GT5 (ongeacht de aantallen) pas dan RBM II toe voor het berekenen van het GR.

- Vuistregel 2: Wanneer GF3 minder is dan de drempelwaarde in Tabel 5 (eenzijdige bebouwing) of in Tabel 6 (2-zijdige bebouwing) wordt 10% van de oriëntatiewaarde niet overschreden.

Er worden geen stoffen vervoerd uit de stofcategorieën LT3, GT4 of GT5, waardoor vuistregel 2 kan worden toegepast voor het bepalen van het GR.

Om vuistregel twee toe te kunnen passen moet het bebouwingsgebied bepaald worden. Dit bebouwingsgebied is gelijk aan de oppervlakte van het plangebied, namelijk 2.500 m². Op dit moment is er geen bebouwing in het plangebied aanwezig. In de nieuwe situatie komt er een kantoorgebouw van circa 1.410 m² (bvo). Voor kantoorgebouwen wordt er gerekend met 1 persoon per 30m² (bvo). Dit betekent dat er in de nieuwe situatie 47 personen in het plangebied aanwezig zullen zijn. Omgerekend betreft dit 12 personen per hectare.

In tabel 1-6 uit de HART zijn drempelwaarden opgenomen in verband met GF3-vervoer voor overschrijding 10% van de oriëntatiewaarde (weg buiten bebouwde kom, eenzijdige bebouwing). Op basis van het aantal vervoersbewegingen (460) die zijn aangemerkt als GF3-vervoer mag op een afstand 100 meter tot een plangebied de personendichtheid per hectare circa 200 personen per hectare bedragen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er door het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen overschrijding van 10% van de oriëntatiewaarde plaatsvindt.

Een nadere onderbouwing is er ten aanzien van het groepsrisico niet benodigd. Wel is het noodzakelijk om in te gaan op de volgende twee aspecten: zelfredzaamheid en mogelijkheden tot voorbereiden van bestrijding van rampen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchting.

Het maatgevende scenario voor een autoweg is een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion). Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen. Ontluchting in het geval van een BLEVE is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. Het kantoorpand dat in het plangebied ontwikkeld gaat worden zijn niet specifiek bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals kinderen van 0 tot 4 jaar, ouderen, gehandicapten of gevangenen.

Voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

De Staverseweg bevindt zich aan de zuidwestkant van het plangebied. De nieuw te realiseren kantoorgebouw heeft aan meerdere zijden een uitgang waaronder aan de noordkant. Bij een incident kan dus via het noorden gevlucht worden naar de Rottenburgseweg. De Rottenburgseweg loopt in oost-westrichting langs het plangebied welke weer aansluit op de Langeweg en diverse andere woonstraten, waarvandaan verder richting het noorden en oosten gevlucht kan worden.

Conclusie

Gezien het bovenstaande vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling in het plangebied.

4.9 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer

Het onderzoek naar luchtkwaliteit wordt uitgevoerd op grond van hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' van de Wet milieubeheer. De titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' is beter bekend als de Wet luchtkwaliteit. De kern van de Wet luchtkwaliteit is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit in belangrijke mate verslechteren.

Het doel van de NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen. Voor wegverkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) de belangrijkste stoffen. Naast de introductie van het NSL is het begrip 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als de NO₂ en PM₁₀ jaargemiddelde concentraties niet meer toeneemt dan 1,2 µg/m³. In dat geval is de ontwikkeling als NIBM te beschouwen. Een ruimtelijke ontwikkeling vindt volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang als tenminste aan een van de volgende voorwaarden is voldaan:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden in bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering kan worden toegepast.

Voor zover de ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen in het NSL of de ontwikkeling kan worden aangemerkt als NIBM-project is toetsing aan de normen van de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouw-inrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een kantoorlocatie tot maximaal ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het voorliggende plan betreft de realisatie van een kantoor met circa 1.400 m² bvo. Op basis van deze getallen kan gesteld worden dat het project niet in betekenende mate bijdraagt. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De voorgestane ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.10 Verkeer en parkeren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het belangrijk de verkeersaantrekkende werking die samenhangt met een bepaald gebruik van de grond in ogenschouw te nemen. Grondgebruik met een grote mate van verkeersaantrekkende werking kan leiden tot onwenselijke situaties, zoals verkeersopstoppingen en parkeerproblemen.

Verkeersgeneratie

Er is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor verkeersgeneratie als gevolg van de realisatie van het kantoor. Hierbij is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Uitgegaan is van de gemiddelde verkeersgeneratie in de rest bebouwde kom, weinig stedelijk gebied. In de nieuwe situatie komt er een kantoor met een bedrijfsvloeroppervlak 1.410 m². Hiervoor geldt de volgende maximale norm: Kantoor (zonder baliefunctie), norm 9,6 verkeersbewegingen per 100 m² bvo is 136 verkeersbewegingen.

