



IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.
 KvK: 09157054
 BTW: NL 815255172 B01
 IBAN: NL21 RABO 0364 6212 22

Ruimtelijke onderbouwing

Tijdelijke opvanglocatie Oekraïense vluchtelingen
Sommelsdijkse Havendijk 20, Middelharnis

Datum	:	27 september 2023
Kenmerk	:	A3054-07/BSZ/rap1
Contactpersoon	:	Dhr. ing. B. Szarszewski
Vrijgave	:	V.C.A Mientjes MSc
Opdrachtgever	:	Gemeente Goeree-Overflakkee Mevr. S. Diepstraten Koningin Julianaweg 45 3241 XB Middelharnis

© IDDS b.v. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm, elektronisch of anderszins zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van de uitgever.

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Strijdigheid met het bestemmingsplan	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	Projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Projectvoornemen	9
3.	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	16
4.	Omgevingsonderzoeken	19
4.1	Verkeer en parkeren	19
4.2	Bodemgeschiktheid	22
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4	Bedrijven en milieuzonering	25
4.5	Geluidhinder	26
4.6	Flora en Fauna	27
4.7	Luchtkwaliteit	28
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Watertoets	34
4.10	Duurzaamheid	38
4.11	M.e.r. beoordeling	39
5.	Uitvoerbaarheid	41
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
5.2	Financiële uitvoerbaarheid	41
5.3	Eindconclusie	41
6.	Bijlagen	42

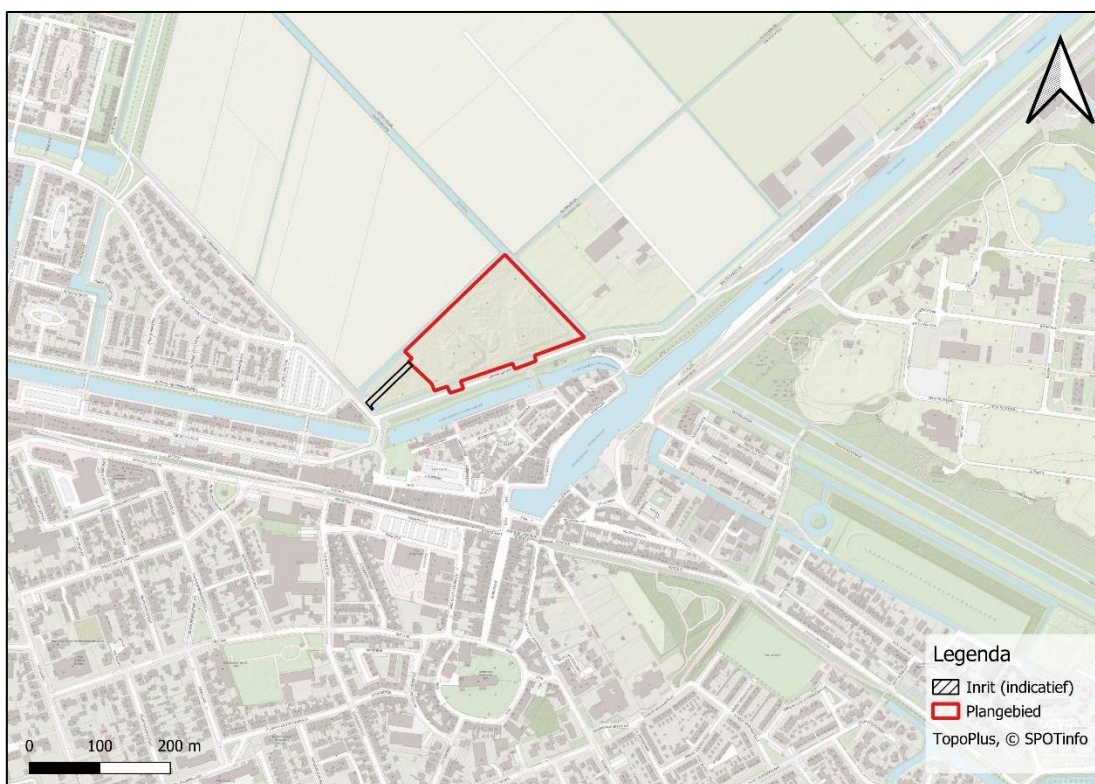
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

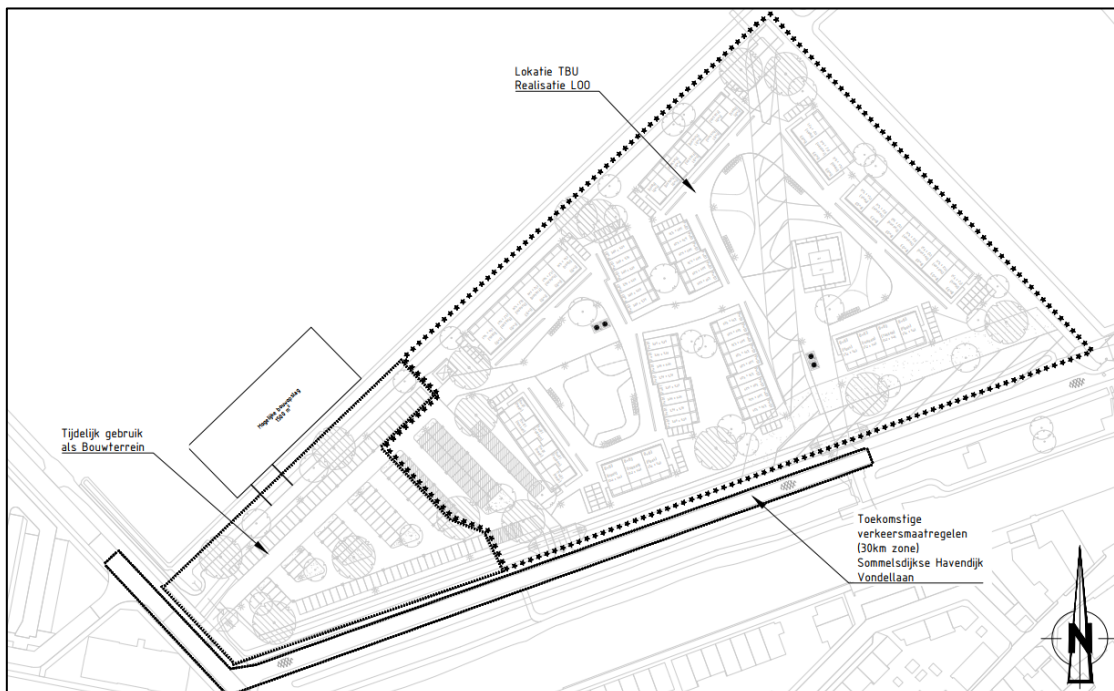
Sinds eind maart 2022 wordt binnen de gemeente Goeree-Overflakkee onderdak geboden aan ruim 300 Oekraïense vluchtelingen. Dit gebeurt op verschillende locaties waaronder een grote gemeenschappelijke opvang op drie locaties in Dirksland. Laatstgenoemde locaties worden gehuurd en zijn tijdelijk beschikbaar tot het moment waarop ze gerenoveerd worden. De gemeente wil medewerking verlenen aan het treffen van een voorziening op de locatie Sommeldijkse Havendijk in Middelharnis, waar de mensen die momenteel op Goeree-Overflakkee worden opgevangen, tijdelijk kunnen verblijven wanneer de eerstgenoemde tijdelijke locaties niet meer beschikbaar zijn. De gewenste tijdelijke voorziening is niet rechtstreeks mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan, reden waarom hiervoor een afwijkingsvergunning wordt aangevraagd. Dit document voorziet in de onderbouwing van de ruimtelijke, beleidsmatige en milieutechnische inpasbaarheid van het project.

1.2 Ligging projectgebied

Onderstaande figuur toont de ligging van het projectgebied ten opzichte van het centrum van Middelharnis.



Figuur 1: Aanduiding projectlocatie



Figuur 2: Nieuwe beoogde situatie realisatie tijdelijke woningen, inclusief het tijdelijke bouwterrein – Gemeente Goeree-Overflakkee

Tabel 1: Gegevens locatie

Plaats	Middelhamis, Goeree-Overflakkee
Locatie	Sommeldijkse Havendijk
Perceel	E.311 en E.312 (gedeeltelijk), Sommeldijk
Aanleiding onderzoek	Mogelijk maken tijdelijke huisvesting voor Oekraïense vluchtelingen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 27 juni 2013) is de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – 1' van kracht voor de twee percelen die het projectgebied beslaan. Wonen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Midden onder perceel E.311 loopt een rioolleiding. De zuidoosthoek is aangewezen als 'waterstaat – waterkering' inclusief bijbehorende 'vrijwaringszone – dijk'.

Op moment van indiening van deze aanvraag is het bestemmingsplan 'Spuiplein Middelhamis' in voorbereiding. Het voorontwerp heeft in 2021 ter inzage gelegen. In het voorontwerp was sprake van een planbegrenzing waar de projectlocatie volledig binnen zou vallen en de functie aanduiding 'parkeerterrein' zou krijgen. Inmiddels is duidelijk dat de planbegrenzing van bestemmingsplan 'Spuiplein Middelhamis' – als het gaat om de projectlocatie – beperkt wordt tot de parkeerplaatsen ten behoeve van genoemd bestemmingsplan. Er zal daardoor geen overlap zijn tussen het projectgebied Spuiplein Middelhamis met het projectgebied, behoudens voor zover het gaat om een strookje langs de watergang noordelijk van het projectgebied. Dit strookje zal mede toegang bieden tot de parkeerplaatsen behorend tot de projectlocatie en is onderdeel van de vergunningaanvraag. Na vaststelling van bestemmingsplan Spuiplein Middelhamis is het gebruik van dit strookje grond passend binnen dat bestemmingsplan.

Verder vigeert ter plaatse van de projectlocatie het Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren (vastgesteld 2 februari 2023). Dit plan is een partiële herziening van meerdere geldende bestemmingsplannen, het toepassingsbereik betreft alle vastgestelde en geldende bestemmingsplannen binnen de gemeente Goeree-Overflakkee, dus ook het bestemmingsplan Buitengebied, en geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

1.4 Strijdigheid met het bestemmingsplan

De functie wonen, diverse aanlegwerkzaamheden, de aanleg van parkeerplaatsen en de tijdelijke aanleg en gebruik van gronden als werkterrein is binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' niet toegestaan. Om die reden is er een strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. Hoewel onzeker is hoe lang de oorlog in Oekraïne nog zal duren, is aannemelijk dat de crisisopvang van Oekraïense vluchtelingen van tijdelijke aard is. Verder voorziet deze aanvraag in afwijking van artikel 4.1 sub a van 'Parapluplan Wonen en Parkeren', hierop wordt nader ingegaan in paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren' van deze onderbouwing.

Om de beoogde activiteit mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aanvraag voor de activiteit 2.1, eerste lid, onder c Wabo. Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a onder 3 Wabo kan hiervoor een vergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daartoe dient het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Hierin voorziet dit document.

1.5 Leeswijzer

Dit document voorziet in de onderbouwing van de ruimtelijke, beleidsmatige en milieutechnische inpasbaarheid van het project. In dit hoofdstuk (1) is ingegaan op de aanleiding van het project en de te doorlopen procedure om de afwijking van het bestemmingplan planologisch-juridisch mogelijk te maken.

Hoofdstuk 2 beschrijft het projectvoornemen. Hierin staat het programma en welke ontwikkelingen binnen het projectgebied gepland zijn. Ook wordt een beeld geschetst van de bestaande situatie zodat de veranderingen als gevolg van het projectvoornemen inzichtelijk worden.

Hoofdstuk 3 gaat in op relevante beleidsstukken die er vanuit het rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn. Het project is aan deze stukken getoetst.

In hoofdstuk 4 zijn alle omgevingsaspecten beoordeeld voor het project, met verwijzing naar de (resultaten van de) uitgevoerde onderzoeken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven op welke manier het projectvoornemen zowel maatschappelijk als financieel te realiseren is.

In hoofdstuk 6 staan de bijlagen opgesomd die van belang zijn voor deze ruimtelijke onderbouwing.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De projectlocatie heeft in het verleden dienst gedaan als tijdelijk opslagdepot Westplaat voor vrijkomende grond. Dit gronddepot is inmiddels (grotendeels) verwijderd en de reststukken grond worden uitgevlakt om het gebied op hoogte te brengen. Op het terrein is geen bebouwing aanwezig en nauwelijks begroeiing. De omliggende gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven.



