



Bestemmingsplan Waterweg naast nr 47 Middelharnis Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Planstatus: vastgesteld bestemmingsplan

Datum: 19 november 2020

Planidentificatie: NL.IMRO.1924.MDHWaterwegnaast47-BP30

Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot dit Bestemmingsplan	4
1.2	Opzet van dit Bestemmingsplan	4
2	Bestaande situatie	5
2.1	Waterweg naast nr 47 Middelharnis	5
2.2	Archeologie en cultuurhistorie	7
2.2.1	Archeologie	7
2.2.2	Cultuurhistorie	8
2.3	Geldend bestemmingsplan Middelharnis	9
2.3.1	Voorliggend initiatief en de geldende bestemmingsplannen.	10
2.3.2	Afwijken van het bestemmingsplan	10
3	Beleidskaders	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2	Beleid provincie	13
3.2.1	Omgevingsbeleid van Zuid-Holland	13
3.2.2	Omgevingsvisie Zuid-Holland	13
3.2.3	Omgevingsverordening Zuid-Holland	14
3.2.4	Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland	14
3.2.5	Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021	15
3.3	Regionaal beleid	16
3.3.1	Waterbeheerprogramma 2016 - 2021	16
3.4	Beleid gemeente	17
3.4.1	Regionale structuurvisie 2018	17
3.4.2	Woonvisie 2014-2020 (actualisering 2015)	17
3.4.3	De Eilandvisie (februari 2015)	17
3.4.4	Eilandvisie en dit initiatief:	18
3.4.5	Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:	19
4	Voorgestelde situatie	20
5	Omgevingsaspecten	22
5.1	Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage	22
5.1.1	Advies DCMR inzake de meldnotitie m.e.r.	22
5.2	Luchtkwaliteit	22
5.2.1	Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied Waterweg naast nr 47	23
5.3	Geluid	24
5.4	Bodem	25
5.4.1	Verkennd bodemonderzoek d.d. 19 juli 2019:	25
5.5	Verkennd onderzoek asbest in de bodem	26
5.5.1	Resultaten nader bodemonderzoek	26
5.5.2	Melding Immobiel BUS sanering	27
5.5.3	Conclusie bodem:	27
5.6	Asbestinventarisatie en slopen bestaande erf bebouwing	28
5.6.1	Asbestinventarisatie	28

5.6.2	Sloop bestaande bebouwing	29
5.7	Externe veiligheid	30
5.8	Bedrijven en milieuzonering	30
5.8.1	Advies DCMR over bedrijven en milieuzonering	30
5.9	Duurzaam bouwen	32
5.10	Stikstofuitstoot	32
5.10.1	Conclusie stikstofuitstoot	32
5.11	Natuur en ecologie	33
5.11.1	Gebiedsbescherming	33
5.11.2	Soortenbescherming.....	33
5.11.3	QuickScan natuur	33
5.12	Bestaande kabels en leidingen	35
5.13	Waterhuishouding.....	36
5.13.1	Waterkwantiteit bestaande en nieuwe situatie:	37
5.13.2	Digitale Watertoets.....	37
5.13.3	Samenvatting Watertoets: datum 21-2-2020, dossiercode 20200221-39-22547	38
5.13.4	Standaard Waterparagraaf	39
5.13.5	Afvalwaterketen en riolering	41
6	Juridische aspecten.....	42
7	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	44
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1.1	Informeren omwonenden.....	44
7.1.2	Inspiraakreacties.....	44
7.1.3	Wettelijk vooroverleg.....	44
7.1.4	Procedure bestemmingsplan	44
7.2	Economische uitvoerbaarheid.....	45
8	Bijlagen bij de toelichting	46
	Bijlage 01 Impressie voorgestelde woning	46
	Bijlage 02 Asbestinventarisatie bestaande bebouwing	46
	Bijlage 03 Situatietekening te slopen bebouwing	46
	Bijlage 04 Aanmeldnotitie mer	46
	Bijlage 05 Onderzoek DCMR Stikstof	46
	Bijlage 06 Verkennend Bodemonderzoek	46
	Bijlage 07 Natuurtoets.....	46
	Bijlage 08 Onderzoek asbest in de bodem	46
	Bijlage 09 Nader bodemonderzoek 20180814_rap02	46
	Bijlage 10a Watertoets samenvatting	46
	Bijlage 10b Watertoets.....	46
	Bijlage 11 Bus melding	46
	Bijlage 12 Beschikking Bus melding d.d. 25 juni 2020	46

Regels + bijlage bestemmingsplan Waterweg naast nr 47 Middelharnis

Verbeelding bestemmingsplan Waterweg naast nr 47 Middelharnis

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot dit Bestemmingsplan

De aanvrager van dit bestemmingsplan had een verzoek ingediend om medewerking verlenen aan het plan om aan de Waterweg (naast nr 47) Middelharnis, een woning te mogen realiseren.

De gemeente heeft besloten (in principe) medewerking te verlenen aan dit verzoek.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Middelharnis”, vastgesteld 25-04-2013. Het perceel is 870 m² groot en heeft een bedrijfsbestemming. Op deze bestemming mag een bedrijfswoning gerealiseerd. Voor een bedrijfswoning geldt dat deze een goothoogte van maximaal 6 meter mag bedragen en een inhoud van 650 m³. Een bedrijfswoning is slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Dit is niet aan de orde. Er is geen bedrijf aanwezig op het perceel, alleen een paar loodsen, die worden gebruikt ten behoeve van opslag.

Het perceel ligt in een gebied met incidentele bedrijven maar vooral veel woningbouw. Bedrijvigheid binnen de kern is niet meer gewenst. Een ontwikkeling om de bestemming te wijzigen naar wonen is dan ook niet bezwaarlijk.

Achter het betreffende perceel blijft een bedrijfsbestemming nog wel intact. Gelet op het feit dat de naastgelegen woning ook bestemd is voor “wonen” dient het achterliggende bedrijf in zijn bedrijfsvoering hier al rekening mee te houden. Dit perceel ligt op gelijke afstand. Hierdoor wordt het achterliggende bedrijf niet verder ingeperkt in zijn bedrijfsvoering.

Voorliggend bestemmingsplan is bedoeld om de aangevraagde woning aan de Waterweg (naast nr 47) te Middelharnis te kunnen realiseren.

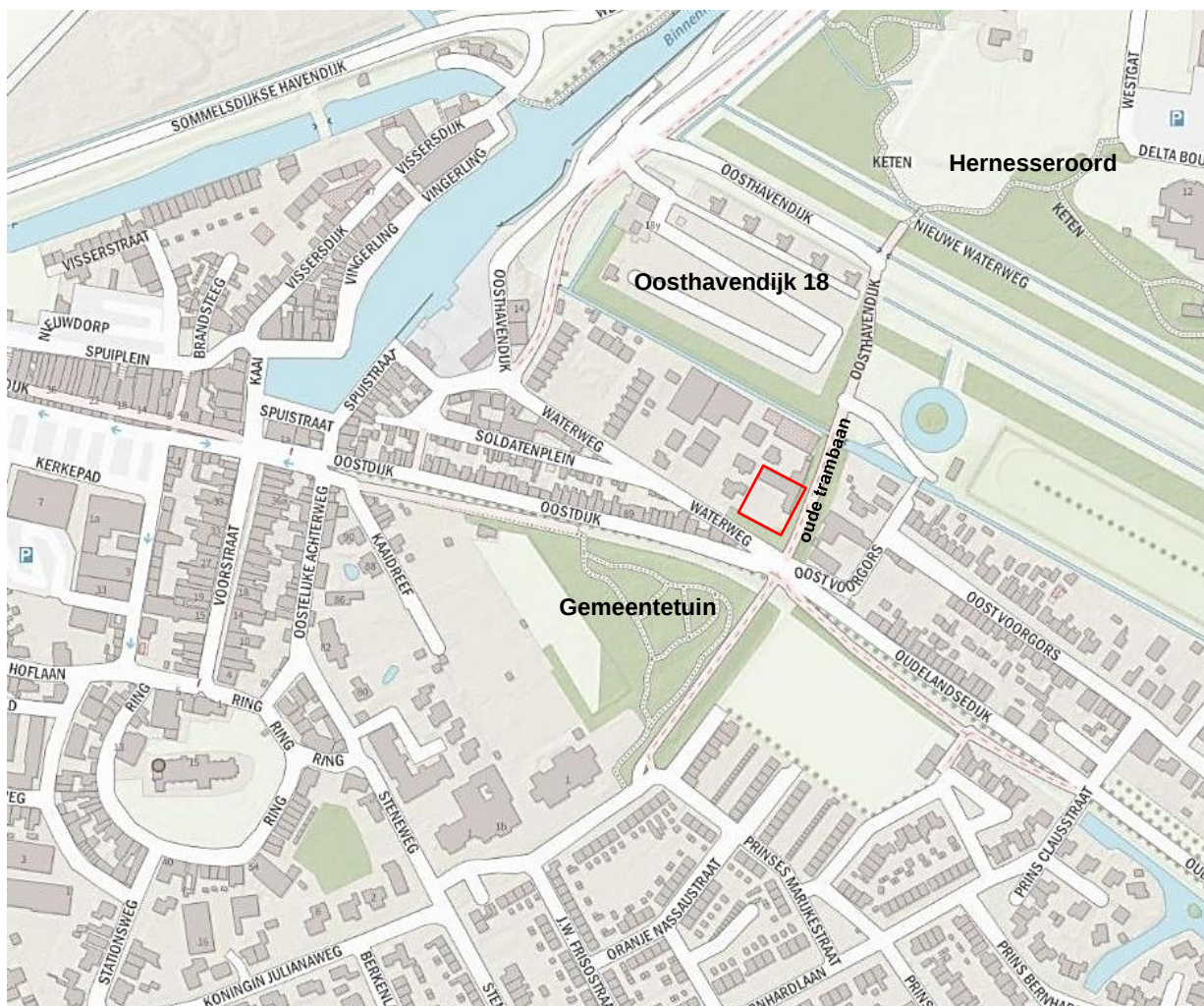
1.2 Opzet van dit Bestemmingsplan

Een Bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart). De toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende beleid en onderzoeken. Hoofdstuk 2 van deze toelichting beschrijft de huidige situatie, inclusief het geldende bestemmingsplan en archeologie. Hoofdstuk 3 gaat in op de beleidskaders, hoofdstuk 4 bevat de toets aan de ladders van rijk en provincie, en hoofdstuk 5 de planuitwerking. Milieu, ecologie en waterhuishouding zijn opgenomen in hoofdstuk 6. De hoofdstukken 7 en 8 bevatten de juridische toelichting en de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie

2.1 Waterweg naast nr 47 Middelharnis

Middelharnis is een dorp binnen de gemeente Goeree Overflakkee. Tot 31 december 2012 was Middelharnis een zelfstandige gemeente. Het wordt ook wel Menheerse genoemd. De plaats Middelharnis telde in 2017 ruim zeven duizend inwoners.



Afbeelding 1. Plangebied, rood kader (pdok.nl)

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de rand van het dorp, op de hoek van de Waterweg en de voormalige oude trambaan (huidig fietspad), zie bovenstaande afbeelding.

Het perceel is gelegen op het overgangsgebied tussen het beschermd dorpsgebied en de voormalige trambaan. Aan de andere zijde wordt het begrenst door de gemeentetuin en het overgangsgebied naar Hernesseroord, waarin gelegen een nieuwe ontwikkeling van 64 woningen op het perceel Oosthavendijk 18.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een gemengd gebied met een aantal kleinschalige bedrijven en woningen.



Afbeelding 2. Luchtfoto plangebied en omgeving, plangebied geel kader (pdok.nl)



Afbeelding 3. Karakteristieke woningen en schuren langs de Waterweg (Street view)

De woningen in de omgeving van het plangebied zijn uitgevoerd in één laag met kap op vrij ruime percelen. Het is een gebied met een diverse bouwstijl en veel karakteristieke woningen en schuren.



