

Toelichting bestemmingsplan

HEERENDIJK OUDE TONGE

Vastgesteld 25 april 2024

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende bestemmingsplan	5
1.3 Leeswijzer	7
2. Beschrijving plangebied	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	8
2.3 Huidige situatie	9
2.4 Nieuwe situatie	9
3. Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. Omgevingsaspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Geluid	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.5 Externe veiligheid	22
4.6 Waterhuishouding	24
4.7 Flora en fauna	25
4.8 Geur	26
4.9 Verkeer	26
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	26
4.11 Vormvrije mer	27
5. Juridische Plantoelichting	29
6. Uitvoering	30
6.1 Economische uitvoerbaarheid	30
6.2 Planschade	30
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	31
8. Zienswijzen	32

Bijlagen:

- **bijlage 1 verkennend bodemonderzoek** (ATKB, 09.08.2022, nr. 20211498/rap01)
- **bijlage 2 AERIUS-berekening**
- **bijlage 3 Vormvrije mer**

1. Inleiding

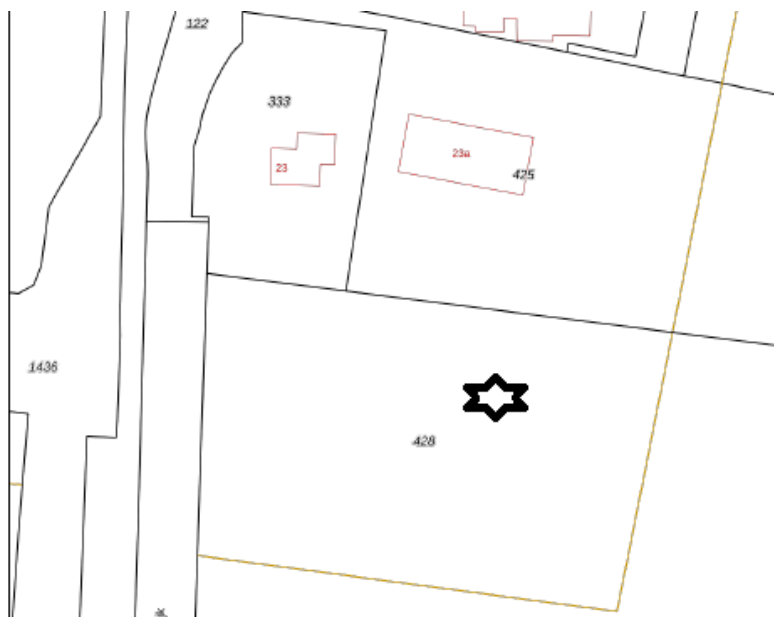
1.1 Aanleiding

Het agrarisch bedrijf aan de Tonisseweg 8 te Oude-Tonge heeft, vanwege de ontwikkelingen in de bedrijfsvoering, behoefte aan het vergroten van het agrarisch bouwvlak op deze locatie. Dit zou kunnen worden gerealiseerd, door het saneren van oppervlakten van agrarisch bouwvlak op andere locaties in de gemeente Goeree-Overflakkee. Daarnaast bestaat het plan om ten zuiden van Heerendijk 23 te Oude-Tonge een nieuwe burgerwoning te bouwen.

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft zich in principe bereid verklaard om aan deze plannen medewerking te verlenen. Concreet gaat het om het volgende.

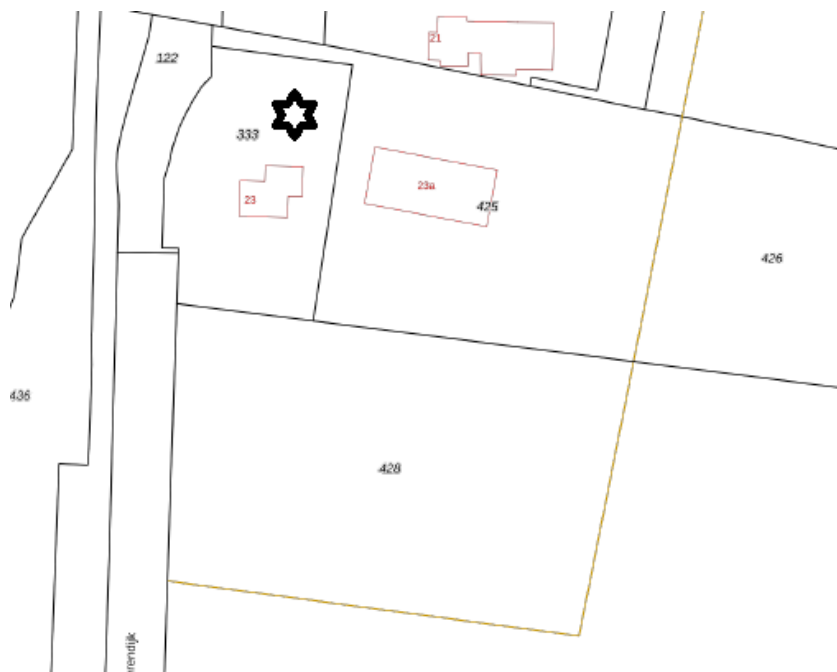
- Nieuwe woning aan de Heerendijk perceel ten zuiden van nummer 23 Oude-Tonge

Als uitvloeisel uit afspraken die met de gemeente en provincie zijn gemaakt in relatie tot de herontwikkeling van het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Heerendijk is overeengekomen, dat er ten zuiden van de woning Heerendijk 23 te Oude-Tonge een nieuwe woning gebouwd mag worden (inhoud max. 1.000 m³). Het perceel waarop de nieuwe woning wordt gebouwd is kadastraal bekend gemeente Oostflakkee sectie L, nummer 428.