Figuur 3: Projectgebied vanuit zuidoostelijke hoek kijkend richting centrum met aanduiding foto's



Figuur 4: Foto 1 en 2



Figuur 5: Foto 3 en 4, 5 en 6, 7 en 8

2.2 Projectvoornemen

Om de opvang van Oekraïners op een passende wijze te kunnen voortzetten, heeft de gemeente Goeree-Overflakkee besloten om het perceel langs de Sommelsdijkse Havendijk tijdelijk te benutten als opvanglocatie. In totaal bieden 110 tijdelijke woonunits onderdak voor circa 300 Oekraïense ontheemden, de 111^e unit zal ingezet worden voor locatiemanagement.

Voor de opzet van het terrein, is uitgegaan van een hofjesstructuur met een snelgroeiend groen landschap. Op deze manier ontstaat er voldoende openheid en is de toename van de verharding minimaal. Gelet op de doelgroep, is er extra aandacht voor een kindvriendelijke omgeving.

Naast de woningen, is er rekening gehouden met 0,5 parkeerplaatsen per woning, wat neerkomt op 55 parkeerplaatsen. In onderstaande figuur is het ontwerp van het projectvoornemen weergegeven en daarbij zijn ook de parkeerplaatsen voor de ontwikkeling Spuiplein afgebeeld, ook al maken deze geen onderdeel uit van het voorliggend project.

Daarnaast wordt het gebruik van fietsen gestimuleerd. De fietsen zijn al voorhanden op de huidige locatie. Voor de stalling is er behoefte aan een algemene berging en fietsenstalling. Deze wordt ingepast op het terrein.



Figuur 6: Technische tekening projectgebied (grijs gearceerde parkeerplaatsen zijn voor deze ontwikkeling)

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste en relevante beleidsstukken beschreven die raakvlakken hebben met het planvoornemen.

3.1 Rijksbeleid

Nationale omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Tot 2030 moeten er ongeveer 1 miljoen woningen gebouwd worden. Dit zal grote impact hebben op de ruimtelijke ordening. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Om de woningbouw een impuls te geven zijn 14 locaties benoemd waar overheden samen goed bereikbare grootschalige woningbouw gaan ontwikkelen.

Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Dat vergt grote investeringen in openbaar vervoer, veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad, en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad. De belangrijkste keuzes die de rijksoverheid voorziet zijn:

- Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit;
- Ruimte voor overgang naar een circulaire economie;
- Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden;
- Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen.

Barro

Het Barro richt zich op de doorwerking van het nationaal belang in de gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van de belangen. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Onder artikel 3.1.6, lid 2 is bepaald dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, kort gezegd een laddertoets dient te bevatten. In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is in artikel 5.20 bepaald dat deze laddertoets ook van toepassing is op omgevingsvergunningen die verleend worden op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo (omgevingsvergunningen uitgebreide procedure, voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing).

Beoordeling Rijksbeleid

De beoogde ontwikkeling voorziet in een tijdelijke functie voor een agrarisch perceel om tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen mogelijk te maken. Deze ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op één van de onderwerpen van nationaal belang. Ook het Besluit

algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) doet geen specifieke uitspraken ten aanzien van het voorliggende projectgebied.

Gemeentelijke Opvang Oekraïners

In de door het rijk (Justitie en Veiligheid) uitgegeven zevende versie van de Handreiking Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO) d.d. 24 februari 2023 wordt de urgentie van extra opvangplekken geduid. Het aantal ontheemden uit Oekraïne in Nederland stijgt namelijk sneller dan het aantal beschikbare opvangplekken en als dit zo doorzet komt het moment in beeld dat de bezetting 100% is. "De opvang van ontheemden uit Oekraïne blijft daarmee zeer urgent en alles blijft erop gericht om, in gezamenlijkheid tussen het Rijk, gemeenten en veiligheidsregio's, te voorzien in voldoende opvangplekken" (GOO, 2023, p.1).

In verband met de buitengewone omstandigheden vanwege een zeer grote toestroom van ontheemden uit Oekraïne is noodrecht ingezet: per 1 april 2022 zijn de artikelen 2c en 4 van de Wet verplaatsing bevolking in werking getreden. Daardoor krijgen de burgemeesters de wettelijke taak om te voorzien in de opvang van ontheemden uit Oekraïne. Dit omvat ook het zorgdragen voor opvang, waaronder huisvesting en verzorging. In de Regeling opvang ontheemden Oekraïne is nadere regelgeving opgenomen met betrekking tot het zorgdragen voor opvangvoorzieningen die aan minimeisen moeten voldoen (zoals brandveiligheid) en het uitkeren van verstrekkingen in de Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO).

Ladder voor duurzame verstedelijking - Toetsing

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is om te komen tot een efficiënt en duurzaam ruimtegebruik in de vorm van een optimale benutting van de beschikbare ruimte in stedelijke gebieden en om onnodige leegstand tegen te gaan. De laddertoets bestaat uit de volgende stappen:

- Beschrijving/beoordeling van de behoefte (binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied) aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die het bestemmingsplan mogelijk maakt; en
- Indien de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Het project behelst de realisatie van een tijdelijke opvanglocatie. Nadat de opvanglocatie is beëindigd, worden de gronden weer in de oorspronkelijke staat hersteld. Er is zodoende maar een tijdelijk beslag op de ruimte. De aanwezige verkavelingsstructuur wordt niet gewijzigd en er zijn geen onomkeerbare gevolgen. Er is geen sprake van een permanente wijziging van het ruimtegebruik of een structurele wijziging van de fysieke situatie. Op basis daarvan is te concluderen dat het project niet kan worden gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dit argument kan nog worden gesterkt met het feit dat de laddertoets ook niet van toepassing is voor tijdelijke situaties die mogelijk worden gemaakt met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 (de zogenoemde kruimelgevallen).

Ook wanneer de Ladder niet van toepassing is, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is voor het project beoordeeld of sprake is van behoefte aan het plan en of de locatie binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied ligt.

Behoefte

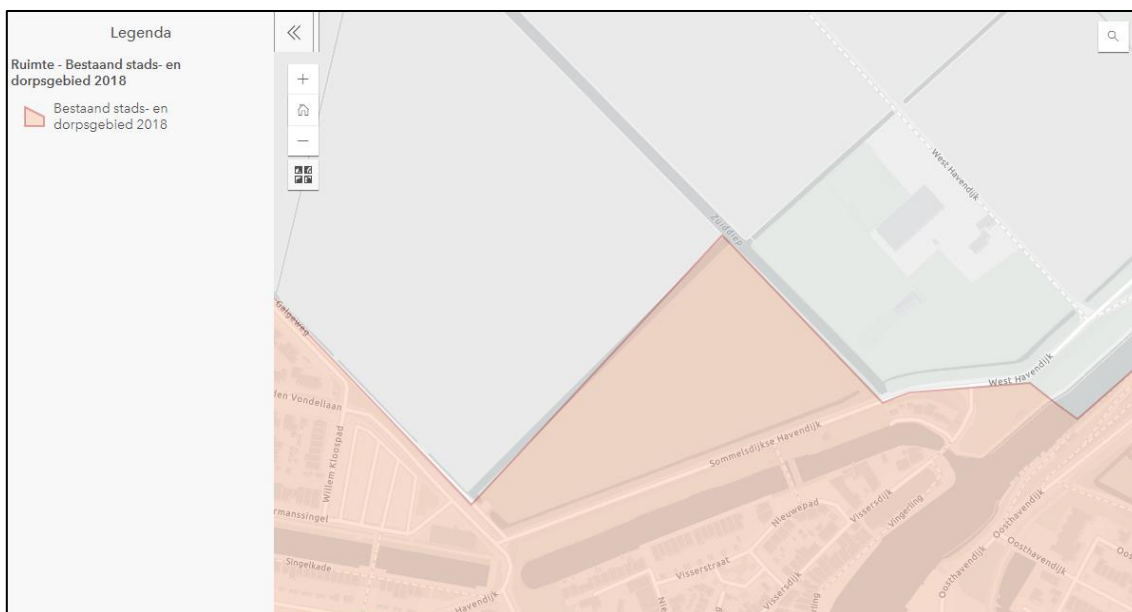
Het ruimtelijke verzorgingsgebied voor deze tijdelijke ontwikkeling wordt vastgesteld op regionaal niveau. Deze keuze wordt gemotiveerd door de gemeenschappelijke zoektocht van

alle Nederlandse gemeenten naar geschikte opvanglocaties. Elke gemeente ondervindt vergelijkbare uitdagingen, wat resulteert in een gedeelde problematiek. In essentie bestaat een aanzienlijke vraag naar opvanglocaties vanwege de lopende Oekraïense oorlog en de aanzienlijke vluchtelingenstroom vanuit het land. Vanwege het aanzienlijke maatschappelijke belang, kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling noodzakelijk is.

In deze context is er duidelijk aantoonbare noodzaak voor opvangfaciliteiten voor ontheemden uit Oekraïne die zich in Nederland bevinden. De Handreiking Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO) uitgegeven door het Rijk benadrukt de dringende behoefte aan extra opvangplekken om te voldoen aan de groeiende vraag naar opvangvoorzieningen. De huidige beschikbare opvangcapaciteit in Nederland blijkt ontoereikend te zijn om de toenemende instroom van ontheemden uit Oekraïne op gepaste wijze te huisvesten, en dit tekort wordt erkend als een dringend maatschappelijk vraagstuk. Dit gegeven rechtvaardigt de stelling dat de vereiste voor opvang een concrete en dwingende aard heeft, wat tot de conclusie leidt dat er voldoende behoefte is voor het project.

Ligging in bestaand stedelijk gebied

Het plan wordt ontwikkeld binnen het bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven op de kaart waarop de Provincie Zuid-Holland de huidige stads- en dorpsgebieden heeft aangeduid. De onderstaande figuur illustreert deze kaart. De locatie ligt vlak tegen de bebouwing



Figuur 7: Uitsnede bestaand stedelijk gebied – Provincie Zuid-Holland (bron staatvan.zuid-holland.nl)

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat de realisatie van een tijdelijke huisvestingslocatie voor vluchtelingen uit Oekraïne op de aangewezen locatie niet leidt tot een permanent ruimtebeslag en zodoende niet te zien is als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er is geen toets nodig is aan de Ladder. Vanuit goede ruimtelijke ordening is ingegaan op de behoefte en de ligging van de locatie. Er is sprake van een dringende behoefte aan huisvesting en de locatie is aangewezen als bestaand stedelijk gebied. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening en duurzaam ruimtegebruik.

Conclusie Rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het nationale beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Vanuit het rijk is grote urgentie aan deze opvang toegekend, inclusief het activeren van een wettelijke verplichting om in deze opvang te voorzien.

3.2 Provinciaal beleid

In het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland is al het bestaande provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving samengevoegd in een Omgevingsvisie en een Omgevingsverordening. Beide documenten zijn op 20 februari 2019 vastgesteld. Deze oorspronkelijke documenten worden gebruikt ter beschrijving van het provinciaal beleid, tenzij een latere wijziging van toepassing is. In februari 2022 heeft er een herziening plaatsgevonden van de Omgevingsvisie (herziening 2021). Inhoudelijk heeft dit niet geleid tot aanpassingen die van grote invloed zijn voor dit projectvoornemen.

Omgevingsvisie Zuid-Holland 2020

De Omgevingsvisie bestaat in hoofdlijn uit de volgende onderdelen:

- Een introductie op het omgevingsbeleid, waarin opgenomen de kaartbeelden en de beschrijving van de ruimtelijke structuur;
- De ontwikkelrichting van het omgevingsbeleid met ambities en sturing. De provincie geeft hierin aan een uitnodigend perspectief te bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen;
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit; en
- De samenhangende beleidskeuzes voor de fysieke leefomgeving.

De Omgevingsvisie bevat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- De provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- Het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer; en
- De natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Met het omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkeling en een goede leefomgevingskwaliteit.

Specifieke beoordeling 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 uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen. De provincie heeft de ambitie om alle woningen in Zuid-Holland in 2035 CO₂-neutraal en vóór 2050 klimaat-robust ingericht en ingepast te laten zijn.

Nieuwe woningen dragen bij aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving in Zuid-Holland. De woningen zijn energieneutraal of leveren energie, daarnaast zijn deze toegerust op de gevolgen van klimaatverandering (heftige regenbuien, perioden van droogte en hittestress) en bodemdaling. Gemeenten maken in samenspraak met de provincie regionale woonvisies en regionale woningbouwprogramma's waarin bovengenoemde doelstellingen zijn uitgewerkt.