Afbeelding 4. Fietspad (oude trambaan) Street view



Behoudenswaardige schuur

Langs de oude trambaan is een zone met veel groen en bomen. Op het perceel staan een aantal schuren. De meeste zijn niet behoudenswaardig. Echter is er één schuur opgetrokken in metselwerk met een zadeldak met Hollandse pannen, die het behouden waard is

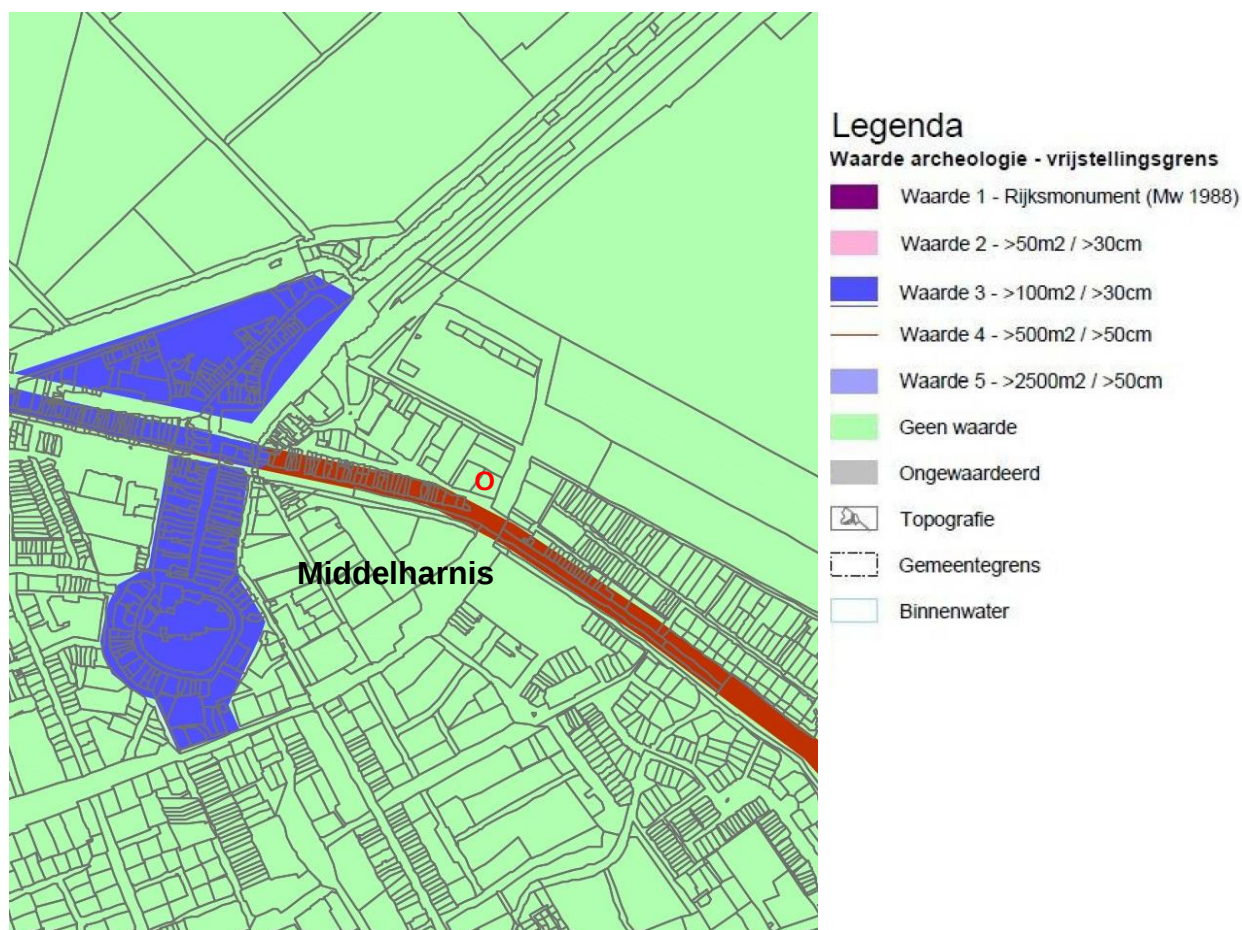
2.2 Archeologie en cultuurhistorie

2.2.1 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt o.a. de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling.

Doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Het ISGO heeft archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. Ook is een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft.



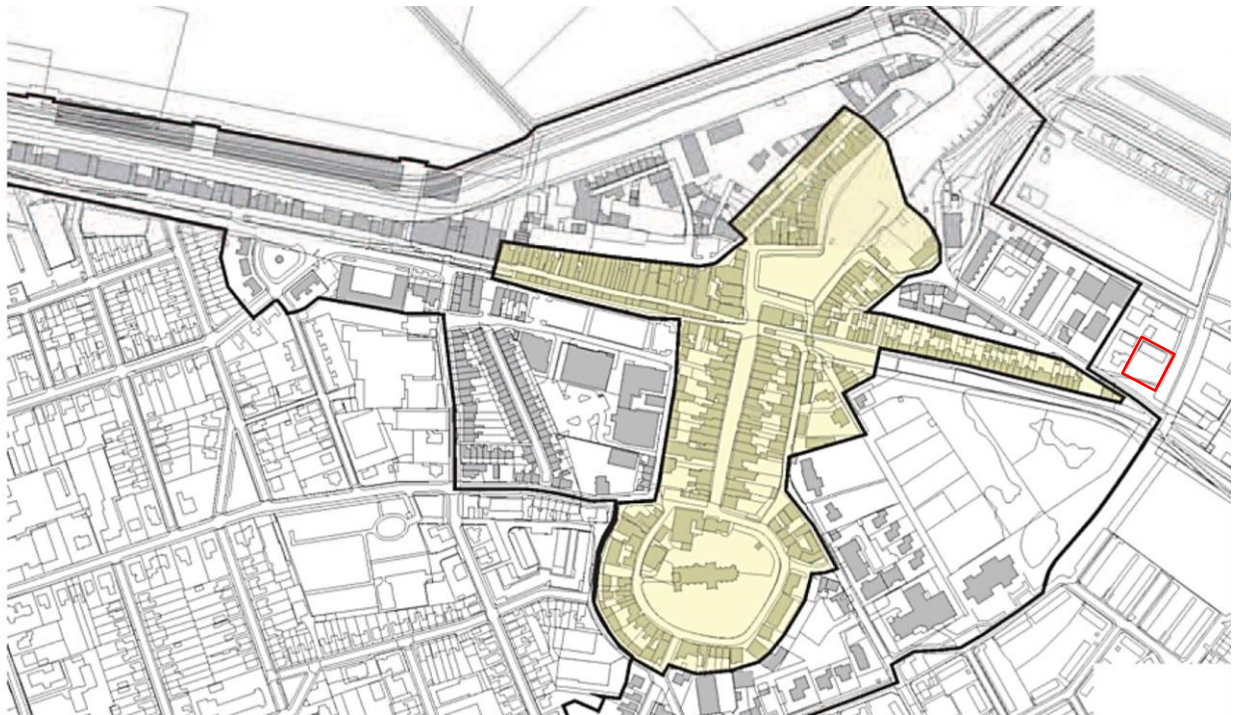
Afbeelding 5. Uitsnede beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee

Het plangebied (rode cirkel) kent de verwachtingswaarde: Geen Waarde.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.2.2 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.



Afbeelding 6. Ligging plangebied (rood kader) in het verkavelingspatroon van Middelharnis

Volgens de toelichting van het bestemmingsplan “Beschermd Dorpsgezicht” bestaat de bebouwing in de oude kern van Middelharnis, die grenst aan het plangebied, voor het merendeel uit één en anderhalve bouwlaag met kap. De kap is vaak zo hoog en steil dat zich hierin nog één of meer volwaardige bouwlagen bevinden. Kappen hebben een helling van circa 60 graden bij de oude panden (16e t/m 18e eeuw) tot circa 45 graden bij nieuwere panden. De nokrichting staat overwegend haaks op de straat. Langskappen komen echter ook veel voor bij de bijgebouwen aan de Achterwegen en bij de voormalige boerenschuren aan de buitenkant van de kern. Lijstgevels, topgevels, trapgevels en een enkele klokgevel komen door elkaar voor. De gevels zijn afwisselend van schoon metselwerk of gepleisterd. Het is een gebied met een diverse bouwstijl en veel karakteristieke woningen en schuren.

Langs de oude trambaan is een zone met veel groen en bomen. Op het plangebied staan een aantal schuren. De meeste zijn niet behoudenswaardig. Echter is er één schuur opgetrokken in metselwerk met een zadelpak met Hollandse pannen, die het behouden waard is.

Het perceel is een bestaand perceel binnen het verkavelingspatroon van Middelharnis. Invullen van het plangebied, binnen de contouren van het perceel, is onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van wijziging van functies binnen de kenmerkende bebouwings- ontsluitings- en groenstructuur van Middelharnis. Met de invulling wordt aangesloten bij de karakteristieke kapvormen en nokrichtingen uit de omgeving, met gebruikmaking van traditionele materialen en detailleringen.

Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

2.3 Geldend bestemmingsplan Middelharnis

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Middelharnis", vastgesteld 25-04-2013. Het perceel is 870 m² groot en heeft een bedrijfsbestemming. Op deze bestemming mag een bedrijfswoning gerealiseerd. Voor een bedrijfswoning geldt dat deze een goothoogte van maximaal 6 meter mag bedragen en een inhoud van 650 m³. Een bedrijfswoning is slechts bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk is. Dit is niet aan de orde. Er is geen bedrijf aanwezig op het perceel, alleen een paar loodsen, die worden gebruikt ten behoeve van opslag.



Afbeelding 7. Fragment bestemmingsplankaart met plangebied (rood kader)

Het plangebied heeft de enkelbestemming Bedrijf.

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen in bijlage 1 van deze regels, met uitzondering van:
 1. risicovolle inrichtingen;
 2. geluidzoneringplichtige inrichtingen;
 3. horeca;
 4. zelfstandige detailhandel;
 5. zelfstandige kantoren;
- b. bedrijfsgebonden kantoren met een bedrijfsvloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak en dat maximaal 3.000 m² bedraagt;
- c. bedrijfswoningen;
- d. productiegebonden detailhandel;
- e. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen.

Een bedrijfswoning is op dit perceel bestemmingsplanmatig mogelijk. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Ook voor naastgelegen woning (ten westen van het betreffende perceel) geldt een goothoogte van 6 meter. Ondanks dat in de omgeving alleen bebouwing in de vorm van 1 laag met kap aanwezig is, is gelet op het huidige regime een goothoogte van 6 meter mogelijk, wel dient de massa een kleinschalig karakter te bezitten (max 650 m³)

2.3.1 Voorliggend initiatief en de geldende bestemmingsplannen.

Voorliggend initiatief voor de bouw van een vrijstaande burgerwoning is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming Bedrijf van bestemmingsplan Middelharnis.

2.3.2 Afwijken van het bestemmingsplan

Het bouwplan past niet binnen de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Afwijken van het geldende bestemmingsplan is mogelijk, via een Wabo procedure om af te wijken van het bestemmingsplan, of via partiele herziening van het geldende bestemmingsplan.

Er is gekozen voor partiele herziening van het bestemmingsplan, omdat daarmee de gebruiks en de bouw mogelijkheden van de woning en de erfbouw optimaal worden vastgelegd in planregels en verbeelding.

Voorgesteld wordt in dit bestemmingsplan de geldende bestemming Bedrijf te vervangen door de bestemmingen Tuin en Wonen met een bouwvlak. Parkeren wordt opgenomen in de Algemene regels van dit bestemmingsplan.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Een belangrijk basisprincipe van het ruimtelijk ordeningsbeleid is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voor dit initiatief is vooral relevant de bevordering van krachtige steden en dorpen.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, in de plantoelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking te worden meegenomen. De Ladder is een regeling in het Besluit ruimtelijke ordening dat is gericht op het tegengaan van leegstand en overcapaciteit in ruimtelijke plannen. Sinds 1 juli 2017 is de Ladder vereenvoudigd. Regionale afstemming is volgens de nieuwe ladder geen vereiste meer voor plannen binnen stedelijk gebied.

