



Gemeenteraad van Goeree-Overflakkee
Postbus 1
3240 AA MIDDELHARNIS



Registratienummer	:	Z -22-148025/22542
Portefeuillehouder	:	Wethouder Markwat
Raadsvergadering	:	25 april 2024
Behandelaar	:	S. Koppenaal
Onderwerp	:	Vast te stellen bestemmingsplan Heerendijk Oude-Tonge
Bijlage	:	Raadsbesluit
Datum	:	12 maart 2024

Geachte raad,

Beslispunten

1. Gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan “Heerendijk Oude-Tonge’ zoals verrat in NL.IMRO.1924.-OTAdivlocaties-BP30.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Inleiding

In de periode van 8 november 2023 tot en met 19 december 2023 heeft ter inzage gelegen het ontwerpbestemmingsplan “Heerendijk Oude-Tonge”.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op:

1. De gronden naast Heerendijk 23 Oude-Tonge. Op deze gronden wil de initiatiefnemer een nieuwe woning realiseren;
2. Nieuw Bloksedijk 2 Achthuizen: het bestemmingsplan voorziet voor dit perceel in het wijzigen van de grondbestemming van ‘Agrarisch naar Wonen’. Daarnaast in het saneren van een gedeelte van het agrarisch bouwvlak, wat vervolgens wordt samengevoegd met het agrarisch bouwperceel Tonisseweg 8 Oude-Tonge.
3. Tonisseweg 8 Oude-Tonge; het bestemmingsplan voorziet voor dit perceel in het vergroten van het agrarische bouwvlak met 7.090 m². Hiervan is 6.090 m² planologisch afkomstig van Nieuw Bloksedijk 2 Achthuizen. Daarnaast 1.000 m² vanuit een overeenkomst over de ontwikkeling op de gronden van voormalige gasfabriek. Aansluitend aan deze gronden heeft initiatiefnemer een agrarisch bedrijfsperceel, Heerendijk 23 Oude-Tonge. De agrarische bestemming frustreerde de woningbouwontwikkeling op de gronden van de voormalige gasfabriek.

In de periode dat het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen naar voren te brengen. Binnen deze periode is één zienswijze ontvangen.

De zienswijze is ingediend door de provincie. In het ontwerpbestemmingsplan is geprobeerd om van het agrarisch bouwperceel Heerendijk 23 Oude-Tonge 5.900 m² van het bouwvlak planologisch te verplaatsen naar Tonisseweg 8 Oude-Tonge. De provincie wil graag dat alleen de vooraf afgesproken 1.000 m² bouwvlak planologisch wordt verplaatst.

Doelstelling

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan. Gewijzigd om reden dat zienswijze van Provincie wordt overgenomen, wat inhoudt dat het agrarisch bouwvlak zoals opgenomen in de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan met 4.090 m² moet worden verkleind.

Argumenten

1.1. Eenieder is in de gelegenheid gesteld zienwijzen naar voren te brengen

Het bestemmingsplan heeft in ontwerp zoals beschreven in artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienwijzen naar voren te brengen.

1.2. Van de provincie is een zienswijze ontvangen

In de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, is van de provincie een zienswijze ontvangen. De zienswijze heeft betrekking op het niet zijn nagekomen van eerdere afspraken.

Deze afspraken hebben betrekking op de gronden van het nabij gelegen voormalige gasfabriek terrein. Die gronden zijn ernstig verontreinigd. Om een gedeelte van de saneringskosten te kunnen financieren, is een woningbouwplan ontwikkeld. Initiatiefnemer was eigenaar van een naastgelegen agrarisch bedrijf, Heerendijk 23 Oude-Tonge.

Omdat het agrarisch bedrijf de woningbouw planologisch frustreert, heeft initiatiefnemer medewerking toegezegd. Naar aanleiding hiervan zijn de volgende afspraken gemaakt.

- de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen';
- aan het bouwvlak Tonisseweg 8 Oude-Tonge wordt 1.000 m² toegevoegd ten behoeve van de landschappelijke inpassing;
- initiatiefnemer mag op naastgelegen gronden van Heerendijk 23 Oude-Tonge, een woning oprichten met een inhoud van 1.000 m³.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt van de Heerendijk 5.090 m² bouwvlak toegevoegd aan de Tonisseweg 8 Oude-Tonge. Dit moet dus worden teruggebracht naar 1.000 m².

1.3. Initiatiefnemer wil voldoen aan zienwijze ofwel afspraken met provincie

De zienwijze van de provincie is besproken met de adviseur van de initiatiefnemer, R3 Advies uit Oud-Beijerland.

De adviseur heeft te kennen gegeven dat met de zienswijze wordt ingestemd. Het wordt ook in dit geval gezien als de beste keuze.

