

Herontwikkeling gasfabriek-terrein Oude-Tonge

Toelichting bestemmingsplan

Opdrachtgever

De Langen & van den Berg Vastgoed B.V.

Contactpersoon

de heer B.M. van Tiggelen

Kenmerk

R087294aa.204YGUX.tvz

Versie

05_001

Datum

22 maart 2021

Auteurs

J.J. (Jacob Jan) van Burg MSc

T. (Thijs) van Zonsbeek BSc

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Planvorm	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Beschrijving plangebied.....	9
2.1	Geschiedenis	9
2.2	Huidige situatie.....	9
2.3	Toekomstige situatie	10
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid.....	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	13
3.1.2	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro).....	13
3.1.3	Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking).....	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	14
3.2.2	Omgevingsverordening Zuid-Holland	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (herziening 2017)	16
3.3.2	Woonvisie Goeree-Overflakkee 2018-2024.....	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage	19
4.1.1	Kader.....	19
4.1.2	Beoordeling	19
4.1.3	Conclusie.....	20
4.2	Verkeer en parkeren	20
4.2.1	Kader.....	20
4.2.2	Beoordeling	20
4.2.3	Conclusie.....	21
4.3	Luchtkwaliteit.....	21
4.3.1	Kader	21
4.3.2	Beoordeling	21
4.3.3	Conclusie.....	22
4.4	Geluid.....	22
4.4.1	Kader.....	22
4.4.2	Beoordeling	22
4.4.3	Conclusie.....	23
4.5	Bedrijven en milieuzonering	23
4.5.1	Kader.....	23
4.5.2	Beoordeling	24

4.5.3	Conclusie.....	24
4.6	Externe veiligheid.....	25
4.6.1	Kader.....	25
4.6.2	Beoordeling.....	25
4.6.3	Conclusie.....	25
4.7	Gebieds- en soortenbescherming.....	25
4.7.1	Kader.....	25
4.7.2	Beoordeling.....	26
4.7.3	Conclusie.....	29
4.8	Water.....	29
4.8.1	Beoordeling.....	29
4.8.2	Conclusie.....	32
4.9	Bodemkwaliteit.....	33
4.9.1	Kader.....	33
4.9.2	Beoordeling.....	33
4.9.3	Conclusie.....	35
4.10	Archeologie en cultuurhistorie.....	35
4.10.1	Kader.....	35
4.10.2	Beoordeling.....	35
4.10.3	Conclusie.....	36
5	Juridische planbeschrijving.....	37
5.1	Planvorm.....	37
5.1.1	Algemeen.....	37
5.1.2	De verbeelding.....	37
5.1.3	De regels.....	37
5.2	Artikelsgewijze toelichting.....	38
5.2.1	Inleidende regels.....	38
5.2.2	Bestemmingsregels.....	38
5.2.3	Algemene regels.....	39
5.2.4	Overgangs- en slotregels.....	39
6	Uitvoerbaarheid.....	40
6.1	Economische uitvoerbaarheid.....	40
6.1.1	Grondexploitatie.....	40
6.1.2	Planschade.....	40
6.1.3	Conclusie.....	40
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	40
6.2.1	Vooroverleg.....	40
6.2.2	Ontwerpfase.....	40
6.2.3	Vaststellingsfase.....	41

Bijlagen

- Bijlage I Akoestische beoordeling verkeerslawaaï
 Bijlage II Quickscan flora en fauna

Bijlage III Stikstofberekening

Bijlage IV Nader onderzoek soortenbescherming

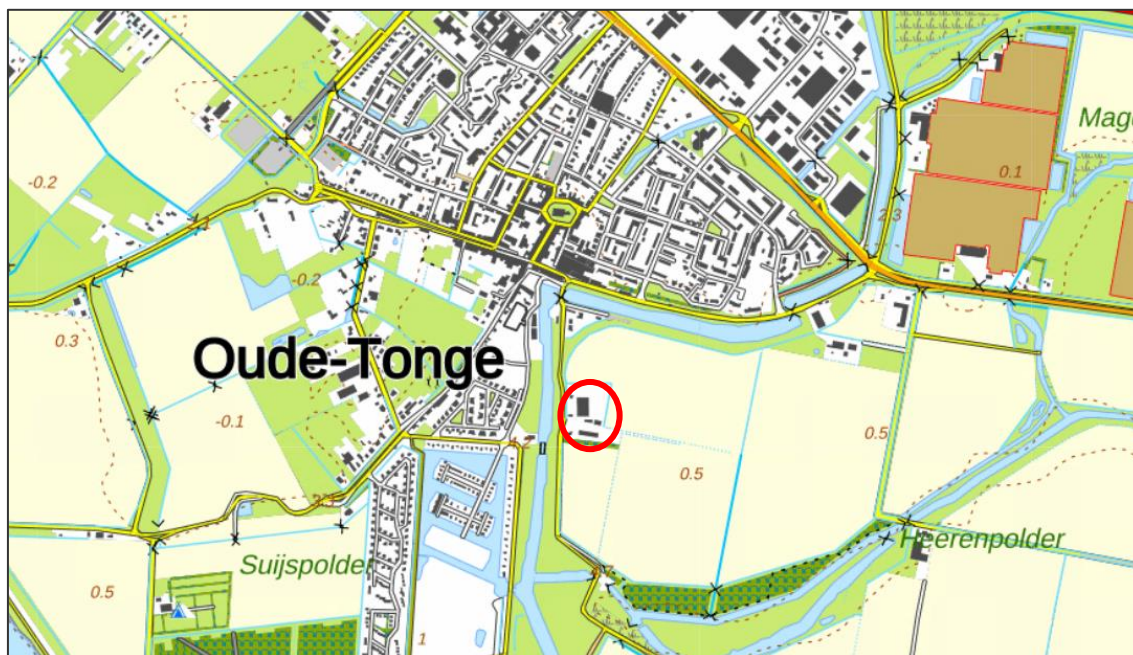
Bijlage V Actualiserend nader bodemonderzoek, saneringsonderzoek en actualiserend grondwateronderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het voornemen om het gasfabriek-terrein aan de Heerendijk in Oude-Tonge te saneren en transformeren naar een kleinschalig woongebied. In het plangebied bevinden zich nu 3 vrijstaande bedrijfswoningen (huisnummers 17, 19 en 21), enkele bijgebouwen en de bedrijfsbebouwing van de voormalige gasfabriek. Deze fabriek is al lang niet meer in bedrijf, de laatste jaren is het terrein hoofdzakelijk gebruikt voor andere bedrijfsactiviteiten (met name opslag). Als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de voormalige gasfabriek is de bodem van het plangebied voor een deel ernstig vervuild, waardoor een bodemsanering noodzakelijk is om het terrein geschikt te maken voor een woonfunctie.