- Wijziging bestemming Heerendijk 23 Oude-Tonge/versleping agrarisch bouwvlak van 1.000 m² naar Tonisseweg 8 in Oude-Tonge

Tevens zal circa 1.830 m² van de agrarische bestemming van het perceel Heerendijk 23 worden gewijzigd van 'Agrarisch' in 'Wonen'. Het perceel waarop deze woning staat is kadastraal bekend gemeente Oostflakkee, sectie L, nummer 333. Het aldaar resterend nog aanwezige agrarische bouwvlak (5.070 m²) mag worden 'versleept' naar de Tonisseweg 8 in Oude-Tonge.



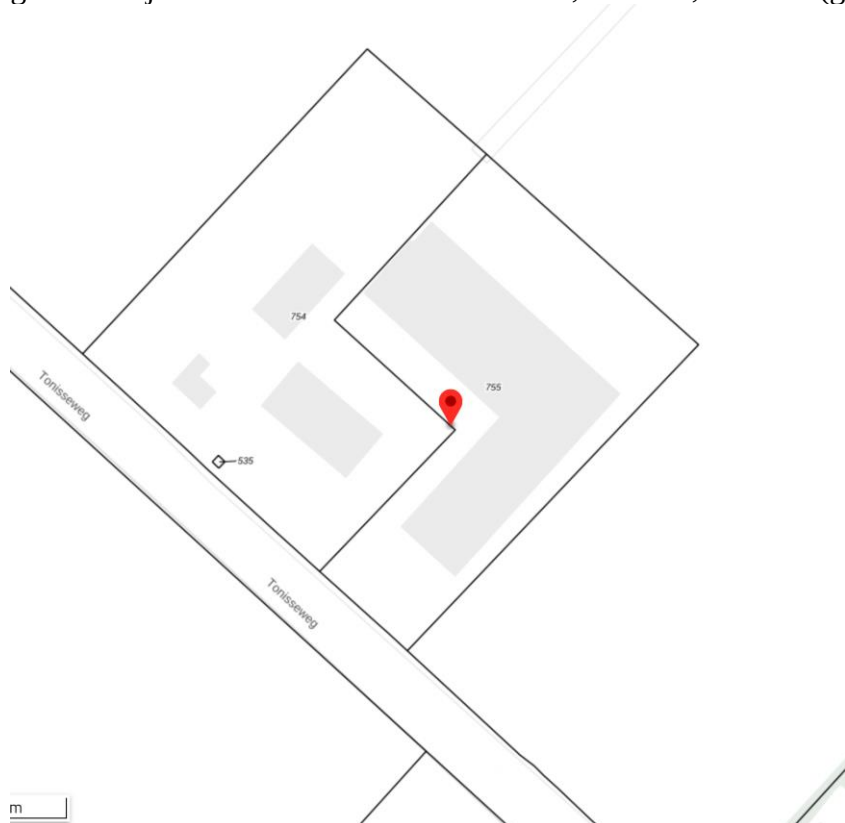
- Wijziging bestemming woning Nieuw Bloksedijk 2 Achthuizen/versleping agrarisch bouwvlak van circa 6.900 m² naar Tonisseweg 8 in Oude-Tonge

Het agrarische bedrijf dat ter plaatse gevestigd was, is beëindigd. Het plan is om het agrarisch bouwvlak te verwijderen en op de bestaande bebouwing een woonbestemming te leggen. Het agrarisch bouwvlak is ongeveer 1 ha. Na aftrek van de bebouwing die blijft staan, resteert er ongeveer 6.900 m² aan bouwvlak dat niet meer benut zal worden. Die 6.900 m² zal eveneens worden ‘versleept’ naar de Tonisseweg 8 in Oude-Tonge. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Oostflakkee, sectie M, nrs. 410 (ged.) en 429.



- Vergroting agrarisch bouwvlak met 7.900m² aan de Tonisseweg 8 Oude-Tonge

Op deze locatie wordt het agrarisch bouwvlak vergroot met de 1.000 m² (compensatie van de Heerendijk 23) en 6.900 m² (compensatie vanuit de Nieuw Bloksedijk 2 Achthuizen). Deze gronden zijn kadastraal bekend Oostflakkee, sectie K, nrs. 753 (ged.), 754 en 755.



Door de uitruil wordt de bestemmingen op alle locaties beter benut.