2.1 De grondbestemmingen worden in overeenstemming gebracht met feitelijk gebruik

Het toekomstig gebruik van de percelen Heerendijk 23 Oude-Tongen en Nieuw-Bloksedijk 2 Achthuizen is wonen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn de gronden aangewezen overeenkomstig feitelijk gebruik.

2.2. Het samenvoegen van de bouwvlakken is passend binnen provinciaal beleid

Op grond van artikel 3.18 lid 1 onder a, mag een agrarisch bouwvlak geen groter oppervlak hebben dan 2 ha.

Op grond van lid 1 onder b van dit artikel kan van lid 1 onder a worden afgeweken door twee bouwvlakken van akkerbouwbedrijven samen te voegen. Eén van de bouwvlakken moet dan wel fysiek en planologisch worden gesaneerd.

In het voorliggende plan worden drie bouwvlakken samengevoegd, waarvan twee gedeeltelijk planologisch en fysiek gedeeltelijk worden gesaneerd.

Deze strijdigheid is op 29 november bij de provincie besproken. Tegen het samenvoegen van drie bouwvlakken zijn in principe geen bezwaren. Van belang hierin is dat het maximaal mogelijke bouwvlak van 4 ha niet wordt overschreven.

2.3. Het toevoegen van bebouwing is op de achter te laten percelen niet mogelijk

De percelen Heerendijk 23 Oude-Tonge en Nieuw Bloksedijk 2 Achthuizen, behouden een bouwvlak met een groot oppervlak.

Binnen deze bouwvlakken is een maximum gesteld aan toegestane bebouwing. Op grond van de planregels bedraagt de inhoud van een hoofdgebouw niet meer dan 750 m³ en zijn bijgebouwen mogelijk tot een oppervlak van 150 m².

Het huidige oppervlak van de bijgebouwen is meer dan 150 m². Het meerdere van 150 m² komt na vaststellen van het bestemmingsplan onder het overgangsrecht.

Meer inhoud en oppervlak dan nu op de percelen aanwezig is, is dus niet mogelijk.

2.4. De percelen worden voorzien van een (robuuste) landschappelijke inpassing

De percelen Tonisseweg 8 en het nieuwe woonperceel aan de Heerendijk, worden voorzien van een (robuuste) landschappelijke inpassing. In de planregels is ten behoeve hiervan een verplichting opgenomen, met daarbij een overzicht van de aan te brengen soorten struiken en bomen.

3.1. De kosten worden op de initiatiefnemer verhaald

Met initiatiefnemer is een Anterieure Exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd, en kan een Exploitatieplan achterwege blijven.

Kanttelingen

N.v.t.

Financiën

De kosten die met deze ontwikkeling verband hebben, worden op de initiatiefnemer verhaald door middel van de Anterieure Exploitatieovereenkomst.

Kader

- artikel 3.1; Wro; de gemeenteraad stelt voor haar grondgebied een bestemmingsplan vast;
- artikel 3.8; Wro; afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht is eveneens van toepassing;
- artikel 6.12; Wro; de kosten die met een ontwikkeling verband houden, moeten op de ontwikkelende partij worden verhaald.

Vervolgstappen

- Na besluit van uw gemeenteraad, zal het bestemmingsplan allereerst worden voorgelegd aan de provincie. Dit in verband met gewijzigde vaststelling en om reden dat de provincie een zienswijze heeft ingediend.
- Nadat de provincie haar goedkeuring heeft gegeven, zal bestemmingsplan op de daarvoor gebruikelijke en wettelijke wijze worden gepubliceerd.

Participatie

De drie percelen waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft zijn gelegen in het buitengebied. Het plan voorziet alleen in planologische wijzigingen en hebben voor alle drie de perceel planologisch en financieel voordeel. De eigenaars van deze gronden zijn ook bij de planvorming betrokken. Gezien deze situatie is door het publiceren van het ontwerpbestemmingsplan op voldoende wijze aan participatie gedaan.

Bijlagen

1. [Raadsbesluit Intern nummer 177657](#)
2. [Zienswijze provincie inkomende post nummer 248721](#)
3. [Toelichting bestemmingsplan inkomende post nummer 254016](#)
4. [Planregels bestemmingsplan inkomende post nummer 254016](#)
5. [Verbeelding bestemmingsplan inkomende post nummer 254016](#)
6. [Aeriusberekening 1 woning Heerendijk inkomende post nummer 231496](#)
7. [Aeriusberekening project inkomende post nummer 231496](#)
8. [Bodemonderzoek inkomende post nummer 231496](#)

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
secretaris, burgemeester,
W.M. van Esch mr. A. Grootenboer-Dubbelman