



GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE

Bestemmingsplan 'Molendijk 62a Nieuwe-Tonge'

gemeente	Goeree-Overflakkee
titel	Bestemmingsplan 'Molendijk 62a Nieuwe-Tonge'
imronummer	NL.IMRO.1924.NWTMolendk62a-BP30
projectnummer	GF4002
status	definitief
Ontwerp	5 december 2017
Vastgesteld	4 april 2018



TOELICHTING

TOELICHTING

Behorende bij het bestemmingsplan 'Molendijk 62a Nieuwe-Tonge'.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Bestaande locatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEID	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Toetsing beleidskader	15
4	TOETSING	17
4.1	Bodem	17
4.2	Archeologie en Cultuurhistorie	17
4.3	Water	19
4.4	Ecologie / flora en fauna	22
4.5	Milieuhinder	23
4.6	Geluidhinder	23
4.7	Luchtkwaliteit	23
4.8	Externe veiligheid	24
4.9	Overige belemmeringen	26
5	JURIDISCHE ASPECTEN	27
5.1	Algemene opzet	27
5.2	Verbeelding	27
5.3	Regels	28
5.3.1	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	28
5.3.2	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	28
5.3.3	Hoofdstuk 3 Algemene regels	29
5.3.4	Hoofdstuk 4 Overgangs- en Slotregels	30
6	ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	31
6.1	Economische uitvoerbaarheid	31
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	33
7.1	Inspraak	33
7.2	Overleg	33



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

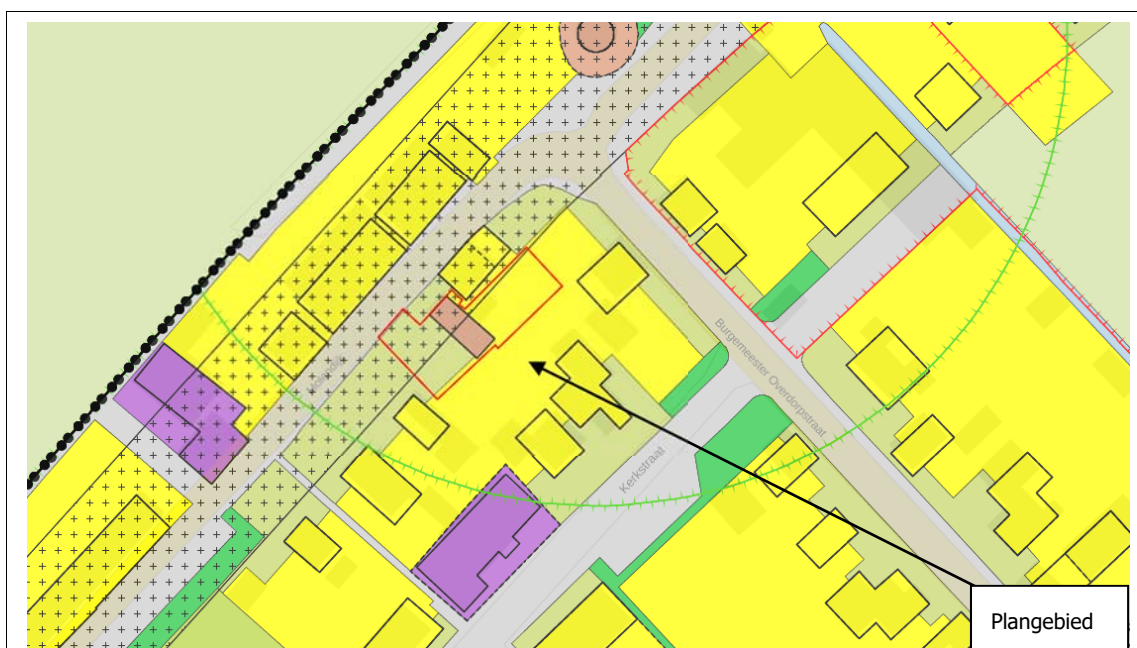
Aan de Molendijk 62a in Nieuwe-Tonge is sinds 2001 een tandartsenpraktijk gevestigd. Deze locatie heeft in de loop der jaren een volledig maatschappelijke bestemming gekregen. Beoogd wordt op termijn de tandartsenpraktijk op deze locatie te beëindigen en het perceel te verkopen als woonperceel.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de omgeving afgebeeld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in de vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 maart 2016). De gronden kennen de bestemming 'Maatschappelijk' en de bestemming 'Tuin'. Daarnaast ligt er over het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 100'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is het niet mogelijk om te wonen. In het bestemmingsplan zijn verder ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om een woonbestemming op deze locatie te realiseren. Om de beoogde bestemmingswijziging mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen.