De verkeersbewegingen worden afgewikkeld via een bestaande ontsluiting op de Rottenburgseweg. Deze Rottenburgseweg sluit vrijwel direct aan op Langeweg welke de hoofdontsluitingsweg van het dorp vormt. De Langeweg gaat op circa 100 meter via een Ronde over in de N215. Het kantoorgebouw ligt dan ook op een plek die voorziet in een snelle ontsluiting richting de regionale ontsluitingswegen zonder dat het verkeer in het dorp zelf toe zal nemen. De Langeweg staat er namelijk om bekend dat deze aan de noordzijde (het centrum) van het dorp een knelpunt vormt. De ontsluiting van het kantoorgebouw is echter zeer zuidelijk gelegen en bezoekers van het kantoorgebouw zullen vanaf de N215 niet verder dan de Rottenburgseweg de Langeweg oprijden om het kantoor te bereiken. Deze afstand bedraagt slechts circa 100 meter. De toename van het verkeer zal daarom slechts over een zeer klein gedeelte van de Langeweg

plaatsvinden. De huidige ontsluitingsroute wordt ook al enige tijd gebruikt door het naastgelegen kantoorgebouw en is op uitbreiding van het plangebied met kantoren ingericht. De verkeersafwikkeling vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

Parkeren

Er is onderzoek gedaan naar de parkeerbehoefte als gevolg van de realisatie van het nieuwe kantoor. Hierbij is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW. Uitgegaan is van de maximale parkeernorm in de schil centrum, matig stedelijk gebied. Omdat de gronden van het naastgelegen kantoorpand van dezelfde eigenaar zijn mag het parkeren voor beide gebouwen samen worden berekend.

In de nieuwe situatie komt er een kantoor met een bedrijfsvloeroppervlak van 1.410 m². Hiervoor geldt de volgende maximale norm: Kantoor (zonder baliefunctie), norm 2,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er zijn derhalve in de maximale situatie 40 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein ten behoeve van het nieuwe kantoorgebouw. De minimale norm bedraagt 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Er zijn derhalve minimaal 33 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein ten behoeve van het nieuwe kantoorgebouw.

Voor het bestaande kantoor moet worden gerekend met een parkeernorm voor commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie), maximale norm 3,8 per 100 m² bvo, minimale norm 3,3 per 100 m² bvo. Het kantoorgebouw kent circa 2.870 m² bedrijfsvloeroppervlak. Er zijn derhalve in de maximale situatie 109 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein ten behoeve van het bestaande kantoorgebouw. In de minimale situatie zijn er 95 parkeerplaatsen benodigd.

Dit betekent dat er voor beide kantoren samen in de maximale situatie 159 parkeerplaatsen zijn benodigd en in de minimale situatie 128 parkeerplaatsen. Op dit moment zijn reeds 123 parkeerplaatsen aanwezig. Met de komst van het nieuwe kantoorgebouw worden er 27 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie figuur 6. In totaal zullen er in de nieuwe situatie 150 parkeerplaatsen aanwezig zijn. Uitgaande van een gemiddelde parkeerbehoefte van 144 parkeerplaatsen wordt aan de gestelde norm voldaan.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Ingevolge de MER-richtlijn moet voor bepaalde activiteiten een milieueffectrapportage (MER) uitgevoerd worden. Het doel van een milieueffectrapportage is om het milieubelang, naast andere belangen, een volwaardige plaats te geven in het besluitvormingsproces. Naast de milieueffectrapportage bestaat ook het milieueffectrapport (MER). Het MER is een onderdeel van de m.e.r.-procedure. Het MER wordt gekoppeld aan een besluit op aanvraag vergunning Wet milieubeheer.

De m.e.r. is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage. In het Besluit milieueffectrapportage is vermeld wanneer een m.e.r. uitgevoerd moet worden. In onderdeel C van de bijlage is een overzicht van activiteiten, plannen en besluiten, ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage verplicht is. In onderdeel D van de bijlage worden de activiteiten opgesomd waarvoor het bevoegd gezag moet beoordelen of een milieueffectrapportage verplicht c.q. noodzakelijk is.

Naast de verschillende activiteiten worden gevallen genoemd waarin de m.e.r.-plicht of beoordelingsplicht bestaat. Veelal is een drempel ingebouwd die voorkomt dat een bepaalde activiteit altijd m.e.r.-plichtig of -beoordelingsplichtig is. Naast de activiteiten en gevallen zijn plannen en besluiten opgenomen waar de MERplicht of -beoordelingsplicht aan gekoppeld is. De activiteit is in dit geval gekoppeld aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

De voorgenomen activiteit overschrijdt de drempelwaarde van onderdeel C en onderdeel D van het Besluit m.e.r. niet wat inhoudt dat het initiatief niet direct m.e.r.-plichtig respectievelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig is. Daar de drempelwaarden in het Besluit m.e.r. indicatief zijn, dient volgens de wettelijke procedure altijd een Vormvrije m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden. De Vormvrije m.e.r.-beoordeling is separaat aangeboden aan de gemeente Goeree – Overflakkee.

4.12 Overige kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig waarvoor het nodig is de zone daarvan planologisch te regelen in het bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

Er is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve niet noodzakelijk en is dan ook achterwege gelaten.

Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Voorts zal de initiatiefnemer de beoogde ontwikkeling uit eigen middelen betalen.

6 PROCEDURELE ASPECTEN

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.