Art 3.1.6, lid 2 Bro tot 1 juli 2017	Art 3.1.6, lid 2 Bro na 1 juli 2017
a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte; b) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;	De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

<i>c) indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.</i>	
--	--

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van een perceel in het geldende bestemmingsplan Middelharnis, t.b.v. de wijziging van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is daarmee geen sprake van het toevoegen van een extra woning.

Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Dit initiatief levert een bijdrage aan de ruimtelijke en functionele kwaliteit van Middelharnis. Er zijn geen nationale belangen in het geding.

Vaststelling van dit bestemmingsplan is daarmee in lijn met het beleid van het Rijk.

3.2 Beleid provincie

3.2.1 Omgevingsbeleid van Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

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

3.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

De Omgevingsvisie omvat 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;
- de natuurnvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderstaand enkele punten uit de omgevingsvisie die raken aan voorliggend bestemmingsplan

- *Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.*

Voorliggend initiatief draagt bij aan verdichting binnen bestaand dorpsgebied.

- *Slimmer, schoner, sterker. Dat is de toekomst. Voor de wereld, voor Nederland en zeker ook voor Zuid-Holland. Dat is complex en tegelijkertijd heel eenvoudig. Ons leven, wonen en werken verandert ingrijpend.*

Voorliggend initiatief draagt bij aan bovenstaande met een energieneutrale woning.

3.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften;
- c. zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*

3.2.4 Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland

Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland. Het uitgangspunt is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie staat wat als provinciaal belang wordt beschouwd en hoe de provincie daarop wil gaan sturen.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Goeree-Overflakkee is het meest zuidelijke eiland van Zuid-Holland en grenst aan de Zeeuwse eilanden. Rust, ruimte en de omlijsting door de grote deltawateren zijn belangrijke kwaliteiten van dit gebied. Goeree-Overflakkee werkt samen met de provincie en andere partijen aan duurzaamheid, klimaatbestendigheid en leefbaarheid. Concrete vraagstukken betreffen o.a. de sociaaleconomische vitaliteit en de leefbaarheid in de kernen door o.a. een tendens tot bevolkingskrimp. Een integrale en gezamenlijke aanpak is nodig om een vitale en duurzame toekomst voor Goeree-Overflakkee veilig te stellen. Een opgave hierin is versterken van de leefbaarheid. Een integrale benadering van dorpsontwikkeling, recreatieve ontwikkeling en versterking van de karakteristieke landschapselementen (zoals havenkanalen, kreken en dijken) biedt hier perspectief.

Voorliggende woning aan de Waterweg is zorgvuldig ingepast in de omgeving en draagt duurzaam bij aan het versterken van de leefbaarheid van Middelharnis.

Dit initiatief is daarmee in overeenstemming met provinciaal beleid.

3.2.5 Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021



De provincie herzielt het regionaal waterplan eens in de 6 jaar. Water raakt veel beleidsterreinen. Daarom staat het waterplan niet op zichzelf.

Het regionaal waterplan 2016-2021 bepaalt het waterbeleid van de provincie. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Beleidsdocumenten

Het waterbeleid is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit
- het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

Voortgangsnota Europese kaderrichtlijn water 2016-2021

Hierin staan de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Waterplan 2010-2015

Zoals gezegd, voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

- Hoofdstuk 4 Waarborgen waterveiligheid - Regionale keringen: Normen compartimenteringdijken en voorlandkeringen (paragraaf 4.4.3 doelstelling 4)
- Hoofdstuk 5 Realiseren mooi en schoon water - Water en natuur: opstelling beheerplannen voor Natura2000 gebieden, inclusief aanpak van verdroging (paragraaf 5.4.3, doelstelling 1) - Vismigratie: opheffen vismigratieknelpunten (paragraaf 5.6.3)
- Bijlage 7: Operationeel grondwaterbeleid

Volgens hoofdstuk 5 van het waterplan: als een locatie (her-) ontwikkeld wordt, dan kan de wateropgave als integraal onderdeel van het plan gerealiseerd worden. De watertoets en het vooroverleg van een bestemmingsplanwijziging zijn goede toetsmomenten.

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 5.13 van deze toelichting.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Op 26 november 2015 heeft de Verenigde Vergadering het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma (WBP) staan de doelen van het waterschap voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water (inclusief de Europese Kaderrichtlijn Water) en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater).

Bij het zuiveren van afvalwater staat duurzaamheid steeds meer centraal. Dit komt terug in aspecten als het beperken van het energieverbruik, het reduceren van het gebruik van hulpstoffen, het verhogen van de eigen energieproductie, het opwaarderen van afvalstoffen tot grondstof en het verminderen van afval. Deze verduurzaming heeft tot doel onze “footprint”, oftewel de nalatenschap aan toekomstige generaties, te beperken en de doelmatigheid van de zuiveringsprocessen te vergroten.

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 5.12 van deze toelichting.

3.4 Beleid gemeente

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van een poerceel in het geldende bestemmingsplan Middelharnis, t.b.v. de bouw van een vrijstaande woning.

3.4.1 Regionale structuurvisie 2018

De Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee, vastgesteld op 9 december 2010, 16 december 2010, 2 december 2010, 16 december 2010, door de raden van de voormalige gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee, en partieel herzien door de raad op 19 juni 2014, en partieel herzien door de raad op 26 oktober 2017:

Goeree Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel.

Met dit initiatief wordt een bijdrage geleverd aan behoud en versterken van bovengenoemde kernkwaliteiten.

3.4.2 Woonvisie 2014-2020 (actualisering 2015)

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 16 oktober 2014 de Woonvisie 2014-2020 vastgesteld en op 3 september 2015 geactualiseerd. Op basis van de Structuurvisie Goeree-Overflakkee is Middelharnis in de woonvisie aangewezen als streekcentrum. Daarbij geldt dat woningbouw wordt geconcentreerd in die kernen, die door aard, schaal en locatie een bijdrage leveren aan een blijvend goed functionerend voorzieningenniveau en een adequate zorgstructuur. Voor het streekcentrum, Middelharnis en Sommelsdijk, wordt in de woonvisie uitgegaan van een toename van 375 woningen als richtgetal.

Met dit bestemmingsplan wordt een planologisch toegelaten bedrijfswoning gewijzigd in een planologisch toegelaten burgerwoning. Er is daarmee geen sprake van toename van het aantal woningen.

3.4.3 De Eilandvisie (februari 2015)

Tijdens de raadsvergadering van 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie waar iedereen zich op kan richten en die de kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente.

Centraal in de visie staan, behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. 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.

Zes strategische kernthema's

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

3.4.4 Eilandvisie en dit initiatief:

Vanuit de Eilandvisie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd. Samen met de toetsvragen fungeren deze als 'zeef' voor alle beleidsplannen en –voornemens zodat toekomstige plannen binnen de visie vallen:

1. Eilanditeit: Goeree-Overflakkee is geworden tot wat het nu is door de mensen die er wonen en de tradities die er zijn. Dat maakt het eiland tot een favoriete plek om te wonen of te bezoeken.

Toetsvraag: *past het voorstel of plan bij onze eilanditeit?*

De voorgestelde woning past in de bestaande woonomgeving en daarmee in de eilanditeit.

2. Maatschappelijke balans: Het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit is een van de kernopgaven. Het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau in de kernen door het innovatiever organiseren en concentreren van kleinschalige activiteiten. We doen op eigen kracht wat kan – en zoeken samenwerking waar nodig.

Toetsvraag: *draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?*

De voorgestelde burgerwoning draagt bij aan het draagvlak voor de sociale structuur van het eiland.

3. Kwaliteit: We gaan voor kwalitatieve groei. De kwaliteit van leven op Goeree-Overflakkee is de basisvoorwaarde voor mensen die er wonen, willen gaan wonen of het bezoeken. Het nastreven van hoge kwaliteit is vast onderdeel van het gemeentelijk beleid. De gemeente speelt in op de kracht van de samenleving en de kracht van haar medewerkers en benut deze optimaal. Dat vraagt om een gemeente die inventief, creatief, faciliterend maar ook leidend kan optreden. De uitgangspunten van de organisatieverandering voorzien hierin. Zowel binnen de organisatie als daarbuiten.

Toetsvraag: *Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau?*

Voorliggend initiatief streeft wat betreft ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid naar het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.

4. Duurzaamheid: Goeree-Overflakkee heeft alles in handen om het meest duurzame eiland te worden. Stimuleer energiewinning en –besparing en maak er een showcase van.

Toetsvraag: *Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?*

Voorliggend initiatief streeft wat betreft duurzaamheid naar het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.

5. Innovatie: Innovatie is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs. Stimuleer en faciliteer innovatie als bron voor werkgelegenheid.

Toetsvraag: *Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert?*

N.v.t. op voorliggend initiatief.

6. Verbindingen: Het beste van een eiland en het beste van de metropolen die nabij zijn. Versterk de verbindingen zowel het netwerk, sociaal, fysiek als digitaal. Zowel op het eiland als met de metropolen. Laat het ‘regenen’ waar het kan en laat zien dat het hele eiland daarvan profiteert.

Toetsvraag: *Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen.*

N.v.t. op voorliggend initiatief.

Voor zover de kernthema’s van de Eilandvisie van toepassing zijn op dit initiatief, past de bouw van de voorgestelde woning binnen de kernthema’s.

3.4.5 Voorliggend initiatief en gemeentelijk beleid:

Tegen de achtergrond van vorenstaande is dit bestemmingsplan in lijn met het gemeentelijke beleid.

4 Voorgestelde situatie

Uitgangspunten:

Een bedrijfswoning is op dit perceel bestemmingsplanmatig mogelijk. Voor bedrijfswoningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter. Ook voor naastgelegen woning (ten westen van het betreffende perceel) geldt een goothoogte van 6 meter. Ondanks dat in de omgeving alleen bebouwing in de vorm van 1 laag met kap aanwezig is, is gelet op het huidige regime een goothoogte van 6 meter mogelijk, wel dient de massa een kleinschalig karakter te bezitten (max 650 m³)

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk de voorgevel niet gelijk te houden met naastgelegen woning maar de woning minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevellijn van het buurperceel te situeren en op maximaal 5 meter vanaf de zijdelingse perceelsgrens aan te houden. Op deze manier kunnen de bomen in het gemeentegroen behouden blijven, wordt de hoek naar het fietspad verder open gehouden en bestaat er meer kans op zicht op de te behouden schuur.

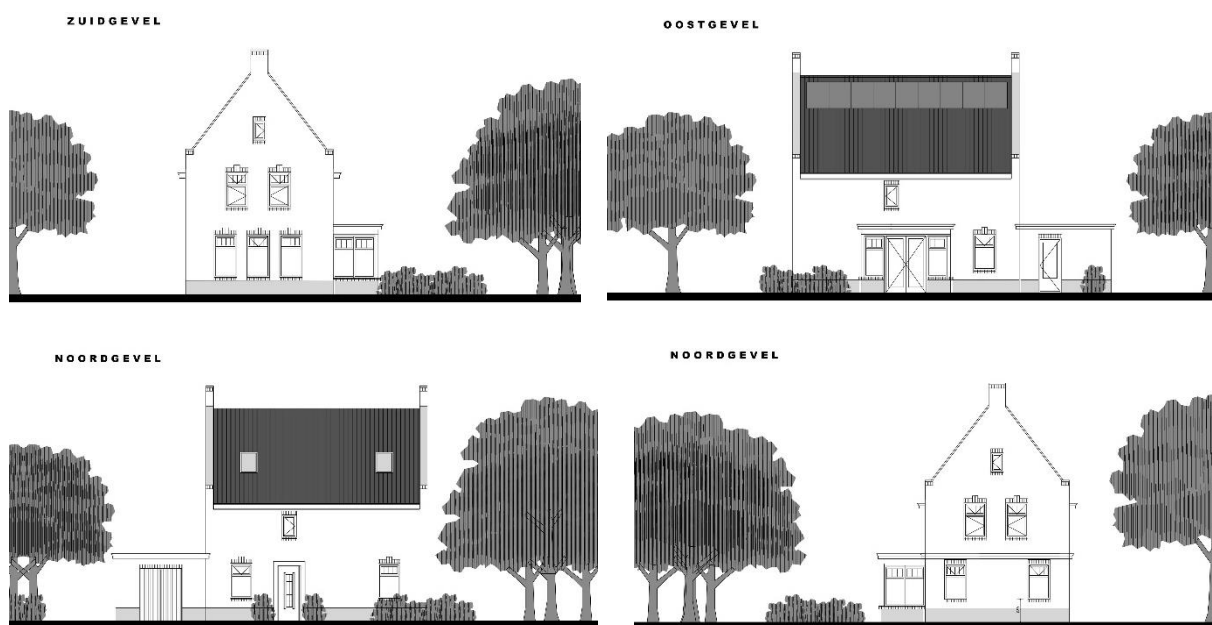
Achter op het perceel is een gemetselde schuur met kap aanwezig. Deze schuur is karakteristiek en dient behouden te blijven



Afbeelding 8. Situatietekening voorgestelde situatie.