Daarbij heeft de gemeente Goeree-Overflakkee aangegeven dat de ontwikkeling kan worden opgenomen in een partiële herziening, oftewel een klein bestemmingsplan. In dit kader is het voorliggende bestemmingsplan 'Molendijk 62a Nieuwe-Tonge' opgesteld. Dit bestemmingsplan (postzegelplan) vormt de juridisch-planologische basis voor de voorgestane ontwikkeling.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Molendijk 62a Nieuwe-Tonge' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande locatie

Het plangebied is gelegen in de kern Nieuwe-Tonge aan de Molendijk. De Molendijk is één van de belangrijkste hoofdontsluitingswegen van het dorp. De Molendijk is met name ingericht als woonstraat, er zijn hoofdzakelijk woningen gelegen. Meer richting het dorpshart zijn gemengde functies toegestaan.

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, namelijk: kadastrale gemeente TGE00, sectie A, perceelnummers 3218 en 3526. De totale oppervlakte van de kadastrale percelen samen bedraagt 425 m². Aan de voorzijde wordt het perceel begrensd door de Molendijk. Verder wordt het perceel aan alle zijden begrensd door woonpercelen. Het pand is op enige afstand van de weg gelegen en kent een ruime voortuin dat met name met verharding is ingericht ten behoeve van de bezoekers van de tandartsenpraktijk. Zo is er parkeerruimte aanwezig voor 3 auto's.



Figuur 4: Uitsnede kadastraal percelen

Oorspronkelijk was er ter plaatse van de Molendijk 62a een kantoorpand aanwezig. Dit kantoorpand is in 2001 omgevormd tot praktijkruimte voor Tandartspraktijk Nieuwe-Tonge en is sindsdien niet meer van functie veranderd. Het pand kent een grondoppervlak van circa 75 m² met daarnaast nog een aangebouwd bijgebouw aan de achterzijde van circa 25 m². De goothoogte bedraagt 6 meter en de bouwhoogte 8 meter.

2.2 Beoogde situatie

De tandartsenpraktijk zal op termijn op de locatie aan de Molendijk 62a te Nieuwe-Tonge gaan sluiten. Om leegstand te voorkomen wordt beoogd de praktijkruimte van functie te doen veranderen. Aangezien de gehele omgeving ingericht is als woonwijk wordt in aansluiting hierop



Wegzijde (zijkant pand)



Voorzijde (dwars op de Molendijk)



Zicht vanaf de praktijk richting de Molendijk



zijkant (zuidoostzijde)



Tuin, achterzijde gebouw

Figuur 5: foto's bestaande situatie

beoogd de woonfunctie aan het perceel toe te kennen. Een groot gedeelte van het perceel kent reeds de bestemming Wonen en Tuin, alleen de praktijkruimte kent de bestemming 'Maatschappelijk'. De omvang van de praktijkruimte (het pand) is zeer geschikt om een woning mogelijk te maken. Er is slechts een kleine interne verbouwing nodig om het gebouw gereed te maken voor bewoning.

Parkeren

Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat bij nieuwe ontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de betreffende nieuwe functie. Bij het realiseren van de woonfunctie zal nog steeds worden voorzien worden in parkeergelegenheid op het eigen terrein. Hiervoor is ruimschoots voldoende ruimte aanwezig.

3 BELEID

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

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

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

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt in het najaar 2012 een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Wijziging Besluit ruimtelijke ordening per 1 juli 2017

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden waarbij een nieuwe Laddersystematiek is gaan gelden.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt als volgt gewijzigd:

"1. Het tweede lid komt als volgt te luiden:

2. 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.

