

Bestemmingsplan Nieuwe Handelskade Oude-Tonge

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan Nieuwe Handelskade, Oude-Tonge

Plannaam: Nieuwe Handelskade, Oude-Tonge
IMRO-nummer: NL.IMRO.1924.OFLnwhandelskade-BP20
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp
Datum: Juli 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

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

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	HUDIGE PLANOLOGISCHE REGIME	7
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	HUDIGE SITUATIE	10
2.1	HISTORISCHE ONTWIKKELING OUDE-TONGE	10
2.2	HUDIGE SITUATIE PLANGEBIED	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	INLEIDING	12
3.2	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.3	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	18
4.3	REGIONAAL / GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEM	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	28
5.6	GEUR	31
5.7	ECOLOGIE	32
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	36
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	38
6.1	VIGEREND BELEID	38
6.3	WATERPARAGRAAF	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	43
7.1	INLEIDING	43
7.2	OPZET VAN DE REGELS	43
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	44
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG	47
9.1.	VOOROVERLEG	47
9.2	INSPRAAK	47
9.3	ZIENSWIJZEN	47
BIJLAGEN		48
BIJLAGE 1	AKOESTISCH ONDERZOEK	49

BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	50
BIJLAGE 3	AANVULLEND BODEMONDERZOEK	51
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	52

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

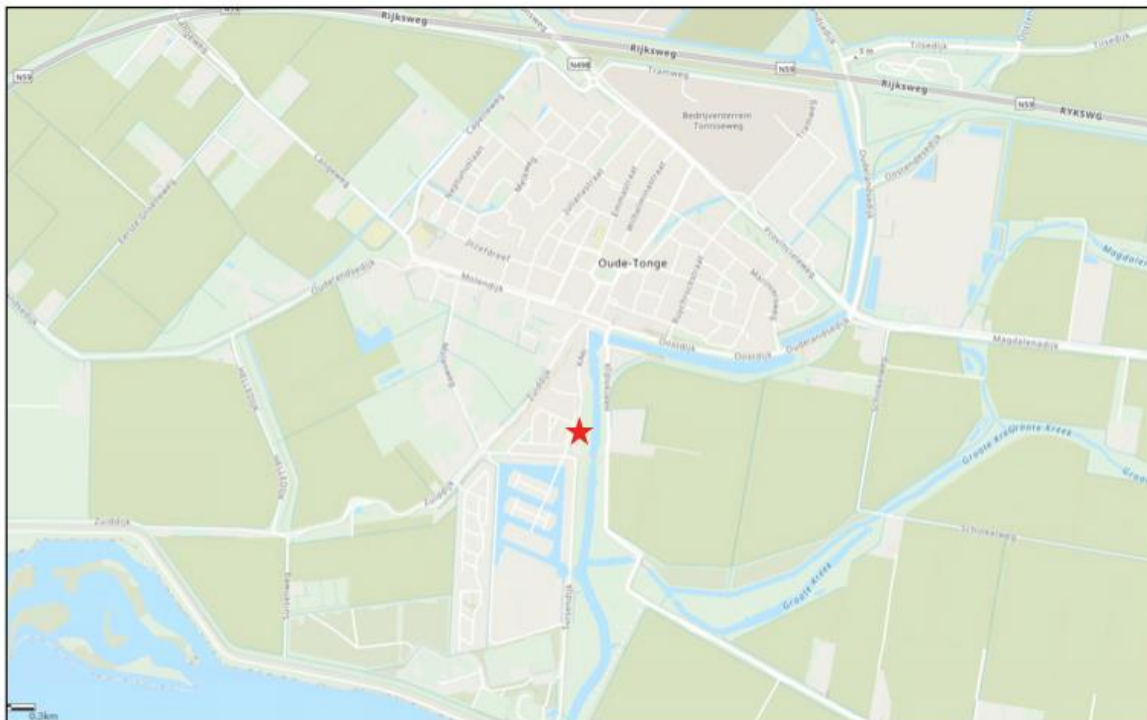
Al jaren wordt er gewerkt aan de ontwikkeling van de Handelskade te Oude-Tonge. De ontwikkeling van de Handelskade vindt gefaseerd plaats. De eerste fase is volledig in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Voor de tweede fase is echter een herziening noodzakelijk.

Voor de tweede fase is initiatiefnemer voornemens om in het plangebied (het meest zuidelijk gelegen) deel van de Handelskade in totaal 63 appartementen te realiseren. Het gaat om drie gebouwen, waarin respectievelijk 16, 20 en 27 appartementen worden gerealiseerd. In één van de gebouwen komen er 16 huurappartementen. In de overige gebouwen komen er koopappartementen. De gebouwen zijn betreffende afrondende fase van de gehele ontwikkeling voor dit gebied. Het gaat om gebouwen nummer B, D en E. De gebouwen genummerd met A en C zijn reeds gerealiseerd en vallen dan ook buiten de scope van dit bestemmingsplan.

Voorliggend initiatief is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksregels zoals vervat in het huidige bestemmingsplan. Om voorliggende ontwikkeling ter plaatse van de locatie aan de Handelskade mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Er zal worden aangetoond dat de gewenste ontwikkeling vanuit ruimtelijk en planologisch oogpunt verantwoord is en in overeenstemming met een ‘goede ruimtelijke ordening’.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Handelskade te Oude-Tonge, ten westen van het Havenkanaal. In afbeelding 1.1 is globaal de ligging van het plangebied in de kern Oude-Tonge weergegeven. Voor de concrete begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Nieuwe Handelskade, Oude-Tonge” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.1924.OFLnwhandelskade-BP20) en een renvooi;
- regels;

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

1.4 Huidige planologische regime

1.4.1 Voorgeschiedenis

Voor de locatie is in 2007 een uitwerkingsplan ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vastgesteld welke de planologische kaders bood voor het realiseren van in totaal 87 appartementen. Hiervan waren 39 appartementen bedoeld voor reguliere bewoning en 48 appartementen voor verblijfsrecreatieve doeleinden. Tevens was in het uitwerkingsplan rekening gehouden met ruimte voor detailhandel en ten hoogste 3 horecavoorzieningen.

In 2008 is een bouwvergunning (kenmerk RB05/672) verleend voor de bouw van 39 woningen inclusief commerciële ruimten en 48 recreatiewoningen. Voor de recreatiewoningen is de vergunning tot heden niet geëffectueerd. Om de verkoop van de in ontwikkeling zijnde Handelskade te stimuleren is in 2009 middels een projectbesluit (kenmerk 183.14202.00) de status van permanente bewoning toegekend aan alle 87 appartementen.

Hierna wordt ingegaan op het geldende bestemmingsplan.

1.4.2 Bestemmingsplan “Oude-Tonge”

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Oude-Tonge”. Dit bestemmingsplan is op 13 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Oostflakkee. Afbeelding 1.2 bevat een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan. Het plangebied is met de rode contour globaal aangegeven. Opgemerkt wordt dat voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



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

1.4.3 Beschrijving (dubbel)bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd als 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Gemengd' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1'. Tevens heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'.

Gronden met de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn hoofdzakelijk bestemd voor verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen, evenementen en bij de bestemming behorende voorzieningen zoals groen, parkeervoorzieningen, evenementen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water.

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn hoofdzakelijk bestemd voor wonen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – 1' voor verblijfsrecreatie, 39 gestapelde woningen, detailhandel en horecabedrijven tot ten hoogste categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten. Wat betreft de detailhandel en horecabedrijven is in de regels bepaald dat het gezamenlijke vloeroppervlak ten behoeve van deze functies niet meer mag bedragen dan 1.000 m², waarbij het vloeroppervlak per bedrijf ten hoogste 300 m² (netto) mag bedragen. Daarnaast is vastgelegd dat ten hoogste 3 horecabedrijven zijn toegestaan.

De gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, welke aanwezig is op het gehele bestemmingsvlak. Tevens dienen ze te voldoen aan de op de verbeelding opgenomen maximale bouwhoogte.

De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de waterkering.

1.4.4 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn 39 gestapelde woningen toegestaan, voor fase 1 is gekozen voor de realisatie van deze 39 woningen, conform het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan heeft echter betrekking op fase 2, dat voorziet in de realisatie van in totaal nog eens 63 gestapelde woningen (appartementen).

Het maximaal toegestane aantal woningen wordt dan ook overschreden. Tevens valt een deel van het beoogde bouwplan buiten de bestemming ‘Gemengd’ op gronden met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. Op deze gronden ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling.

Voorliggend plan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders om voorliggende ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.5 Leeswijzer

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

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Historische ontwikkeling Oude-Tonge

Oude-Tonge is gelegen op het voormalige eiland Overflakkee dat in 1751 na vijf eeuwen van inpolderen is verbonden met het eiland Goeree. De kern Oude-Tonge ligt aan een ringdijk en had de beschikking over een haven. Door latere aandijkingen kwam het dorp verder van de zee te liggen. Bij de aandijking is daarom een kanaal vrijgehouden, zodat de haven in open verbinding bleef staan met de zee.

Het dorp Oude-Tonge bestond oorspronkelijk slechts uit de Kaai, de Oostdijk, de Molendijk, de Voorstraat en de Kerkkring. De Molendijk was zoals de naam al aangeeft de route naar de nog bestaande molen. De eerste woningen in de Nieuwstraat, vrijwel zeker houten woningen, werden daar in de 16^e eeuw gebouwd. Op 21 en 22 april 1947 woedde een grote dorpsbrand, waardoor ongeveer 150 huizen en schuren op de Molendijk en de Oostdijk en aan weerszijden van de Voorstraat in as werden gelegd. Vervolgens is er een eerste schil om het centrum gebouwd, met name aan de noordwestzijde en rondom het Stoofplein.

De watersnoodramp in 1953 heeft grote invloed op Oude-Tonge gehad. Vele huizen zijn verwoest en de ramp heeft littekens in de gemeenschap van Oude-Tonge achtergelaten. Als antwoord op de ramp zijn de handen uit de mouwen gestoken en is de wederopbouw van Oude-Tonge daadkrachtig aangepakt. Dit heeft geleid tot een stevige woningbouwproductie die thans nog merkbaar is in de wat eenzijdige opbouw van de woningvoorraad.

Na 1953 zijn ten noordwesten en ten zuidoosten van het centrum twee grote gebieden gefaseerd geoccupeerd. Ten noorden van de Stationsweg, de voormalige rijksweg, is het bedrijventerrein Tonisseweg tot ontwikkeling gekomen. Daarna is de rijksweg N59 omgelegd, waardoor dit bedrijventerrein bij de kern is betrokken. Van recente datum zijn de woningbouwontwikkeling Crispijn ten zuiden (inmiddels afgerond), de ontwikkeling van recreatiewoningen Waterrijk Suijssenwaarde en het regionale bedrijventerrein ten noorden van de N59.

Het plangebied is gelegen in deze zuidelijke uitbreiding van Oude-Tonge wat de verbinding vormt tussen het historische dorp en het sport- en havencomplex. Afbeelding 2.1 geeft op een luchtfoto de zuidelijke uitbreiding van de kern met daarin globaal de ligging van het plangebied (rode cirkel) weer.



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

2.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Handelskade in het zuidelijke gedeelte van de kern Oude-Tonge. Het plangebied bestaat uit twee percelen. Tussen deze twee percelen in ligt het perceel waar momenteel reeds een gebouw (nummer C, geen onderdeel van dit plan) in aanbouw is. Op de luchtfoto is dit gebouw nog niet zichtbaar.

De Handelskade is gelegen ten westen langs het Havenkanaal en sluit ten noorden aan op het historische dorp en de Kaai. Aan de noordzijde zijn de gronden, waar de eerste fase van het gehele project voor de Handelskade beoogd is, gelegen. Aan de westzijde van het plangebied is het nieuwbouwproject Crispijnterrein gelegen, naast de camping en de voormalige gemeentekwekerij. De zuidelijke begrenzing van het plangebied wordt gevormd door het perceel Handelsterrein 27 (kantoorruimte). Aan de overzijde van het Havenkanaal aan de oostzijde is een transportbedrijf (Heerendijk 21) gevestigd.

In het plangebied is geen bebouwing aanwezig, het betreft een braakliggende locatie in afwachting van ontwikkeling. Wel zijn er reeds enkele verkeersvoorzieningen aanwezig. Afbeelding 2.2 geeft op een luchtfoto de huidige situatie en ligging van het plangebied weer in de directe omgeving.



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

3.3 Verkeer en parkeren

3.3.1 Algemeen

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

3.3.2 Uitgangspunten

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

- Functie: ‘koop, etage, midden’, ‘koop, etage, duur’ en ‘huur, etage, duur’;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom

In dit geval is voor het gehele plangebied (gebouw A tot en met E) een parkeerbalans gemaakt. Hierna wordt onder ‘parkeren’ en ‘verkeersgeneratie’ op deze balans ingegaan.

3.3.3 Situatie parkeren

In totaal gaat het in de fasen A tot en met E om de realisatie van 100 appartementen in verschillende klassen en typen. In onderstaande tabel is dit overzichtelijk weergegeven.

Gebouw	Appartement type	Aantal	Norm	Parkeerbehoefte
A	Koop etage midden	8	1,9	15,2
	Koop etage duur	4	2,1	8,4
B	Huur, etage, duur	16	1,9	30,4
C	Huur, etage, duur	25	1,7 (op aangeven van gemeente)	42,5
D	Koop, etage, midden	20	1,9	38
E	Koop, etage, midden	21	1,9	39,9
	Koop, etage, duur	6	2,1	12,6
Totaal		100		187

In dit geval worden er in totaal 188 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan komen er 10 op het grote parkeerterrein in het noordwesten van het plan (rechtsboven in afbeelding 3.1), 161 langs de rijbaan en in parkeerkoffers en tot slot 17 in een parkeerdek, die op de begane grond van gebouw E wordt gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

3.3.4 Situatie verkeer

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitsluitend getoetst aan de gebouwen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Dit betreffen gebouw B, D en E. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt wederom aangesloten bij de CROW. De verkeersgeneratie is berekend op basis van het aantal verkeersbewegingen per weekdagemaal. Op basis van de CROW geldt voor de verschillende typen appartementen de volgende verkeersgeneratie:

Appartement type	Aantal	Norm	Totaal
Koop, etage, duur	6	7,4	44,4
Koop, etage, midden	41	6	246
Huur, etage duur	16	6	96

Totaal	386,4
--------	-------

Zoals in voorgaande tabel weergegeven zorgt deze ontwikkeling voor een totale verkeersgeneratie van 386,4 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De ontsluitingsstructuur wordt gevormd door de huidige openbare weg over het Handelsterrein en vindt zijn ontsluiting via de Kaai op de Oostdijk in noordelijke richting. Het gebied kan ook in zuidelijke richting ontsloten worden via de Verbindingsdijk. Om deze ontsluiting te verbeteren zal het kruispunt Verbindingsdijk-Handelsterrein worden aangepast. De genoemde wegen in beide richtingen hebben voldoende capaciteit om deze toename van bestemmingsverkeer op een eenvoudige en verkeersveilige wijze af te wikkelen.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit plan besloten ontwikkeling.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Zuidvleugel/ Zuid-Holland zijn:

- Het verbeteren van Den Haag internationale stad, de stad/Mainport Rotterdam en de Greenports Westland- Oostland, Boskoop en Duin- en Bollenstreek door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de bereikbaarheid, het faciliteren van de woningbouwopgave, het uitvoeren van het Programma Hoogfrequent Spoorvervoer en het Bereikbaarheidspakket Zuidvleugel, het oppakken van het nationale programma Rotterdam-Zuid en het opstellen van de Rijksstructuurvisies Nieuwe Westelijke Oeververbinding en Haaglanden;
- Vernieuwen en versterken van de Mainport Rotterdam door het ontwikkelen van een efficiënt multimodaal logistiek netwerk in samenhang met de andere Nederlandse zeehavens, de haven van Antwerpen en achterlandknopen in lijn met de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam;
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Rijnmond-Drechtsteden, Kust, Rivieren en Zuidwestelijke Delta van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;

- Het aanwijzen van leidingstroken voor (toekomstige) buisleidingen van nationaal belang van en naar de Mainport Rotterdam;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenet (380 kV);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden (waaronder de Biesbosch en de Nieuwkoopse plassen). Daarnaast kent de regio belangrijke cultuurhistorische waarden (de Limes).