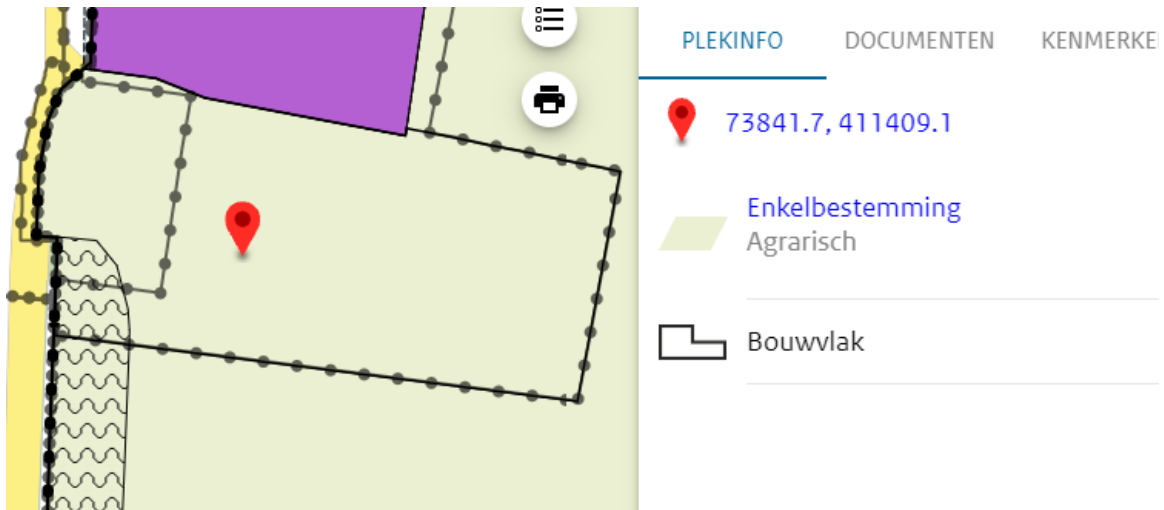
1.2 Vigerende bestemmingsplannen

- Heerendijk perceel ten zuiden van nummer 23 Oude-Tonge

Binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch'.

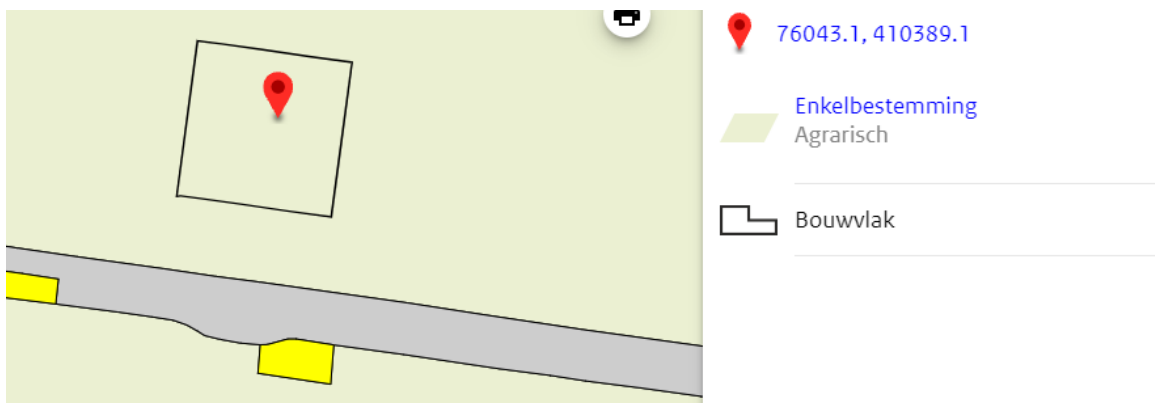
- Heerendijk 23 Oude-Tonge

Binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch'.



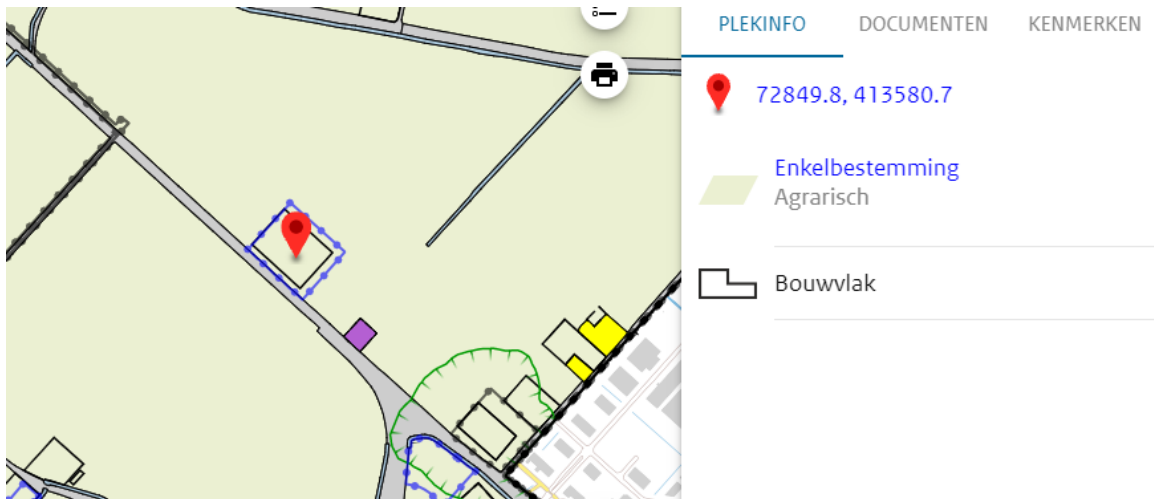
- Nieuw Bloksedijk 2 Achthuizen

Binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch'.



- Tonisseweg 8 Oude-Tonge

Binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee heeft dit perceel de bestemming 'Agrarisch'.



1.3 Leeswijzer

Deze toelichting omvat:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Omschrijving plangebied
- Hoofdstuk 3: Beleidskader
- Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten
- Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting
- Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid
- Hoofdstuk 7: Vooroverleg en zienswijzen

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het perceel Heerendijk 23 te Oude-Tonge ligt in het buitengebied van Oude-Tonge. Ten zuiden van de bebouwde kom.



Heerendijk 23 Oude-Tonge

De Nieuwe Bloksedijk 2 te Achthuizen ligt in het buitengebied ten zuidwesten van de bebouwde kom van Achthuizen en ten Zuidoosten van de bebouwde kom van Oude-Tonge.



Nieuwe Bloksedijk 2 Achthuizen

De Tonisseweg 8 te Oude-Tonge ligt in het buitengebied ten noordwesten van de bebouwde kom van Oude-Tonge en ten zuidoosten van de bebouwde kom van Nieuwe-Tonge.