Omgevingsverordening (OZH)

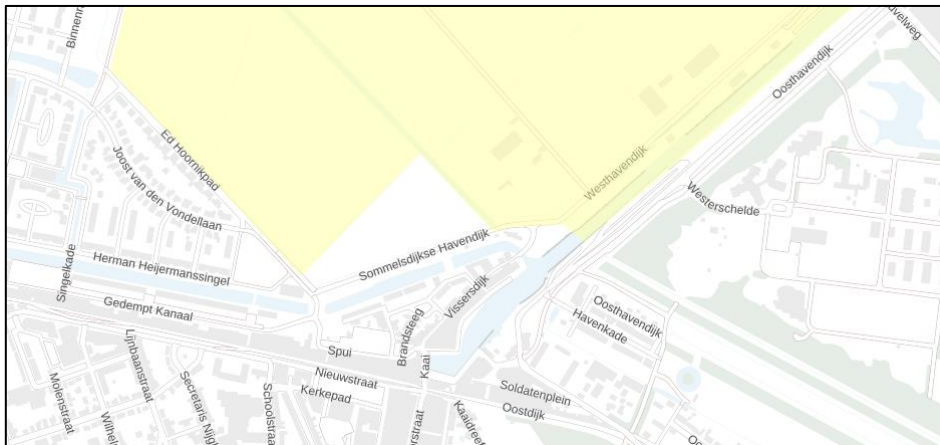
De beleidskeuzes uit de Visie, werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de Omgevingsverordening Zuid-Holland. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordeningen, vormt het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving.

Beoordeling planvoornemen provinciaal beleid

Op grond van artikel 4.1 Wro heeft de provincie de bevoegdheid om bij of krachtens haar verordening regels te stellen waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Via artikel 6.40 sub b van de omgevingsverordening Zuid-Holland is afdeling 6.2 van de verordening ook van toepassing op een aanvraag om een omgevingsvergunning als die met de uitgebreide procedure wordt voorbereid.

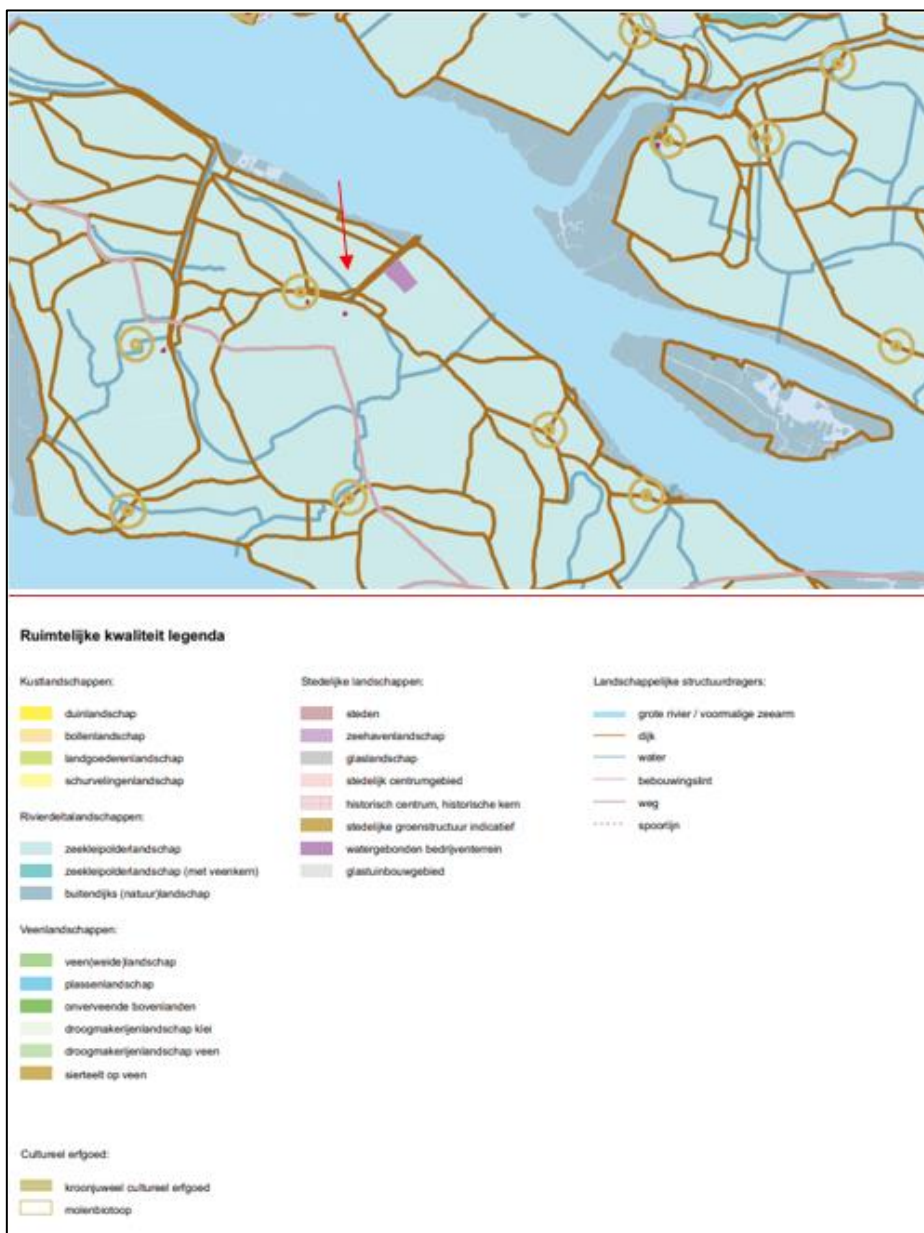
Artikel 6.9. Ruimtelijke kwaliteit

Omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling wordt aan de kaart ruimtelijk kwaliteit getoetst. Op onderstaande figuur is weergegeven dat het plangebied niet binnen een beschermingscategorie valt.



Figuur 8: Ruimtelijke kwaliteit en bescherming categorieën

Zoals op onderstaand figuur is weergegeven valt het plangebied onder zeeleipolderlandschap (riverendelta landschappen) volgens de Omgevingsvisie Zuid-Holland, herziening 2021.



Figuur 9: Ruimtelijke kwaliteit (omgevingsvisie Zuid-Holland, herziening 2021) met indicatieve aanduiding plangebied met rode pijl

De volgende richtpunten gelden hier:

- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekleilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwasvelden door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare

- landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

Aangezien sprake is van een tijdelijke situatie, zijn bovengenoemde richtpunten niet direct relevant voor dit voornemen. Daarbij worden er geen aanpassingen uitgevoerd aan de watergangen (kreek) en de maat en schaal van de dijk. Nadat de tijdelijke opvang is afgerond, zal het terrein weer worden hersteld in de bestaande toestand. Wel goed om aan te geven is dat de invulling nabij de bestaande bebouwing komt en niet in het open middengebied. Daarmee is de tijdelijke aantasting ook zo beperkt mogelijk gehouden. Doordat het gaat om een tijdelijke situatie wordt er geen wijziging voorzien op structuurniveau (zie lid 5). Door de tijdelijke invulling, is het aannemelijk dat het gebied in de originele staat terug gebracht kan worden. Voor de opzet het terrein wordt uitgegaan van een hofjesstructuur met een snelgroeiend groen landschap. Het plangebied moet binnen een korte periode voldoende beschutting en privacy bieden voor de eerste bewoners. Tegelijkertijd is het landschap een dragende structuur die langer mee kan gaan en waar mogelijk een permanente waarde kan zijn voor in de toekomst. De bestaande watergangen worden niet gedempt en de ontwikkeling schikt zich binnen de bestaande aanwezige verkavelingsstructuur.

Artikel 6.10: Stedelijke ontwikkelingen

In de verordening staat vermeld dat nieuwe stedelijke ontwikkelingsprojecten moeten worden getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking en dat er wordt gestreefd naar locaties binnen bestaand stedelijk stads- en dorpsgebied. In paragraaf 3.1 Nationaal beleid, onder Ladder voor duurzame verstedelijking - Toetsing, is een motivatie opgesteld waaruit blijkt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, er is namelijk geen sprake van permanent ruimtebeslag. Geconcludeerd is dat toetsing aan de ladder niet benodigd is. Aanvullend daarop is gesteld dat sprake is van een grote maatschappelijke urgentie en grote behoefte aan de tijdelijke opvanglocatie. En de locatie ligt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. Zodoende is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie Provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling geen strijdigheid vertoont met het provinciaal beleidskader en dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Er wordt voldaan aan de omgevingsvisie en verordeningen.

3.3 Gemeentelijk beleid

Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (2010, herzien 2017)

De Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSG) zet de ruimtelijke koers van het eiland uit tot 2030 ten aanzien van de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten. Doel is de trend van sociaal-economische terugloop te doorbreken door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen met oog voor de kernkwaliteiten van het eiland. De ontwikkelingssystematiek volgt onderstaande trits:

1. Kernprofilering voor gericht versterken van de sociaaleconomische vitaliteit (leefbaarheid en leefomgeving in de meeste brede zin van het woord).
2. Kansencarta voor recreatie en toerisme, met vooral inspirerende en perspectiefvolle zones, locaties en thema's.
3. Landschapskwaliteitskaart met daarin waardevolle identiteitsbepalende elementen,

structuren en gebieden.

Eilandvisie (2015)

Centraal in de unaniem aangenomen toekomstvisie voor de gemeente staan behoud en versterking van de leefbaarheid op het eiland en van de eilandidentiteit. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de Zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie.

Woonvisie Goeree-Overflakkee 2018-2024

Volgens de provinciale woningbehoefteraming (WBR) treedt er op dit moment een stabilisatie op in de bevolkingsomvang van Goeree-Overflakkee. Bovendien is de verwachting dat na 2025 krimp optreedt, waardoor het aantal inwoners in 2031 weer ongeveer rond de 48.000 inwoners zal liggen. De WBR is vanuit de verstedelijkingsafspraken het uitgangspunt voor woningbouw in de provincie Zuid-Holland en daarbinnen voor Goeree-Overflakkee. Volgens de WBR neemt de woningvraag tot 2030 toe, mede door gezinsverdunding (minder mensen per huishouden en daarmee per woning). Na 2030 is de voorspelling dat de groei ombuigt naar een daling van het aantal benodigde woningen. Hierin is geen rekening gehouden met Smart Water, de visie op de (stimulering van de) regionale economische ontwikkeling van Goeree-Overflakkee. De verwachting is dat dit tot 2050 zo'n 1.600 nieuwe banen genereert, wat kan leiden tot extra woningbehoefte. Naast deze demografische trend, is de verwachting dat de vergrijzing doorzet, terwijl de overige leeftijdsgroepen zullen krimpen. Nu al heeft Goeree-Overflakkee een hoger aandeel ouderen dan gemiddeld in Zuid-Holland, met bijbehorende (zorg)woonvraag. Wellicht zorgt Smart Water ervoor dat de ontgroening minder snel plaatsvindt.

De gemeente heeft ook deelgenomen aan het landelijke WoON-onderzoek uit 2015. Kwalitatief gezien volgt daaruit dat:

- Er een tekort is aan appartementen (zowel koop als huur);
- In de sociale huursector een verschuiving gewenst is van eengezinswoningen naar appartementen en nultredenwoningen (voor senioren);
- Er in de koopsector een tekort is aan goedkope koopwoningen, met name voor starters. In verband met het risico op prijsstijging is het gewenst kleiner en eenvoudiger (rij)woningen te realiseren passend bij een prijspeil tot € 180.000,- ; en
- Er in de koopsector een tekort is aan vrijstaande woningen en tweekappers vanaf € 250.000,-.

In de “Woonvisie Goeree-Overflakkee 2018-2024” wordt specifiek het advies ten aanzien van het huisvesten van statushouders genoemd. Hierbij wordt gesproken om oog te houden voor een passend en betaalbaar woningaanbod. Ook wordt gesproken over een extra verantwoordelijkheid ten aanzien van de (zeer) kwetsbaren in de samenleving. Hierbij worden ook de statushouders gerekend en wordt de inzet van georganiseerde ondersteuning als extra

verantwoordelijkheid aanbevolen. Alternatieve huisvestingsvormen, zoals tijdelijke verhuur en transformaties worden hierbij onderzocht. Plannen die voorzien in de kwalitatieve opgave van woningen voor kwetsbare groepen worden dan ook met voorrang in behandeling genomen.

Beoordeling planvoornemen

Het planvoornemen sluit naadloos aan bij de sociaal-maatschappelijke betrokkenheid van de gemeente Goeree-Overflakkee en haar doelstelling woningen voor mensen met een (zeer) kwetsbare positie in de samenleving te realiseren. Het past bij de eilandidentiteit, waarin een hechte sociale structuur centraal staat.

Conclusie gemeentelijk beleid

Gelet op het bovenstaande, vormt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen.

4. Omgevingsonderzoeken

4.1 Verkeer en parkeren

Op 2 februari 2023 is door de gemeente Goeree-Overflakkee het Paraplubestemmingsplan 'Wonen en Parkeren' vastgesteld. Het paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van meerdere geldende bestemmingsplannen en geldt voor het hele grondgebied van de gemeente.