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijkingsladder

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna 'Ladder') is van toepassing op bestemmingsplannen, uitwerkings- en wijzigingsplannen en omgevingsvergunningen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c in samenhang met artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo. In voorliggend geval gaat het om een bestemmingsplan.

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de van belang zijnde onderdelen.

Is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt bijvoorbeeld vanaf twaalf woningen dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 63 woningen (appartementen). Gezien vorenstaande kan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 63 appartementen. De appartementen zullen met name bedoeld zijn voor de lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het

ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Goeree-Overflakkee en direct omliggende gemeenten.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Appartementen

Kwalitatief

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 63 appartementen. Uit de woonvisie van Goeree-Overflakkee (Woonvisie 2018-2024) is ten aanzien van de kwalitatieve behoefte aangegeven dat de vraag naar appartementen het aanbod overtreft, waardoor er een tekort is aan appartementen (zowel koop als huur). In alle prijsklassen moeten er appartementen en gelijkvloerse woningen gebouwd worden, ook in de vrije huursector.

In de woonvisie is het vraaggestuurd ontwikkelen als één van de pijlers aangemerkt. Dit betekent dat plannen goed aansluiten op de vragen die nu nog niet in de bestaande voorraad bediend worden. Vanuit het onderzoek en het gesprek met de stakeholders zet de gemeente hier samengevat de volgende accenten bij:

- Aanbod creëren voor starters op de woningmarkt. Jonge éénpersoonshuishoudens die willen kopen, vinden namelijk maar moeilijk passend aanbod;
- Het realiseren van appartementen voor senioren in de vrije huursector, in de nabijheid van voorzieningen en zorgfuncties. Daarnaast is er vraag naar appartementen voor welgestelde senioren in de duurdere sector. De doorstroming van deze groep is verhoudingsgewijs klein, maar door de vergrijzing wordt dit aandeel in de totale woningvraag steeds groter;
- Er dient ruimte te zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de duurdere koop. Dit is echter niet uit onderzoek te herleiden, de vraag ontstaat vanuit het aanbod, mede doordat in dit segment de laatste jaren weinig is gebouwd;
- Bieden van geschikte woonruimte voor mensen met een kwetsbare positie in de samenleving. Het gaat hier om voldoende woonruimte voor ouderen (levensloopbestendig/mantelzorg) en mensen met een beperking.

In de woonvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee is opgenomen dat op dit moment sprake is van een aanzienlijk tekort aan toegankelijke woningen voor senioren en starters (zie paragraaf 4.3.2 en de twee genoemde accenten in voorgaande opsomming). Met de koopappartementen in de middensector wordt namelijk ingespeeld op het accent om voldoende aanbod te creëren voor starters op de woningmarkt. Met de dure huurappartementen wordt ingespeeld op de kleine, maar steeds groter wordende groep van welgestelde senioren die een passende huurwoning zoeken.

Tevens blijkt uit de woningmarktverkenning van de provincie Zuid-Holland, waar in de woonvisie naar wordt verwezen, blijkt dat er meer vraag is naar duurdere huurwoningen voor senioren in de vorm van appartementen. Met het plan wordt hier expliciet in voorzien.

Ook wordt ingespeeld op de benodigde ruimte voor ontwikkeling in de duurdere koop. Er worden immers ook zes duurdere koopappartementen gerealiseerd. Voor deze groep is de laatste jaren te weinig gebouwd. Tot slot wordt gesteld dat de appartementen levensloopbestendig gebouwd zullen worden, zodat ze voor meerdere doelgroepen geschikt zijn.

Voorliggende ontwikkeling sluit hier op aan en draagt bij aan de beleidsambities. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een kwalitatieve (regionale) behoefte.

Kwantitatief

De provinciale woningbehoefteraming (WBR) is vanuit de verstedelijkingsafspraken het uitgangspunt voor woningbouw in de provincie Zuid-Holland, en daarmee ook voor Goeree-Overflakkee. Volgens de WBR zal de komende vijf jaar de woningbehoefte toenemen met 830 woningen (+4% / 165 woningen per jaar). In de periode 2021 tot 2031 zullen er nog ruim 900 woningen extra nodig zijn (vanaf 2021 gemiddeld 95 woningen per jaar).

Ondanks dat het WBR het uitgangspunt is, moeten plannen die de kwalitatieve behoefte van Goeree-Overflakkee vervullen, doorgang vinden. Hoewel er een afname is van het aantal inwoners, zal door de gezinsverdunding (minder mensen per woning) nog woningbehoefte blijven bestaan. Na 2030 is de voorspelling dat de groei zal ombuigen naar een daling van het aantal benodigde woningen.

Uit het woonbehoefteonderzoek (zie paragraaf 4.3.2) blijkt dat er tot 2030 sprake is van een behoefte tussen de 200-225 woningen voor de kernen Oude-Tonge, Den Bommel, Ooltgensplaat en Achthuizen. Deze behoefte is nog niet opgenomen in de harde plancapaciteit. Onderhavig plan past dan ook binnen de geraamde kwantitatieve behoefte.

Conclusie

Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat voorgenomen ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve en kwantitatieve (regionale) woningbehoefte en daarmee voldoet aan deze trede van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Het plangebied wordt aan drie zijden ingeperkt door woonpercelen, centrum- en gemengde functies. Bovendien is er in de huidige situatie reeds een stedelijke bestemming aan het plangebied toegekend in het bestemmingsplan voor de kern Oude-Tonge. Met voorliggende ontwikkeling is sprake van inbreiding in bestaand stedelijk gebied, waarbij wordt voldaan aan deze trede van de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

Conclusie:

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggende ontwikkeling in overeenstemming is met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Geconcludeerd kan worden dat het relevante ruimtelijke ordeningsbeleid op rijksniveau de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg staat.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

4.2.1.1 Algemeen

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

De provinciale Omgevingsvisie bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

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

Op de genoemde onderdelen wordt hierna ingegaan.

4.2.1.2 Stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stads- en dorpsgezicht

In lijn met de maatschappelijke behoefte zet de provincie in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie.

Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte. De provincie wil bevorderen dat de ladder op (sub)regionaal niveau wordt toegepast en dat samenwerkende gemeenten een gezamenlijk beeld ontwikkelen van de ontwikkelmogelijkheden binnen en buiten bestaand stads- en dorpsgebied. De gemeenten stemmen de geplande opgave met behulp van actuele regionale visies voor in ieder geval wonen en kantoren af met andere gemeenten in de regio. Het is aan gemeenten zelf om te bepalen of zij ook behoefte hebben aan regionale visies ter afstemming van het beleid met betrekking tot bedrijventerreinen en detailhandel, of aan regionale ruimtelijke visies. De provincie laat die keus aan hen. Gedeputeerde Staten kunnen echter voor een bepaalde regio aangeven dat het nodig is om een regionale visie voor bedrijventerreinen te maken.