Met de situering van de woning is rekening gehouden met de bovenstaande uitgangspunten. De nieuwe woning is een grondgebonden in een bouwlaag met een kap. Het betreft een woning in traditionele bouwstijl en traditionele materialen. De woning wordt daarmee gezien de historische omgeving, met eveneens grondgebonden woningen en bedrijfspanden, gebouwd in passende stijl met traditionele materialen.

De woning ligt met de voorgevel naar de Waterweg en wordt via bestaande ontsluiting ontsloten op de Waterweg. Parkeren voor bewoners en bezoekers vindt plaats op eigen erf.



Afbeelding 9. Gevelimpressies van de voorgestelde woning (architectenbureau Born BV BNA)

5 Omgevingsaspecten

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

In de hier navolgende paragrafen wordt op alle relevante milieu en waardenthema's ingegaan.

5.1 Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage

De activiteit die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 1 nieuwe burgerwoning, op een perceel waar al een bedrijfswoning is toegestaan.

De drempelwaarden betreffende de categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r. De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen van de voorgenomen activiteit voor het milieu en geeft een conclusie omtrent de noodzaak tot een m.e.r.-procedure, en geeft als conclusie dat er geen noodzaak is tot een m.e.r.-procedure. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld.

De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.1.1 Advies DCMR inzake de aanmeldnotitie m.e.r.

Op 19 juni 2020 is van de DCMR advies ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan, waaruit blijkt dat in voorliggende situatie geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

5.2 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een toets aan de wettelijke regels van luchtkwaliteit plaats te vinden.

Beoordeling van het plan:

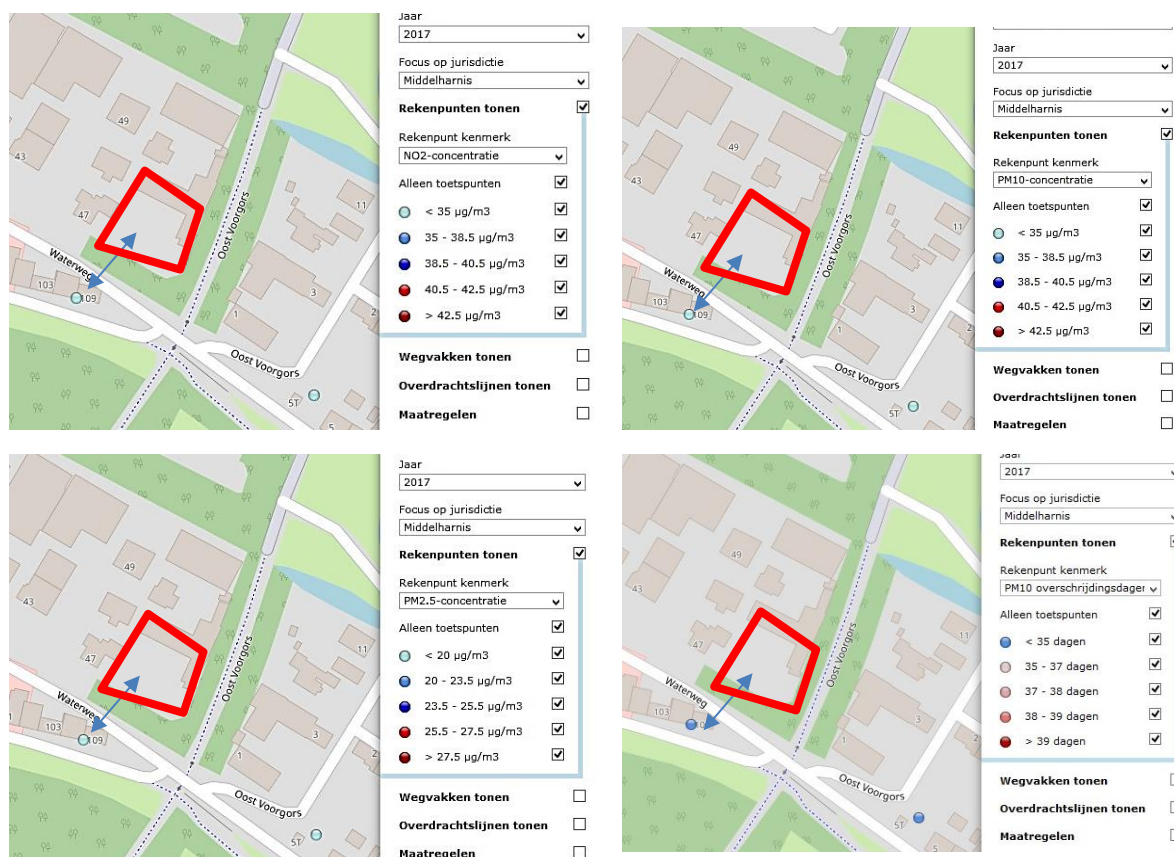
Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO₂ of PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% (1,2 µg/m³). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Bij nieuwe ontwikkelingen mag de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Kleine ontwikkelingen die niet leiden tot een relatief grote toename van het wegverkeer, kunnen worden aangemerkt als ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Het betreft hier het toevoegen van 1 woning ter vervanging van bestaande bestemming Bedrijf. Het gaat hier in verhouding met 1500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3000 woningen bij 2 ontsluitingswegen om een zeer kleine ontwikkeling. De voorgestelde woning levert daarmee geen bijdrage van betekenis aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

5.2.1 Luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied Waterweg naast nr 47

Het plangebied is op luchtkwaliteit getoetst met de monitoring tool www.nsl-monitoring.nl zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 10. Concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} en overschrijding PM₁₀

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd, dat wat betref luchtkwaliteit, ter plaatse van het hele plangebied Waterweg naast nr 47 sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor besluitvorming over dit bestemmingsplan.

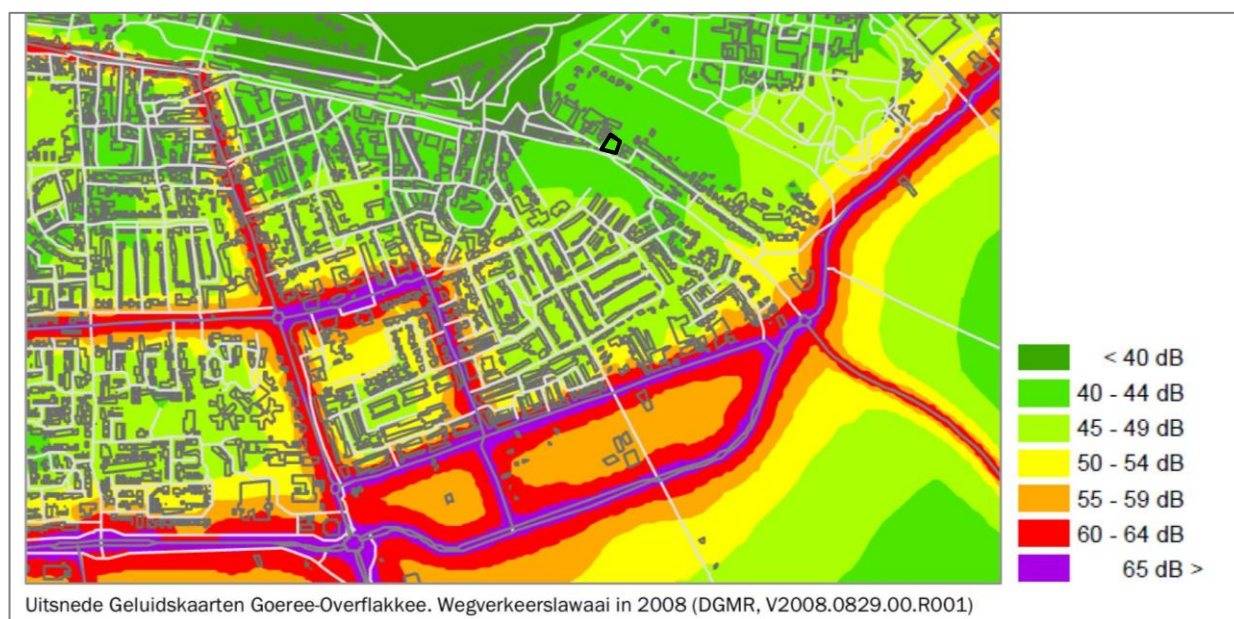
5.3 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs wegen een geluidszone bevindt. Uitzondering hierop zijn 30km wegen.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB of een vastgestelde hogere grenswaarde. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Het plangebied van dit bestemmingsplan krijgt de bestemming Wonen. Dit is een geluidgevoelige bestemmingen. De Waterweg is een 30km/h weg. Voor wonen aan een 30km/h weg dient vanuit goede ruimtelijke ordening te worden gekeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In het geldende bestemmingsplan Middelharnis uit 2013 is een geluidkaart opgenomen, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11. Geluidkaart 2008 met plangebied Waterweg naast nr 47 (zwart kader)

De genoemde waarde in de legenda van de geluidkaart zijn zonder toepassing van aftrek van 5 d(B) art.110g Wgh.

Conclusie van vorenstaande kaart is dat de geluidbelasting op de gevel van de voorgestelde burgerwoning naar verwachting, ook bij een toename van verkeer, niet boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zal liggen. Daar komt bij, dat de voorgestelde woning een geluidluwe zijde heeft, en door de traditionele gevelopbouw een gevelisolatie heeft, waarmee de binnenwaarde in de woning ruimschoots zal voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Het plangebied ligt niet in zones van rail, industrie en vliegverkeer.

Geluid van weg, rail, industrie en vliegverkeer vormen geen belemmering voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

5.4 Bodem

Een voorgenomen ontwikkeling dient conform de Wet bodembescherming onderzocht te worden op bodemkwaliteit met als doel te onderzoeken of de kwaliteit van de bodem voldoet voor de nieuwe bestemming Wonen. Voor dit bestemmingsplan is uitgevoerd:

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Verkennend onderzoek asbest in de bodem
3. Nader bodemonderzoek

5.4.1 Verkennend bodemonderzoek d.d. 19 juli 2019:

Onderstaand de conclusies van het verkennende bodemonderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.

De bodem op de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit klei, waarbij ongeveer de eerste 20 cm op de meeste plaatsen sterke bijmenging is aangetroffen. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op 1,35 m-mv. In de bodem zijn bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. De bestanddelen betreffen, grind, baksteen, beton en asfalt.

Bij de terreininspectie zijn asbestverdachte daken op twee aanbouwen aangetroffen en onder één aanbouw ook restanten asbestverdachte golfplaat op de bodem. Ook is in de bovenlaag bodemvreemd materiaal aanwezig. Om aan- of afwezigheid van asbest in grond vast te stellen, is een onderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Hiervoor is separaat onderzoek uitgevoerd, zie onderstaande punt 5.5.2.