2. Het derde lid komt als volgt te luiden:

3. Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

3. In het vierde lid wordt «actuele regionale behoefte» vervangen door «behoefte» en «het bestemmingsplan, bedoeld in het tweede lid,» door «een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid»."

Bron: Staatsblad 2017, 182, p. 1.

Kort gezegd is het de bedoeling dat per 1 juli bij het toepassen van de ladder wordt beschreven welke behoefte (en niet actuele regionale behoefte) aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Dit komt (op hoofdlijnen) overeen met de huidige eerste twee treden. De derde trede is vervallen.

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in het rijksbeleid. Het rijksbeleid staat derhalve de onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's

verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- a. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de integrale kwaliteitskaart;
- c. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte. Hierna, onder het kopje 'Verordening Ruimte' zal nader op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan worden.

Ad B.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het 'Rivierdeltacomplex-jonge zeeklei'. Richtpunt is:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

De onderhavige ontwikkeling is niet gelegen in of nabij een Deltawater of natuurlijk buitendijks gebied, daarbij vindt er geen verandering plaats ten aanzien van onregelmatige patronen en het reliëf van het landschap. Het gaat immers om te toevoeging van een extra wooneenheid binnen bestaande bebouwing.

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied maakt deel uit van de zeekleipolders. Richtpunten zeekleipolders algemeen:

- 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) aanwaspolen door behouden en versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.

- 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.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwpolders en buitendijkse natuur.

De onderhavige ontwikkeling sluit prima aan op de bovengenoemde richtpunten. Er vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van het aanzien van de aanwezige zeekleipolder.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen en steden- en dorpsranden) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied. Het plangebied is gelegen in het bebouwde gebied. De voorgestane ontwikkeling ziet op het toevoegen van een woning in bestaande bebouwing.

4. Laag van de beleving

Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Het plangebied is niet gelegen in een identiteitsdrager zoals bijvoorbeeld een kroonjuweel. Deze laag is dan ook niet van toepassing.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in twee beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit (bv. NNN en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met specifieke waarde (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

Het plangebied is niet in de voornoemde beschermingscategorieën gelegen. Op het plangebied is derhalve het generieke kwaliteitsbeleid van toepassing.

Verordening Ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen- en landgoedbiotopen.

Een belangrijk onderdeel van het provinciale beleid, dat opgenomen is in de verordening, is de ladder voor duurzame verstedelijking. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en;
 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In de Verordening Ruimte 2014 is er geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf))
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland))

Het begrip 'woningbouwlocatie' (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van oordeel 'dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling'.

De beoogde ontwikkeling ziet op de toevoeging van 1 wooneenheid in bestaande bebouwing. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling dient ook gekeken te worden naar artikel 2.2.1 van de verordening: de nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling dient te passen binnen de aard en schaal van het gebied en te voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Het kwaliteitsbeleid van de provincie gaat uit van een 'ja, mits' benadering. Een nieuwe ontwikkeling wordt in principe positief benaderd, mits er geen nadeel volgt op toepasselijke waarden. Een kleinschalige ontwikkeling heeft daarbij minder impact dan een grootschalige ontwikkeling.

Voor de uitwerking wordt verwezen naar Ad B. onder de kop: Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het provinciaal beleid niet aan de onderhavige ontwikkeling in de weg staat.

3.3 Gemeentelijk beleid

Regionale structuurvisie Goeree – Overflakkee

In december 2010 stelden de gemeenteraden van de toenmalige gemeenten Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSV) vast. In deze visie worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Om de waargenomen trend van sociaaleconomische teruggang te doorbreken worden keuzes gemaakt. Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland uit het oog te verliezen, anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland.

De RSV bestaat uit twee documenten: een visiedeel en een deel met analyses. De centrale visie van de RSV ziet Goeree-Overflakkee als 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. De belangrijkste economische peiler is de toeristische sector. Ook andere (economische) initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.

Het plangebied is gelegen in een 'Steunkern'. In een steunkern is dorpsvernieuwing en clusteren voorzieningen met zorgsteunpunten aan de orde. Er zijn geen bijzondere landschapskwaliteiten van toepassing op het plangebied.