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

4.2.1.4 Verstedelijking en wonen

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening

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

Artikel 6.10 (Stedelijke ontwikkelingen)

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

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

4.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Voorliggend plan voorziet in een woningbouwontwikkeling die zoals eerder al is aangegeven (Ladder voor duurzame verstedelijking, paragraaf 4.1.2) in overeenstemming is met de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwbehoefte binnen de provincie Zuid-Holland, de regio en de gemeente Goeree-Overflakkee (zie

ook paragraaf 4.3.1 en 4.3.2). Daarnaast wordt er gebouwd op een locatie binnen bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van effectief en compact ruimtegebruik.

De 63 te realiseren woonappartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen. Hiermee wordt een brede doelgroep bereikt van starters tot senioren.

Met betrekking tot het aspect duurzaamheid wordt opgemerkt dat de appartementen niet op het gasnetwerk worden aangesloten. Geconcludeerd wordt dat de in dit voorliggende bestemmingsplan besloten ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Regionaal / gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Goeree-Overflakkee

4.3.1.1 Algemeen

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

4.3.1.2 Prognose ontwikkeling bevolking en woningvoorraad

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

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

Deze verschuivingen hebben de volgende consequenties voor het woonbeleid:

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

4.3.1.3 Welzijn en zorg

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

4.3.1.4 Wonen

Bij de beoordeling van nieuwe initiatieven (of bij herontwikkeling van oude plannen) betreft de gemeente nadrukkelijk de huidige maatschappelijke context: woningbouw als kwantitatieve opgave is minder aan de orde, bredere maatschappelijke opgaven zoals veranderde demografie, de kwaliteit van leven en gezondheid,

de klimaatverandering en de energietransitie zijn daarvoor in de plaats gekomen. Meer dan voorheen ziet de gemeente woningbouw als een integrale opgave, waarbij gekeken wordt naar wat initiatieven bijdragen aan deze maatschappelijke opgaven en aan het bredere begrip Omgevingskwaliteit.

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

De veranderde woningbouwopgave gaat niet meer om snel stenen stapelen of het volgende weiland volbouwen. De komende periode wil de gemeente vooral stimuleren dat er meer variatie ontstaat in het aanbod, specifieke woonmilieus en woningtypen die aanvullend zijn op het bestaande aanbod. De samenleving kent steeds meer variatie in huishoudens (eengezins-, meergezins-, samengestelde huishoudens, mantelzorg) en het woningaanbod moet ook in die behoefte voorzien. Het matchen van vraag en aanbod is daarbij belangrijk. Verwacht wordt dat projecten iets toevoegen aan het bestaande, voorzien in woningtypes en woonmilieus die er nog niet zijn. Daarvoor is het van belang om de doelgroep en de behoefte waarvoor je bouwt goed in beeld te hebben.

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

Voorliggende ontwikkeling anticipeert op de verschuivingen in de huishoudensontwikkeling welke in de Structuurvisie wordt geschetst. Het voornemen speelt in op de toenemende behoefte aan woonvoorzieningen voor onder andere senioren. Hiermee wordt bijgedragen aan een levensloopbestendige regio en de daarover gemaakte afspraken. Tevens wordt aangesloten bij het voornemen om waar mogelijk mensen te verbinden aan het eiland. Tenslotte wordt er aangesloten bij het voornemen om meer variatie te realiseren in het aanbod, aangezien de beoogde woningtypen nog nauwelijks voorkomen in Oude-Tonge. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende ontwikkeling past in de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee.

4.3.2 Woonvisie 2018-2024

4.3.2.1 Algemeen

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

4.3.2.2 Woononderzoek

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

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

4.3.2.3 Wat wil men bereiken

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

- Het is belangrijk aanbod te creëren voor starters op de woningmarkt. Jonge éénpersoonshuishoudens die willen kopen, vinden namelijk maar moeilijk passend aanbod. Dit kan door betaalbaar aanbod tot € 180.000. Met de ondersteuning van een starterslening is dat (extra) kansrijk. Flexibiliteit in het ontwerp draagt eraan bij dat deze woningen in de toekomst ook voor andere groepen inzetbaar zijn.
- Een tweede groep die aandacht vraagt, is de groeiende groep senioren. Zij vragen vaak om een appartement. Nieuwe generaties senioren (na de Tweede Wereldoorlog geboren) hebben vaker nu een koopwoning die grotendeels afgelost is. Voor hen liggen er kansen in toevoeging van vrije sector huurappartementen tussen € 700 en € 900, liefst nabij voorzieningen en zorgfuncties. Daarnaast is er een nu nog een kleine vraag van (zeer) welgestelde senioren naar appartementen vanaf € 2.000. De doorstroming van deze groep is verhoudingsgewijs klein, maar door de vergrijzing wordt hun aandeel in de totale woningvraag steeds groter.
- Naast deze doelgroepen moet er ook ruimte zijn voor nieuwe ontwikkelingen in de duurdere koop. Daarbij geldt dat niet elke vraag uit onderzoek is te herleiden. In dat segment geldt namelijk vaak dat aanbod vraag creëert. Bij dergelijke ontwikkelingen is het gewenst om differentiatie aan te brengen afhankelijk van de vraag in de grote/kleine kernen.
- De gemeente vindt het belangrijk verantwoording te hebben voor mensen met een (zeer) kwetsbare positie in de samenleving. Mensen met een beperking moeten in hun eigen dorpen terecht kunnen. Daarom wil de gemeente meewerken aan initiatieven voor mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen etc.

4.3.2.4 Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma voor 2018-2024 is voor de dorpen Oude-Tonge, Ooltgensplaat, Den Bommel en Achthuizen een behoefte van 200 tot 225 woningen opgenomen. Voor de kern Oude-Tonge geldt dat de opbouw van de bevolking bestaat uit relatief veel oudere huishoudens.

Primair zet de gemeente in op de realisatie van nieuwe kwaliteiten die nu nog niet of onvoldoende in de gemeente aanwezig zijn. Onder andere woningbouwplannen voor zorgbehoevende ouderen krijgen voorrang.

Gelet op vorenstaande en de toenemende vraag en behoefte aan levensloopbestendige woonvoorzieningen kan voorliggende ontwikkeling als een kansrijk project worden aangemerkt.

4.3.2.5 Afwegingskader woningbouw

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

Kwalitatief

- De gemeente neemt plannen met voorrang in behandeling als ze voorzien in de volgende kwalitatieve opgave:
 - Woningen voor kwetsbare groepen/sociale huur (levensloopbestendig)
 - Sociale huurwoningen
 - Woningen voor zorgbehoevende ouderen, zelfstandige eenheden voor GGZ-cliënten en verstandelijk gehandicapten
 - Woningen voor starters, koop tot 180.000 euro)
 - Woningen voor starters (vraagprijs tussen de 180.000 en 250.000 euro, vooral inzetten op beschikbaarheid van deze woningen door doorstroming uit de bestaande voorraad)
 - Ontwikkelingen in het duurdere koopsegment, grondgebonden woningen vanaf 250.000 euro.
- Woningen die een specifieke kwaliteit aan het eiland toevoegen:

- Prioriteitsvolgorde: waarbij projecten waarin ‘rotte plekken’ worden opgevuld de hoogste prioriteit genieten, gevolgd door transformatielocaties en tot slot uitbreidingslocaties
- Variatie op een locatie (diverse woningtypen, prijsklassen en financieringscategorieën);
- Collectieve woonvormen (mantelzorg, kangoeroe, cpo-woningen etc.);
- Nul-op-de-meterwoningen, of andere innovatieve duurzaamheidsconcepten.

Kwantitatief

De gemeente wil voldoende aanbod realiseren voor de lokale behoefte, zoals die volgt uit de provinciale woningbehoefteraming. Dit is het minimum, meer bouwen is mogelijk mits sprake is van een kwalitatieve toevoeging aan het wonen op het eiland en het met actuele cijfers is onderbouwd. Op basis van de meest recente cijfers bedraagt dit een behoefte van minimaal 1.450 woningen voor de gehele gemeente, waarbij circa 15% kan worden gerealiseerd in Oude-Tonge, dit betreft circa 200-225 woningen.