De bovengrond met bijmenging van bodemvreemd materiaal is licht verontreinigd met minerale olie, zink, kwik en lood. Tevens is in MM1 voor PAK een matig verhoogd gehalte gemeten. Om de locatie van de verontreiniging duidelijk te krijgen, is het mengmonster uitgesplitst. Uit de resultaten blijkt dat er een sterke verontreiniging met PAK is aangetoond in boring 05. De twee resterende boringen geven slechts een lichte verontreiniging met PAK weer. De PAK-verontreiniging is vermoedelijk gerelateerd aan de aangetroffen asfaltresten in de bovengrond. In de zintuiglijk schone onderliggende kleilaag en in de bodemvreemd materiaal bevattende onderlaag zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen en barium. Van nature komt barium in verhoogde mate voor in het grondwater.

De gehanteerde onderzoekshypothese “verdacht voor ten hoogste matige verontreiniging in de bovengrond en lichte verontreinigingen in de ondergrond voor parameters uit het standaardpakket (NEN 5740)” is deels bevestigd.

Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek noodzakelijk geacht.

Het nader onderzoek dient inzicht te geven in de omvang (ernst) en mate (risico's) van de sterke verontreiniging met PAK in grond welke is vastgesteld in de bovenlaag van boring 05.

5.5 Verkennend onderzoek asbest in de bodem

Onderstaand de conclusies van het verkennend onderzoek asbest in de bodem. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.

- De bodem op de locatie bestaat uit een laag zand (0-0,3 m-mv) gevolgd met klei tot de maximale boordiepte (2,0 m-mv). De grondwaterstand bedraagt 1,2 m-mv. Tijdens de terreinverkenning zijn geen bijzonderheden waargenomen. In de bodem zijn tijdens uitvoering van de veldwerkzaamheden bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. Dit betreft puin.
- Op het maaiveld is tijdens de maaiveldinspectie geen asbest aangetroffen.
- In de inspectiegaten is geen asbesthoudend materiaal in de fractie > 20 mm vastgesteld. Dit is van toepassing voor deellocatie 1.
- Binnen deellocatie 1 zijn geen gewogen gehalten aan asbest vastgesteld die de helft van de interventiewaarde van 100 mg/kgds (gewogen) overschrijden. Conform de NEN 5707/ NEN 5897 is het niet noodzakelijk verder onderzoek uit te voeren. Het is statistisch aannemelijk dat de interventiewaarde ook in een nader onderzoek niet zal worden overschreden. Binnen deze deellocatie is geen sprake van een bodemverontreiniging met asbest.
- De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese “Verdachte bovengrond, diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld” is niet bevestigd. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.
- Indien van de locatie grond wordt afgevoerd dient rekening te worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving uit het Besluit bodemkwaliteit. Het Besluit bodemkwaliteit gaat in op het hergebruik van grond.

5.5.1 Resultaten nader bodemonderzoek

Onderstaand de conclusies van het nader bodemonderzoek. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen bij deze toelichting.

- De bodem op de locatie bestaat tot de maximale boordiepte uit klei, waarbij ongeveer de eerste 20 cm op de meeste plaatsen sterke bijmenging is aangetroffen. De stijghoogte van het grondwater is vastgesteld op 1,35 m-mv. In de bodem zijn bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. De bestanddelen betreffen, puin, grind, baksteen, beton en asfalt.
- Bij de terreininspectie zijn asbestverdachte daken op twee aanbouwen aangetroffen en onder één aanbouw ook restanten asbestverdachte golfplaat op de bodem. Ook is in de bovenlaag bodemvreemd materiaal aanwezig. Om aan- of afwezigheid van asbest in grond vast te stellen, is een onderzoek conform NEN 5707 noodzakelijk. Dit onderzoek is separaat uitgevoerd en gerapporteerd onder nummer 20190805/rap01. In dit verkennend onderzoek asbest in bodem is in de puinhoudende bovenlaag op de locatie (deellocatie 3) geen verontreiniging door asbest aangetoond.
- De bovengrond met bijmenging van bodemvreemd materiaal is licht verontreinigd met minerale olie, zink, kwik en lood. Tevens is in MM1 voor PAK een matig verhoogd gehalte gemeten. Om de locatie van de verontreiniging duidelijk te krijgen, is het mengmonster uitgesplitst. Uit de resultaten

blijkt dat er een sterke verontreiniging met PAK is aangetoond in boring 05. De twee resterende boringen geven slechts een lichte verontreiniging met PAK weer. De PAK-verontreiniging is vermoedelijk gerelateerd aan de aangetroffen asfaltresten in de bovengrond. In de zintuiglijk schone onderliggende kleilaag en in de bodemvreemd materiaal bevattende onderlaag zijn geen verontreinigingen vastgesteld.

- Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen en barium. Van nature komt barium in verhoogde mate voor in het grondwater.
- De gehanteerde onderzoekshypothese “verdacht voor ten hoogste matige verontreiniging in de bovengrond en lichte verontreinigingen in de ondergrond voor parameters uit het standaardpakket (NEN 5740)” is deels bevestigd. Op locatie is sterke PAK-verontreiniging in de bovengrond vastgesteld.
- Om inzicht te geven in de omvang (ernst) en mate (risico's) van de sterke verontreiniging met PAK in grond welke is vastgesteld in de bovenlaag van boring 05 is nader onderzoek verricht. Aanvullend zijn 7 boringen verricht op en rondom boring 05. Hieruit blijkt dat op de onderzoekslocatie aan de zuidwestzijde van de locatie sterke verontreinigingen zijn vastgesteld over een oppervlak van circa 78 m². De gemiddelde dikte van de verontreinigde toplaag bedraagt 0,4 m. De omvang van de sterke verontreiniging wordt daarmee op circa 30 m³ geschat. Vermoedelijk bevinden de verontreinigingen zich ook buiten de locatie. Sterke PAK-verontreiniging is alleen in de puinhoudende bovenlaag aangetroffen. Dit puin ter verharding van de locatie is na de bouw van de schuur en reeds lange tijd en zeker voor 1987 op de locatie aanwezig en vormt daarmee een historisch geval van bodemverontreiniging.
- Het is niet toegestaan om te bouwen op verontreinigde bodem, zonder maatregelen te treffen. Bij herinrichting van de locatie zullen ten aanzien van deze sterke verontreiniging maatregelen getroffen dienen te worden om de gebruikers van het perceel te beschermen tegen blootstelling. Dit kan door afgraven en afvoeren van de verontreinigde grond dan wel door het isoleren van de verontreinigde grond. Het saneren van de bodem heeft instemming nodig van het bevoegd gezag. Hiervoor dient een saneringsplan dan wel BUS-melding overeenkomstig de Wet bodembescherming te worden ingediend. Na instemming door bevoegd gezag kan een gecertificeerde aannemer de sanering uitvoeren onder begeleiding van een gecertificeerde milieukundig begeleider.
- Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan voor vrijkomende grond alleen indicatief een uitspraak worden gedaan over de toepassingsmogelijkheden. Het is niet uit te sluiten dat door het bevoegde gezag aanvullende eisen worden gesteld, bijvoorbeeld het verrichten van een partijkeuring conform de eisen uit het Besluit bodemkwaliteit.

5.5.2 Melding Immobiel BUS sanering

Voor de sanering van de bodem is gedaan, een Melding Immobiel BUS sanering, zie bijlage 11. Voor de melding is op 25 juni 2020 een beschikking afgegeven, zie bijlage 12.

5.5.3 Conclusie bodem:

Bodem vormt geen belemmering voor vaststellen van voorliggend bestemmingsplan.

5.6 Asbestinventarisatie en slopen bestaande erf bebouwing

5.6.1 Asbestinventarisatie

In opdracht van Hanse Staalbouw BV is door ATKb B.V. (verder: ATKb) een asbestinventarisatie uitgevoerd op de locatie opstallen aan de Waterweg (nabij 47) perceelnr: B5732 te Middelharnis. De aanleiding voor de asbestinventarisatie is de voorgenomen herinrichting van de locatie. Het doel van de asbestinventarisatie was het bepalen van de asbesthoudende materialen en de daarmee samenhangende risico's voor het huidige en beoogde gebruik van het te onderzoeken bouwwerk/object. Het onderzoeksrapport is als bijlage gevoegd bij deze toelichting.

Het rapport betreft de asbestinventarisatie van alle bebouwing wat nader gespecificeerd wordt als een grote schuur (blijft gehandhaafd), 2 aangebouwde schuren en een schuur gebruikt als paardenstal.



Legenda		Datum: 04-07-2019	Asbestinventarisatie
= onderzoekslocatie	= asbesthoudend	Projectnummer: 20190082	Bijlage: Situatietekening
= asbestvrij	= asbestverdacht	Opdrachtgever: HanseStaal	
= niet geïnspecteerd	1 = bronnr.	Tekeningnummer: TEK.01	
	M1 = materiaalmonsternr.	Schaal: 1:200	Telefoon: 088-1153200
	KM1 = kleefmonsternr.	Papierformaat: A4	Email: info@atkb.nl
	LM1 = luchtmonsternr.	Tekenaar: OKL	www.atkb.nl

Bij de asbestinventarisatie is asbesthoudend materiaal aangetroffen welk mogelijk is verspreid naar de bodem. Te denken valt aan het ontbreken van een goot bij het asbesthoudende dak van de aanbouw/schuur aan de rechterzijde van de hoge schuur. Asbestvezels van het golfplaten dak kunnen zijn uitgespoeld naar de bovenlaag van bodem direct naast de schuur. Tevens is de bodem van deze aanbouw/schuur verhard met puin wat deze verdacht maakt voor de aanwezigheid van asbest.

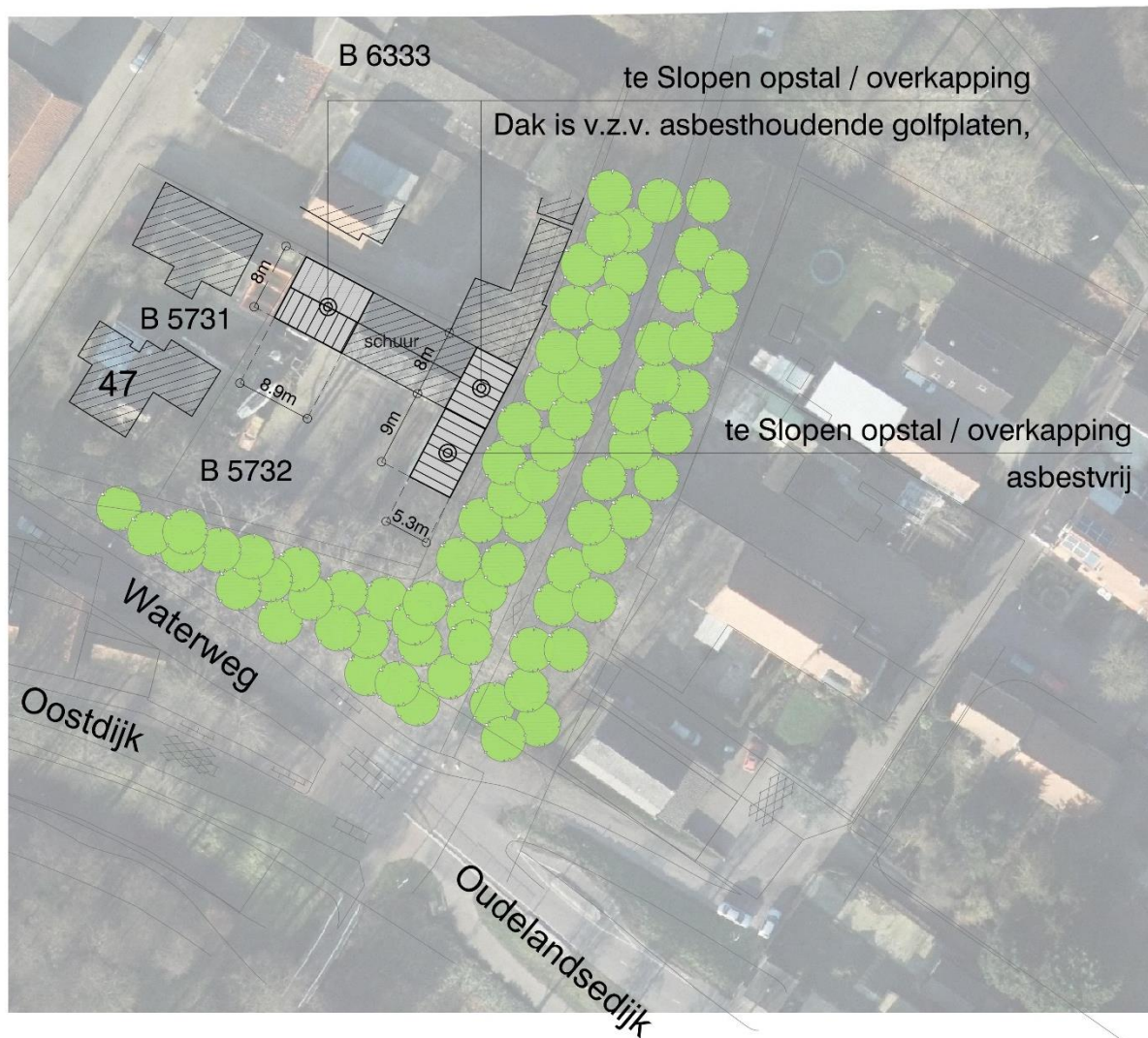
Daarnaast is er ook puinverharding op de locatie aanwezig. Geadviseerd wordt de bodem bij de afwatering van het dak en de puin verhardingen op de locatie te laten onderzoeken op de aanwezigheid van asbest conform NEN 5707 ofwel NEN 5897.