Toekomstvisie Goeree-Overflakkee

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. Goeree-Overflakkee wil koploper zijn in duurzame energiewinning en besparing.

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst: De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.

1. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
2. De kwaliteit, van leven en van groei.
3. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.

4. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
5. 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 Toetsing beleidskader

Op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau wordt aangesloten op het bestaande beleid. De voorgenomen functiewijziging van een tandartsenpraktijk naar een woning betreft geen stedelijke ontwikkeling omdat de ontwikkeling slechts ziet op de toevoeging van één wooneenheid in bestaande bebouwing in bestaand bebouwd gebied.

Omdat de ontwikkeling niet ziet op nieuw ruimtegebruik vormen het nationale, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid geen belemmering voor de haalbaarheid voor realisatie van de woonbestemming aan de Molendijk 62a te Nieuwe-Tonge.

4 TOETSING

4.1 Bodem

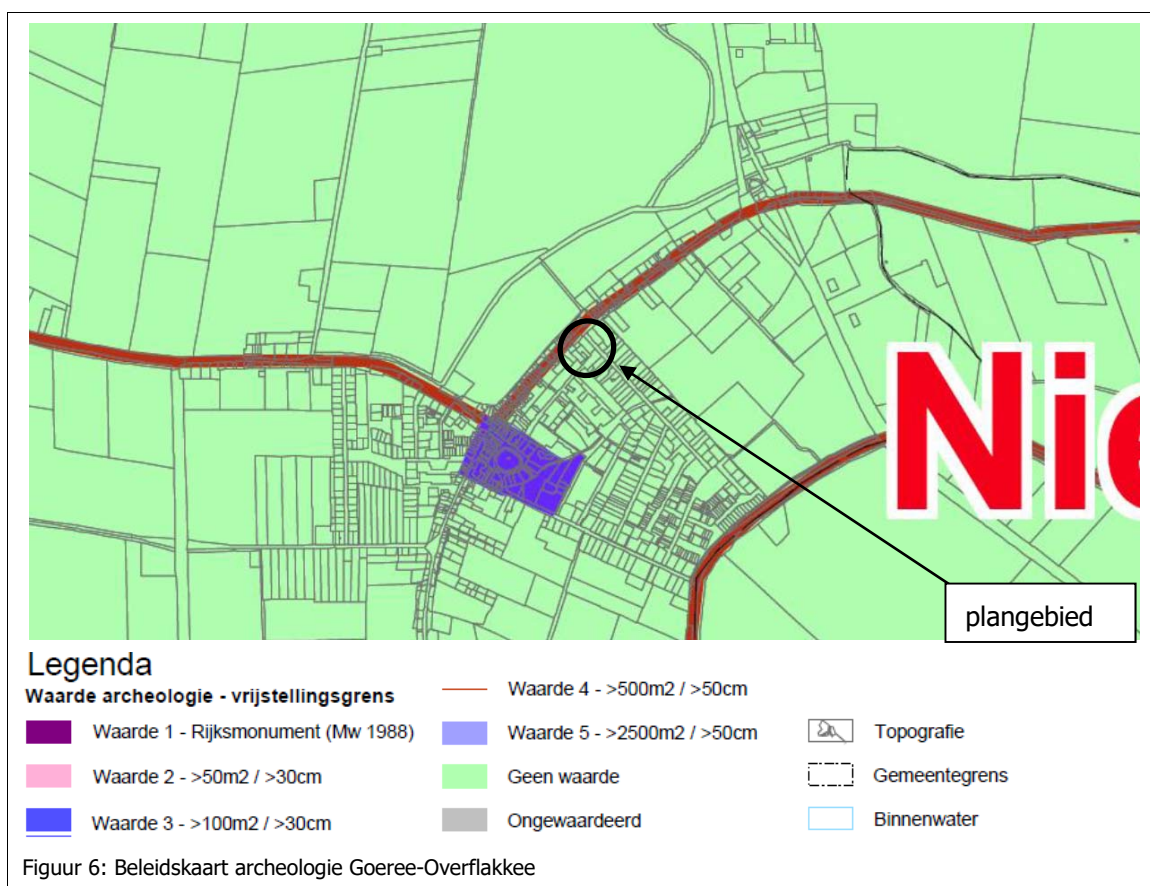
Op grond van artikel 8, lid 2 van de Woningwet in samenhang met de Bouwverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee mag niet worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