Tonisseweg 8 Oude-Tonge

2.3 Huidige situatie

- Heerendijk 23 Oude-Tonge

Het perceel Heerendijk 23 en het perceel ten zuiden daarvan is in gebruik als agrarische grond. Er staat een dienstwoning op het perceel.

- Nieuwe Bloksedijk 2 Achthuizen

Op de Nieuwe Bloksedijk 2 te Achthuizen is een agrarisch bouwvlak gesitueerd. Dit perceel is agrarisch in gebruik.

- Tonisseweg 8 Oude-Tonge

De Tonisseweg is agrarisch in gebruik.

2.4 Nieuwe situatie

- Heerendijk perceel ten zuiden van nummer 23 Oude-Tonge

Als uitvloeisel uit afspraken die met de gemeente en provincie zijn gemaakt, in relatie tot de herontwikkeling van het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Heerendijk is overeengekomen, dat er ten zuiden van de woning Heerendijk 23 te Oude-Tonge een nieuwe woning gebouwd mag worden (inhoud max. 1.000 m³).

- Heerendijk 23 Oude-Tonge

Tevens zal de agrarische bestemming van de woning Heerendijk 23 te Oude-Tonge worden gewijzigd van 'Agrarisch' in 'Wonen -2-'.

Daarnaast mag een deel van het voorheen ter plaatse aanwezige agrarische bouwvlak 1.000 m² worden 'verslept' naar de Tonisseweg 8 in Oude-Tonge.

- Nieuwe Bloksedijk 2 Achthuizen

Het agrarische bedrijf dat ter plaatse gevestigd was, is beëindigd. Het plan is om het agrarisch bouwvlak te verwijderen en op de bestaande bebouwing een woonbestemming te leggen. Daarnaast wordt een deel van het voorheen ter plaatse aanwezige agrarische bouwvlak circa 6.900 m² ‘verslept’ naar de Tonisseweg 8 in Oude-Tonge.

- Tonisseweg 8 Oude-Tonge

Op deze locatie wordt het agrarisch bouwvlak vergroot met 7.900 m² (compensatie van de Heerendijk en de Nieuw Bloksedijk 2 Achthuizen).

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Beoordeling.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling:

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

De ladder is pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid van het Bro kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. In onderhavig plan is sprake van het toevoegen van één woning en het omzetten van twee woningen van bedrijfswoning naar burgerwoning. Dit wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte.

Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.
- 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.

Stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 6.10 van de verordening pas mogelijk, als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking, blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.

Bestaand stads-en dorpsgebied.

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads- en dorpsgebied weergegeven. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwd gebied behouden blijft en versterkt wordt.

De planlocaties liggen buiten dit gebied. Maar zoals hieronder nader aangegeven, heeft het plan in totaal een kwalitatieve meerwaarde.

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg.

De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende plangebied valt in categorie 2 (aanpassing) en ligt niet in een gebied met een bijzondere beschermingscategorie.

Gezien de ligging van het perceel met al woningen in het naastgelegen lint betreft het hier een aanpassing. Immers de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar voorziet in een wijziging op structuurniveau (aanpassen). De woning kan worden gebouwd mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en;
2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen bijvoorbeeld:
 - a. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - b. wegnemen van verharding;
 - c. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;

d. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Met de provincie zijn afspraken gemaakt over de herinrichting van het gebied waar voorheen een gasfabriek was gevestigd. Dit plan is een uitvloeisel van deze afspraken. Op grond van artikel 6.18 lid 1 onder a van de Omgevingsverordening, mogen agrarische bouwvlakken niet groter zijn dan 2 hectare. Door de uitvoering van onderhavig plan (zie beschrijving onder 2.4, wordt het agrarische bouwvlak aan de Tonisseweg 8 te Oude-Tonge 2,79 hectare. De provincie heeft, gezien de meerwaarde van de sanering, hiermee in gestemd.

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de ‘Visie op Zuid-Holland’ is een “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit” opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied.

Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan.

Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit het gebiedsprofiel Goeree- Overflakkee blijkt het volgende:

Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Op de planlocatie geldt het volgende profiel:

Herkenbaar open zeekleilandschap

Kenmerken

Het eiland Overflakkee (de hals en de romp) is in vijf eeuwen ontstaan door het na elkaar bedijken van een reeks opwassen en aanwassen. Op plekken waar de stroming minder sterk was en de getijdengeulen niet zo diep, vormden zich opwassen doordat het water bij de overgang van vloed naar eb fijn zand achterliet. De hoogste delen werden bewoond en ter bescherming tegen de zee werden dijken aangelegd. Zo ontstonden de eerste bewoonde eilanden. Tegen deze ringpolders aan vormden zich nieuwe slikken en gorzen. Door het indijken hiervan ontstonden nieuwe, langgerekte, sikkelvormige aanwaspolders. Dit proces heeft zich enkele eeuwen herhaald en dit heeft geleid tot het kenmerkende open zeekleipolderlandschap met hoge dijken die het landschap compartimenteren.

De polders zijn overwegend in gebruik als akkerland. Het continue agrarische gebruik heeft ervoor gezorgd dat de openheid, rust en ruimte tot op de dag van vandaag belangrijke kenmerken van het landschap van Flakkee zijn. De oudste polders, de ringpolders, vormen de grootste aaneengesloten open ruimten op het eiland. De aanwaspolders vormen kleinere sub-ruimten. De meeste beplantingen zijn terug te vinden op de polderdijken en op het erf van boerderijen.