Ten zuiden van gasfabriek-terrein bevindt zich de woning Heerendijk 23, met daarachter een bedrijfspand en -terrein die gebruikt worden door een akkerbouwbedrijf dat elders zijn hoofdvestiging heeft. De planologische mogelijkheden binnen dit agrarische bedrijfsterrein c.q. agrarisch bouwvlak vormen een belemmering voor de voorgenumen woonfunctie op het zuidelijk deel van het gasfabriek-terrein. Om die reden wordt tegelijk met het gasfabriek-terrein ook het agrarische bedrijfsterrein achter de woning Heerendijk 23 getransformeerd: deels naar een woongebied en deels naar agrarische grond zonder bouwvlak.



Figuur 1.1

Topografische kaart met globale aanduiding plangebied (rood omcirkeld).

Het voorgaande houdt concreet in dat de ter plaatse geldende bedrijfsbestemming en agrarische bestemming (gedeeltelijk) worden vervangen door een woonbestemming. De 3 bestaande bedrijfswoningen op het gasfabriek-terrein worden daarbij als burgerwoningen bestemd en daarnaast wordt nieuwbouw van 8 woningen mogelijk gemaakt (6 op het gasfabriek-terrein en 2 op

het agrarische bedrijfsterrein). De bedrijfsbebouwing van de voormalige gasfabriek wordt daarbij gesloopt, waarna allereerst sanering van de bodem plaatsvindt. Ook het agrarische bedrijfspan wordt gesloopt.

De voorgenomen transformatie c.q. herontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' (vastgesteld op 16 oktober 2014). Met dit bestemmingsplan wordt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk gemaakt. Voorliggend document vormt hierbij de toelichting bij het bestemmingsplan. Hiermee wordt gemotiveerd dat er bij deze ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen belemmeringen aanwezig zijn.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de dorpskern Oude-Tonge in de gemeente Goeree-Overflakkee (provincie Zuid-Holland). De locatie ligt aan de Heerendijk ter plaatste van de huisnummers 17, 19, 21 (de bestaande bedrijfswoningen) en 23a (het bestaande agrarische bedrijfspan). Het plangebied omvat zes percelen (waarvan 2 deels) die bekend staan als gemeente Oostflakkee, sectie E, nummers 1192 en 1193 en sectie L, nummers 282, 287 (deels), 334 en 335 (deels). In de figuren 1.1 en 1.2 is de situering van het plangebied in de omgeving weergegeven.



Figuur 1.2

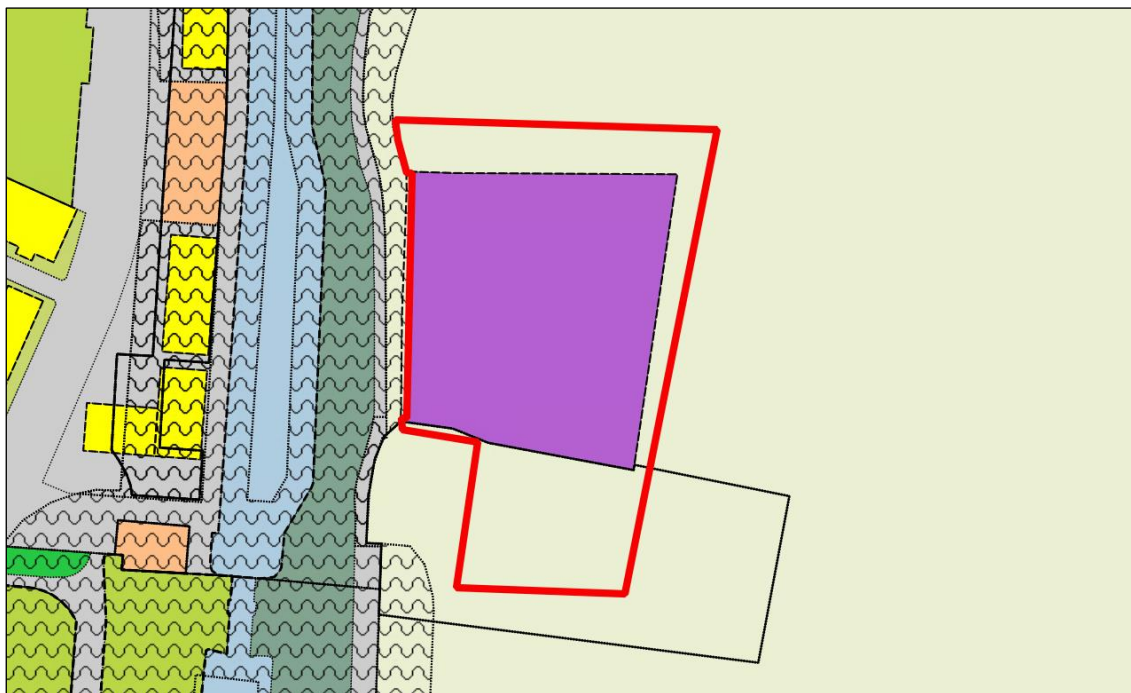
Luchtfoto met globale aanduiding plangebied (globaal rood omkaderd).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' dat is vastgesteld op 16 oktober 2014. Op 20 september 2018 is vervolgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee 1^e herziening' vastgesteld. Dit bestemmingsplan betreft in hoofdzaak het

positief bestemmen van bestaande bollenteelt en een bestaande woning en heeft daarmee geen relevante betekenis voor het plangebied.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' is het plangebied als 'Bedrijf' en 'Agrarisch' bestemd.



Figuur 1.3

Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' met aanduiding plangebied (globaal rood omkaderd).