4.3.2.5 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie 2018-2024

In dit geval gaat het om de bouw van 63 appartementen, waarbij het gaat om 16 huurappartementen in de dure sector, 41 koopappartementen in de middensector en 6 koopappartementen in de dure sector. Zoals ook al is gebleken in de laddertoetsing in paragraaf 4.1.2 wordt hiermee een concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte vervuld. Voor een nadere toetsing aan de behoefte wordt hiernaar verwezen. Op deze plaats wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de woonvisie.

4.3.3 Conclusie toetsing aan het regionaal/gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

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

5.1.2 Situatie plangebied

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

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

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

De geluidsbelasting als gevolg van het deel van de Heerendijk met het 60 km/uur regime (inclusief aftrek) bedraagt hoogstens 35 dB. Hiermee wordt aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan.

De gecumuleerde geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaaï bedraagt hoogstens 51 dB als gevolg van wegverkeerslawaaï. In de Wgh wordt een gevelbelasting van 48 dB (de voorkeurswaarde) aanvaardbaar geacht. Deze waarde wordt overschreden. Bron- en overdrachtsmaatregelen om aan de 48 dB te voldoen kunnen rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Met het nemen van gevelmaatregelen kan een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd worden.

Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï ter plaatse van de te realiseren woningen, indien de benodigde gevelwering gerealiseerd wordt.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

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

5.1.2.3 Industrielawaai

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

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

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

5.2.2 Situatie plangebied

Bodem

Voor de ontwikkeling van de locatie aan de Handelskade is in het kader van het uitwerkingsplan (2007) een saneringsplan opgesteld. De aangetroffen verontreiniging op de locatie is geheel gesaneerd waarmee de locatie geschikt is voor de functie wonen. Nadien heeft het plangebied uitsluitend braakgelegen en hebben er geen risicovolle activiteiten plaatsgevonden.

In 2018 is door BMA Milieu een actualiserend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

- De bovengrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, minerale olie, PAK en PCB;
- De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, minerale olie en PAK;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese ‘onverdacht’ juist is. Ter plaatse zijn in de grond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrondwaarde en streefwaarde vastgesteld. Voor deze lichte verontreinigingen wordt geadviseerd geen nader onderzoek uit te voeren.

Asbest

Uit een eerder uitgevoerd verkennend en aanvullend onderzoek asbest (AOA.2002.0265) blijkt dat nabij de woning met adres Handelsterrein 27 een asbestverontreiniging door middel van ontgraving is gesaneerd. Uit één uitkeuringsmonster (M3) blijkt dat de interventiewaarde voor asbest wordt overschreden. Voor deze ernstige verontreiniging (boven de interventiewaarde) geldt in het kader van de Wet bodembescherming een saneringsplicht.

In dit kader is door BMA Milieu in 2018 een nader onderzoek naar asbest uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de opgestelde hypothese ‘verdacht’ niet juist is. Zintuiglijk en analytisch is geen asbest aangetoond. De interventiewaarde (100 mg/kg d.s.) voor asbest wordt niet overschreden, daarom is op basis van onderhavig actualiserend nader onderzoek geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (met asbest).

5.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

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

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

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

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

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

5.3.2 Situatie plangebied

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

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt tevens dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Aangezien er in de directe omgeving van het plangebied geen wegen zijn gelegen met een hoge verkeersintensiteit kan worden volstaan met de

heersende achtergrondconcentraties. De concentraties liggen ruim onder de vigerende grenswaarden. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

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

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

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



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

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

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

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave ‘Bedrijven en Milieuzonering’ uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden

uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

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

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

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

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

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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

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

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

5.5.3.2 Externe werking

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

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

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Hierna wordt op de relevante functies ingegaan:

Heerendijk 21: transportbedrijf

Tegenover het plangebied, aan de overzijde van het Havenkanaal, is een transportbedrijf gevestigd aan de Heerendijk 21. Op basis van de VNG-uitgave kan een dergelijk bedrijf worden ondergebracht in milieucategorie 3.2 waarvoor een grootste richtafstand geldt van 100 meter voor het aspect geluid. Gelet op de ligging in een gemengd gebied kan deze afstand met een stap worden verkleind tot een afstand van 50 meter. De afstand van het bedrijfsperceel tot de gewenste situering van de bebouwing van voorliggende ontwikkeling bedraagt circa 75 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Gesteld kan worden dat er plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderson wordt de bedrijfsvoering van het transportbedrijf door de ontwikkeling niet beperkt in haar mogelijkheden.

Heerendijk 23: Agrarisch bedrijf

Tegenover het plangebied, aan de overzijde van het Havenkanaal, is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op basis van het geldende bestemmingsplan is een agrarisch bedrijf toegestaan, wat in de begrippen als volgt is gedefinieerd:

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

- *akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van fruit-, sier- en bollenteelt en bosbouw; onder akker- en vollegrondstuinbouw wordt mede witlofteelt verstaan;*
- *grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond;*
- *fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;*

Voor grondgebonden veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', de grootste richtafstand veelal voor het aspect geur. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de richtafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. In deze paragraaf zullen de richtafstanden bij veehouderijen voor wat betreft het aspect geur daarom buiten beschouwing blijven, maar worden de overige milieuaspecten wel behandeld. In paragraaf 5.6 wordt nader ingegaan op het aspect geur.

Het gaat in dit geval om een grondgebonden veehouderij, op basis van het bestemmingsplan zijn intensieve veehouderijen niet mogelijk. Voor grondgebonden veehouderijen geldt, met uitzondering van het aspect geur, een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Het agrarisch bedrijf ligt op circa 55 meter vanaf de grens van het plangebied. Het agrarisch bedrijf vormt dan ook geen belemmering en wordt omgekeerd niet in haar bedrijfsvoering beperkt.

Recreatieterreinen

Nabij het plangebied zijn twee recreatieterreinen gelegen. Eén recreatieterrein bevindt zich ten westen van het plangebied, het andere terrein bevindt zich ten zuiden van het plangebied. Voor recreatieterreinen (vergelijkbaar met de functie 'kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. (met keukens)') geldt op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' op basis van ligging in het gemengd gebied een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. De terreinen liggen op respectievelijk 64 meter (zuidelijk) en 35 meter (westelijk) afstand van het plangebied, waarmee de richtafstand wordt gehaald. De functies vormen geen belemmering en worden omgekeerd niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Jachthaven

Het Havenkanaal is volledig voorzien van de functieaanduiding 'jachthaven', hier is ook daadwerkelijk een jachthaven aanwezig. In de VNG-uitgave kan een jachthaven het beste worden vergeleken met de functie 'jachthavens met diverse voorzieningen'. Voor deze functie geldt op basis van gemengd gebied een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. In dit geval wordt deze richtafstand niet gehaald, aangezien het plangebied op circa 15 meter afstand ligt. Van de richtafstanden kan echter gemotiveerd worden

afgeweken. Het gaat in dit geval om een zeer kleinschalige jachthaven, waarbij er geen bijbehorende voorzieningen aanwezig zijn. Op basis van het bestemmingsplan zijn daarnaast maximaal 100 ligplaatsen toegestaan. Redelijkerwijs kan daarom niet worden verwacht dat er sprake is van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Functies binnen de bestemming ‘Gemengd’

Tot slot dient te worden vermeld dat het plangebied ligt binnen gronden die bestemd zijn met de bestemming ‘Gemengd’. Binnen deze bestemming zijn functies zoals dienstverlening kantoren, maatschappelijke voorzieningen, verblijfsrecreatie, detailhandel en horecabedrijven tot ten hoogste categorie 1a en 1b van de in de bijlage van het bestemmingsplan opgenomen Staat van Horeca-activiteiten. Voor detailhandel geldt dat maximaal 1.000 m² aan totaalvloeroppervlakte is toegestaan binnen de gronden met deze bestemming. Voor horeca geldt dat het totaaloppervlakte voor een horecabedrijf ten hoogste 300 m² betreft.