De beoogde ontwikkeling ziet op het toevoegen van een woning in bestaande bebouwing dat reeds een gevoelige bestemming heeft. De grond zal hiervoor niet worden geroerd. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

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



Enige tijd geleden is voor het gebied van Goeree-Overflakkee archeologiebeleid opgesteld, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. De nota geeft aan hoe de gemeenten op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed. De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven er naar om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door plaanpassing zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en plaanpassing te kunnen realiseren, dienen archeologische informatie en belangen zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij het regionale archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

Volgens het regionaal archeologiebeleid (zie figuur 6) kent het plangebied geen waarde. Daarbij zal de grond niet worden geroerd aangezien de ontwikkeling ziet op het toevoegen van één wooneenheid in bestaande bebouwing. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

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

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)'. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende 'Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland' zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.

Cultuurhistorische kaart

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart - ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap

Uit de CHS-kaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in erfgoedgebieden (kroonjuwelen en werelderfgoed). De erfgoed thema's: landgoederen en kasteelterreinen zijn ook niet van toepassing. Voor het thema archeologie wordt verwezen naar de hiervoor beschreven alinea's onder de subtitel archeologie. Wel is in de nabijheid van het plangebied een molen gelegen. Deze molen heeft de naam d'Oranjeboom en is een korenmolen. De molen is in 1768 gebouwd op de plaats waar eerder een standerdmolen stond. Sinds 1988 is d'Oranjeboom eigendom van de Molenstichting Goeree-Overflakkee, die de molen heeft laten restaureren. Op het moment is de molen weer draaivaardig. Omdat de molen een functionerende molen is kent deze molen ook een molenbiotoop met een omvang van 400 meter gemeten vanaf het middelpunt van de molen. Binnen deze molenbiotoop zijn regels gesteld omtrent nieuwe bebouwing en beplanting. Zo geldt dat binnen een straal van 100 meter geen nieuwe bebouwing mag worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan het onderste punt van de verticaal staande wiek. Binnen de straal tussen 100 meter en 400 meter geldt binnen de bebouwingscontour de 1 op 30-regel. Voor de straal tussen 100 meter en 400 meter buiten de bebouwingscontour geldt de 1 op 100-regel.

De beoogde ontwikkeling ziet niet op nieuwbouw van enige aard. Het voorliggende plan ziet enkel op een functiewijziging. Het aspect cultuurhistorie vormt gezien derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Tot slot is ter bescherming van de molenbiotoop de molenbiotoop opgenomen in de regels en op de verbeelding. Op deze wijze zijn de cultuurhistorische waarden van de molen voor de toekomst voldoende gewaarborgd.

4.3 Water

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

Waterbeleid en toegekende waterhuishoudkundige functies

Waterbeleid 21^e eeuw (rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden.

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken.

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Op 25 december 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). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken.

Waterplan Goeree-Overflakkee

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee (2009) is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het waterplan worden de volgende drie hoofdaspecten aan de orde gesteld:

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

De focus van dit waterplan is gericht op het water in en rond de kernen op Goeree-Overflakkee. Het vormt een uitwerking van de eilandbrede plannen, zoals onder andere het waterstructuurplan Goeree-Overflakkee. Hierbij is rekening gehouden met de resultaten van andere studies naar de inrichting en het beheer van het water op het eiland. Voorbeelden hiervan zijn: de visie voor de havenkanalen, het krekplan Goeree-Overflakkee, het Deltanatuurproject Zuiderdiep, de Regionale Contourenvisie, en de regionale uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Het waterplan is een overkoepelend plan, waarin alle maatregelen op het gebied van waterbeheer in de stedelijke kernen opgenomen zijn. Om deze reden zijn -naast de verbeteringsmaatregelen voor de inrichting en het beheer van het watersysteem- ook een aantal maatregelen uit de

Gemeentelijke Rioleringsplannen (GRP's) en STIWAS (Stimulering waterkwaliteit) studies opgenomen.