Bedrijf

Deze gronden zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten, behorende tot de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten¹, met daarbij horende erftoegangswegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op deze gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Voor gebouwen geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Het bebouwd oppervlak op deze gronden mag op basis van de aanwezige aanduiding maximaal 2150 m² bedragen.

Agrarisch

Deze gronden zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf, met daarbij horende erftoegangswegen en parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de bestemming. Voor (bedrijfs)gebouwen binnen het bouwvlak geldt een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter. Het bebouwd oppervlak binnen het bouwvlak is niet gemaximeerd. Uitzondering hierop zijn twee stroken met de bestemming 'Agrarisch' langs de noord- en oostrand

¹ De Staat van bedrijfsactiviteiten is als bijlage opgenomen bij de regels van het geldende bestemmingsplan..

van het gasfabriek-terrein. Omdat op de betreffende gronden geen bouwvlak ligt, zijn hier alleen 'ondergeschikte' bouwwerken met beperkte omvang toegestaan.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de bepalingen van het geldende bestemmingsplan omdat de beoogde (reguliere) woonfunctie niet mogelijk is binnen de geldende bestemmingen. Voor de ontwikkeling is daarom een bestemming vereist die in het plangebied 11 woningen mogelijk maakt.

1.4 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels die daarop betrekking hebben, de in het bestemmingsplan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP 2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als verplichte opbouw is opgenomen.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- de verbeelding: een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1924.OTHeerendijk17t21-BP20.
- de regels: deze zijn in de SVBP 2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (onder andere de volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven, met bijbehorende verklaringen. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de richtlijn SVBP 2012.

1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na de inleiding wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving van de huidige en toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het relevante beleid dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan beschreven. De verschillende milieu- en omgevingsaspecten die van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling komen aan bod in hoofdstuk 4. Een toelichting op de juridische aspecten en bestemmingen van dit bestemmingsplan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Afgesloten wordt met hoofdstuk 6 waarin de focus op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (de procedure) ligt.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Geschiedenis

Voordat Goeree-Overflakkee in 1969 werd aangesloten op het gasnet, maakten de meeste gemeenten op het eiland gebruik van gas dat werd gewonnen uit steenkool. Ten behoeve van deze vorm van gaswinning werd in 1912 in het plangebied een gasfabriek gerealiseerd. Vanwege de aansluiting op het gasnet eind jaren '60 werd de gasfabriek langzaam overbodig en werd de gasproductie omstreeks 1980 beëindigd. De bedrijfsactiviteiten van de gasfabriek hebben echter tot verontreiniging van de bodem binnen het plangebied geleid, waardoor de locatie tot op heden alleen voor andere bedrijfsactiviteiten kon worden gebruikt.

Het agrarische bedrijfsterrein en de woning Heerendijk 23 zijn voor het eerst zichtbaar op een topografische kaart uit 1940 en zijn daarom vermoedelijk in de jaren '30 gerealiseerd.

2.2 Huidige situatie

Omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Heerendijk, in het gebied tussen de kern Oude-Tonge en het Krammer. Ten westen van het plangebied ligt allereerst de weg Heerendijk, met daarachter het dijklichaam (dat circa 2 meter hoger ligt dan de weg). Deze dijk vormt de waterkering voor de Spuikom, een watergang waarin ter plaatse van het plangebied ook een aanlegsteiger voor recreatievaartuigen aanwezig is. Aan de andere zijde van de Spuikom ligt het gebied Handelskade, dat ter plaatse van het plangebied nog niet ontwikkeld is. Op grond van het geldende bestemmingsplan is hier onder voorwaarden realisatie van onder andere verblijfsrecreatie, woningen, detailhandel en horecabedrijven toegestaan.

Ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied liggen agrarische gronden, die primair voor akkerbouw worden gebruikt. Tussen deze gronden en het plangebied bevindt zich langs het grootste deel van deze drie zijden een singel, die aan de noord- en zuidzijde (deels) binnen en aan de oostzijde buiten het plangebied ligt.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de woning Heerendijk 23. Tot slot is nog van belang dat de Heerendijk ter plaatse van het plangebied een 30 km/u-weg is.

Plangebied

Op het gasfabriek-terrein bevinden zich 3 vrijstaande bedrijfswoningen (huisnummers 17, 19 en 21), enkele bijgebouwen en de bedrijfsbebouwing van de voormalige gasfabriek. Op het agrarische bedrijfsterrein bevindt zich één langgerekt bedrijfspand (huisnummer 23a) met een voetprint van ruim 600 m². Het plangebied is vrijwel volledig verhard, met uitzondering van de eerdergenoemde singels, de erven bij de bedrijfswoningen met de huisnummers 17 en 19 en het meest oostelijke deel van het agrarische bedrijfsterrein. De aanwezige bedrijfswoningen (en bijbehorende erven) worden gebruikt voor woondoeleinden en de rest van het gasfabriek-terrein voor bedrijfsactiviteiten, met name in de vorm van opslag. Het agrarische bedrijfspand en -terrein worden gebruikt door een akkerbouwbedrijf dat elders zijn hoofdvestiging heeft.



Figuur 2.1

Luchtfoto van het plangebied vanuit oostelijke richting, met globale aanduidingen van het plangebied (rood kader) en de locaties van de bestaande bedrijfswoningen (rode cirkels).

2.3 Toekomstige situatie

Als gevolg van de bedrijfsactiviteiten van de voormalige gasfabriek is de bodem van het plangebied voor een deel ernstig vervuild, waardoor een bodemsanering noodzakelijk is om het gasfabriek-terrein geschikt te maken voor een woonfunctie. Het voorgaande betekent dat allereerst alle bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, met uitzondering van de 3 bedrijfswoningen en het bijgebouw bij de bedrijfswoning met huisnummer 17. Na deze sloop vindt allereerst een sanering van de vervuilde bodem onder het gasfabriek-terrein plaats. Deze bodemsanering heeft tot doel om het gasfabriek-terrein geschikt te maken voor een (reguliere) woonfunctie.