Zoals uit voorgaande blijkt zijn binnen deze bestemming relatief kleinschalige functies mogelijk, veelal in categorie 1 en 2. Functies in milieucategorie 1 en 2 zijn slechts (zeer) beperkt van invloed op de omgeving en hierdoor over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. Binnen de maatschappelijke bestemming vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats met dusdanig geluidshinder dat hierdoor sprake is van een onacceptabel woon- en leefklimaat in het plangebied. Daarom wordt geconcludeerd dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.5.4 Conclusie

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

5.6 Geur

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

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

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

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

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

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

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als

al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest). Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.2 Situatie plangebied

In dit geval ligt het agrarisch bedrijf op een afstand van 55 meter afstand van het plangebied. Het plangebied wordt aangemerkt als bestaand bebouwd gebied, waarmee een richtafstand van 100 meter geldt. Deze afstand wordt niet gehaald. In dit geval is ter plaatse van het plangebied reeds een woonfunctie mogelijk. Met dit voornemen blijft dit onveranderd. Tevens komt de gevoelige functie niet dichterbij het agrarisch bedrijf te liggen dan in de huidige situatie het geval is. Het agrarisch bedrijf wordt dan ook niet (verder) in haar werkzaamheden beperkt.

Omgekeerd dient wel te worden aangetoond dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit geval ligt het agrarisch bedrijf, zoals vermeld, op een afstand van 55 meter. De daadwerkelijke afstand tussen het emissiepunt (de voorzijde van de stal) en het plangebied bedraagt echter 110 meter. Gezien de indeling van het agrarisch erf (de bedrijfswoning staat voor de stal, tussen de stal en het plangebied) kan redelijkerwijs niet worden verwacht dat de stal op een kortere afstand van het plangebied zal komen te liggen. Dit is tevens reeds niet mogelijk, aangezien het plangebied reeds een bestemming heeft waar geurgevoelige functies zijn toegestaan. Hierdoor kan worden gesteld dat er ter sprake van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.7 Ecologie

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

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Het plangebied ligt op circa 900 meter afstand van een Natura 2000-gebied. Voor het initiatief is daarom een stikstofdepositieberekening uitgevoerd met behulp van de Aerius-calculator 2019. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige berekening is opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

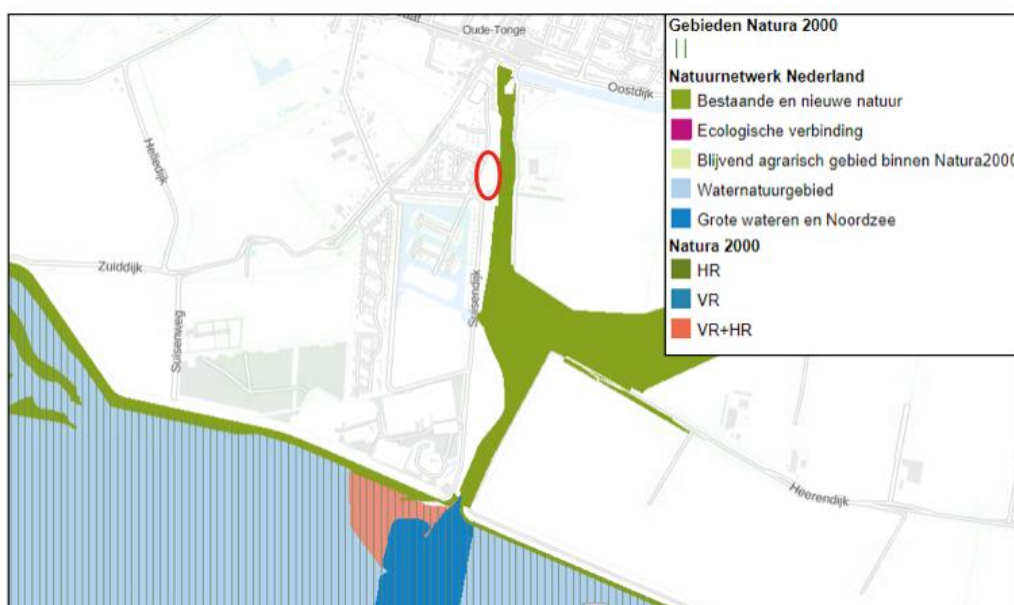
Geconcludeerd wordt dat voor de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Voor de aanlegfase er sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een vervolgonderzoek in de vorm van een ecologische voortoets en eventueel een passende beoordeling zal moeten aantonen of er sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

5.7.1.2 Natuur Netwerk Nederland

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

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

In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de zowel het Natura 200-gebied als de NNN weergegeven.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van de Natura 2000-gebied en de NNN (Bron: Provincie Zuid-Holland)

De locatie is niet gelegen binnen, maar grenst wel aan de concreet begrensde NNN. Gelet op de aard en omvang van de ontwikkeling is van significant negatieve effecten (zoals areaalvermindering) op de NNN geen sprake. Een nadere toetsing wordt niet noodzakelijk geacht.

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

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

5.7.2.2 Situatie plangebied

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van onbebouwd terrein. De huidige inrichting en het beheer maken de locatie tot een volledig ongeschikt leefgebied van beschermde soorten. Door realisatie van voorgenomen bebouwing worden geen beschermde soorten verstoord, beschadigd of gedood en er wordt geen beschermd functioneel leefgebied van bepaalde soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen, hun

foerageergebieden en migratieroutes aangetast. Geschikte foerageerplekken voor vleermuizen ontbreken volledig. Het plangebied heeft vanwege het ontbreken van lijnvormige structuren geen betekenis als migratieroute voor vleermuizen. Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat voorgenomen ontwikkeling in het plangebied negatieve effecten zou kunnen hebben op flora en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

5.7.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden, flora en fauna. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

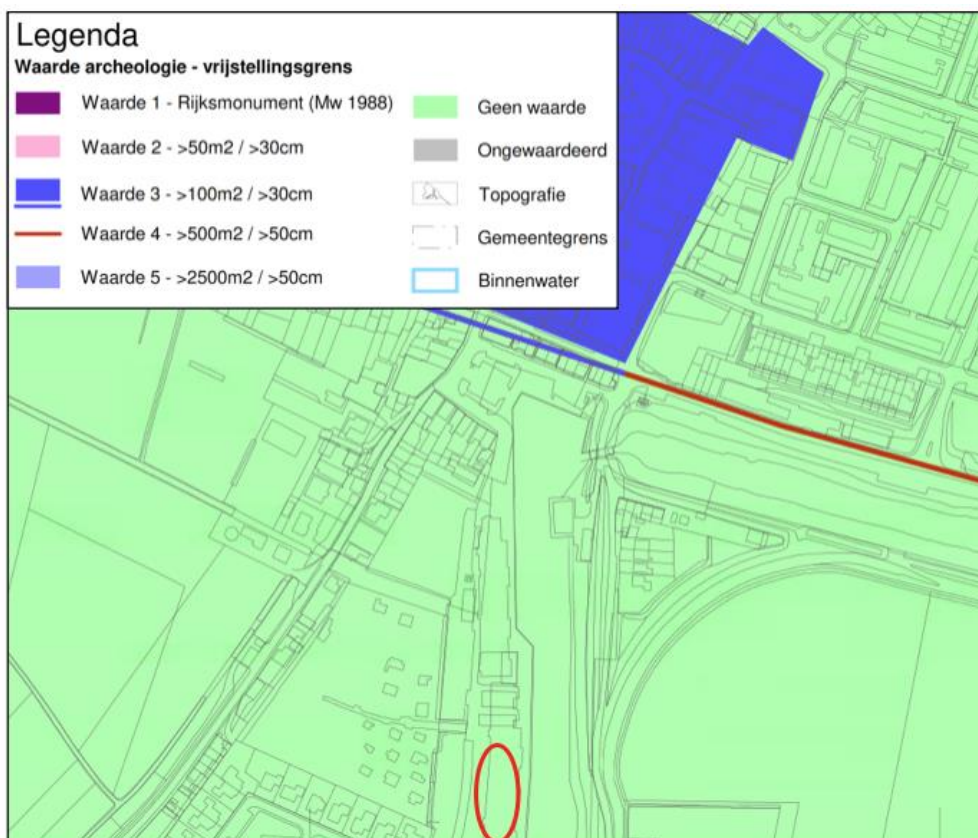
5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