In contrast met de vaak strak verkavelde agrarische polders lopen de kronkelige kreken door het polderlandschap. De kreken zijn een restant van de geulen die de ringpolders van elkaar scheidden en vormen de belangrijkste binnendijkse natuurgebieden in het polderlandschap.

Aan de rand van de polder, vaak op het kruispunt van dijk en kreek liggen compacte dorpskernen. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Ontwikkelingen

In de loop der jaren is het onderscheid tussen de verschillende poldertypen vervaagd en daarmee de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap verminderd.

In de landbouw, als belangrijke drager van het open polderlandschap, is sprake van schaalvergroting enerzijds en verbreding anderzijds. In de noordelijke randpolders van Goeree-Overflakkee wordt in combinatie met de aanleg van een nieuw zoetwaterkanaal ingezet op een duurzame landschappelijke ontwikkeling met aandacht voor ecologie en recreatie.

Beoordeling

Op de planlocatie Nieuwe Bloksedijk 2 te Achthuizen en Heerendijk 23 te Oude-Tonge is sprake van Aanwasppolder 1500-1750 en Kreekbedding. Deze polder wordt door het plan niet verder aangetast omdat de bestaande woningen worden gehandhaafd en de nieuwe woning passend in het landschap zal worden geplaatst.

Water als structuurdrager

Kenmerken

Het watersysteem op Goeree-Overflakkee is in een aantal opzichten uniek. Het eiland wordt omringd door zowel zoet als zout buitenwater. Het gehele eiland kent brakke kwel met lokale uitschieters naar zeer zoute kwel. Het grondgebruik is overwegend agrarisch waardoor een grote zoetwaterbehoefte aanwezig is. Er is hiervoor een sterke afhankelijkheid van de aanvoer van zoetwater van buiten het eiland.

De waterkwaliteit op het eiland is wisselend. Onderdeel van het watersysteem zijn de kreken en havenkanalen. Dit zijn twee zeer kenmerkende landschappelijke structuurdragers en tevens waardevolle cultuurhistorische elementen. Kreken zijn in veel gevallen nog wel aanwezig in het landschap, maar moeilijk te herkennen. Ze vormen geen samenhangend waternetwerk.

Ontwikkelingen

Op dit moment is het eiland sterk afhankelijk van de aanvoer van zoetwater van buiten het eiland. Bij de verwachte klimaatverandering die gepaard gaat met drogere zomers wordt deze behoefte versterkt. Het Kierbesluit, waarbij het meest westelijke deel van het Haringvliet onder invloed van zoutwater zal komen te staan, heeft gevolgen voor de zoetwatervoorziening.

Aan de noordzijde van het eiland liggen plannen voor de landschappelijke ontwikkeling van de randpolders in combinatie met de aanleg van een nieuw zoetwaterkanaal.

Tot slot wordt er al jarenlang nagedacht over een verbinding tussen de Grevelingen en het Haringvliet, het zogenaamde Halskanaal.

Het Halskanaal biedt kansen voor toerisme en recreatie (dagrecreatie en wellicht verblijfsrecreatie), maar ook voor de plezier- en chartervaart.

Beoordeling

Op de planlocatie aan de Nieuwe Bloksedijk 2 te Achthuizen is sprake van een Kreekbedding. De bestaande woning met aangebouwde schuur wordt gehandhaafd, de overige voormalige bedrijfsbebouwing op dit perceel wordt afgebroken. Er worden daarbij geen waterbelangen aangetast.

De planlocatie Heerendijk 23 te Oude-Tonge ligt nabij het havenkanaal en historische haven. Het plan laat het havenkanaal en haven in tact.

Kwaliteit van de dorpsrand

Kenmerken

De dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. De relatie tussen dorp en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de dorpsrand en die van het aangrenzende landschap. Het is een hoogwaardig en geliefd woonmilieu; dorps wonen met vrij zicht op en direct contact met het buitengebied. Daarnaast heeft de dorpsrand door de aanwezigheid van routes en functies betekenis voor de dorpsbewoners.

Voor de dorpen op Goeree-Overflakkee is de ligging op de kop, dan wel de hals en de romp bepalend voor het karakter en de kwaliteit van de dorpsrand. Het kleinschalige, besloten karakter van de kop zorgt voor andere kwaliteiten dan het open, grootschalige polderlandschap op de rest van het eiland.

Kenmerkend voor de hals en de romp is het contrast tussen de besloten compacte dorpen en het weidse polderlandschap. Het landschap en het dorp grenzen direct aan elkaar, waardoor contactkwaliteit ontstaat. Op een aantal plaatsen wordt de dorpsgrens gefixeerd door dijken of havenkanalen. Hierdoor ontstaat een heldere landschappelijke grens met contrastkwaliteit. Op de kop van het eiland zijn de linten van Ouddorp maximaal verweven met het besloten schurvelingenlandschap. Hier is geen sprake meer van een dorpsrand, maar van een gebied met maximale contactkwaliteit. Dit levert drie typen dorpsranden op:

- Dorpsrand aan het open polderlandschap (contact);
- Heldere landschappelijke grens (contrast);
- Linten in het besloten schurvelingenlandschap (contact);
- Ontwikkelingen in de dorpsrand moeten dit onderscheid bevorderen en passen in de geest van het aanliggende landschap en dorp.

Ontwikkelingen

De meeste dorpen hebben aan de dorpsrand beperkte uitbreidingsruimte voor bijvoorbeeld woningbouw of bedrijvigheid. Zo wordt nu de Zuidrand bij Dirksland ontwikkeld. Door de veranderende markt wordt op dit moment minder ontwikkeld dan voorzien. Dit biedt mogelijkheden om de betekenis van de dorpsrand opnieuw te interpreteren en de identiteit van het dorp te versterken.