Het plangebied wordt vervolgens ingevuld met 3 woonkavels rondom de bestaande bedrijfswoningen, die daarbij worden bestemd als reguliere burgerwoningen. Daarnaast zijn binnen het plangebied 8 nieuwbouwkavels voor vrijstaande woningen geprojecteerd. Van deze kavels komen er 6 op het voormalige gasfabriek-terrein en 2 ter plaatse van het agrarische bedrijfsterrein. De in totaal 11 kavels krijgen een oppervlakte tussen de circa 700 en 1.800 m². De 9 kavels op het gasfabriek-terrein worden ontsloten via een centraal middenterrein. Dit middenterrein wordt middels één uit-/inrit verbonden met de Heerendijk. De 2 overige kavels worden ontsloten via de bestaande uit-/inrit van het agrarisch bedrijfsterrein, tussen de woningen met de huisnummers 19 en 23. De parkeerplaatsen voor alle 11 woningen worden op het eigen woonkavel aangelegd.

Aan de noord- en oostzijde van het plangebied wordt voorzien in een groene (zicht) afscherming van het plangebied en worden groenstroken bestemd. In beide groenstroken wordt (deels) nieuwe beplanting aangebracht om de landschappelijke inpassing van het plangebied te versterken. De inrichting en het behoud van deze groenstroken wordt middels een voorwaardelijke verplichting geborgd in dit bestemmingsplan.

In de navolgende figuren zijn impressies van de toekomstige verkaveling en invulling van het plangebied gegeven.



Figuur 2.2

Impressie toekomstige verkaveling plangebied.



Figuur 2.3

Impressie toekomstige invulling plangebied.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld en vervangt de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. De SVIR geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De algemene doelstelling is: 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Daar streeft het Rijk naar met een aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve eigen betrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen van de nationale belangen zoals verwoord in de SVIR en is daarom niet in strijd met deze structuurvisie.

3.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

In het Barro zijn een aantal gebieden en/of projecten die van Rijksbelang zijn opgenomen en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per gebied en/of project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Daarnaast bevat het Barro algemene regels voor bestemmingsplannen.

In het Barro is tevens bepaald dat bij ministeriële regeling verschillende militaire terreinen, gebieden, objecten en zones worden aangewezen, waar bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening mee moet worden gehouden. In de Rarro wordt daar uitvoering aan gegeven.

Toetsing

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het Barro is aangewezen. Wel ligt het plangebied in een in de Rarro aangewezen radarverstoringgebied, waar geen bebouwing hoger dan 113 meter boven NAP is toegestaan. Gelet op de relatief beperkte bouwhoogte die binnen het plangebied wordt toegestaan is nadere toetsing op dit punt niet noodzakelijk.

De voorgenomen ontwikkeling past daarmee binnen het Rijksbeleid zoals opgenomen in het Barro en de Rarro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden, waarbij ook de ladder voor duurzame verstedelijking aangepast is.

De definitie voor een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro) luidt als volgt:
Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Het doel van de ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten. Dit belang staat beschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte binnen een breder kader van een goed systeem van ruimtelijke ordening. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en dient overprogrammering te worden voorkomen. Middels de ladder voor duurzame verstedelijking vindt een toetsing door de gemeente plaats.

Toetsing

Wanneer sprake is van één woningbouwlocatie die voorziet in niet meer dan 11 woningen, is op grond van de jurisprudentie inzake de ladder in beginsel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (overzichtsuitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724). Omdat de voorgenomen ontwikkeling in totaal 11 woningen (waarvan 3 reeds bestaand) betreft, hoeft niet te worden getoetst aan de ladder. Het initiatief is niet in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening.

3.2 Provinciaal beleid

Oude-Tonge en het plangebied liggen in de provincie Zuid-Holland. Het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Hierna wordt kort op beide beleidsdocumenten ingegaan.

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Op 1 april 2019 is de Omgevingsvisie Zuid-Holland in werking getreden. De Omgevingsvisie maakt deel uit van het nieuwe, provinciale Omgevingsbeleid, waarin de provincie voorsorteert op de Omgevingswet. Ten opzichte van de Visie ruimte en mobiliteit (die van toepassing was tot 1 april 2019) is het beleid alleen redactioneel gewijzigd. De beleidsinhoud in het nieuwe Omgevingsbeleid is niet veranderd.

In de Omgevingsvisie zijn zes richtinggevende ambities voor de fysieke leefomgeving opgenomen:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendige meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

Bovenstaande ambities zijn vertaald in een scala aan beleidskeuzes. Voor de voorgenomen ontwikkeling is met name de beleidskeuze 'Bodemverontreiniging' relevant. De provincie streeft naar een kostenefficiënte en functiegerichte aanpak van bodemverontreiniging. Daarbij wil de provincie gezondheidsrisico's als gevolg van bodemverontreiniging reduceren tot een aanvaardbaar niveau en ruimte optimaal kunnen gebruiken voor de gewenste functies. Ernstige bodemverontreinigingen vormen een belemmering voor ruimtelijke en economische ontwikkelingen in een gebied, omdat zij een risico vormen voor mensen en ecologie. Het saneren van verontreinigingen stimuleert ruimtelijke en economische ontwikkelingen.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de sanering van een (ernstige) bodemverontreiniging als gevolg van de voorheen aanwezige gasfabriek om vervolgens een woonfunctie in het plangebied mogelijk te maken. Daarnaast is sprake van een betere benutting van reeds bebouwde ruimte door herstructurering van twee (deels) incurante bedrijfslocaties. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij de Omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Zuid-Holland

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is samen met de Omgevingsvisie op 1 april 2019 in werking getreden. De verordening bevat de juridische vertaling van het visiedeel in (onder andere) regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde planologische besluiten.

Toetsing

Op grond van de Omgevingsverordening zijn in dit geval met name de onderwerpen ruimtelijke kwaliteit en stedelijke ontwikkelingen aan de orde.