Op grond van artikel 4.1 van het Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren moeten bouwplannen voorzien in voldoende parkeergelegenheid, te bepalen aan de hand van de op dat moment van toepassing zijnde CROW-richtlijnen. Bij omgevingsvergunning kan hiervan worden afgeweken.

Beoordeling projectvoornemen

Parkeren

Het aantal tijdelijke wooneenheden is tot 110 beperkt, waarbij het voor de parkeerbehoefte gaat om woningen vergelijkbaar met tiny house gecombineerd met goedkope huur appartementen. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte zijn gegevens uit: "Toekomstbestendig parkeren" (van CROW) en de mate van "stedelijkheid" van het CBS gebruikt.

Het CBS geeft voor de "Mate van stedelijkheid" norm 4 aan en met een omgevingsadressendichtheid van 631 valt de locatie onder de categorie "Weinig stedelijk".

De publicatie Toekomstbestendig parkeren van CROW geeft bij de categorie "Kleine eenpersoonswoningen (tiny house: meestal grondgebonden)" de parkeernormering 0,6 tot 0,7 parkeerplaatsen per kamer behorende bij het gebied "Schil centrum". De parkeernorm voor goedkope huurappartementen is 0,8 tot 1,6. Gelet op de doelgroep, wordt uitgegaan van de onderkant van de bandbreedte: 0,8. Wanneer de parkeernormering 0,6 van de 'tiny houses' en de 0,8 van goedkope huur worden gecombineerd, betekent dit een gemiddelde van 0,7 parkeerplaats per unit. Omdat op grond van de contour bestaand stads- en dorpsgebied het projectgebied binnen de contour valt, wordt de parkeernorm "Schil centrum" gehanteerd. Gezien de toekomstige ontwikkelingen is voor de 110 flexwoningen een aantal van 77 parkeerplaatsen afdoende (110x0,7). Ook is navraag gedaan bij diverse andere gemeenten inzake de parkeernorm omtrent een vergelijkbare situatie. Deze gemeenten hanteren een norm van ca 0,7 á 0,8. Echter, bij deze gemeenten (o.a. Katwijk en Venlo) is het autobezit van de gebruikers van deze flexwoningen hoger.

Het Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren maakt een binnenplanse afwijking van het bepaalde in artikel 4 sub a mogelijk waardoor kan worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie. Hiervoor is advies opgevraagd bij de gemeentelijke verkeerskundige.

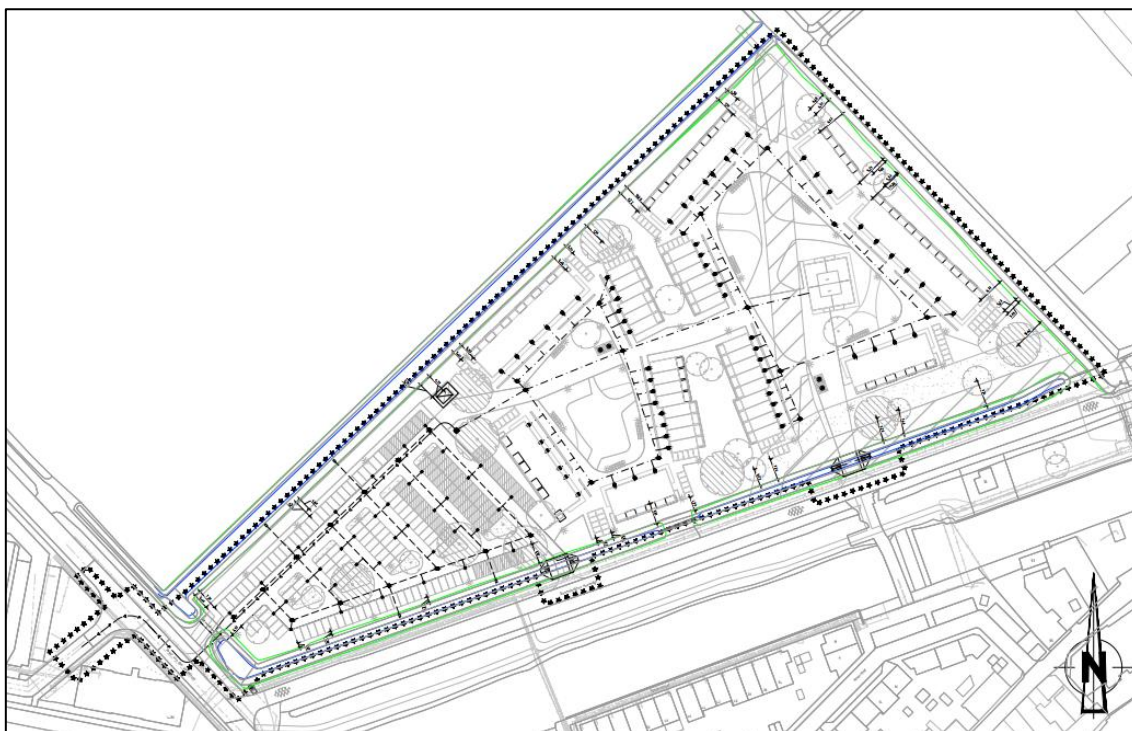
Met onderhavige aanvraag en onderbouwing wordt voor de 110 flexwoningen een afwijkende parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per woonunit gehanteerd, dus 55 parkeerplaatsen. Achterliggende gedachte is dat de te huisvesten personen middels collectief vervoer naar Nederland zijn gekomen. De praktijk wijst uit dat de norm van 0,5 – mede gelet op de tijdelijkheid van het project - voldoende is om te voorzien in voldoende parkeerplekken.

Alle parkeerplaatsen die toegerekend worden aan de tijdelijke wooneenheden worden

gerealiseerd op eigen terrein.

Wegen en ontsluitingen

Het interne terrein van de opvanglocatie wordt autoluw ingericht, dit betekent dat alleen voetgangers en fietsers direct bij de woningen kunnen komen. Bewoners kunnen met de auto bij de woningen komen, boodschappen, verhuizen etc., maar dienen te parkeren op het aangelegen parkeerterrein van 55 parkeerplaatsen aan de Sommelsdijkse Havendijk. Om het verkeer te ontvlechten zijn de gecombineerde in- en uitrit van dit parkeerterrein gewijzigd naar een separate inrit aan de Joost van den Vondellaan en een separate uitrit aan de Sommelsdijkse Havendijk conform onderstaande tekening.



Figuur 10: Het projectgebied (met ook de parkeerplaatsen voor herontwikkeling Spuiplein ingetekend) met voorgenomen in- en uitrit van het parkeerterrein

De Sommelsdijkse Havendijk biedt in de huidige situatie een beperkte rijbaanbreedte. In de huidige situatie rijdt er relatief weinig verkeer en levert dit nagenoeg geen problemen op, echter het eventueel toevoegen van verkeer van en naar het parkeerterrein en de woonlocatie voor de ontheemden zou de hoeveelheid verkeer in twee rijrichtingen toe laten nemen. Om de hoeveelheid verkeer in twee richtingen te beperken zal een verplichte rijrichting in worden gesteld op het nieuw aan te leggen parkeerterrein aan de Sommelsdijkse Havendijk. In kader van beperken van overlast door lichtopslag wordt ingereden aan de zijde van de Joost van den Vondellaan en uitgereden aan de Sommelsdijkse Havendijk. De toe- en afrit van het parkeerterrein worden dusdanig gedimensioneerd dat onjuist gebruik (negeren van éénrichting) zoveel mogelijk wordt voorkomen.

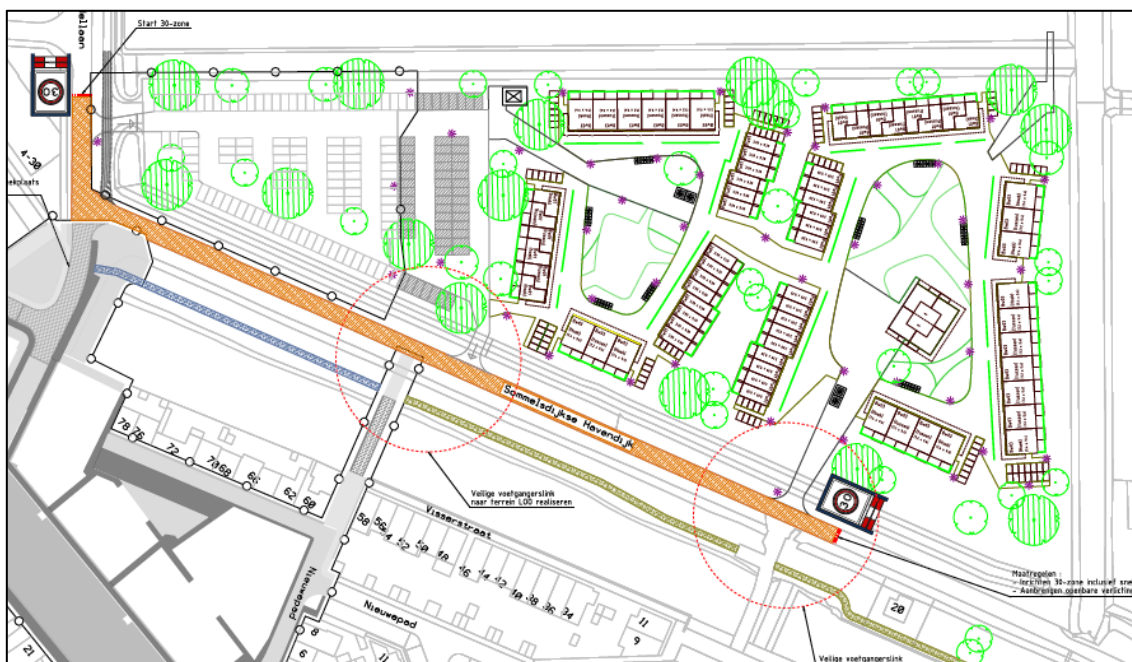
Oversteekvoorzieningen en verkeersveiligheid

Omdat de verbreding van de Sommelsdijkse Havendijk niet haalbaar is binnen het project voor de opvanglocatie ontheemden vraagt de verkeersveiligheid van de fietser aandacht. De fietser

is namelijk aangewezen op de Sommelsdijkse Havendijk en/of het parkeerterrein om bij de opvanglocatie te komen. Daarom wordt voorzien in de aanleg van losliggende fietsinfrastructuur ten noorden van het parkeerterrein (tussen de Joost van den Vondellaan en autoluwe zone van locatie opvang ontheemden) zodat fietsers en voetgangers een verkeersveilige verbinding geboden kan worden.

Op de Sommelsdijkse Havendijk zijn in het ontwerp verkeersmaatregelen als een voetganger oversteekvoorziening (VOP) opgenomen ter hoogte van het autoluwe gedeelte van de opvanglocatie die verbonden is met een loopbrug richting het Nieuwepad. Om de verkeersveiligheid te verbeteren maar ook de parkeercapaciteit aan de Sommelsdijkse Havendijk als acceptabelere optie voor winkelend publiek aan te bieden (verkorten van de loopafstand tussen parkeerplaats en functies) wordt in het plan Spuiplein voorzien in een tweede voetgangersoversteekplaats en loopbrug, aan te leggen ten westen van het autoluwe gebied waarbij aangesloten wordt op de Visserstraat. Daarnaast wordt het 30 km-u gebied uitgebreid met de Sommelsdijkse Havendijk.

Zie ook onderstaande afbeelding.



Figuur 11: Het projectgebied met voorgenumen verkeersmaatregelen.

Bereikbaarheid en verkeersaantallen

De opvanglocatie heeft een verkeersaantrekkende werking. Op basis van de genoemde functie (vergelijkbaar met) 'Tiny House' met goedkope huur appartement met aangepaste parkeernorm van 0,5 pp wordt conform richtlijnen van het CROW 1,95 verkeersbeweging per woonunit verwacht, dit betekent dat per etmaal 215 mvt/etmaal verwacht worden ten gevolge van de opvanglocatie.

De Joost van den Vondellaan kan deze toename van verkeer verwerken. De Sommelsdijkse Havendijk heeft wegens het smalle profiel een zeer beperkte wegcapaciteit. Maar met de voorgestelde maatregelen als het ontvlechten van het verkeer van en naar de parkeerplaats, via 1 zijde inrijden vanuit de Joost van den Vondellaan en uitrijden op de Sommelsdijkse Havendijk

met toevoeging verbinding langzaam verkeer, is dit naar verwachting beheersbaar. Uit berekeningen uit het VCP Middelharnis van 2019 blijkt dat de Langeweg met de functie van erftoegangsweg in de huidige situatie al overbelast is. Bewoners en bezoekers aan de opvanglocatie die zich buiten Middelharnis verplaatsen zullen voor een deel over de Langeweg rijden daar dit in de huidige situatie de meest logische route is. Deze opvanglocatie draagt dus in negatieve zin bij aan de huidige verkeersbelasting van de Langeweg. Om bewoners te stimuleren om de interne georiënteerde ritten in Middelharnis en Sommelsdijk zoveel mogelijk met de fiets te maken wordt fietsgebruik op de opvanglocatie gefaciliteerd. Dit is duurzaam, gezond en zal ook een vermindering van het verkeersaanbod op de Langeweg bewerkstelligen.