Afbeelding 12. Situatietekening asbestinventarisatie

Het asbest bevindt zich in de te slopen bouwwerken, zie onderstaande.

5.6.2 Sloop bestaande bebouwing

Situatie schaal 1:500
Gemeente Goeree-Overflakkee
Sectie: B Nr.: 5732



Omschrijving werkzaamheden:

Het betreft hier het verwijderen van asbesthoudende materialen van de opstallen.
De betreffende opstallen zullen volledig gesloopt en verwijderd worden.

Afbeelding 13. Situatietekening te slopen bebouwing

Bovenstaand een overzicht van de te slopen bebouwing. De opstallen met asbesthoudende materialen zullen geheel gesloopt en verwijderd worden. De bestaande schuur uit 1953, die dienst gaat doen als bijgebouw bij de voorgestelde burgerwoning, is asbestvrij,

Asbest vormt geen belemmering voor besluitvorming over dit bestemmingsplan.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen risicobronnen of transsportroutes over de weg, het water, het spoor en of door buisleidingen aanwezig zijn, waarvan het invloedsgebied reikt tot of tot over het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn daarmee geen risicovolle bronnen aanwezig die van invloed zijn op de veiligheidssituatie in het plangebied.

De woning uit dit initiatief zelf geeft ook geen risico wat betreft externe veiligheid.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de besluitvorming over dit bestemmingsplan.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Het perceel ligt in een gebied met incidentele bedrijven maar vooral veel woningbouw. Bedrijvigheid binnen de kern is niet meer gewenst. Een ontwikkeling om de bestemming te wijzigen naar wonen is dan ook niet bezwaarlijk. Achter het betreffende perceel blijft een bedrijfsbestemming nog wel intact. Er is daarmee met de inpassing van voorliggende burgerwoning sprake van bedrijven en milieuzonering.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de planologische afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd.

Het Groene Boekje geeft adviesafstanden. Doel is op voorhand te komen tot planologische afstemming op milieuwet- en regelgeving.

Bedrijfsvoering van aangrenzende bedrijven:

Aan het plangebied grenzen percelen waarop bedrijven zijn toegelaten in de Categorieën 1 en 2, met In zogenaamd gemend gebied, waar hier sprake van is, zijn de milieuzones geen 10 en 30 meter, maar 0 en 10 meter. Bedrijven in de Categorieën 1 en 2 zijn in beginsel goed te combineren met de functie wonen. Gelet op het feit dat de naastgelegen woning ook bestemd is voor "wonen" dient het achterliggende bedrijf in zijn bedrijfsvoering hier al rekening mee te houden. Dit perceel ligt op gelijke afstand. Hierdoor wordt het achterliggende bedrijf niet verder ingeperkt in zijn bedrijfsvoering.

5.8.1 Advies DCMR over bedrijven en milieuzonering

Op 19 juni 2020 is van de DCMR advies ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan, waarin gevraagd wordt aandacht te besteden aan het woon- en leefklimaat in relatie de omliggende bedrijven.

Onderstaand zijn de bedrijven in de omgeving van het plangebied in kaart gebracht met behulp van de enkelbestemmingen + de bouwvlakken uit pdok.nl. Het ontwerp bestemmingsplan van voorliggend initiatief is ook aangegeven op onderstaande kaartbeeld.



Afbeelding 14. Bedrijven in de omgeving van de planlocatie (pdok.nl)

Op bovenstaande kaart zijn de afstanden aangegeven van het bouwvlak van de woning tot de bedrijfspercelen en de bedrijfsgebouwen in de omgeving. In bovenstaande situatie is er sprake van een zogenaamd gemengd gebied van wonen en bedrijvigheid. In gemengd gebied mogen de milieuzones met een stap naar beneden worden afgewaardeerd. Cat. 3 > 50 meter wordt dan 30 meter, Cat. 2 > 30 meter wordt dan 10 meter en Cat. 1 > 10 meter wordt 0 meter.

De kortste afstand van het bouwvlak van de geplande woning tot een bedrijfsperceel is circa 13,5 meter. Dit is tot de perceelgrens aan de achterzijde. Ook met uitbreiden van de woning aan de achterzijde met een aanbouw van 3,5 meter, is de afstand nog 10 meter. Daar komt bij, dat de achterzijde van de woning voor een deel wordt afgeschermd van bedrijfsactiviteiten op het aangrenzende erf, door de te handhaven karakteristieke schuur, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 15. Situatietekening + foto van de te handhaven schuur

Links van de te handhaven karakteristieke schuur is nog erfbebouwing mogelijk. Eventuele hinder ervaren door de nieuwe bewoners kan daarmee afgeschermd worden met bestaande en nieuwe bebouwing. Tegen de achtergrond van vorenstaande wordt geconcludeerd, dat er op voorliggend woonperceel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in relatie de omliggende bedrijven.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor besluitvorming over dit bestemmingsplan.

5.9 Duurzaam bouwen

Bij nieuwe ontwikkelingen dient duurzaam bouwen gestimuleerd te worden.

De woning wordt duurzaam gebouwd. Gezien de historische omgeving in passende stijl, maar met moderne technieken. Te denken valt aan een warmtepomp en zonnepanelen. Verder zullen er hoogwaardige isolatiematerialen worden toegepast.

5.10 Stikstofuitstoot

Op 16 januari 2020 heeft de DCMR Milieudienst Rijnmond een verzoek om advies ontvangen voor het beoordelen van de stikstofdepositie van één woning aan de Waterweg nabij 47 in Middelharnis. Het gaat hierbij om zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

Kader

Door de stikstofproblematiek kan op dit moment alleen toestemming worden verleend voor activiteiten en wijzigingen waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat het geen significante verslechtering aan de daarvoor beschermde natuurgebieden veroorzaakt. Dit zijn alle activiteiten waarvan de werkelijk veroorzaakte depositie niet groter is dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. Voor alle andere gevallen is een aanvraag in het kader van de Wet Natuurbescherming vereist. Hiervoor is Omgevingsdienst Haaglanden (ODH) bevoegd gezag.

5.10.1 Conclusie stikstofuitstoot

Uit de generieke stikstofbeoordeling van de gemeente Goeree-Overflakkee blijkt dat in Middelharnis 42 woningen gebouwd zouden kunnen worden, zonder dat dit een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden veroorzaakt.

Het nu ingediende plan voor één woning ligt dusdanig ver onder deze (reeds 'worst case') grens van 42 woningen, dat op voorhand met zekerheid kan worden gesteld dat de stikstofemissie van dit project geen significante negatieve effecten zal hebben op hiervoor beschermde natuurgebieden.

Beoordeling

Emissiefactor woningbouw

Om te kunnen bepalen hoeveel woningen er op een bepaalde locatie gerealiseerd kunnen worden, is een emissiefactor voor woningbouw nodig. Voor de totale NO_x-emissie van woningbouw is uitgegaan van een 'worst case' emissie van 14 kg per woning.

Dit is in lijn met de memo "Berekende stikstofemissie in Natura 2000-gebieden als gevolg van woningbouw" van 4 september 2019, opgesteld door Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (OZHZ).

In deze memo is de volgende motivatie gegeven voor deze emissiefactor:

- Voor de aanlegfase en de gebruiksfase zijn emissies afgeleid uit voorbeeldsituaties. Daarbij zijn de maximale waarden genomen met uitzondering van extremen. Voor mobiele werktuigen leidt dit tot een worst case emissiewaarde van 14 kg/woning;
- Voor vrachtverkeer leidt dit tot een worst case emissie van 0,26 kg/woning o.b.v. 30 vrachtwagenbewegingen per woning, 1 km weglengte en een emissiefactor voor stagnerend verkeer. Als worst case is tevens uitgegaan van een route in NO-richting vanwege overheersende windrichting. Het personenvervoer is ten opzichte hiervan verwaarloosbaar.

Deze emissie is meegeteld in de worst case emissiewaarde van 14 kg/woning.

Op ieder gegeven moment en in elke wikkelkeurige situatie, zal de bouw van 1 woning redelijkerwijs nooit meer dan 14 kg NOx emitteren.

5.11 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten.

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Natuurbeschermingswet en de Flora en faunawet zijn, evenals de Boswet opgegaan in de Wet natuurbescherming. Met deze wetswijziging heeft er ook een verschuiving in het bevoegd gezag plaatsgevonden. De provincie is nu ook het bevoegd gezag voor de soortenbescherming.

Verder kan worden opgemerkt dat de ecologische hoofdstructuur tegenwoordig Natuurnetwerk Nederland (NNN) wordt genoemd.

5.11.1 Gebiedsbescherming

Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden.

Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrichtlijngebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben. Zie hiervoor de conclusie van voorgaande punt 5.10 Stikstofuitstoot, waaruit blijkt, dat op voorhand met zekerheid kan worden gesteld dat de stikstofemissie van dit project geen significante negatieve effecten zal hebben op hiervoor beschermde natuurgebieden.

5.11.2 Soortenbescherming

Via de Wet natuurbescherming (Wnb) is de bescherming van diverse inheemse planten en dieren in Nederland vastgelegd. Naast de algemeen geldende zorgplicht voor alle in het wild levende planten en dieren (artikel 1.11 van de Wnb), geldt voor een aantal soorten een aanvullend beschermingsregime.

Deze aanvullend beschermde soorten zijn onderverdeeld in drie groepen, namelijk:

- vogels (artikel 3.1, alle soorten uit de Europese Vogelrichtlijn);
- overige strikt beschermde soorten, waaronder soorten uit de Europese Habitatrichtlijn (artikel 3.5, dit betreffen o.a. vleermuizen);
- nationaal beschermde soorten, waaronder soorten uit de Rode Lijst (artikel 3.10).

Het is volgens de Wnb niet toegestaan om (het leefgebied van) beschermde soorten aan te tasten. Dit is vastgelegd middels verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden 1 .

5.11.3 QuickScan natuur

Voor dit bestemmingsplan is een QuickScan natuur uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Gebiedenbescherming

Op basis van de uitgevoerde QuickScan kunnen de **onderzoeksvragen t.a.v. gebiedenbescherming** worden beantwoord:

- G1. Ligt het plangebied in of nabij een Natura 2000-gebied, binnen het NNN of binnen een belangrijk weidevogelgebied?
Het plangebied ligt buiten het NNN of een Natura 2000-gebied. Belangrijke weidevogelgebieden zijn in de omgeving niet aangewezen.
- G2. Kunnen negatieve effecten op beschermde gebieden bij voorbaat worden uitgesloten?
Ja, vanwege de afstand tot beschermde gebieden en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn negatieve effecten op voorhand uit te sluiten.
- G3. Is een toetsing aan de gebiedenbescherming noodzakelijk?
Nee.