Ruimtelijke kwaliteit (artikel 6.9)

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, is gebiedseigen en passend bij de maat en de aard van de bestaande gebiedskenmerken en speelt zich af op het niveau van een kavel. Daar komt bij dat nu al 3 woningen en (verouderde) bedrijfsbebouwing met een totale bruto vloeroppervlakte van circa 2.400 m² in het plangebied aanwezig zijn. Mede gelet op de toelichting op dit artikel kan de ontwikkeling daarom worden gezien als 'inpassen' (en niet als 'aanpassen' of 'transformeren') en is vanuit het betreffende artikel allereerst lid 1a van toepassing:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:
 - a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Op basis van het voorgaande is vervolgens lid 4a van toepassing:

4. Een bestemmingsplan dat een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt als bedoeld in het eerste lid bevat een beeldkwaliteitsparagraaf, waarin het effect van deze ontwikkeling op de bestaande kenmerken en waarden wordt beschreven en waaruit blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit ten minste gelijk blijft, voor zover het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling:
 - a. waarbij de richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn;

Vanwege lid 4a is nagegaan of er voor het plangebied richtpunten van de kwaliteitskaart in het geding zijn. Uit de kwaliteitskaart blijkt dat de volgende kaartlagen aan de orde zijn:

- Laag van de ondergrond, waarin het plangebied onderdeel uitmaakt van het 'Rivierdeltacomplex - jonge zeelei'. Het bijbehorende richtpunt is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet in het geding.
- Laag van de cultuur- en natuurlandschappen, waarin het plangebied onderdeel is van het 'Zeeleipolderlandschap' en 'Rivierdeltalandschappen'. De bijbehorende richtpunten zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet in het geding.
- Laag van de stedelijke occupatie, waarin het plangebied (grotendeels) onderdeel uitmaakt van de 'Stads- en dorpsranden'. De bijbehorende richtpunt luidt: *Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap)*. Daarbij is aangegeven dat bij ontwikkelingen aan dorpsranden de contactkwaliteit uitgangspunt is. In de huidige situatie is hiervan al sprake en kan gesteld worden dat sprake is van een landschappelijk passende en logische overgang tussen het plangebied en het open landbouwgebied aan de noord-, oost- en zuidzijde. Deze overgang blijft intact, omdat de groene inrichting van de betreffende randen wordt geborgd en versterkt. Het betreffende richtpunt is daarom in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet in het geding.

Het voorgaande betekent dat een beeldkwaliteitsparagraaf op grond van Artikel 6.9 lid 4 voor de beoogde ontwikkeling niet nodig is.

Stedelijke ontwikkelingen (Artikel 6.10)

Vanuit het betreffende artikel is mogelijk lid 1a (en verder) van toepassing:

1. *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;*

Voorafgaand hieraan is echter van belang of de beoogde ontwikkeling als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening kan worden aangemerkt, aangezien in de Omgevingsverordening bij deze begripsomschrijving is aangesloten. Hiervan is gelet op het aantal woningen geen sprake, zoals is toegelicht in paragraaf 3.1.3. Dit betekent dat Artikel 6.10 voor de beoogde ontwikkeling niet aan de orde is.

Toetsing

Uit de Omgevingsverordening volgen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (herziening 2017)

De oorspronkelijke Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee is vastgesteld in december 2010 door de toenmalige gemeenten op het eiland. Op 26 oktober 2017 is een gedeeltelijk herziene versie vastgesteld door de raad van de (inmiddels gevormde) gemeente Goeree-Overflakkee. De herziening heeft betrekking op hoofdstuk 6, dat de visie op wonen bevat.

De regionale structuurvisie vormt een richtinggevend kader voor de ontwikkeling van de gemeente en dient als ontwikkelings- en toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Voor onderhavig plan is met name de visie op wonen van belang, waarbij de volgende vijf uitgangspunten zijn geformuleerd:

1. Maatschappelijke behoefte is leidend;
2. Kwaliteit en eilanditeit is voorwaarde;
3. locatie en plan zijn goed verbonden met de omgeving (fysieke verbindingen);
4. duurzaamheid en innovatie zijn inclusief en worden geïntegreerd in het plan;
5. proces borgt vakmanschap, participatie en samenwerking (sociale verbindingen).

Daarbij is de algemene ambitie qua wonen als volgt verwoord: *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.*

In vervolg op deze ambitie is een werkwijze met (onder andere) ruimtelijke basisprincipes in de regionale structuurvisie opgenomen. In dit geval is met name het basisprincipe 'overgangskwaliteit dorpsrand' van belang, in lijn met het in paragraaf 3.2.2 besproken provinciaal beleid. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt hier een 'ja, mits'- benadering. Het uitgangspunt is dat ontwikkelingen in de dorpsrand bijdragen aan het realiseren van een rand met overgangskwaliteit.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft een plangebied waarin ook nu al een landschappelijk passende en logische overgang tussen de aanwezige bedrijfsfuncties en het open landbouwgebied aan de noord-, oost en zuidzijde aanwezig is. Het plangebied vormt daarbij samen met de woning Heerendijk 23 een bebouwingscluster in de dorpsrand van Oude-Tonge. Dit cluster kent een groene, gesloten inrichting ten opzichte van het open polderlandschap aan de noord-, oost en zuidzijde en 'opent' zich richting de dijk en het daarachter gelegen dorpsgebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt deze overgangskwaliteit in stand gelaten en versterkt en wordt kwaliteit toegevoegd door het saneren van de aanwezige (ernstige) bodemverontreiniging, het slopen van verouderde bedrijfsbebouwing en het realiseren van een kleinschalig woonmilieu (waarin ook de reeds aanwezige woningen beter tot hun recht komen). Gezien het voorgaande wordt de ontwikkeling als passend in de regionale structuurvisie beschouwd.

3.3.2 Woonvisie Goeree-Overflakkee 2018-2024

De Woonvisie Goeree-Overflakkee 2018-2014 is op 14 december 2017 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee. De woonvisie vormt de basis voor de gemeentelijke beleidsuitvoering ten aanzien van wonen en biedt een kwantitatief en kwalitatief kader voor het woonbeleid. In de woonvisie zijn per kern verschillende typen richtinggevende ambities geformuleerd. Oude-Tonge is daarbij 'geclusterd' met de kleinere kernen Ooltgensplaat, Den Bommel en Achthuizen, waarbij voor dit cluster tot 2031 een groei van de woningvoorraad met 200 á 225 woningen wordt geambieerd. Hierbij is in de woonvisie echter ook nog het volgende aangegeven: *De groei van de woningvoorraad is gebaseerd op de woningbehoefteraming en betreft dus een minimum voor de lokale behoefte. Bij een kwalitatief goede invulling is extra nieuwbouw haalbaar.* De genoemde 200 á 225 woningen betreffen dus nadrukkelijk een minimale ambitie.