Beoordeling.

De planlocatie Heerendijk 23 te Oude-Tonge ligt naast een zone verblijfsgebied aan de dorpsrand. Daar hier niet in wordt gebouwd, tast het deze belangen niet aan.

Linten blijven linten

Kenmerken

Het eiland Goeree-Overflakkee is ontstaan door het na elkaar bedijken van een reeks opwassen en aanwassen. De hoogste delen werden tegen de zee beschermd door de aanleg van dijken waarachter men ging wonen. De oorspronkelijke bebouwingsspatronen zijn dus veelal ontstaan als compacte gehuchten en buurtschappen veilig achter de dijk.

Op de hals en de romp van het eiland zijn meerdere dijklinten te vinden. Hier staat de bebouwing op of tegen de dijk. Vanwege de hogere ligging heb je hier goed zicht op het open en weidse polderlandschap. Daarnaast liggen de boerenerven verspreid in de weidse polders.

Op de kop is een fijnere structuur van linten aanwezig, met name rondom Ouddorp. Deze lintenstructuur ligt grotendeels in het schurvelingenlandschap. De lintenstructuur geeft een afwisselend beeld tussen open en dicht. Van oudsher vindt hier veel bedrijvigheid plaats.

Een belangrijke kwaliteit van linten is de sterke relatie met het omliggende landschap. Aangezien het landschap op de kop van Goeree-Overflakkee heel anders is dan op de hals en de romp, hebben de linten hier een hele andere karakteristiek, sfeer en kwaliteit.

Ontwikkelingen

Veranderingen binnen de linten vinden plaats door de behoefte aan extra ruimte voor wonen, recreatie, bedrijvigheid of agrarische activiteiten. Hierbij blijft de bebouwing soms gehandhaafd, maar verandert de functie. In andere gevallen verandert ook de bebouwing of wordt bebouwing toegevoegd. Door nieuwbouw wordt een lint verdicht, verbreed of verlengd of de schaal van de bebouwing veranderd.

Daarnaast is er binnen de landbouw een proces van schaalvergroting en verbreding gaande. Dit heeft gevolgen voor verspreid liggende boerenerven.

Beoordeling.

Op de planlocatie aan de Nieuwe Bloksedijk 2 te Achthuizen is sprake van lintbebouwing. Omdat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd wordt het lint niet aangetast.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

De eilandvisie is op 12 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilandidentiteit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland;
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau;
3. De kwaliteit, van leven en van groei;
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden;
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid;

6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen, Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal. Deze thema's hebben elk een toetsvraag.

Het realiseren van een burgerwoning is niet in strijd met de kernthema's.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. De bodem dient te voldoen aan de eisen die zijn opgenomen in de Wet Bodembescherming en Besluit Bodemkwaliteit.

- Heerendijk 23 Oude-Tonge

Tevens zal de agrarische bestemming van de woning Heerendijk 23 worden gewijzigd van 'Agrarisch' in 'Wonen-1'. Het perceel waarop deze woning staat is kadastraal bekend gemeente Oostflakkee, sectie L, nummer 333.

Er is op het perceel reeds een bestaande (bedrijfs)woning aanwezig. De bodem- en grondkwaliteit is reeds geschikt verklaard op basis van een bodemonderzoek voor de vergunning voor het bouwen van de reeds bestaande agrarische bedrijfswoning. Sinds het onderzoek hebben binnen het besluitgebied geen ontwikkelingen meer plaatsgevonden die aanleiding geweest voor nieuwe verontreinigingen. Daarom is er geen nader onderzoek noodzakelijk.

- Nieuwe Bloksedijk 2 Achthuizen

Het agrarische bedrijf dat ter plaatse gevestigd was, is beëindigd. Het plan is om het agrarisch bouwvlak te verwijderen en op de bestaande bebouwing een woonbestemming te leggen. Dit perceel is kadastraal bekend gemeente Oostflakkee, sectie M, nummer 429.

Er is op het perceel reeds een bestaande (bedrijfs) woning aanwezig. De bodem- en grondkwaliteit is reeds geschikt verklaard op basis van een bodemonderzoek voor de vergunning voor het bouwen van de reeds bestaande agrarische bedrijfswoning. Sinds het onderzoek hebben binnen het besluitgebied geen ontwikkelingen meer plaatsgevonden die aanleiding geweest voor nieuwe verontreinigingen. Daarom is er geen nader onderzoek noodzakelijk.

- Heerendijk perceel ten zuiden van nummer 23 Oude-Tonge

Als uitvloeisel uit afspraken die met de gemeente en provincie zijn gemaakt in relatie tot de herontwikkeling van het terrein van de voormalige gasfabriek aan de Heerendijk is overeengekomen, dat er ten zuiden van de woning Heerendijk 23 een nieuwe woning gebouwd mag worden (inhoud max. 1.000 m³). Daarnaast mag een deel van het voorheen ter plaatse aanwezige agrarische bouwvlak (1.000 m²) worden 'verslept' naar de Tonisseweg 8 in Oude-Tonge. Het perceel waarop de nieuwe woning wordt gebouwd is kadastraal bekend gemeente Oostflakkee sectie L, nummer 428.

Om deze reden is een verkennend bodemonderzoek ingesteld (ATKB, 9 augustus 2022, nr. 20211498/rap01). Uit dit onderzoek blijkt, dat de bodem geschikt is voor een gebruik overeenkomstig de woonbestemming. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan gevoegd.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaaï

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

- a. wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- b. wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt.

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB.