Soortenbescherming

In onderstaande tabel 4-1 is een overzicht gegeven van de beschermde soorten die op basis van het literatuur- en veldonderzoek (mogelijk) aanwezig zijn binnen het plangebied.

Tabel 4-1. Mogelijk aanwezige beschermde soorten.

Soortgroep	(Kans op) aanwezigheid beschermde soorten?	
	Ja	Nee
Flora		x
Broedvogels jaarrond beschermd (cat. 1 t/m 4)		x
Broedvogels niet jaarrond, inventarisatie gewenst beschermd (cat. 5)		x*
Algemene broedvogels	x	
Vleermuizen (verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied)		x
Vleermuizen (vliegroute)	x	
Zoogdieren (grondgebonden)		x
Amfibieën		x
Reptielen		x
Vissen		x
Vlinders, libellen en overige ongewervelden		x

* De te verwachten categorie 5-soorten worden tezamen met de algemene broedvogels behandeld.

Bij het planvoornemen dient men rekening te houden met de (potentieel) aanwezige beschermde soorten (tabel 4-1, soorten uit kolom 'ja'), namelijk algemene broedvogels en een vliegroute voor vleermuizen. Daarnaast dient men (in het kader van de zorgplicht) tevens rekening te houden met soorten als egel en kleine grondgebonden zoogdieren, zoals muizen.

Doordat reeds duidelijk is dat beschermde soorten, behoudens algemene broedvogels, niet aanwezig zijn binnen het plangebied, worden deze in het vervolg van voorliggende rapportage verder niet behandeld.

Op basis van de uitgevoerde QuickScan kunnen de **onderzoeksvragen t.a.v. soortenbescherming** worden beantwoord:

- S1. Welke Wnb-beschermden soorten maken (mogelijk) gebruik van de planlocatie?
Algemene broedvogels die alleen tijdens het broedseizoen zijn beschermd en vleermuizen.
- S2. Wat zijn de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op deze beschermden soorten?
Mogelijk doden van individuen of eieren en vernielen van nestplaatsen.
- S3. Is aanvullend ecologisch onderzoek naar één of meerdere soorten noodzakelijk?
Nee.
- S4. Welke voorzorgsmaatregelen dienen te worden uitgevoerd om negatieve effecten op beschermden soorten te voorkomen?
In onderstaande tabel 7-1 zijn de benodigde voorzorgsmaatregelen opgenomen.

Tabel 7-1. Overzicht benodigde voorzorgsmaatregelen.

(Mogelijk) aanwezige soort(groepen)	Benodigde voorzorgsmaatregelen t.a.v. soorten met aanvullend beschermingsregime (art. 3.1, 3.5 en 3.10)
Vogels	- Werken buiten het broedseizoen (half maart t/m half juli) - Indien de werkzaamheden in het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden: - o voorafgaand aan de werkzaamheden en buiten het broedseizoen de struiken en bomen rooien. Voorafgaand aan het rooien dient men contact op te nemen met een ecooloog; - o als de struiken en bomen niet kunnen worden gerooid buiten het broedseizoen: voorafgaand aan het werk een broedvogelcontrole uitvoeren.
Vleermuizen	- Werkzaamheden in de periode april-oktober overdag uitvoeren; - Geen nachtelijke bouwplaatsverlichting toepassen; - Indien nachtelijke verlichting in de periode april-oktober wel noodzakelijk is: verlichting zoveel mogelijk beperken, gerichte armaturen toepassen en niet richten op de bomenrij, maar van de rand van het plangebied naar binnen richten.
Aanvullende voorzorgsmaatregelen (t.a.v. zorgplicht en pioniersoorten)	
Zorgplicht - Aanwezige beplanting binnen het plangebied zoveel mogelijk behouden; - Werken van één kant af om fauna de kans te geven zelfstandig te vluchten; - (Jonge) egels uit werkgebied verplaatsen.	
Pionierssoorten - Vorming van grote zandhopen voorkomen; dit vormt een geschikte broedlocatie voor oeverzwaluwen; - Voorkomen dat er ten tijde van de werkzaamheden vogels van pionierssituaties gaan broeden (bijvoorbeeld de kleine plevier en scholekster).	

- S5. Is het noodzakelijk om voor de voorgenomen werkzaamheden een ontheffing van de Wnb aan te vragen?
Nee.

Natuur en ecologie vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.12 Bestaande kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bestaande kabels en leidingen.

5.13 Waterhuishouding

Het plangebied van dit initiatief betreft een perceel aan de Waterweg te Middelharnis. De waterbeheerder is het Waterschap Hollandse Delta. Waterschap Hollandse Delta beschermt de Zuid-Hollandse eilanden tegen wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert de (vaar-)wegen en levert een actieve bijdrage aan de ruimtelijke invulling van het gebied. Het waterschap richt zich daarbij, samen met anderen, op veilig en duurzaam wonen, werken en recreëren voor burgers, bedrijven en andere gebruikers.

Onderstaand zijn de relevante beleidsuitgangspunten van Waterschap Hollandse Delta opgesomd.

Hemelwater, zowel bij bestaande situaties als bij nieuwbouw:

1. in principe treft de perceelseigenaar zelf maatregelen om overtollig hemelwater te infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater;
2. als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor inzameling, verwerking en nuttig hergebruik van het overtollige hemelwater;
3. als hergebruik niet mogelijk is zorgt de gemeente voor verantwoord transport van het overtollige hemelwater naar bodem of oppervlaktewater;
4. als dit niet (geheel) mogelijk is wordt (een deel van) het overtollige hemelwater afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinrichting
5. indien dit niet mogelijk is en uitvoering conform 2, 3 of 4 noodzakelijk is, blijven de kosten voor rekening van de perceelseigenaar/ ontwikkelaar .

Hollandse Delta hanteert hiervoor een afwegingskader op basis van de risicobenadering (kans dat afstromend hemelwater verontreinigd raakt en de gevolgen voor het watersysteem en functioneren van de afval waterketen).

Vervuilingbronnen

Vervuilingbronnen worden zoveel mogelijk voorkomen, om vervuiling van water te voorkomen. Bij deze ontwikkeling zullen geen uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teer houdende dakbedekking gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen (zoals de dakbedekking, goten en pijpen).

Compensatieplicht

1. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geldt een compensatieplicht van 10% open water voor nieuw aan te leggen verhard oppervlak.
2. Voor een oppervlakte van minder dan 500 m² geldt geen compensatieplicht. Deze oppervlakten zijn vrijgesteld.

In de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' 'BL-11 Versnelde afvoer door toename verhard oppervlak' staat dit als volgt beschreven:

'In sommige gevallen is de eis tot compensatie zwaar ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename, van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht.

Indien meer verhardingstoename plaatsvindt, moet volledig worden gecompenseerd. Omdat elk peilgebied kan worden beschouwd als een apart watersysteem moet het compenserend water in hetzelfde

peilgebied en zo dicht mogelijk bij de verharding aangebracht worden om het evenwicht in de waterhuishouding niet te verstoren (voorkeursvolgorde). '

5.13.1 Waterkwantiteit bestaande en nieuwe situatie:

De locatie Kerkhoek 1 ligt binnen de bebouwing en wordt daarmee gezien als 'stedelijk gebied'.

Voor het berekenen van de 10% compensatieregel gelden de onderstaande waarden:

- Dakoppervlak bebouwing is 100% verharding;
- Tuinen van vrijstaande woningen is 25% verharding;

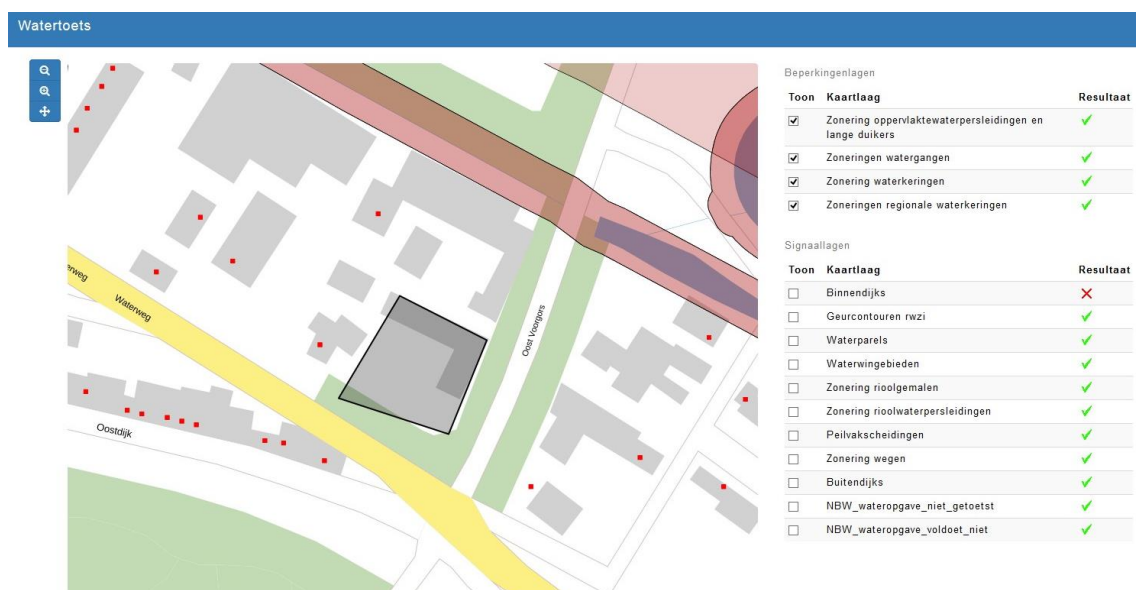
Bestaande situatie plangebied			Nieuwe situatie plangebied		
Totaal oppervlak plangebied	circa	878 m ²	Totaal oppervlak plangebied	circa	878 m ²
Bebouwd	circa	295 m ²	Bebouwd circa 116 + 104 =	circa	220 m ²
			Verharding 25% van 658 =	circa	165 m ²
			Bebouwd en verhard totaal	circa	385 m ²
Onverhard	circa	583 m ²	Onverhard 75% van 658 =	circa	493 m ²
			Toename verharding	circa	90 m ²

In dit plan is de toename van verharding circa 90m². Dit is minder dan 500m². Compensatie voor toename aan verharding is niet aan de orde.

5.13.2 Digitale Watertoets

De watertoets is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is dus geen eenmalig toetsmoment, maar een continu proces dat vele fasen kent. Het is daarom beter om te spreken over het watertoetsproces.

Doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het waterschap. Kortom: ruimtelijke plannen moeten "waterproof" zijn.



Afbeelding 16. Beperkingenlaag zonering primaire waterkering

Het plangebied raakt geen beperkingenlagen, zie bovenstaande afbeelding. Van de signaallagen wordt alleen de signaallaag binnendijs geraakt.

De digitale watertoets is ingevuld op 21 februari 2020.

Hieronder de resultaten van de digitale watertoets, de samenvatting en de Standaard Waterparagraaf.

5.13.3 Samenvatting Watertoets: datum 21-2-2020, dossiercode 20200221-39-22547

Bestemmingsplan Waterweg naast 47 te Middelharnis Waterweg naast nr 47 Middelharnis

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Goeree-Overflakkee

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak toe met meer dan 500m²?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Vinden (bedrijfsmatige) activiteiten plaats waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Is er binnen of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

nee

Wordt er oppervlaktewater gedempt?

nee

Wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd?

nee

Worden kunstwerken aangebracht, zoals duikers of bruggen?

nee

Is voor de uitvoering van het plan grondwerk nodig?

ja

Worden (bouw)materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd op een weg buiten de bebouwde kom?

nee

5.13.4 Standaard Waterparagraaf

Waterparagraaf verkorte procedure Bestemmingsplan Waterweg naast 47 te Middelharnis Waterweg naast nr 47 Middelharnis

Belangrijk instrument om waterbelangen in ruimtelijke plannen te waarborgen is de watertoets, die sinds 1 november 2003 wettelijk is verankerd. Initiatiefnemers zijn verplicht in ruimtelijke plannen een beschrijving op te nemen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Het doel van de wettelijk verplichte watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater). Het waterschap is naast waterbeheerder ook wegbeheerder. Dit belang wordt ook meegenomen in het watertoetsproces. Deze waterparagraaf heeft betrekking op het plan Bestemmingsplan Waterweg naast nr 47 te Middelharnis.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water is richtinggevend voor de bescherming van de oppervlaktewaterkwaliteit in landen in de EU. Aan alle oppervlaktewateren in een stroomgebied worden kwaliteitsdoelen gesteld die in 2015 moeten worden bereikt. Ruimtelijk relevant rijksbeleid is verwoord in de Nota Ruimte en het Nationaal Waterplan.