In aanvulling op het voorgaande is vanuit de woonvisie met name nog het afwegingskader voor woningbouw relevant. Vanuit kwalitatief oogpunt wordt ingezet op realisatie van nieuwe kwaliteiten

die nu nog niet of onvoldoende in de gemeente aanwezig zijn. In dit geval is van belang dat een plan met voorrang in behandeling wordt genomen als voorzien wordt in de volgende kwalitatieve opgave: *Ontwikkelingen in duurdere koopsegment, grondgebonden woningen vanaf € 250.000 => indicatie programma 45%*. Dit betekent dat de gewenste groei van de woningvoorraad voor bijna de helft in dit segment kan plaatsvinden. Daarnaast is van belang dat wordt ingezet op woningen die een specifieke kwaliteit toevoegen aan het eiland c.q. de gemeente, waarbij de hoogste prioriteit is gegeven aan: *projecten waarin rotte plekken worden opgeruimd*. Op grond hiervan kan het herontwikkelen van een vervuilde en incurante bedrijfslocatie nadrukkelijk als de 'toevoeging van een specifieke kwaliteit' worden beschouwd.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling past met 8 nieuwe woningen ruimschoots binnen de minimale ambitie voor de woningtoename binnen het cluster waar Oude-Tonge de hoofdkern is. Vanuit kwalitatief oogpunt voorziet de ontwikkeling daarbij nadrukkelijk in de kwalitatieve behoefte aan woningen in het duurdere koopsegment. Daar komt bij dat door de ontwikkeling met name ter plaatse van het gasfabriek-terrein een 'rotte plek wordt opgeruimd', waarmee een specifieke kwaliteit wordt toegevoegd. Gezien het voorgaande wordt de ontwikkeling als passend in de woonvisie beschouwd. Aanvullend hierop wordt met de ontwikkeling ook voorzien in de behoefte aan 'zelfbouwkavels' voor woningen.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Kader

De milieueffectrapportage (hierna: m.e.r.) is bedoeld om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld te brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over plannen en besluiten. Het maken van een milieueffectrapport (m.e.r.) of m.e.r.-beoordeling is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die (aanzienlijke) nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit betekent dat de plannen of activiteiten ook een bepaalde omvang moeten hebben om m.e.r.-(beoordelings)plichtig te zijn.

Aan de hand van de in het Besluit milieueffectrapportage omschreven m.e.r.-plichtige activiteiten met de bijbehorende drempelwaarden, kan worden bepaald of een project m.e.r.-plichtig (C-lijst) dan wel m.e.r.-beoordelingsplichtig (D-lijst) is. De drempelwaarden in het Besluit m.e.r. zijn gebaseerd op algemene kenmerken van een activiteit en een globale aanname dat bij gevallen onder de drempelwaarde geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Dat hoeft echter niet altijd het geval te zijn: in bepaalde gevallen kan een activiteit met een kleinere omvang ook belangrijke nadelige milieugevolgen hebben. Om te voorkomen dat er bij projecten met een kleinere omvang belangrijke milieugevolgen over het hoofd worden gezien is het voor alle projecten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen verplicht om vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. is een groot aantal activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Eén van de genoemde activiteiten betreft 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen' (activiteit D11.2). Deze activiteit is m.e.r.-beoordelingsplichtig in geval deze betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer of wanneer het gaat om een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer betreft.

4.1.2 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling ligt ruim onder de drempelwaarde waarvoor conform het Besluit m.e.r. een m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk is: de oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1,5 hectare en het initiatief betreft de realisatie van 8 (extra) woningen. Gelet hierop is daarom de vraag of sprake is van (de aanleg, wijziging of uitbreiding van) een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.. Uit de jurisprudentie, te weten (onder andere) de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:694) en 31 januari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:348), volgt dat het antwoord op deze vraag afhangt van: *de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen*. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject niet afhankelijk is van: *het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan*.

De realisatie van 8 vrijstaande woningen op twee (voormalige) bedrijfslocaties is naar aard en omvang niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject. Qua aard is sprake van een ontwikkeling op gronden die nu al een bedrijfsfunctie hebben, waar naast circa 2.400 m² bedrijfsbebouwing nu ook al 3 woningen aanwezig zijn. De omvang is relatief beperkt c.q. kleinschalig, mede omdat de ontwikkeling per saldo alleen 8 nieuwe woningbouw kavels mogelijk maakt. Tot slot is van belang dat de (milieu)impact van de huidige, toegestane bedrijfsfuncties groter is dan de toekomstige situatie met 8 extra woningen.

4.1.3 Conclusie

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat de onderhavige ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r. betreft en dat daarom geen m.e.r.-beoordeling dan wel een milieueffectrapport (m.e.r.) nodig is.

4.2 Verkeer en parkeren

4.2.1 Kader

Omdat een ruimtelijk plan gevolgen kan hebben voor de verkeer- en parkeersituatie in en rondom een plangebied, worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening beide aspecten beoordeeld. Voor het beoordelen van de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de CROW-kencijfers. Uitgangspunt is daarbij dat de gemeente Goeree-Overflakkee een weinig stedelijk gebied betreft, waarbij het plangebied in het buitengebied ligt. Op basis daarvan is voor het verkeersaspect een vergelijking gemaakt tussen de huidige en toekomstige situatie:

- Voor de huidige situatie is uitgegaan van een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf met een bruto vloeroppervlakte van circa 2.400 m² en 3 vrijstaande koophuizen.
- Voor de toekomstige situatie is uitgegaan van 11 vrijstaande koophuizen.

Qua parkeren is alleen de toekomstige situatie beoordeeld.

4.2.2 Beoordeling

Verkeer

Uit de hiervoor beschreven uitgangspunten volgt voor de huidige situatie de volgende verkeersgeneratie:

- 118 verkeersbewegingen per weekdag voor de aanwezige en toegestane bedrijfsfuncties (uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 4,9 bewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlakte per etmaal);
- 25 verkeersbewegingen per weekdag voor de 3 bestaande woningen (uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 bewegingen per woning per etmaal).

Voor de huidige situatie resulteert het bestaande gebruik van het plangebied in een totale verkeersgeneratie van 143 bewegingen per etmaal. Een aanzienlijk deel van deze bewegingen betreft zwaar (landbouw)verkeer.