Watertoets

De watertoets heeft betrekking op alle wateren - regionale wateren, grondwater en rijkswateren - en alle waterhuishoudkundige aspecten.

Huidige situatie

Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Nieuwe-Tonge. De locatie bestaat momenteel grotendeels uit verharding met daarop de tandartsenpraktijk. De maaiveldhoogte in het plangebied ligt op circa NAP +0,7 m. In het plangebied bevinden zich geen KRW-waterlichamen.

Het plan is inhoudelijk getoetst aan de volgende verschillende 'waterthema's':

Onderwerp	Toetsing
Veiligheid: Waarborgen veiligheidsniveau	Het plangebied is niet gelegen in de beschermingszone van een regionale waterkering.
Wateroverlast: watersystemen, vasthouden-bergen-afvoeren	Standaard geldt een compensatie-eis voor de toename aan verharding. De voorliggende ontwikkeling ziet slechts op een functiewijziging. Compensatie is derhalve niet aan de orde. Wel zal conform de wens van het waterschap gekeken worden naar de mogelijkheden voor hergebruik, vasthouden, bergen- en afvoeren.
Riolering: vasthouden-bergen-afvoeren, reductie hydraulische belasting rwzi	Er zal gebruik gemaakt worden van het bestaande op het gebouw aangesloten rioleringsstelsel.
Volksgesondheid: minimaliseren risico watergerelateerde ziekten en plagen, reduceren verdrinkingsrisico's	Het aspect volksgezondheid speelt niet in relatie tot onderhavige ontwikkeling.
Bodemdaling: tegengaan van verdere bodemdaling en reductie functiegeschiktheid	Onderhavige ontwikkeling heeft geen consequenties voor waterpeilen. Het aspect bodemdaling is daardoor niet aan de orde.
Grondwateroverlast: tegengaan van grondwateroverlast	Er is geen grondwateroverlast in het plangebied bekend. Er zijn geen consequenties voor het grondwater.
Waterkwaliteit: behoud/realisatie van goede waterkwaliteit voor mens en natuur	Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilsbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Onderhavig plan heeft geen consequenties voor de waterkwaliteit.
Verdroging	De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke

	grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.
Natte natuur	Negatieve effecten op EHS-gebieden in de omgeving zijn uit te sluiten, omdat ontwikkelingen niet plaatshebben binnen de EHS.
Ontsluiting	De beoogde ontwikkeling zal worden ontsloten via de Molendijk. Er zal gebruik worden gemaakt van de bestaande ontsluiting.
Beheer en onderhoud	Voor het beheer en onderhoud van watergangen en waterpartijen zijn beschermings- en onderhoudszones vastgelegd die onbebouwd moeten blijven. Er zijn echter geen watergangen en waterpartijen in het plangebied aanwezig.

4.4 Ecologie / flora en fauna

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze nieuwe wet vervangt drie voormalige wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er in en nabij het plangebied voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Het meest nabijgelegen natuurgebied dat is aangewezen is in het kader van de NNN en de Natura 2000 is gelegen op meer dan 1,9 km afstand.

De Wet natuurbescherming heeft evenwel ook betrekking op beschermde planten- en diersoorten buiten de aangewezen gebieden. Ten behoeve hiervan moet worden onderzocht of en welke diersoorten er in het plangebied voorkomen en wat hun beschermingsstatus is. Flora en fauna onderzoek is niet noodzakelijk aangezien de gronden volledig in gebruik zijn en regelmatig worden onderhouden. Bovendien gaat het om een functiewijziging. Er vindt geen sloop en/of nieuwbouw plaats.

Stikstofdepositie

Om de stikstofdepositie op Natura2000 gebieden terug te dringen heeft het ministerie van I&M samen met o.a. het ministerie van EL&I het PAS ontwikkeld. PAS staat voor Programmatische Aanpak Stikstof. In het PAS worden maatregelen opgenomen om de stikstofdepositie terug te brengen en hiermee de biodiversiteit in de Natura2000 gebieden te beschermen. Als een ruimtelijke onderbouwing een mogelijke toename van de stikstofemissie toestaat, moet in het plan gemotiveerd worden hoe de depositie eruit ziet en hoe zich dat verhoudt tot de kritische depositiewaarde en de achtergrondwaarde.