Op provinciaal niveau zijn de Provinciale Structuurvisie, het Provinciaal Waterplan en de Verordening Ruimte richtinggevend voor ruimtelijke plannen.

Het Waterbeheerplan van het waterschap vormt het beleidskader voor de regionale waterbeheertaak. De ruggengraat van het plan wordt gevormd door de doelstellingen voor waterkwantiteit en waterkwaliteit. Belangrijkste ruimtelijk relevante thema's zijn de Kaderrichtlijn Water en het Nationaal Bestuursakkoord Water. Daarnaast zijn Keur en leggers van het waterschap belangrijk regelstellende instrumenten waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Het Beleidsplan Waterkeringen Kijk op Dijk en Duin omvat de hoofdlijnen van beleid, visie en richting met betrekking tot het beheer van de waterkeringen. In het beleidsplan staat beschreven welke aspecten met betrekking tot waterkeringen in (bestemmings)plannen een nadere verankering behoeven. Hierbij is het uitgangspunt dat de kern- en beschermingszones, zoals opgenomen in de legger, opgenomen moeten worden in het (bestemmings)plan. In de toekomst geldt dit ook voor het profiel van vrije ruimte ten behoeve van eventuele toekomstige dijkversterkingen.

Op gemeentelijk niveau zijn het in overleg met het waterschap opgestelde (deel)gemeentelijk Waterplan en het (deel)gemeentelijk Rioleringsplan van belang bij het afwegen van waterbelangen in ruimtelijke plannen.

Watersysteem

In het waterbeheer van de 21e eeuw worden duurzame, veerkrachtige watersystemen nagestreefd. Dit betekent concreet dat droge perioden worden doorstaan zonder droogteschade, vissterfte en stank, en dat in natte perioden geen overlast optreedt door hoge grondwaterstanden of inundaties vanuit oppervlaktewateren. Problemen worden niet afgewenteld op andere gebieden of latere generaties. Het principe eerst vasthouden, dan bergen, dan pas afvoeren is hierbij leidend. Rijk, provincies en gemeenten hebben in het Nationaal Bestuursakkoord Water doelen vastgelegd voor het op orde brengen van het watersysteem.

Afvalwaterketen

Het zoveel mogelijk scheiden van vuil en schoon water is belangrijk voor het bereiken van een goede waterkwaliteit. Door te voorkomen dat grote hoeveelheden relatief schoon hemelwater door rioolstelsels worden afgevoerd, neemt het aantal overstorten van verontreinigd rioolwater op oppervlaktewater af en neemt de doelmatigheid van de rioolwaterzuivering toe. Hierdoor verbetert zowel de kwaliteit van oppervlaktewateren waarop overstorten plaatsvinden als de kwaliteit van het effluent ontvangende oppervlaktewater. Indien het schone hemelwater door middel van infiltratie in het gebied wordt vastgehouden alvorens het wordt afgevoerd naar oppervlaktewater, draagt dit bovendien bij aan de duurzaamheid van het watersysteem. Vandaar dat het principe eerst schoonhouden, dan scheiden, dan pas zuiveren een belangrijk uitgangspunt is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst.

Wegenbeleid

Het Wegenbeleidsplan Wegen naar de toekomst van waterschap Hollandse Delta vormt het beleidskader voor de wegenbeheertaak.

Belangrijkste relevante thema's zijn de verkeersveiligheid, berijdbaarheid en weginrichting, en bereikbaarheid en mobiliteit. Daarnaast is de Keur van het waterschap een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 500 m² en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool van een verbeterd gescheiden stelsel.

Er worden geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Grondwater

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

Wegen

Het plan voorziet niet in een nieuwe aansluiting op een weg buiten de bebouwde kom daarnaast ligt het plangebied niet in een obstakelvrije zone van het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap.

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

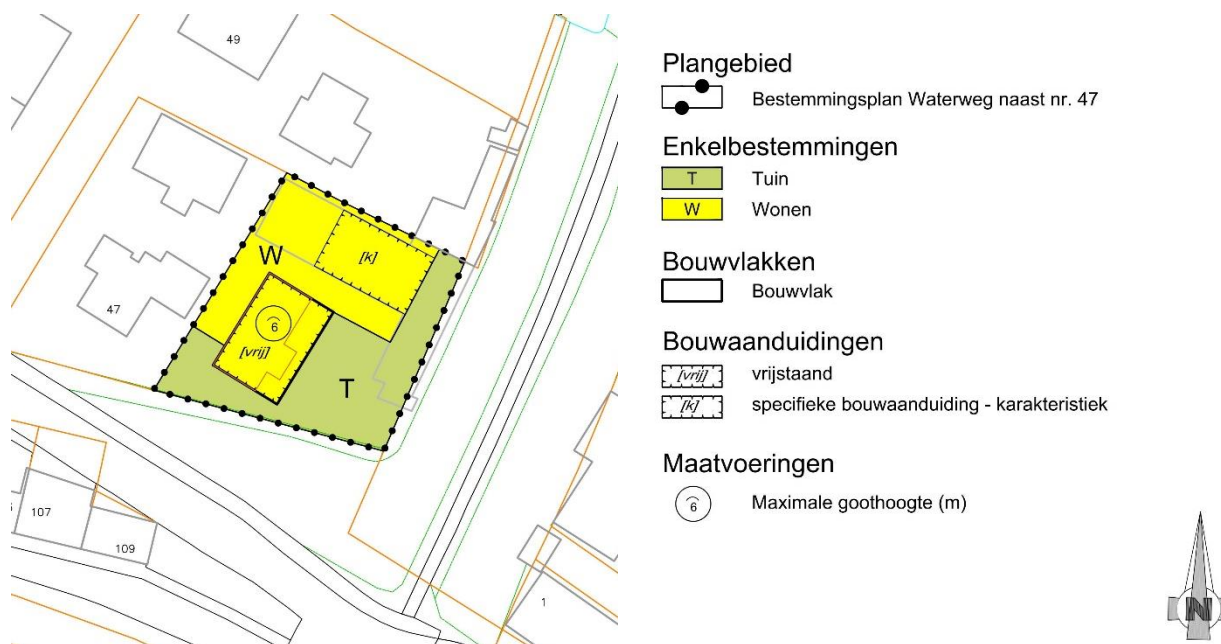
5.13.5 Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater en hemelwater wordt in de nieuwe woning behandeld via een gescheiden stelsel en gescheiden aangeboden aan het gemeentelijke rioleringsstelsel ter plaatse.

Water vormt geen belemmering voor het vaststellen van dit bestemmingsplan.

6 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding met het Planidentificatie nummer: Planidentificatie: NL.IMRO.1924.MDHwaterweg-BP. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen.



Afbeelding 17. Impressie verbeelding Bp Waterweg naast nr 47.

In dit bestemmingsplan wordt opgenomen, de bestemmingen Tuin en Wonen. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur en de dubbelbestemmingen door middel van een arcering. De bestemmingen zijn gekoppeld aan artikelen in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Relatie met vigerend bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan is de bestemmingsregeling overgenomen uit het geldende bestemmingsplan "Middelharnis", vastgesteld 25-04-2013.

Doelstelling van dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een vrijstaande burgerwoning te realiseren. Het Bestemmingsplan voorziet in een actuele juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden van deze woning.

Planopzet

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dit betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan. De regels en de verbeelding zijn direct bindend en vormen o.a. de toetsingsgrond voor een aanvraag om te bouwen. Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

In de inleidende regels zijn in artikel 1 de **begrippen** opgenomen. De in de regels gebruikte begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2 de **wijze van meten** geeft aan hoe de oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald. Deze regels zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Het tweede hoofdstuk bevat de **bestemmingsregels**.

Artikel 3 Tuin

De bestemming **Tuin** sluit aan bij het geldende bestemmingsplan.

Artikel 4 Wonen

De bestemming **Wonen** sluit aan bij het geldende bestemmingsplan.

De oppervlakte van het **bouwvlak** sluit aan bij het bouwvlak van de buurman op nummer 47.

De rooilijn van de woning ligt 3 meter terug ten opzichte van de woning van de buurman.

De specifieke bouwaanduiding karakteristiek is ter behoud van de bestaande schuur.

Het derde hoofdstuk bevat de **algemene regels**.

De algemene regels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, waaraan toegevoegd, regels voor het parkeren.

Het vierde hoofdstuk bevat de **Overgangsregels en de slotregel**.

De overgangsregels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

7 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Informeren omwonenden

De aanvragers hebben hun burens geïnformeerd over de bouwplannen. De naaste burens zijn blij met deze ontwikkelingen omdat er de laatste jaren op het perceel steeds minder activiteiten plaats vonden en er daardoor een minder veilig gevoel uit voortkwam. De achterliggende burens zijn blij dat er een woning komt omdat in de huidige situatie alles zou gaan vervallen. De andere naastliggende burens zijn hier ook blij mee omdat ze nu een gevoel hebben alleen naast een leeg terrein te wonen wat in de wintermaanden donker en verlaten is.

7.1.2 Inspraakreacties

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt ter inzage gelegd voor inspraak.

Bij in procedure gaan van het ontwerp bestemmingsplan wordt door de gemeente inhoudelijk ingegaan op eventueel ingekomen inspraakreacties en aangegeven of de zienswijzen hebben geleid tot aanpassingen in het voorontwerp bestemmingsplan.

7.1.3 Wettelijk vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het geding zijn. Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

7.1.4 Procedure bestemmingsplan

Op een bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor zienswijzen, waarbij eenieder de mogelijkheid had om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan Waterweg naast 47 Middelharnis heeft tot en met 17 juni ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Op 19 juni 2020 is een advies ingekomen van de DCRM. Dit advies is geen zienswijze, maar wel werd gevraagd de opmerkingen van de DCRM te verwerken in het vast te stellen bestemmingsplan. Het advies van de DCRM is verwerkt in paragraaf 5.1 “Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage” en in paragraaf 5.8 Bedrijven en milieuzonering.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is het voor belanghebbenden, die een zienswijze hebben ingediend, mogelijk om beroep in te stellen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Tegen het besluit is beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, als aan het beroep een zienswijze ten grondslag ligt.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan
• Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor: • De bouw van een of meer woningen; • De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; • De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met een of meer woningen; • De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd; • De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt; • De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan in voorliggend geval met een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In dit initiatief is sprake van de bouw van 1 woning. De gemeente is daarmee in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen.

De kosten worden echter geregeld in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de aanvrager. Kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan hoeft dan niet te worden opgesteld.

Omdat het wijzigen van de bestemming voor eigenaren van omliggende percelen kan leiden tot planschade wordt in de anterieure overeenkomst ook opgenomen, dat eventuele planschade uit de planologische mutatie voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

8 Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 01 Impressie voorgestelde woning

Bijlage 02 Asbestinventarisatie bestaande bebouwing

Bijlage 03 Situatietekening te slopen bebouwing

Bijlage 04 Aanmeldnotitie mer

Bijlage 05 Onderzoek DCMR Stikstof

Bijlage 06 Verkennend Bodemonderzoek

Bijlage 07 Natuurtoets

Bijlage 08 Onderzoek asbest in de bodem

Bijlage 09 Nader bodemonderzoek 20180814_rap02

Bijlage 10a Watertoets samenvatting

Bijlage 10b Watertoets

Bijlage 11 Bus melding

Bijlage 12 Beschikking Bus melding d.d. 25 juni 2020