Uit het hiervoor beschreven uitgangspunt volgt voor de toekomstige situatie een totale verkeersgeneratie van 90 verkeersbewegingen per weekdag voor de 8 beoogde en 3 bestaande woningen in het plangebied (uitgaande van een gemiddelde verkeersgeneratie van 8,2 bewegingen per woning per etmaal). Deze bewegingen betreffen vrijwel uitsluitend licht verkeer. Op basis van het voorgaande is de conclusie dat de verkeersgeneratie per saldo met 53 bewegingen per weekdag afneemt. Daar komt nog bij dat vanuit het plangebied geen bewegingen

van zwaar (landbouw)verkeer meer plaatsvinden. Als gevolg hiervan zijn vanwege de voorgenomen ontwikkeling geen verkeerskundige problemen te verwachten.

Parkeren

Uit het hiervoor beschreven uitgangspunt volgt voor de toekomstige situatie een totale parkeerbehoefte van 27 parkeerplaatsen voor de 8 beoogde en 3 bestaande woningen in het plangebied (uitgaande van een gemiddelde parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen per woning). per etmaal). In het plangebied en ook bij de 11 woonkavels afzonderlijk is voldoende ruimte aanwezig om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dat in de parkeerbehoefte vanwege de voorgenomen ontwikkeling op eigen terrein kan worden voorzien.

4.2.3 Conclusie

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Kader

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. In artikel 5.16 van de Wm is vastgelegd dat voor een plan dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, geen onderzoek inzake luchtkwaliteit hoeft te worden uitgevoerd en dat in dit geval het plan doorgang kan vinden. Het Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd. NIBM-projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is in artikel 5 een zogenaamde anticumulatiebepaling opgenomen. Hiermee wordt de verplichting opgelegd om nieuwe plannen die van dezelfde ontsluitingswegen gebruikmaken en individueel als NIBM aan te merken zijn, ook als één geheel te beschouwen. Hiermee wordt voorkomen dat een groot plan met een grote invloed op de luchtkwaliteit opgedeeld wordt in kleinere deelplannen die 'niet in betekenende mate' bijdragen.

4.3.2 Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen zijn een aantal activiteiten opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Hieronder vallen woningbouwlocaties die, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvatten. De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 8 extra woningen. Hiermee blijft het initiatief ruimschoots onder de grens voor niet in betekenende mate. Daar komt nog bij dat de ontwikkeling leidt tot een afname van het aantal verkeersbewegingen (zie verder paragraaf 4.2.2).

Toetsing aan grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) is gezien het voorgaande niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt hierna kort ingegaan op de huidige en toekomstige luchtkwaliteit in het plangebied, in relatie tot de geldende grenswaarden. Ter hoogte van het plangebied was in 2019 (conform de GCN-kaarten

voor 2019 van het RIVM) sprake van generieke achtergrondconcentraties van $<10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 , $<18 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{10} en $<10 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$.

Voor stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof zijn voor het jaargemiddelde respectievelijk de volgende grenswaarden van toepassing: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (NO_2), $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (PM_{10}) en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($\text{PM}_{2,5}$). Aan deze grenswaarden wordt in het plangebied ruimschoots voldaan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge.

4.4 Geluid

4.4.1 Kader

Geluid beïnvloedt vaak de kwaliteit van de leef- en woonomgeving. De belangrijkste geluidsbronnen die in het kader van de ruimtelijke ordening van belang zijn, zijn wegverkeer, railverkeer en bedrijven. De mate van acceptatie en hinder is onder meer afhankelijk van de functie van het geluidbelaste object – hiervoor kent de wet 'geluidsgevoelige bestemmingen' zoals wonen, zorg en onderwijs.

De regels en normen van de Wet geluidhinder zijn in de volgende gevallen van toepassing bij het vaststellen van een bestemmingsplan:

- bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen een zone;
- bestemmen van gronden voor aanleg van nieuwe gezoneerde (spoor) wegen (niet zijnde rijkswegen of hoofdspoorwegen vallend onder de Wet milieubeheer);
- reconstructie van gezoneerde wegen (niet zijnde rijkswegen);
- bestemmen van gronden voor gezoneerde industrieterreinen;
- wijzigen van de grenzen van gezoneerde industrieterreinen of bijbehorende zones.

De Wet geluidhinder kent voorkeursgrenswaarden waarbinnen een geluidsgevoelige bestemming altijd kan worden gerealiseerd. Onder voorwaarden kan er een ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verleend ('hogere waarde') tot aan een zekere maximale ontheffingswaarde. Bij een geluidsbelasting boven de maximale ontheffingswaarde zijn geluidsgevoelige bestemmingen niet toegestaan. Hierop kan een uitzondering worden gemaakt indien er gebruik wordt gemaakt van 'dove gevels'. De grenswaarden zijn voor wegverkeer 48-53 dB voor rijkswegen en 48-63 dB voor lokale wegen, voor spoorweglawaaai 55-68 dB en voor gezoneerde industrieterreinen 50-55 dB(A).

4.4.2 Beoordeling

De beoogde woningen betreffen geluidsgevoelige bestemmingen. In de (directe) nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gezoneerde industrieterreinen en bedrijven of spoorwegen. Wel bevindt zich nabij het plangebied de volgende relevante weg:

- De 30 km/u-weg de Heerendijk.

Hierbij wordt allereerst opgemerkt dat voor 30 km/u-wegen op grond van de Wet geluidhinder een automatische zonevrijstelling geldt. Dit neemt niet weg dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening een beoordeling van het aspect geluid c.q. wegverkeerslawaaai aan de orde is. Vanwege

de Heerendijk is daarom een akoestische beoordeling verkeerslawaaï uitgevoerd, op basis waarvan het volgende is geconcludeerd:

- *Omdat het gaat om een 30 km/u-weg is de Wet geluidhinder niet van toepassing. Om de geluidbelasting te kwalificeren is gebruikgemaakt van de methode Miedema. Hierin wordt een correlatie tussen de geluidhinder en de hoogte van de geluidbelasting gemaakt. [...] Op basis hiervan wordt de akoestische situatie voor de bestaande en geprojecteerde woningen die langs de Heerendijk liggen als goed gekwalificeerd.*
- *In deze situatie zijn de geluideisen uit de Wet geluidhinder niet van toepassing. Als dat wel zo zou zijn, zou hier een geluidbelasting tot 68 dB zijn toegestaan. De hoogst berekende geluidbelasting is 44 dB. Dit is ruim minder dan de maximaal toegestane waarde. Vanuit de Wet geluidhinder zouden er geen bezwaren tegen de nieuwbouw zijn.*

De betreffende beoordeling maakt als bijlage I onderdeel uit van deze toelichting.