Voor de bestaande woningen is geen akoestisch onderzoek noodzakelijk, er is sprake van een bestaande situatie. De nieuwe woning naast de Heerendijk 23 te Oude-Tonge ligt tegen een het 30 km zone aan. De verkeersintensiteit op de Heerendijk is zodanig gering, dat op voorhand kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de gevel van de nieuwe woning niet hoger zal zijn dan 48 dB.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. De Wet milieubeheer bevat namelijk grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

In artikel 5.16 Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of ten minste gelijk blijft.
- c. Het plant 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Er worden twee woningen herbestemd van bedrijfswoning tot burgerwoning. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in één extra woning. De voorgenomen ontwikkeling betreft de toevoeging van in totaal één woning. De uitkomst van de hierna opgenomen berekening van de toename van het aantal verkeersbewegingen, wordt voldaan aan de hiervoor geldende norm. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	7
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,84
PM ₁₀ in µg/m ³	0,11
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.1: Nibm tool

Er worden twee woningen herbestemd van bedrijfswoning tot burgerwoning. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in één extra woning.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Woningen en tuinen hebben volgens van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen milieuzonering. Geen van de percelen, alwaar een woning wordt gerealiseerd of herbestemd, ligt niet binnen de invloedssfeer van bedrijven. Er zijn geen bijzonderheden waardoor er een nadeligere situatie voor de omgeving ontstaat.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer van kracht geworden.

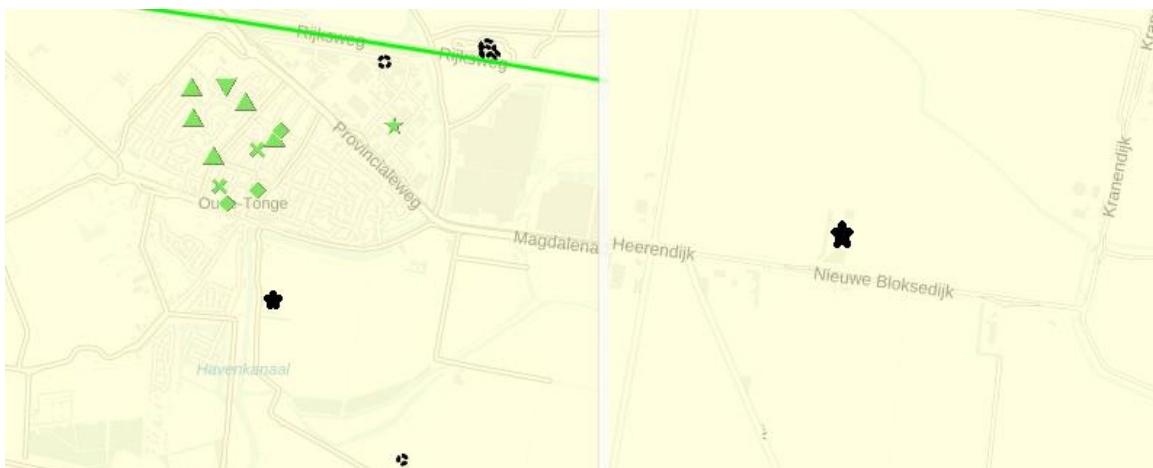
In overeenstemming met artikel 5 van dit Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het ruimtelijke besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het groepsrisico dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in het Besluit externe veiligheid buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transport.

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn, en zo ja, of nader onderzoek noodzakelijk is.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaar zettende ondergrondse leidingen, dan wel lpg-stations aanwezig zijn en ook geen transportroutes

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De wijziging van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 4.2 deel Risicokaart Nederland met ster bij planlocaties

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het plan daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- Veilige dijken en duinen;
- Voldoende en schoon water;
- Het schoonmaken van afvalwater.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied, moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt. Het plan zal in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

Op het perceel naast de Heerendijk 23 te Oude-Tonge wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Hierbij zal niet meer dan 1.500 m² verharding worden aangebracht. Op de percelen van de bestaande woningen aan de Heerendijk 23 en de Nieuwe Bloksedijk te Achthuizen wordt geen extra verharding aangebracht.

Schoon inrichten

Het vuilwater van de nieuwe woningen zal worden afgevoerd via de bestaande persriolering. Bij de bouw zal ter bescherming van de kwaliteit van het oppervlaktewater geen gebruik worden gemaakt van uitlopende materialen zoals zink, lood, koper en zacht pvc. Het schoon hemelwater afkomstig van de daken zal via een hemelwaterafvoerleiding direct op de aangrenzende watergang worden geloosd. Langs de watergang wordt voldoende ruimte vrij gehouden voor het kunnen uitvoeren van onderhoud aan dat water.

Veilig inrichten

Geen van de percelen liggen in een beschermingszone van de waterkering.

Uit oogpunt van het aspect ‘water’ is het plan uitvoerbaar.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Ten aanzien van de wetgeving op dit gebied is de Wet natuurbescherming (Wnb) van belang. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland,
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en
3. vereenvoudiging van regels.

In de Wnb worden diverse planten- en diersoorten beschermd. Het gaat hierbij met name om de soorten van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. Hierna wordt ingegaan op de kans dat dergelijke soorten hier aanwezig zijn. Alle percelen zijn thans in gebruik als intensieve landbouwgrond dan wel is al een (bedrijfs)woning aanwezig. Vanwege dit intensieve gebruik ligt niet in de lijn der verwachting dat er beschermde diersoorten aanwezig zijn.

Uit oogpunt van flora- en fauna aspecten zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoer te brengen.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Er wordt één woning toegevoegd. Hiervoor is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Ad Fontem, 17 juni 2022, nr. 22AF118).