Conclusie Verkeer en parkeren

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Bodemgeschiktheid

Wetgeving

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het projectgebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig gesaneerd dient te worden dat zij kan worden gebruikt voor de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Doel van het onderzoek is het vaststellen of het voormalige dan wel het huidige gebruik van de onderzoekslocatie heeft geleid tot een verontreiniging van de bodem. Het historisch bodemonderzoek beoogt inzicht te verkrijgen in aard, plaats van voorkomen en concentraties van eventueel aanwezige verontreinigende stoffen in de bodem.

Beoordeling planvoornemen

Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen ontwikkeling van het terrein en de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteiten 'planologisch strijdig gebruik' en 'bouwen'. In het kader van de Woningwet/Gemeentelijke Bouwverordening dient een omgevingsvergunningaanvraag (activiteit bouwen) vergezeld te gaan van een rapportage inzake de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

De doelstelling van het onderzoek is het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de landbodem (grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit het verkennend onderzoek is gebleken dat er op enkele plaatsen een nader onderzoek nodig was in verband met het overschrijden van enkele achtergrondwaarden.

Nader bodemonderzoek

Uit het nader bodemonderzoek is gebleken dat er slechts een lichte verontreiniging met PAK in de bovengrond en de ondergrond aanwezig is. Dit betekent dat er in het kader van de Wet bodembescherming geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Tijdens het nader onderzoek is het baggerspecie tevens indicatief onderzocht. Hieruit is

gebleken dat de globale opbouw van gestorte baggerspecie enkel bestaat uit zwak tot matig slibhoudende klei. Deze is aanwezig tot een diepte van ongeveer 0,3 m-mv. De gestorte specie is toepasbaar op of in de bodem als 'landbouw en natuur'. Het is tevens toepasbaar in een oppervlaktewaterlichaam en het is verspreidbaar op een aangrenzend perceel.

Op basis van het verkennend en aanvullend bodemonderzoek blijkt dat er geen beperkingen zijn vanuit het oogpunt bodem.

Het verkennend en aanvullend onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie bodem

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Nederland heeft zich in 1992 in Europees verband gecommitteerd aan het Verdrag van Valetta (Malta). Dit verdrag heeft als doel de bescherming van het archeologisch erfgoed van Europa te bevorderen. In aansluiting op dit verdrag is in Nederland op 1 september 2007 de nieuwe Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze is per 1 juli 2016 met grote delen van de Monumentenwet opgegaan in de Erfgoedwet. Dit is sindsdien de wet voor behoud en beheer van cultureel erfgoed.

De belangrijkste artikelen uit het Verdrag van Malta zijn in de Nederlandse wetgeving overgenomen, te weten:

- het archeologisch erfgoed dient zo veel mogelijk ter plaatse te worden behouden;
- het archeologisch erfgoed dient in de ruimtelijke belangenafweging te worden
 - betrokken; en
- de verstoorder (lees: de initiatiefnemer) is verantwoordelijk voor het vroegtijdig
 - uitvoeren van archeologisch onderzoek alsmede de financiering van dit onderzoek.

Beoordeling planvoornemen

Voor de projectlocatie geldt dat er geen archeologische verwachtingswaarde is. Op de gemeentelijke "Waarde archeologie – vrijstellingsgrens kaart" (zie onderstaande figuur) zijn er voor het projectgebied geen voorschriften. Hierom kan het projectvoornemen zonder archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.



Figuur 12: Uitsnede archeologische waarden (let op, locatie betreft de grote rode contour)

Wetgeving cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6, lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om in het proces tijdig rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden.

Op de planlocatie is geen dubbelbestemming aangaande een cultuurhistorische vrijwaringszone (bijvoorbeeld van een molenbiotoop) van toepassing.

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is er één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

De Erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd.

Beleidsplan Erfgoed en cultuur 2016-2020

De gemeente Goeree-Overflakkee hecht veel waarde aan haar erfgoed en archeologie en aan een rijk geschakeerd cultureel aanbod. Zij vindt het belangrijk om te onderstrepen dat cultuur een unieke intrinsieke waarde in zich heeft. Cultuur geeft plezier, biedt ethische inzichten, verschaft esthetisch genoegen en draagt bij aan de persoonlijke ontwikkeling van mensen. Het cultureel erfgoed bestaat uit het materieel- en het immaterieel erfgoed en onderstreept de eilandelijke identiteit. De ambitie van de gemeente is om hier proactief inhoud aan te geven.

Beoordeling planvoornemen

Het projectgebied ligt niet op gronden met cultuurhistorische waarden, als een kasteel- en landgoedbiotoop of in de nabijheid of binnen de vrijwaringszone van een beschermd molenbiotoop.

Beschermd dorpsgezicht

De dorpen Middelharnis en Sommelsdijk zijn in mei 2000 door de toenmalige ministers van VROM en WZC definitief aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Binnen de eeuwenoude kernen zijn veel exemplaren te zien van historische straten kenmerkend voor dorpen. Het historisch patroon van straten, dijken, open ruimten en waterlopen in samenhang met de schaal van de bebouwing, is van belang voor het dorpsgezicht.

In het grootste deel van het te beschermen gebied is het historische karakter in veel hogere mate bewaard gebleven. Hier zijn ook de profilering en inrichting van de openbare ruimte, de verkavelings- en bebouwingsstructuur en veelal tevens de vormgeving van de bebouwing van betekenis. Kenmerkend voor de ruimtelijke opbouw is de aaneengesloten wijze van bouwen in vrij strakke rooilijnen direct aan de straat, waarbij tuinen en erven duidelijk worden gescheiden van de openbare ruimte. Het projectgebied valt buiten de begrenzing van het beschermd stads- en dorpsgezicht van de gemeente.

Conclusie archeologie en cultuurhistorie

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (bedrijven) en gevoelige functies (wonen) wordt hinder voorkomen. Met milieuzonering worden twee doelen gediend: niet alleen het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, maar tevens het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Bedrijfsmatige activiteiten zijn in de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 ingedeeld in een aantal categorieën met bijbehorende minimaal gewenste afstanden tot milieugevoelige functies.

Beoordeling planvoornemen

De dichtstbijzijnde bestemming 'Bedrijf' waar milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten ligt op ruim 30 meter, gemeten vanaf de gevelgrens tot de bestemmingsplangrens. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter voor een rustige woonwijk.

De omliggende gronden ten noorden en oosten van het gebied, zijn allen aangewezen als 'Agrarisch met waarden – 1'. Deze gronden zijn bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven. Hieronder vallen:

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren; nader te onderscheiden in:

- a. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van fruit-, sier- en bollenteelt en bosbouw; onder akker- en vollegrondstuinbouw wordt mede witlofteelt verstaan;*
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond;*
- c. glastuinbouw: de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen;*
- d. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;*
- e. sierteelt: de teelt van siergewassen zonder gebruikmaking van kassen;*
- f. bollenteelt: de teelt van bollen;*
- g. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;*

- h. — intensieve kwekerij: de teelt van planten, algen, vissen en ongewervelde dieren, zonder of nagenoeg zonder gebruik te maken van daglicht, met uitzondering van witlofteelt;*
- i. — intensieve veehouderij: het houden van slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen en geheel of nagenoeg geheel zonder weidegang, waarbij de teelt niet afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel;*
- j. — paardenfokkerij: het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waaraan het africhten van en de handel in paarden ondergeschikt is; onder paardenfokkerij wordt niet verstaan paardenstalling, paardrijkschool en manege.*

Omdat artikel 3.1.1 sub a diverse functies uitsluit, zijn deze functies doorgehaald. Wat rest, zijn enkele agrarische functies zoals hierboven opgesomd. In verband met het toevoegen van (tijdelijke) woningen, wordt gekeken naar de maximale planologische toegestane milieucategorie. Het meest relevant is dat er op de omliggende gronden grondgebonden agrarische bedrijven zijn toegestaan, waaronder ook fruitteelt wordt verstaan.

In dit geval vormen de huidige reguliere activiteiten en werkzaamheden op de omliggende gronden geen belemmering voor het plan. Er bestaat ook geen voornemen om alsnog dergelijke activiteiten te gaan ontplooiën aldaar binnen de periode waarvoor omgevingsvergunning wordt aangevraagd.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.5 Geluidhinder

Omdat de woningen tijdelijk worden vergund, is de Wet geluidhinder formeel niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening, is inzicht in de akoestische situatie wel noodzakelijk. Omdat de grenswaarden van de Wet geluidhinder wel goed inzicht geven in de geluidssituatie zal voor de beoordeling van de akoestische situatie in relatie tot 'een goede ruimtelijke ordening' wel gebruik worden gemaakt van deze grenswaarden en vindt toetsing in analogie met de Wet geluidhinder plaats.

Geluidsoverlast kan veroorzaakt worden door lawaai afkomstig van industrie, railverkeer, wegverkeer en/of luchtvaartverkeer. Er bevinden zich in de buurt van het projectgebied geen grote lawaaimakers overeenkomstig bijlage 1 onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht (Bor), noch een gezoneerd industrieterrein conform artikel 40 Wgh (industrielawaai). Ook ligt het projectgebied niet binnen een geluidszone ('20 Ke-contour') van een luchthaven (luchtvaartverkeerslawaai).

Beoordeling planvoornemen

Industrielawaai

Zoals eerder aangetoond onder bedrijven en milieuzonering zijn er geen geluid belastende bedrijven in de directe omgeving van het projectgebied aanwezig.

Wegverkeer

Op basis van de resultaten van het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai is analoog aan de Wet geluidhinder

beoordeeld. De geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai voldoet overal aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en vormt geen belemmering voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de wooneenheden binnen opvanglocatie.

Railverkeer

In de nabije omgeving van het projectgebied ligt geen spoorlijn van waaruit geluidoverlast kan worden ervaren. Een nader onderzoek naar railverkeerslawaai is niet noodzakelijk.

Luchtverkeer

Het projectgebied ligt buiten de beperkings- en afwegingsgebieden van het Luchthavenindelingsbesluit van The Hague - Rotterdam.

Conclusie geluid

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.6 Flora en Fauna

Wet natuurbescherming

In het kader van de Wet natuurbescherming dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkeling een negatieve invloed heeft op beschermde gebieden of soorten. Er is een quickscan uitgevoerd, deze maakt als bijlage onderdeel uit van deze onderbouwing.

Beoordeling planvoornemen

Op 21 september 2022 is er door een erkend ecooloog van IDDS een veldbezoek uitgevoerd. Uit de quickscan is gebleken dat het plangebied geen potentieel leefgebied vormt voor beschermde soorten. Een nadere ecologisch onderzoek is niet nodig.

Wel kunnen er binnen het projectgebied en binnen de versturende invloedssfeer van de werkzaamheden vogels zonder jaarrond beschermd nest broeden in de vegetatie op de oevers. Datzelfde geldt voor de algemene vogelsoorten. Het advies luidt om buiten het broedseizoen de werkzaamheden uit te voeren.

De omliggende vegetatie en sloten kunnen door vleermuizen worden gebruikt als foerageergebied. Doordat deze vegetatie en sloten behouden blijven, is er geen nader onderzoek nodig naar vleermuizen.

Voor overige beschermde soorten geldt tevens dat het gebied geen potentie heeft, waardoor nader onderzoek niet nodig is.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied maakt geen onderdeel uit van Natura 2000-gebied of het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstrend effect op soorten.

Voor het project is het projecteffect berekend met behulp van AERIUS Calculator, daarbij is een berekening gemaakt voor de uitstoot tijdens de bouwphase en het verkeer in de gebruiksfase. Sinds 2018 dienen nieuwe woningen gasloos te worden opgeleverd. De nieuwe appartementen worden niet aan het aardgasnet aangesloten. Daarom zijn deze niet in de AERIUS-berekening

opgenomen, aangezien geen stikstof uitstoot ontstaat.

Uit de berekening volgt dat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr en er dus geen sprake is van onaanvaardbare stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Dit geldt zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase.

In de bijlagen van deze onderbouwing is de berekening met bijbehorende AERIUS-bijlage toegevoegd.