De beoogde ontwikkeling zorgt niet voor een significante toename van het aantal motorvoertuigbewegingen, het betreft immers de toevoeging van één wooneenheid ten opzichte van het vervallen van een tandartsenpraktijk. Het is dan ook niet aannemelijk te veronderstellen dat deze ontwikkeling een significante bijdrage aan de stikstofdepositie oplevert.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Milieuhinder

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

De bestemming Maatschappelijk wordt omgevormd naar een Woonbestemming. Hierdoor verandert de richtafstand van 10 meter naar 0 meter. Andersom kan de woonbestemming een belemmering vormen voor nabijgelegen bedrijven. Het meest nabijgelegen bedrijf betreft het garagebedrijf gelegen aan de Kerkstraat met benzinestation zonder lpg. De richtafstand van een dergelijk bedrijf bedraagt 30 meter. De achterzijde van het bedrijf is op circa 24 meter afstand gelegen van de maatschappelijke bestemming. De richtafstand wordt hier overschreden. Echter tussen de om te vormen tandartsenpraktijk en het garagebedrijf is reeds een woonbestemming aanwezig. Het bedrijf wordt daarom niet in de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten gehinderd. Het aspect milieuhinder vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

Ingevolge artikel 74 Wet geluidhinder (Wgh) zijn in principe alle wegen gezoneerd. Als een geluidzone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh).

De beoogde ontwikkeling betreft een gevoelige functie en is gelegen in de nabijheid van de Molendijk, welke ter hoogte van het plangebied toegestane snelheid kent van 30 km/uur. In het kader van de Wet geluidhinder is derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond worden dat er voorzien wordt in een goed woon- en leefklimaat. De dijk is ingericht voor eenrichtingsverkeer. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van een woonbestemming binnen het bestaande bouwvlak in de bestemming 'Maatschappelijk'. Beide bestemmingen zijn even geluidsgevoelig. Een verandering in de geluidssituatie is derhalve niet aan de orde.

4.7 Luchtkwaliteit

In 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijvoorbeeld emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Bijlage 4A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL): 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg; 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 4A.2).

De beoogde ontwikkeling betreft slechts de functiewijziging van een tandartsenpraktijk naar een woonbestemming. De beoogde ontwikkeling is naar verhouding kleiner dan het 3% criterium. Een onderzoek naar luchtkwaliteit hoeft derhalve niet plaats te vinden.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn dan wel komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. Het GR geeft de kans per jaar aan dat in één keer een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang die zich in de omgeving van een risicovolle activiteit bevindt, dodelijk door een ongeval met gevaarlijke stoffen wordt getroffen. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit moet individuele en groepen burgers een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen bij een inrichting. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Dat wil zeggen een kans van één op de miljoen per jaar dat een persoon die permanent en onbeschermd op een plaats aanwezig is, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen overlijdt. Het Bevi legt daarnaast een verantwoordingsplicht voor een gemeente of provincie op voor het groepsrisico (indien dit risico verandert). Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen. Dit is de

¹ Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan enkel om zwaarwegende redenen worden afgeweken.

Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn woningen (enkele uitzonderingen daargelaten), gebouwen bestemd voor het verblijf van kwetsbare groepen en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn sport- en kampeerterreinen, sporthallen, zwembaden en speeltuinen, kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van minder dan 1.500 m².

Buileidingen

een PR van 0 meter.) (bron: risicokaart.nl). Een onderzoek of nadere afweging is derhalve niet noodzakelijk.

Vaarroutes gevaarlijke stoffen

Het plangebied is niet gelegen nabij een vaarroute gevaarlijke stoffen. (bron: Risicokaart.nl)

De beoogde ontwikkeling betreft de toevoeging van één wooneenheid in een bestaand pand. De omzetting van een tandartsenpraktijk naar een eengezinswoning zorgt niet voor een toename van het aantal personen in het plangebied, eerder een afname. Vooralsnog zijn hier dan ook geen belemmeringen voorzien.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Overige belemmeringen

In paragraaf 4.8 is ingegaan op (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening moeten worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Molendijk 62a Nieuwe-Tonge' bestaat uit de volgende onderdelen:

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot goothoogtes, inhoud etcetera.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

5.3.1 HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

5.3.2 HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

▪ *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

▪ *Afwijken van de bouwregels*

De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.