Door uitvoering van de voorliggende AERIUS berekening is aangetoond dat dit niet leidt tot een meetbare depositie van NO_x of NH₃ in Natura 2000-gebied, dat gevoelig is voor stikstof en ammoniak. In de gebruiksfase ligt de emissie dan ook niet hoger dan 0,00 mol/ha/j.

Als gevolg van de berekende emissie, tijdens de gebruiksfase, vindt er dan ook géén meetbare verhoging van de depositie NO_x of NH₃ plaats in Natura 2000-gebieden als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.8 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel. Daarnaast zijn er geen geurgevoelige functies aanwezig nabij het plangebied. Hierdoor levert het aspect geur/stank geen belemmeringen op voor de realisering van het plan.

4.9 Verkeer

Parkeren

Voor vrijstaande woningen geldt op grond van de CROW-publicatie “381 Toekomstbestendig parkeren” in het buitengebied een minimum aantal parkeerplaatsen van twee en een maximum van 2.8. Ter plaatse van de nieuwe woning worden op eigen terrein drie parkeerplaatsen gerealiseerd, zodat aan deze norm wordt voldaan. De bestaande (bedrijfs)woningen hebben al voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Ontsluiting

De bestaande (bedrijfswoning) aan de Nieuwe Bloksedijk 2 te Achthuizen wordt ontsloten via de reeds bestaande uitrit op de Nieuwe Bloksedijk. De bestaande (bedrijfs) woning aan de Heerendijk 23 te Oude-Tonge wordt ontsloten via de reeds bestaande uitrit op de Heerendijk. De nieuwe woning naast Heerendijk 23 te Oude-Tonge wordt met een nieuwe uitrit ontsloten via de Heerendijk 23 te Oude-Tonge worden ontsloten via de Heerendijk, deze weg is voldoende gedimensioneerd om de extra 7 verkeersbewegingen per etmaal te verwerken.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet.

Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten. Het vigerende bestemmingsplan geeft voor onderhavige locatie geen bijzondere waarden aan.

Gemeenten zijn verplicht een archeologiebeleid te voeren en de archeologische waarden en verwachtingen binnen hun gemeentelijk grondgebied inzichtelijk te maken.

Het ISGO (Het ISGO was voordat de gemeenten op het eiland Goeree-Overflakkee samengevoegd werden tot één gemeente een samenwerkingsverband van de afzonderlijke gemeenten) heeft archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. De nota geeft aan hoe de gemeenten op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed.

De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven er naar om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door plaanpassing zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en plaanpassing te kunnen realiseren, dienen archeologische informatie en belangen zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ'). Bij het regionale archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.

De plangebieden hebben geen bijzondere waarden. Daarom is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' voor de plangebieden geen archeologische dubbelbestemming opgenomen.

Dit onderdeel levert geen belemmering op voor de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

4.11 Vormvrije m.e.r.

Op basis van het hierna volgende zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In de ruimtelijke onderbouwing is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren wij nogmaals dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft omvorming van twee bedrijfswoningen naar wonen, de toevoeging van één woning en de verschuiving van twee agrarische bouwvlakken. Dit is een uitbreiding in planologische zin één woning.
- Er is geen cumulatie met andere projecten.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang en zonnepanelen. Er wordt gasloos gebouwd.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Wij verwijzen naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.4.

- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. We verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.5.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid. Wij verwijzen naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.5.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijven.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt buiten het bestaand stedelijk gebied maar betreft het een omvorming van twee bedrijfswoningen naar wonen, de toevoeging van één woning en de verschuiving van twee agrarische bouwvlakken, hetgeen past bij het landschap ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid en is cultureel en archeologisch gezien niet waardevol. Wij verwijzen naar paragraaf 4.10.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied, te weten 'Krammer Volkerak' ligt op circa 1 kilometer afstand van het gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de kleinschaligheid van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie:

Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voor de vaststelling van het plan een besluit nemen dat er geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld vanwege de geringe milieueffecten.

5. Juridische plantoelichting

Dit bestemmingsplan bestaat uit een:

- Toelichting;
- Regels;
- Verbeelding.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding. Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Agrarisch', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waterstaat- Waterkering' ter bescherming van de waterstaatkundige belangen opgenomen.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de realisering van een nieuwe woning naast de Heerendijk 23 te Oude-Tonge, het omzetten van een (bedrijfs)woning naar een burgerwoning aan de Heerendijk 23 te Oude-Tonge en aan de Nieuwe Bloksedijk 2 te Achthuizen en het verslepen van 1,2 hectare agrarisch bouwvlak naar de Tonisseweg 8 te Oude-Tonge. Gemeentelijke kosten worden in rekening gebracht via legesheffing dan wel een anterieure overeenkomst. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro worden afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

In het kader van het wettelijke verplichte overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverlegpartners.

In de bijgevoegde nota inspraak zijn deze vooroverlegreacties opgenomen.

8. Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 8 november 2023 tot en met dinsdag 19 december 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad worden ingediend.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één schriftelijke zienswijze ingediend, te weten door de provincie Zuid-Holland. 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 was van de Heerendijk 5.090 m² bouwvlak toegevoegd aan de Tonisseweg 8 Oude-Tonge. Dit moet dus worden teruggebracht naar 1.000 m².

In deze toelichting van het bestemmingsplan is dit verwerkt. De verbeelding van het bestemmingsplan is aangepast, waarbij het agrarisch bouwvlak aan de Tonisseweg 8 in Oude-Tonge een oppervlakte heeft van 2.79.00 ha.