Zorgplicht

Wel geldt de algemene zorgplicht, welke inhoudt dat zorgvuldig dient te worden omgegaan met de habitattypen en-soorten. Dit geldt ook voor algemeen voorkomende en vrijgestelde soorten zoals de huisspitsmuis. Onderstaand zijn enkele maatregelen opgenomen over hoe hiermee om te gaan tijdens en met de werkzaamheden:

- Voer de werkzaamheden uit tussen zonsopgang en zonsondergang zodat vleermuizen en andere nachtactieve dieren niet verstoord worden;
- Indien werkzaamheden na zonsondergang onvermijdelijk zijn, beperk dan zoveel mogelijk het gebruik van licht op het terrein en maak gebruik van gerichte lichtbronnen waarbij de boven- en achterzijde afgeschermd zijn;
- Wees tijdens de werkzaamheden alert op de aanwezigheid van (beschermde) soorten en geef deze de tijd en ruimte om te vluchten; en
- Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van beschermde soorten.

De uitgevoerde Quicksan is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Conclusie flora en fauna

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen. Met het plan worden geen beschermde soorten of natuurgebieden negatief beïnvloed.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer gewijzigd. Aan hoofdstuk 5 is een titel toegevoegd: titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Het doel van de wet is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Daartoe zijn in de wet grenswaarden voor onder meer stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}) opgenomen. Dit zijn in ons land de meest kritische luchtverontreinigende componenten met de hoogste kans op overschrijdingen van de grenswaarden. De normen zijn op basis van gezondheidkundige aspecten bepaald, maar ook onder de norm kunnen gezondheidseffecten optreden, zij het vooral bij mensen die er gevoelig voor zijn, zoals kinderen en ouderen. Bij concentraties onder de 40 µg/m³ neemt de kans op effecten wel geleidelijk af, al is voor fijnstof geen gezondheidkundige grenswaarde vast te stellen.

Tabel 2: Grenswaarden NO₂ en PM₁₀ overeenkomstig bijlage 2 Wet milieubeheer

Stof	Concentratie [µg/m ³]	Omschrijving
NO ₂	40	Jaargemiddelde concentratie

	200	Uurgemiddelde waarde die max. 18 keer per jaar mag worden overschreden
PM₁₀	40	Jaargemiddelde concentratie
	50	24-uurgemiddelde waarde die max. 35 keer per jaar mag worden overschreden
PM_{2,5}	25	Jaargemiddelde concentratie

Ter correctie van natuurlijk in de lucht voorkomend fijnstof mag een aantal dagen in mindering gebracht worden bij de toetsing van de daggemiddelde grenswaarde: de zogenaamde zeezoutcorrectie. Dit houdt in dat in het geval van overschrijding van de 24-uurgemiddelde grenswaarde van PM₁₀ gecorrigeerd mag worden met een vastgesteld aantal dagen. Het RIVM heeft dit aantal per provincie vastgesteld, vanzelfsprekend mogen voor de kustprovincies meer dagen in mindering worden gebracht dan voor verder inlandse provincies.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK)

Om de luchtkwaliteit te monitoren en te verbeteren in Nederland is in 2009 het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht geworden. De NSL-monitoring fungeert als centraal punt waarop overheden de benodigde gegevens voor verkeer, veehouderijen en voortgangsformulieren kunnen inzien, doorrekenen en bijwerken. Vanaf 1 januari 2023 is de NSL-monitoring vervangen door een nieuw systeem het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

Het doel van het instrument is het bewaken van de kwaliteit van de buitenlucht en het tijdig signaleren van een overschrijding van de omgevingswaarden.

AMvB en Regeling niet in betekenende mate

De Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteit, maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het project met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

Beoordeling projectvoornemen

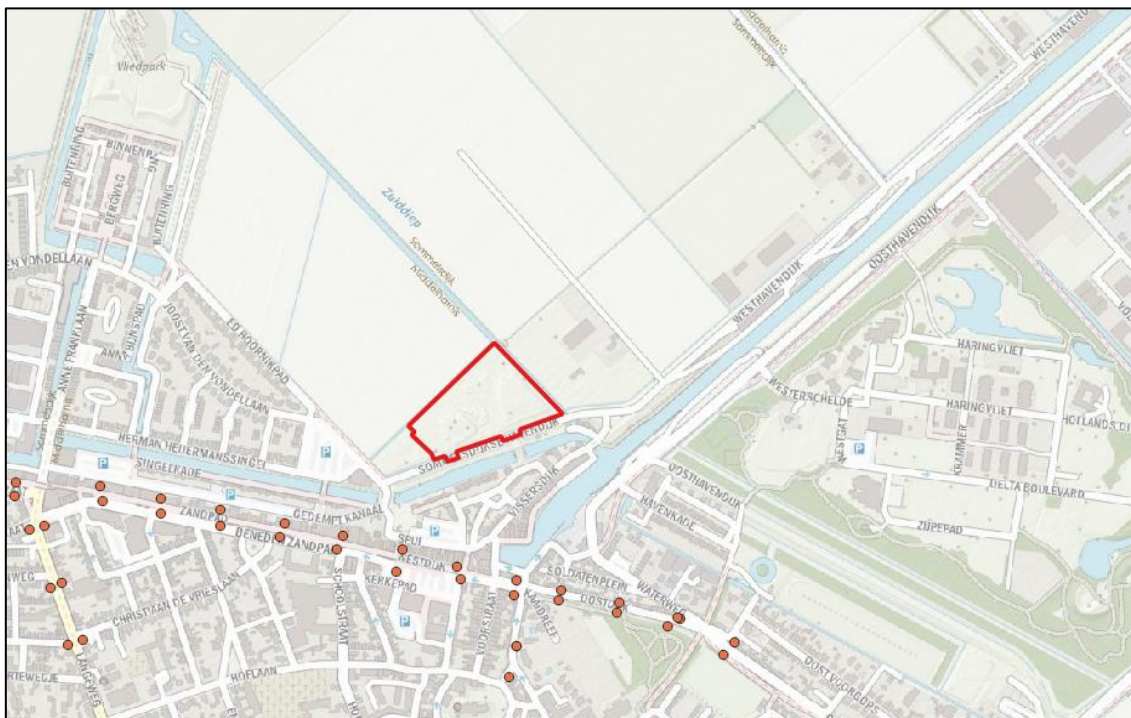
In bijlage 3A van de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met netto maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg (of netto maximaal 3.000 woningen aan twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) is aan te merken als een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Op grond hiervan kan worden gesteld dat het projectvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn ook de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} bepaald ter plaatse van het plangebied. Deze worden getoetst aan de grenswaarden zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Om vaststellen wat de luchtkwaliteit is ter plaatse, is gebruik gemaakt van gegevens van het (CIMLK). In de CIMLK zijn de achtergrondconcentraties langs de belangrijkste wegen bepaald.



Figuur 13: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}

In de volgende tabel zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ter hoogte van het plangebied in kaart gebracht voor het peiljaar 2022. Alleen de toetspunten met de hoogste concentraties per weg zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 3: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in peiljaar 2022

Naam meetpunt	NO ₂ in µg/m ³ (Achtergrond concentratie)	PM _{2,5} in µg/m ³ (Achtergrond concentratie)	PM ₁₀ in µg/m ³ (Achtergrond concentratie)	PM ₁₀ Overschrijdingsdagen
Zandpad	14,47	8,59	16,04	6,01
Oudelandsedijk	14,47	8,59	16,04	6,02
Oostelijke Achterweg	14,47	8,59	16,04	6,02
Langeweg	13,93	8,46	15,88	6,00

Uit bovenstaande figuur blijkt dat de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ nabij het projectgebied voor de voorgenoemde stoffen achtereenvolgens maximaal 14,47 en 16,04 µg/m³

zijn. De jaargemiddelde grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ wordt niet overschreden. Eenzelfde geldt voor de grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Deze is in de nabijheid van het projectgebied maximaal $8,59 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De daggemiddelde grenswaarde voor PM_{10} van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag overeenkomstig de Wet milieubeheer maximaal 6 keer per jaar worden overschreden. In het projectgebied komen maximaal 6,0 overschrijdingsdagen voor.

Conclusie luchtkwaliteit

Het project draagt niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Tevens voldoet de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied ruimschoots aan de gestelde grenswaarden in de Wet milieubeheer. Het onderdeel luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het project.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om situaties waarbij een ongeval kan plaatsvinden met gevaarlijke stoffen of als gevolg van luchtvaartverkeer nabij luchthavens, waardoor mensen die verder niets met de betreffende activiteit te maken hebben, om het leven kunnen komen. Er wordt gekeken naar de risico's verbonden aan risicovolle inrichtingen, waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en vervoer van gevaarlijke stoffen via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het belangrijkste instrument om de externe veiligheid te waarborgen is ruimtelijke scheiding aan de hand van veiligheidsafstanden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Bij (beperkt) kwetsbare objecten dient gedacht te worden aan ruimten waar personen gedurende langere tijd verblijven (woning, recreatieterrein), gebouwen met grote aantallen personen (winkelcomplex, grote supermarkt, warenhuis) of personen met beperkte zelfredzaamheid (ziekenhuis, school, kinderopvang).

Naast maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld Best Beschikbare Technieken voor inrichtingen), dienen afdoende maatregelen in de omgeving te worden genomen door middel van zonering: hoe minder mensen binnen de risicocontouren van een risicovolle activiteit vallen, hoe beter de veiligheidssituatie.

De wettelijke kaders voor externe veiligheid worden gevormd door de volgende wet- en regelgeving:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transport van gevaarlijke stoffen (Bevt)
- Wet luchtvaart (obstakelvrije vlakken en veiligheidszones; voor Schiphol gelden ook het
- Luchthavenindelingbesluit (LIB) en het Luchthavenverkeerbesluit (LVB).

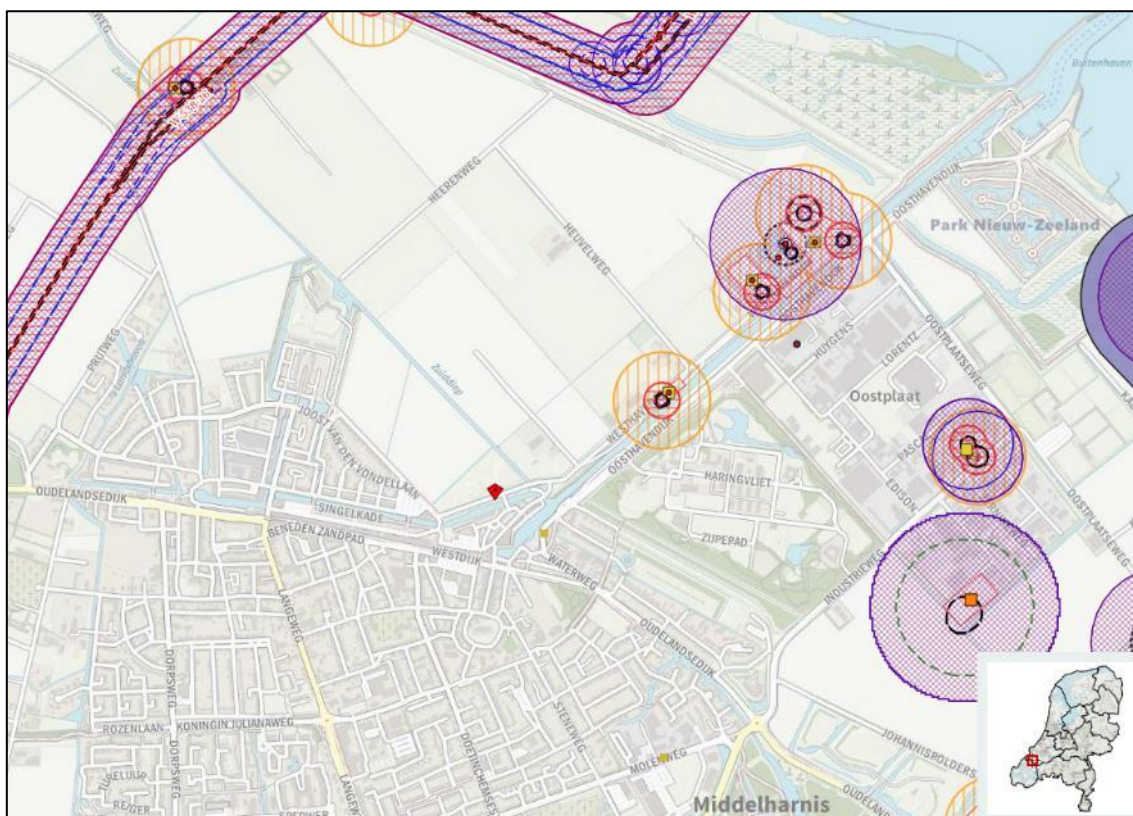
Als centrale maatstaf voor het in beeld brengen van de externe veiligheidsrisico's worden de begrippen plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR) gehanteerd. In de wetgeving zijn normen opgenomen (grenswaarden en richtwaarden voor het PR, een oriëntatiewaarde voor het GR) die bepalen welke omvang van een extern veiligheidsrisico onacceptabel is. Zo beoogt de wetgeving te voorkomen dat (beperkt) kwetsbare objecten worden gerealiseerd op locaties waar het PR als gevolg van risicobronnen in de omgeving hoger is dan 10^{-6} /jaar (één op een miljoen). Verder beoogt de wetgeving het bevoegd gezag een afwegingskader te bieden voor het omgaan met risicobronnen die bij een ongewoon voorval kunnen leiden tot grotere

hoeveelheden dodelijke slachtoffers (maatschappelijke ontwrichting). Indien het bevoegd gezag een ruimtelijk besluit wil nemen, moet daaraan een analyse van het groepsrisico vooraf gaan. Indien het GR door het (te nemen) ruimtelijke besluit toe zal nemen, dient bij het ruimtelijke besluit een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

De methodiek waarmee het GR moet worden bepaald, is wettelijk vastgelegd. De uitkomsten daarvan zijn afhankelijk van de hoeveelheid aanwezige personen in de omgeving van de risicobron. Tot hoever die relevante risico-omgeving strekt, is wettelijk gedefinieerd als het invloedsgebied. Doorgaans wordt dit gebied begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen komt te overlijden als gevolg van de risicovolle activiteit. De aanwezigheid van personen buiten het invloedsgebied van een risicobron telt niet mee voor de hoogte van het GR dat door die risicobron wordt veroorzaakt.