▪ *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

- *Afwijken van de gebruiksregels*

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*

Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.

- *Wijzigingsregels*

Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouw mogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Tuin

In tegenstelling tot de achtererven en sommige gedeelten van zijerven (zie bestemming Wonen) bij woningen, zijn de (voor)tuinen behorende bij de woningen niet onder de bestemming Wonen opgenomen, maar apart bestemd als Tuin. Ter plaatse van de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bijgebouwen worden gebouwd. De erfbebouwingsregeling moet worden gezien in samenhang met de bestemming Wonen.

Wonen

Binnen de bestemming is één vrijstaande woning toegestaan. Het woningtype is door middel van een aanduiding aangegeven op de verbeelding. Op de verbeelding is de goothoogte van de bebouwing opgenomen.

De erfbebouwingsregeling moet worden gezien in samenhang met de bestemming Tuin. Het komt erop neer dat erfbebouwing mogelijk is vanaf 3 m achter de voorgevel van de woning tot een maximum van 50% van het zij- en achtererf, tot een oppervlak van ten hoogste 50 m².

Binnen de woonbestemming zijn mogelijkheden opgenomen voor het uitoefenen van een beroep aan huis. Tevens wordt toegestaan dat binnen de woonbestemming onder een aantal voorwaarden kleinschalige bedrijvigheid kan worden uitgeoefend. Het gaat hier om bedrijvigheid die verenigbaar is met de woonfunctie en welke niet leidt tot aantasting van de woonkwaliteit. De oppervlakte die gebruikt mag worden voor een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid is aan een maximum gebonden.

Waarde-Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor archeologische waarden. De belangen van de dubbelbestemming zijn primair ten opzichte van de belangen van de ander daar voorkomende bestemmingen. Op de voor 'Waarde – Archeologie' bestemde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd die dieper reiken dan 0,5 m en die een grondoppervlakte hebben groter dan 500 m².

5.3.3 HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbeltelregel*

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

- *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld milieuwetgeving en de geldende keur.

- *Algemene gebruiksregels*

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

- *Algemene aanduidingsregels*

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwregels die met een aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven, waaronder de molenbiotoop.

- *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

- *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

5.3.4 HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechtens) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Molendijk 62a Nieuwe-Tonge'.

6 ECONOMISCHE EN MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

7.1 Inspraak

De gemeente Goeree-Overflakkee dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee van 20 december 2017 tot en met 30 januari 2018 in het gemeentehuis ter inzage gelegen en is gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is. Gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één schriftelijke zienswijze ontvangen. In verband met privacy zijn namen geanonimiseerd.

Zienswijze:

In de zienswijze wordt naar voren gebracht, dat het pand Molendijk 62A op een afstand van minder dan 2 m staat met de erfgrens van het perceel van indieners. In de naar de betreffende erfgrens gekeerde gevel is een raam. Indieners zien graag dat er voor dit raam voorzieningen worden getroffen, zodanig dat inkijk in de tuin niet (meer) mogelijk is.

Reactie gemeente:

Het pand Molendijk 62a Nieuwe-Tonge is een bestaand pand. Het bestemmingsplan voorziet alleen in het wijzigen van het gebruik. Afstand tussen gevel en erfgrens betreft burennrecht en is geregeld in het Burgerlijk Wetboek. Boek 5, titel 4, van dit boek regelt dat gevels binnen een afstand van 2 m vanaf een erfgrens, niet zijnde openbare weg of –water gesloten moeten zijn. Dit houdt dus in dat het raam wat zich in de gevel bevindt geen uitzicht mag geven op naburige erven. De inhoud van de zienswijze betreft dan ook een privaatrechtelijke situatie. Onderhavige ruimtelijke procedure is publiekrechtelijk, waarin de gemeente geen rol kan hebben.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan is toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.