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

5.8.1.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 5.3

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

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

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

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

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

5.8.2.2 Situatie plangebied

In het plangebied zelf zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. In de directe omgeving van het plangebied zijn eveneens geen cultuurhistorische waarden aanwezig welke door voorliggende ontwikkeling zullen worden beïnvloed. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor dit plan.

5.8.3 Conclusie

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

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

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

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

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

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

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ruime afstand van het plangebied. Uit de Aerius-berekening (bijlage 4 en paragraaf 5.6) is reeds gebleken dat er van significante aantasting van deze Natura 2000-gebieden geen sprake is.

5.9.2.3 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in een directe eindbestemmingen waardoor, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden, sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtig plan. In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.'*

Aangezien hier sprake van is, dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.9.3 Conclusie

Voorliggend plan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Gezien de aard en omvang van het project (het realiseren van 63 wooneenheden) kan worden gesteld dat ruimschoots onder de drempelwaarden uit de D-lijst wordt gebleven. Daardoor zijn geen belangrijk nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit plan. De in deze toelichting opgenomen milieuparagraaf wordt in dit geval gezien als de vormvrije m.e.r.-toets.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

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

6.1.2 Rijksbeleid

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

6.1.3 Provinciaal beleid

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

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

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

6.1.4 Beleid waterschap Hollandse Delta

6.1.4.1 Waterbeheerprogramma 2016-2021

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

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

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

6.1.4.2 *Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014*

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

6.1.5 **Beleid waterschap gemeente Goeree-Overflakkee**

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

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

6.3 **Waterparagraaf**

6.3.1 **Algemeen**

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

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

6.3.2 **Watertoetsproces**

Waterschap Hollandse Delta is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. Het watertoetsresultaat is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

De uitgangspuntennotitie behorende bij de 'normale procedure' is onderstaand opgenomen. De relevante randvoorwaarden voor dit plan zijn gerangschikt onder acht streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water en het thema Wegen. Hierna worden de relevante randvoorwaarden toegelicht.

6.3.3 Relevante aspecten

6.3.3.1 Veiligheid

Streefbeeld

Hoog water vanuit zee en de rivier vormt een reële bedreiging voor de veiligheid op de Hollandse eilanden. Waterkeringen beschermen tegen deze bedreiging. Het waterstap wil de veiligheid ook in de toekomst blijven waarborgen. Door te werken aan veilige, robuuste en duurzame waterkeringen anticipeert het waterschap op sociale ruimtelijke, economische en klimatologische ontwikkelingen.

6.3.3.2 Voldoende water – wateroverlast

Streefbeeld

Een robuust watersysteem dat de effecten van toekomstige klimaatveranderingen en bodemdaling kan opvangen. Een dergelijk systeem kan het water, conform de daarvoor vastgestelde normen en zonder overlast te veroorzaken, verwerken tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

Strategie

Het watersysteem dient te voldoen aan het principe van waterneutraal bouwen, dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt, dienen compenserende maatregelen te worden genomen om piekafvoeren te verwerken en infiltratie van water mogelijk te maken. Uitgangspunt vasthouden-bergen-afvoeren. Bij het oplossen van waterhuishoudkundige problemen wordt afwenteling voorkomen.

Randvoorwaarden

Oplossingen voor eventuele waterhuishoudkundige problemen dienen bij voorkeur in het plangebied gevonden te worden. Indien dit niet mogelijk is dient dicht bij het plangebied compensatie gezocht te worden. Compensatie dient in ieder geval binnen hetzelfde peilgebied plaats te vinden. De verbindingen tussen wateren horen daar ook bij.

De berekening van te realiseren berging is gebaseerd op de randvoorwaarde dat de afvoer maximaal 2 l/s/ha bedraagt.

Bij een plan wordt gebruik gemaakt van de vuistregel dat 10% van de toename aan m² verhard oppervlak gecompenseerd dient te worden. Hierbij geldt een ondergrens van 500 m² in het stedelijk gebied. In het landelijke gebied is de ondergrens 1500 m²; bij een kleiner oppervlak verhard is geen compenserende waterberging nodig. Dit volume wordt bij voorkeur gerealiseerd in de vorm van open water. In het stedelijk gebied mag het waterpeil maximaal tot aan maaiveld stijgen bij een maatgevende bui waarvan de kans van voorkomen eens per 100 per jaar is. Voor land- en tuinbouw is dat eens per 50 jaar, voor akkerbouw eens per 25 jaar en voor grasland eens per 10 jaar. Hierbij mag nergens inundatie optreden. De aanwezige ruimte voor berging mag niet afnemen. De waterberging wordt altijd berekend boven het streefpeil. De berging wordt niet later gerealiseerd dan de uitvoering van de rest van het plan.

6.3.3.3 Voldoende water – goed functionerend watersysteem

Streefbeeld

Het watersysteem zorgt in normale situaties voor een goede doorstroming en afwatering in het beheergebied en maakt het realiseren van het (maatschappelijk) Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR) mogelijk. Hollandse Delta streeft er naar dat de feitelijke situatie van het watersysteem overeenkomt met de legger. Op die manier kan het waterschap weloverwogen anticiperen op en reageren in extreme situaties.

Strategie

Het waterschap beheert het watersysteem en tracht daarbij de aan- en afvoer van water soepel te laten verlopen en ervoor te zorgen dat het water fysisch-chemisch en ecologisch goed van kwaliteit is en er geen problemen ontstaan van wateroverlast of wateronderlast.

Een van de taken is het beheer van het oppervlaktewaterpeil. Een goed peilbeheer is een middel om de bovenstaande situatie te faciliteren. De keuze van het oppervlaktewaterpeil en het peilregime wordt in eerste

instantie ingegeven door de gebruiksfunctie van het gebied. Daarnaast wordt er rekening gehouden met andere belangen in het betreffende gebied.

Alvorens tot een peilbesluit te komen worden belanghebbende in de gelegenheid gesteld om hun wensen kenbaar te maken. Indien hieraan tegemoet kan worden gekomen zonder het algemeen belang te schaden zal het waterschap de wensen proberen te honoreren. In de afweging spelen een aantal uitgangspunten een rol: In zetting gevoelige gebieden streeft het waterschap naar vertragen van de maaiveldafval door het zo hoog mogelijk instellen van het peil. Het waterschap probeert zoveel mogelijk om onnodige versnippering van peilgebieden te voorkomen. Waar mogelijk en wenselijk streeft het waterschap naar het zoveel mogelijk vasthouden van het gebiedseigen water. Waar mogelijk wordt hiertoe een zo natuurlijk mogelijk flexibel peilregime gehanteerd.

Het systeem moet robuust genoeg zijn om hevige neerslag binnen het peilgebied te kunnen opvangen alvorens af te wentelen op naburig gebied.

Voor de oevers langs open water wordt gestreefd naar een onderhoudsvriendelijke inrichting (inclusief bereikbaarheid).