Beoordeling projectvoornemen

Met behulp van de Risicokaart is onderzocht of er relevante risicobronnen in de directe nabijheid van het projectgebied gelegen zijn. Hierbij is zowel gekeken naar de plaatsgebonden risico-contouren groter dan 10^{-6} /jaar als individuele risico-elementen, te weten risicovolle inrichtingen (bedrijfsactiviteiten), transport van gevaarlijke stoffen en luchtvaart. Zie onderstaande figuur.



Figuur 14: Risicokaart externe veiligheid -Signaleringskaart EV

Op de bovenstaande kaart is te zien dat er rondom het projectgebied zich geen risicovolle inrichtingen bevinden. Op een afstand van circa 600 meter ten oosten van het projectgebied ligt een risicovolle inrichting met een bovengrondse propaantank. De PR 10^{-6} -contour van de inrichting ligt op 20 meter vanaf de tank. Er is geen invloedsgebied. Alle overige risicovolle

inrichtingen bevinden zich verder van het projectgebied af.

Transport gevaarlijke stoffen over de weg

De omliggende wegen zijn in de Signaleringskaart EV niet opgenomen als hoofdtransportverbinding gevaarlijke stoffen. Er vinden geen transporten plaats met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

Op ruime afstand van het gebied vinden er transporten plaats met gevaarlijke stoffen. Dit is op de N215. Het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N215 bestaat voornamelijk uit lokaal bestemmingsverkeer. Doorgaand vervoer van gevaarlijke stoffen vindt niet over de N215 plaats. Een uitgebreide toetsing op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes is dan ook niet nodig.

Transport gevaarlijke stoffen over het spoor

In de directe nabijheid van het projectgebied is geen spoorlijn aanwezig. Daardoor is er geen negatief effect op het projectvoornemen. Er is geen belemmering van gevaarlijke stoffen over een spoorlijn. Nadere toetsing is dan ook niet noodzakelijk.

Transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Op circa 1,3 kilometer van het projectgebied vindt transport van gevaarlijke stoffen (aardgas) plaats via buisleidingen. Het projectgebied is niet gelegen binnen de PR 10-6-contour of het invloedsgebied van het groepsrisico van de buisleidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het projectvoornemen.

Transport door de lucht

Het projectgebied bevindt zich buiten het invloedsgebied van het Luchthaven besluit van Rotterdam – The Hague Airport. Vanuit het aspect externe veiligheid zijn geen belemmeringen van luchtverkeer.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijk hulp van hulpverleningsdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen is een belangrijke voorwaarde om grote calamiteiten bij een incident te voorkomen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en vluchten. De mogelijkheden van zelfredzaamheid zijn afhankelijk van het scenario dat zich voordoet.

Gelet op de omgevingskenmerken van het projectgebied zijn er voldoende vluchtmogelijkheden. De woningen bevinden zich aan de Sommelsdijkse Havendijk met een ontsluiting via de Joost van den Vondellaan en via de Sommelsdijks Havendijk. Vanaf daar zijn er diverse vluchtmogelijkheden in meerdere richtingen. Het gebied is voldoende ingericht om te schuilen en snel uit te kunnen vluchten. De woningen zijn lucht- en lekdicht als de ramen worden gesloten.

Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het projectvoornemen. Andersom bevat het projectvoornemen geen risicovolle activiteiten en belemmeringen in het kader van de externe veiligheid voor de omgeving.

4.9 Watertoets

Wetgeving

Door extremere neerslagintensiteiten en hogere neerslaghoeveelheden als gevolg van klimaatverandering, neemt de kans op wateroverlast toe. Voldoende ruimte voor waterberging is (zeker in ons land) dan ook cruciaal. Derhalve dient bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan aandacht besteed te worden aan de gevolgen ervan voor de waterhuishoudkundige situatie. Zo zorgen ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt, voor een snellere afstroming van hemelwater naar het oppervlaktewater. Om in dat geval voldoende waterberging te waarborgen, hanteren Waterschappen normen ter compensatie van de aanleg van extra verhard oppervlak. Bijvoorbeeld dat een toename van zoveel m^2 verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden door een toename van zoveel m^3 waterberging.

Naast de kwantitatieve aspecten, dient er in het geval van een ruimtelijk plan ook aandacht besteed te worden aan de kwalitatieve effecten op het watersysteem. Het instrument dat hiervoor ontwikkeld is, is de Watertoets. De Watertoets komt voort uit het advies van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water en berust op twee cruciale uitgangspunten:

1. Standstill beginsel: negatieve effecten van ruimtelijke ontwikkelingen op het watersysteem worden voorkomen. Uitgangspunt is dat ieder gebied moet voldoen aan de inundatienorm: de wettelijke veiligheidsnorm aangegeven als de gemiddelde kans per jaar op wateroverlast door hevige neerslag. Ook mag een verandering niet tot grotere afvoer naar andere gebieden leiden (afwentelen). Daarnaast moet worden tegengegaan dat de nog beschikbare ruimte in het watersysteem door ruimtelijke ontwikkelingen geleidelijk aan steeds kleiner wordt (normopvulling).
2. Verbetering: in ruimtelijke ontwikkelingen worden de kansen, die zich voordoen om bestaande knelpunten in het watersysteem te helpen oplossen, benut.

Op verschillende bestuursniveaus zijn beleidsnota's verschenen die zich richten op een (zowel kwalitatief als kwantitatief) duurzaam waterbeheer. Op het hoogste niveau zijn de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en het Nationaal Waterplan (NW) richtinggevend. Op een lager schaalniveau zijn het beleid van het Waterschap en de gemeente met name relevant voor het projectgebied. Dit beleid is in lijn met en in aanvulling op de plannen die Rijk en provincies hebben op het gebied van waterbeheer. Derhalve wordt hier alleen kort ingegaan op de hoofdpunten uit het beleid van het Waterschap en de gemeente.

Waterbeheerplan

In het Waterbeheerprogramma (WBP) (2022-2027) staan de doelen van het waterschap Hollandse Delta voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de belasting van de afvalwaterzuivering. De toename van verhard oppervlak leidt tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en leidt met regelmaat tot wateroverlast stroomafwaarts. Om de zwaardere belasting van het

oppervlaktewatersysteem onder normale omstandigheden tegen te gaan is het brengen van hemelwater vanaf verhard oppervlak op het oppervlaktewaterlichaam specifiek vergunningplicht gesteld.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied of 1500 m² of meer in landelijk gebied dient een vergunning aangevraagd te worden in het kader van de Keur. De versnelde afvoer als gevolg van de toename aan verharding moet volledig worden gecompenseerd door het aanbrengen van een gelijkwaardige vervangende voorziening (compensatieplicht), met een oppervlakte van 10% van de toename van verharding.

Keur Waterschap Hollandse Delta 2014

Per 19 december 2018 is een nieuwe Keur (gewijzigd vastgesteld) en de daarbij horende uitvoeringsregels in werking getreden. De Keur is benodigd vanuit de Waterwet. Daarin zijn vastgelegd de bevoegdheden en taken van het Waterschap, zijnde de zorg voor het watersysteem, de zorg voor het zuiveren van afvalwater, de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden en waterbeheer. De Keur dient tevens ter invulling van deze doelstellingen, te weten: voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen, en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Samengevat maken de Keur en de bijbehorende uitvoeringsregels het mogelijk dat het Waterschap Hollandse Delta haar taken als waterkwaliteits- en kwantiteitsbeheerder kan uitvoeren. De Keur is een verordening van de waterbeheerder met wettelijke regels (gebod- en verbodsbepalingen) voor: waterkeringen (onder andere duinen, dijken en kaden), watergangen (onder andere kanalen, rivieren, sloten, beken) en andere waterstaatswerken (o.a. bruggen, duikers, stuwen, sluizen en gemalen).

De Keur bevat ge- en verbodsbepalingen voor werken en werkzaamheden in of bij de bovengenoemde waterstaatswerken. De Keur vermeldt expliciet welke handelingen vergunning plichtig zijn en welke aan algemene regels of aan de zorgplicht moeten voldoen. De Keur is daarmee een belangrijk middel om via vergunningverlening en handhaving het watersysteem op orde te houden of te krijgen. In de Uitvoeringsregels, die bij de Keur horen, is het beleid van het Waterschap Hollandse Delta nader uitgewerkt.

Handreiking Watertoets

Om te kunnen borgen dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen of het verlenen van omgevingsvergunningen ter afwijking van een bestemmingsplan worden gehouden aan de regels uit de Keur, is in artikel 3.1.1 Bro de verplichting opgenomen voor gemeenten om nieuwe bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen ter toetsing aan het waterschap voor te leggen. Deze toets wordt ook wel de 'Watertoets' genoemd.

Het Waterschap Hollandse Delta biedt gemeenten de gelegenheid de planeigenschappen op een digitaal formulier in te vullen, waarna de watertoets uitwijst of het bestemmingsplan, het wijzigingsplan of de omgevingsvergunning een 'groot waterbelang' omvat en ook feitelijk contact met de afdeling plantoetsing van het waterschap dient te worden opgenomen.

Klimaat adaptief bouwen

Het klimaat in Nederland is aan het veranderen. De gevolgen van deze veranderingen hebben

een grote impact op de maatschappij. De provincie Zuid-Holland heeft samen met verschillende partijen het 'Convenant Klimaatadaptief bouwen in Zuid-Holland' in het leven geroepen om de delta waarin we liggen adaptief te maken op deze veranderingen. Met klimaat adaptief bouwen wordt er gestreefd naar minder wateroverlast, minder hittestress, minder langdurige droogte inclusief de nodige gevolgen, minder bodemdaling inclusief de nodige gevolgen en meer biodiversiteit in vergelijking met de oude situatie. Er kan gedacht worden aan natuur inclusief bouwen, minder verharding aanleggen, meer groen in de openbare ruimte en in tuinen, zonwering plaatsen, meer regenwateropslag en verhoogde trottoirs.

De gemeente kan gebruik maken van deze voorkeursvolgorde bij de totstandkoming van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP). Deze voorkeursvolgorde is echter geen dogma. De uiteindelijke afweging zal lokaal moeten worden gemaakt, waarbij doelmatigheid van de oplossing centraal moet staan.

Gemeentelijk beleid

Het Programma Stedelijk Waterbeheer (PSW) is opgesteld door de gemeente Goeree-Overflakkee in samenwerking met het waterschap Hollandse Delta. Het PSW is de opvolger van het Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) en geldt voor de periode 2021-2025.

De komende jaren ligt de focus op het vervangen van bestaande riolering en voorbereiding op toekomstige ontwikkelingen, zoals klimaatverandering. Er is aanvullend budget opgenomen voor klimaatadaptieve maatregelen. Dit budget kan bijvoorbeeld worden ingezet om verhard oppervlak af te koppelen van de gemengde riolering of waterberging te creëren.

Net als in het GRP 2016-2020 zijn doelen opgenomen gebaseerd op de drie zorgplichten. Om de doelen te kunnen realiseren is beleid opgesteld. Hierbij is onderscheid gemaakt naar vier geformuleerde doelen:

1. Zorg voor inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
2. Zorg voor inzameling en verwerking van hemelwater (dat een particulier niet redelijkerwijs zelf kan verwerken);
3. Zorg voor het in het openbaar gemeentelijk gebied treffen van maatregelen om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken;
4. Bereid voor op een veranderend klimaat.

Beoordeling planvoornemen

Uit de Digitale Watertoets (bijgevoegd als bijlage) blijkt dat er mogelijk belangen vanuit het waterschap worden geraakt. Om die reden is er contact gezocht met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dit als stedelijk gebied te beoordelen, omdat het voornemen grenst aan de andere wijken.

In de reactie vanuit het Waterschap Hollandse Delta (bijgevoegd als bijlage) is ingegaan op een hydrologisch advies en de wateropgave.

In de periode 2016-2020 is door WSHD op hoofdwatgangsniveau een grove analyse gemaakt van de wateropgave per peilgebied. Hoewel met ietwat verouderde uitgangspunten uitgevoerd, geeft deze studie een goed beeld van de te verwachten herhalingstijd van peilstijgingen en daaruit volgende knelpunten per gebied, o.b.v. klimaatscenario 2050. Enkele kentallen:

- Zomerpeil: -0,70 m NAP
- Kritisch maaiveld: 0,18 m NAP
- T=25-peilstijging: -0,03 m NAP
- T=100-peilstijging: 0,24 m NAP

Om te voorkomen dat de nieuw te realiseren infrastructuur en bebouwing gevoelig is voor wateroverlast (in T=100-situaties), dient de nieuwe infrastructuur minimaal bóven dit peil (0,24mNAP) aangebracht te worden. Uit de analyse van de wateropgave per peilgebied blijkt dat er in dit gebied bijna geen wateropgave is (0,3 ha).

Het Waterschap geeft diverse aspecten mee om de ontwikkeling waterrobuust aan te leggen. Hiervoor dienen de volgende aspecten beschouwd te worden:

Compensatie toename verhard oppervlak

De aanleg van verhard oppervlak heeft een versnelde afstroming van regenwater tot gevolg. Om de gevolgen van de versnelde afstroming voor het watersysteem te compenseren dient op basis van het huidige beleid van WSHD 10% van toename van het verhard oppervlak als extra wateroppervlak of droge berging te worden aangelegd. Bij een totaal verhardingsoppervlak van ca. 4.400 m², bedraagt het te graven compenserende wateroppervlak 440 m².

De werkelijk benodigde compensatie wordt tijdens het vergunningentraject op basis van het werkelijk te realiseren verhard oppervlak vastgesteld. Daarnaast moet de oppervlakte van het reeds aanwezige water worden gehandhaafd (mag, mist juist ingepast, wel worden verlegd).

Invloed van berging op het maaiveld

Bij forse peilstijgingen zal laaggelegen maaiveld nabij watergangen onderlopen. Deze lager gelegen gebieden fungeren in zo'n situatie als waterberging. Door het ophogen van dit soort gebieden, om bijvoorbeeld een woonwijk voldoende hoog aan te brengen, gaat dit soort berging verloren.

In de situatie project LOO gaat het om een verlies van 380 m³ (het volume tussen huidig maaiveld en de T=100-peilstijging van 0,24mNAP).

Het beleid van het waterschap kent geen strikte eis ter compensatie van deze verloren gegane berging.

Bijdrage aan de wateropgave

Voorgaande twee punten voorzien in het waterneutraal aanleggen van het project. Door de te nemen maatregelen verslechtert de situatie niet.

In dit gebied speelt een kleine wateropgave (0,3ha) van het waterschap, waarbij aanvullende waterberging (wellicht in de vorm van bijvoorbeeld droge berging, flauwe natuurvriendelijke oevers en voorzieningen op het parkeerterrein) het waterschap, maar ook de omgeving, helpen met het oplossen ervan. Dit zou dan plaats kunnen vinden in goed overleg tussen WSHD en de gemeente.

In het kader van de ontwikkeling is er afstemming geweest over de compensatie voor de verharding van het toekomstige terrein. De uitkomst is dat de nieuw gegraven watergang H02693 naar pomp Singelkade (Middelharnis) is opgenomen in de 'Waterbank'.

De oppervlakte van de watergang is circa 1.282 m² op de waterlijn bij winterpeil. De watergang

is eind 2019/begin 2020 gegraven in het peilgebied G31.001 (Westplaat). Het graven van de watergang is destijds via een projectplan vastgesteld.

Conclusie Watertoets

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect water voor geen belemmering zal zorgen voor het planvoornemen. Er is reeds voldaan aan de compensatie voor de toename van verharding.

4.10 Duurzaamheid

Het Rijk sluit aan bij de Europese doelstelling om te komen tot een 20 % reductie van de CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 1990. In 2020 dient verder de bijdrage van duurzame energie 14 % van het totale energieverbruik te zijn. De gebouwde omgeving is goed voor 30 % van het totale energieverbruik in Nederland, heeft een groot besparingspotentieel en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de bovengenoemde doelstellingen, ook op de langere termijn.

Nederland in 2050 vrij van aardgas

Op 7 december 2016 is de energieagenda gepubliceerd door minister Kamp. De agenda schetst het beleid na 2023 dat moet leiden tot een vrijwel CO₂-neutrale economie in Nederland in 2050. De agenda beschrijft de overgang naar een gasloze maatschappij. Verwarming van huizen en kantoren zal worden overgenomen door duurzame energiebronnen en koken zal in de toekomst uitsluitend nog elektrisch gebeuren.

Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

De rijksoverheid stimuleert duurzaam bouwen vooral op het aspect energie. Sinds 1995 worden in het Bouwbesluit eisen gesteld ten aanzien van de energiezuinigheid van een gebouw. Tot 31 december 2020 wordt de energie-efficiëntie uitgedrukt in de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij werd gestreefd naar EPC = 0,0, waarbij een gebouw energieneutraal is. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle gebouwen voldoen aan de eisen van Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vervangen de EPC.

Milieuprestatie Gebouw (MPG)

Vanaf 2013 geldt vanuit het Bouwbesluit de verplichting om bij de aanvraag omgevingsvergunning Bouwen een berekening aan te leveren van de Milieuprestatie van een gebouw. De verplichting geldt voor alle woningen, woongebouwen en kantoorgebouwen (groter dan 100 m²).

Beoordeling planvoornemen

De flexwoningen worden op een hoger kwaliteitsniveau dan de eisen van het vigerend bouwbesluit gerealiseerd. Daarmee zijn de woningen duurzaam en voldoen aan de BENG eisen, qua isolatienormen en installaties etc. Ook voor wat betreft de buitenruimtes en bergingen voldoet het plan aan het permanente Bouwbesluit.

De leverancier van de flexwoningen heeft haar jarenlange ervaring in flexibele, duurzame en betaalbare huisvesting omgezet in een eigen circulair en modulair concept voor woningen en gebouwen. Hier wordt gebruik gemaakt van droge en losmaakbare technieken om de prefab elementen te assembleren in de modules, waardoor de woningen en gebouwen snel en eenvoudig in elkaar gezet kunnen worden en net zo eenvoudig weer uit elkaar gehaald kunnen

worden. Door het zorgvuldig manier inzetten van energiebronnen creëert de leverancier een zo laag mogelijke ecologische voetafdruk. Er wordt gestreefd naar energie-neutrale oplossingen met minimale CO₂-uitstoot. Daarnaast wordt er duurzaam omgegaan met de grondstoffen om afval en milieuschade te beperken. De leverancier streeft naar een materiaalkringloop door gebruik te maken van materialen die recyclebaar zijn en hergebruikt kunnen worden.

De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG-score) is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw en kan worden gebruikt om de milieuprestatie van materialen te meten over de gehele levensduur van het gebouw. Hoe lager de MPG-score, hoe duurzamer het materiaalgebruik en hoe beter het gebouw scoort op duurzaamheid. Met de invoering van de maximale grenswaarde van 1,0 in 2018 en de verdere aanscherping van de MPG-eisen voor nieuwe woningen van 1,0 naar 0,8 in 2021, wordt de duurzaamheid van gebouwen steeds belangrijker. Het doel is om de eisen voor de MPG-score stapsgewijs scherper te stellen en uiteindelijk te halveren in 2030. Deze woningen in het plan hebben een MPG score van ongeveer 0,68, ruimschoots beter dan de gestelde normen en zijn daardoor extra duurzaam. Het voldoen aan deze normen kan bijdragen aan een duurzame toekomst en een betere milieuprestatie van gebouwen.

4.11 M.e.r. beoordeling

Het bevoegd gezag dient te beoordelen of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden als gevolg van de voorgenomen planontwikkeling. Hiertoe staan in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage activiteiten opgesomd die mogelijk leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor activiteiten die genoemd staan in de eerste kolom van onderdeel C geldt dat zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, deze zijn dan ook direct m.e.r.-plichtig. In de eerste kolom van onderdeel D staan activiteiten opgesomd waarvan niet vaststaat of deze leiden tot belangrijke nadelige milieugevolgen. Hiervoor dient dan ook een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd te worden. Voor activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, moet het bevoegd gezag nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de Europese richtlijn milieueffectbeoordeling: de vormvrije (of informele) m.e.r.-beoordeling.

De voorgenomen ontwikkeling staat niet direct genoemd in de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Het dichtst in de buurt komt de beschrijving in de eerste kolom van onderdeel D onder 11.2 in de bijlage van het Besluit m.e.r.: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een *stedelijk ontwikkelingsproject* met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. In de tweede kolom staan de drempelwaarden genoemd voor deze activiteit, hierbij gaat het erom of de activiteit betrekking heeft op één van de volgende genoemde punten:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Op basis van de diverse omgevingsonderzoeken zoals verwerkt in deze ruimtelijke onderbouwing, wordt geconcludeerd dat het milieubelang van de tijdelijke woningen in voldoende mate is afgewogen. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving en natuur.

De beoordelingsnotitie m.e.r is toegevoegd in bijlage 8.

Conclusie m.e.r.-beoordeling

Gelet op het bovenstaande vormt het aspect m.e.r.-beoordeling geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De planologische procedure wordt doorlopen aan de hand van een omgevingsvergunning, die gezien de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan de uitgebreide procedure kent. Op grond van artikel 2.12 van de Wabo is op de voorgenomen planontwikkeling afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbesluit zes weken ter inzage wordt gelegd. Iedereen kan mondeling of schriftelijk een zienswijze indienen betreffende het ontwerpbesluit. Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging wordt beslist over de vaststelling.

Participatie

Op 28 september 2022 zijn ca 500 bewonersbrieven bezorgd bij omwonenden van de projectlocatie met informatie over het projectvoornemen.

Er zijn door de gemeente Goeree-Overflakkee meerdere informatieavonden georganiseerd. Tijdens deze informatieavonden is ruimte gegeven voor inspraak en wederhoor voor de opgave. In een korte periode zijn een groot aantal punten die de klankbordgroep heeft meegegeven verwerkt in het plan, is onderzocht om aanvullende maatregelen mee te nemen buiten het plan en worden aanbevelingen meegenomen in de andere opgaven binnen de gemeente Goeree-Overflakkee.

In overleg met de klankbordgroep is bijvoorbeeld het voorzieningengebouw vervangen door een flexwoning (die tijdelijk ingezet wordt voor locatiemanagement). De ontheemden kunnen voor de overige (maatschappelijke) voorzieningen gebruik maken van lokale instanties. Het winkelgebied is nabij en er is voldoende ruimte om aan de zorgvraag te voldoen. Daarnaast is besproken om een aantal aanvullende verkeersoptimalisaties toe te passen die oorspronkelijk niet in het plan zitten. De informatieavonden waren constructief van aard en een platform is ontstaan om in samenwerking de aanbevelingen mee te nemen. De omgeving wordt bij volgende mijlpalen weer geïnformeerd.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens bestaat overeenkomstig Hoofdstuk 6 in de Wet ruimtelijke ordening de verplichting om, indien sprake is van aangewezen bouwplannen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut en de plankosten), deze verhaald moeten worden op de initiatiefnemer of ontwikkelaar.

Voor het kostenverhaal dat betrekking heeft op dit project zijn afspraken gemaakt met ontwikkelaar waardoor een exploitatieplan niet nodig is en het voorliggende initiatief financieel uitvoerbaar wordt geacht.

5.3 Eindconclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project zowel ruimtelijk als milieuhygiënisch inpasbaar is en geen onaanvaardbare negatieve effecten heeft op de in de omgeving aanwezige waarden en belangen. Er is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

IDDS Ruimte & Ontwikkeling B.V.

6. Bijlagen

Bijlage 1.	Bodemonderzoek
Bijlage 2.	Nader bodem onderzoek
Bijlage 3.	Akoestisch onderzoek
Bijlage 4.	Ecologisch onderzoek
Bijlage 5.	Stikstofonderzoek
Bijlage 5A.	AERIUS bijlage
Bijlage 6.	Watertoets
Bijlage 7.	Advies Waterschap
Bijlage 8.	Beoordelingsnotitie m.e.r.