Randvoorwaarden

Bij het ontwikkelen van een nieuw peilbesluit voor nieuw aan te leggen stedelijk gebied gelden enkele randvoorwaarden. Dit zal nog verder worden uitgewerkt.

Bij de peilstelling wordt rekening gehouden met het risico op te hoge of te lage grondwaterstanden. Het in te stellen peil mag geen reden zijn voor problemen met de grondwaterstand. Er vindt altijd vooraf overleg plaats tussen projectontwikkelaar en waterschap. Gebieden die al een hoge grondwaterstand hebben moeten voor de nieuwbouw worden opgehoogd en/of gedraineerd worden. In gebieden waar op langere termijn sprake kan zijn van aanzienlijke bodemdaling moeten vooraf maatregelen worden genomen om problemen in de toekomstige situatie te voorkomen.

Een inlaat- en uitwateringsgeul, hoofdwatgang en boezemwater dienen voorzien te zijn van een obstakelvrije werkstrook (maakt onderdeel uit van de beschermingszone) van minimaal 5 meter breed. Voor de regio IJsselmonde geldt voor de hoofdwatgang en boezemwater respectievelijk minimaal 3,5 en 3 meter. Een dijsloot en wegsloot heeft een zone van minimaal 4 meter. Voor regio IJsselmonde is dat 1 voor Voorne Putten is dat 5. Voor watgangen breder dan 12 meter is varend onderhoud nodig. Indien een watgang smaller is, dan zal in principe rijdend onderhoud mogelijk worden gemaakt. Er kan onderbouwd gekozen worden voor varend onderhoud. De minimaal benodigde doorvaarthoogte is 1,5 meter en de minimum doorvaart breedte is 2,50 tot 3,00 meter.

6.3.3.4 Voldoende water – anticiperen op watertekort

Streefbeeld

Het waterschap wil een robuust watersysteem dat voorbereid is op de effecten van toekomstige klimaatveranderingen. Tot nu toe ligt de nadruk bij klimaatveranderingen met name op meer extreme neerslag en stijging van de zeespiegel. Ook extreem droge periodes zullen echter vaker voor komen. Het robuuste watersysteem dat het waterschap nastreeft moet hier ook op anticiperen.

6.3.3.5 Schoon water – goede inrichting/structuurdiversiteit van het watersysteem

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar goede leef-, verblijf- en voortplantingsmogelijkheden voor de aquatische flora en fauna in het beheergebied.

6.3.3.6 Schoon water – goede oppervlaktewaterkwaliteit

Streefbeeld

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische)

flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

6.3.3.7 Schoon water – goed omgaan met afvalwater

Streefbeeld

Menselijke activiteiten hebben een negatief effect op de kwaliteit van het water doordat ze water verontreinigen. Het waterschap zorgt met de behandeling van afvalwater dat zo veel mogelijk van deze effecten teniet worden gedaan.

Strategie

Voor nieuw te ontwikkelen terreinen wordt uitgegaan van het niet aankoppelen van hemelwater op het rioolstelsel. Voor bestaande gebieden wordt gestreefd naar het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering. Afstromend hemelwater van vervuilde oppervlakken wordt gezuiverd. Verontreinigingen door stedelijk afvalwater (huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater) worden voorkomen.

Randvoorwaarden

Bij nieuwbouwgebieden is de aanleg van een gescheiden rioolstelsel een voorwaarde. Gestreefd wordt om schoon hemelwater in bestaand gebied af te koppelen van het rioolstelsel. Het hemelwater afkomstig van schone oppervlakken wordt geïnfiltreerd of direct afgevoerd naar open water. Het hemelwater stroomt onder vrijverval af, direct of indirect (eventueel via een lokale zuivering) richting open water. Het afstromend hemelwater wordt vanaf de erfgrans, en waar mogelijk, bovengronds aangeboden.

Verharde oppervlakken die vervuild zijn of waar de kans op vervuiling groot is worden afgevoerd via een (in)filtratievoorziening, (in)filtratieberm en/ of slibafscheider. De afvoer van minder schone verharde oppervlakken via het rioolstelsel vindt plaats op basis van expert-judgement.

De volgende afweging in het omgaan met stedelijk afvalwater wordt gehanteerd: Lozingen dan wel emissies worden voorkomen, Afvalwater wordt vergaand hergebruikt, Aansluiting afvalwaterstroom op riolering, Afvoer per as (transport), Opslag en gelijkmatige verspreiding.

6.3.3.8 Wegen

Streefbeeld

Het waterschap streeft naar een afdoende bereikbaarheid van alle bestemmingen binnen het beheersgebied. Een optimale verkeersveiligheid en een goede doorstroming op de wegen die bij het waterschap in beheer en onderhoud zijn daar bij essentieel.

6.3.4 Toetsing

Het bouwplan is besproken met het waterschap. Het waterschap heeft op d.d. 29 mei 2020 een positieve reactie gegeven. Hierna wordt er samengevat op ingegaan:

Voor het plan dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

- werken in en nabij waterkeringen;
- nutsvoorzieningen;
- compenseren toename verharding vanwege versnelde afvoer van hemelwater;
- eventueel rekening houden met verkeersstromen;
- vergunningplicht.

Initiatiefnemer wordt geadviseerd om voor uitvoering te controleren of de werken voldoen aan de nota ‘toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem en wegen’. Vervolgens kan het waterschap bij akkoord een vergunning verlenen. Indien de plannen zodanig zijn ingericht dat het past binnen het beleid van het waterschap, dan zal het waterschap haar medewerking verlenen om de plannen mogelijk te maken. Ruimtelijk gezien kan er dan ook ingestemd worden met het plan. Het advies is positief, mits de waterstaatsbelangen gewaarborgd zijn.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;

- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, goothoogte, dakhelling, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig/toegestaan zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag worden afgeweken van de aangegeven bouw- of gebruiksmogelijkheden;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de bouwregels af te wijken inzake.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel wordt het strijdig gebruik beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven ten aanzien overschrijdingen bestemmingsgrenzen.
- *Overige regels (Artikel 10)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien van de werking van wettelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

‘Wonen’ (Artikel 3)

De gronden binnen het plangebied zijn bestemd met de bestemming ‘Wonen’, teneinde het bouwplan mogelijk te maken. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens zijn bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen mogelijk.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen is bepaald dat er maximaal 63 gestapelde woningen zijn toegestaan. Middels een aanduiding op de verbeelding zijn de goot- en bouwhoogte bepaald, afhankelijk van het beoogd aantal bouwlagen.

De situering van de bestemming ‘Gemengd’ is gewijzigd ten opzichte van de huidige planologische situatie om het bouwplan van voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor 63 gestapelde woningen en in samenhang daarmee het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. Tevens zijn bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, water en toegangswegen toegestaan. Daarnaast is vastgelegd dat de maximale dakhelling voor alle gebouwen ten hoogste 55° mag bedragen. De minimum dakhelling is bepaald op 25°. Tenslotte is bepaald dat de dakhelling niet geldt voor de bovenste dakvlakken van afgeknotte schilddaken en dat overschrijdingen in de vorm van ondergeschikte onderdelen zijn toegestaan.

Voor erfafscheidingen bedraagt de bouwhoogte maximaal 1 meter en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt een maximale bouwhoogte van 2 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken bedraagt ten hoogste 2,5 meter.

‘Waterstaat – Waterkering’ (Artikel 4)

Overeenkomstig het geldende bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterkering’ opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn, behalve voor de andere daar voorkomend bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de waterkering met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag (met inachtneming van de voor die bestemming geldende regels) uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG

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

9.1. Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

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

9.1.2 Provincie Zuid-Holland

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

9.1.3 Waterschap Hollandse Delta

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

9.2 Inspraak

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

9.3 Zienswijzen

Deze paragraaf zal worden ingevuld na afloop van de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan.

BIJLAGEN

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 4 Stikstofberekening