4.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Kader

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het zorgen voor een goede milieuzonering: de overheid dient er op toe te zien dat er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen enerzijds functies die hinder of gevaar veroorzaken (bijvoorbeeld bedrijven) en anderzijds functies die daar last van hebben (bijvoorbeeld woningen).

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is een hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Met milieuzonering kan ervoor worden gezorgd dat nieuwe bedrijven op een verantwoorde afstand van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Deze publicatie hanteert een tweetal verschillende omgevingstypen voor de richtafstanden: het omgevingstype 'gemengd gebied' en het omgevingstype 'rustige woonwijk/rustig buitengebied'. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en in rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van een rustig woongebied. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd. In de navolgende figuur zijn de richtafstanden weergegeven.

milieucategorie	richtafstand (in meters)	
	rustige woonwijk	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Figuur 4.1

Overzicht richtafstanden VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).

4.5.2 Beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een hindergevoelige functie. Beoordeeld dient te worden of voor de beoogde woningen geen hinder van omliggende functies valt te verwachten en of deze functies niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd door de ontwikkeling.

In de directe omgeving van het plangebied zijn met name agrarische gronden aanwezig, naast de woning Heerendijk 23 aan de zuidwestzijde en de Heerendijk met daarachter de Spuikom aan de westzijde. De omgeving van het plangebied is daarom te typeren als een rustig buitengebied c.q. rustige woonwijk. Nabij het plangebied is de volgende, vanuit milieuzonering relevante, functie aanwezig:

- Ter plaatse van de Spuikom is de bestemming 'Water' van toepassing, waarbinnen met een aanduiding een jachthaven met maximaal 100 ligplaatsen is toegestaan. Het realiseren van bouwwerken c.q. voorzieningen ten behoeve van deze jachthaven is binnen deze bestemming niet toegestaan. De bouwwerken c.q. voorzieningen voor de jachthaven zijn middels een aanduiding toegestaan binnen de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' ter plaatse van de Heerendijk 10. De aanlegsteigers voor de jachthaven zijn daarmee mogelijk op circa 30 meter van het plangebied en de voorzieningen op circa 150 meter. Een jachthaven met diverse voorzieningen wordt gerekend tot milieucategorie 3.1, waarbij een richtafstand van 50 meter voor geluid hoort. De voorzieningen zijn daarbij qua geluid maatgevend, hiervoor wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan. De aanlegsteigers zijn voor geluid minder relevant. Daarbij is mede van belang dat de Spuikom ruimte biedt voor het aanleggen van maximaal twee rijen boten en dat tussen het plangebied en de steigers een relatief hoog dijklichaam ligt (circa 3,5 meter hoger dan het maaiveld in het plangebied). Gezien het voorgaande wordt ten opzichte van de aanlegsteigers van de jachthaven een afwijking van de richtafstand aanvaardbaar geacht.

4.5.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Kader

Voor bestemmingsplannen is wet- en regelgeving inzake veiligheidsrisico's aan de orde. Dit kunnen risico's zijn die zware bedrijven kunnen veroorzaken maar ook door transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). Kwetsbare bestemmingen zoals bijvoorbeeld woningen moeten voldoende afstand houden tot dergelijke bedrijven en transportroutes. Ook kunnen er beperkingen aan de bebouwingsdichtheid gewenst zijn. De normen en richtlijnen voor risico's komen uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor externe veiligheid bestaan twee normen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans dat een persoon die zich altijd op een bepaalde plaats bevindt overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Voor het plaatsgebonden risico geldt voor kwetsbare objecten een grenswaarde van 10^{-6} per jaar (kans op één dode per jaar, mag maximaal één op de miljoen zijn). Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.
- Het groepsrisico beschrijft de kans dat groepen personen gelijktijdig het slachtoffer worden van een ongeval. Deze kans wordt mede bepaald door het aantal personen dat zich bevindt in het invloedsgebied van een risicobron (het gebied waar dodelijke effecten van ongevalsscenario's optreden). Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde: het bevoegd gezag dient het geaccepteerde niveau van het groepsrisico te verantwoorden door bij besluitvorming in te gaan op de mogelijkheden voor het terugbrengen van de risico's en optredende effecten, de zelfredzaamheid van personen en de mogelijkheden voor bestrijding en hulpverlening.

4.6.2 Beoordeling

Er zijn geen externe veiligheidsrisico's verbonden aan de voor het plangebied beoogde woonfunctie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Ook bevindt het plangebied zich niet in het invloedsgebied van één of meer van de genoemde risicobronnen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge.

4.7 Gebieds- en soortenbescherming

4.7.1 Kader

De bescherming van natuur in Nederland is op te delen in gebied- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming is vastgelegd in hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De NNN is een netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Soortenbescherming is geregeld in hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in hoofdstuk 2 van de Wet

natuurbescherming. Op grond van deze wet is het verboden projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op de instandhoudingsdoelstelling, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitatten van soorten kunnen verslechteren, of een verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen.

Een andere vorm van gebiedsbescherming komt voort uit aanwijzing van een gebied als Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur). Voor dergelijke gebieden geldt dat het natuurbelang prioriteit heeft en dat andere activiteiten niet mogen leiden tot frustratie van de natuurdoelen. Anders dan bij gebieds- en soortenbescherming is de status als Natuurnetwerk Nederland niet verankerd in de Wet natuurbescherming, maar dient het belang in de planologische afweging een rol te spelen. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van het bevoegd gezag.

Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming bepalend. Soortenbescherming is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Er wordt onderscheid gemaakt tussen internationaal beschermde soorten en nationaal beschermde soorten. Van de nationaal beschermde soorten kan de beschermde status per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen aan (algemeen voorkomende) soorten. Het beschermingsregime is verschillend voor zowel de internationaal beschermde soorten (Vogel- en Habitatrichtlijn soorten) als de nationaal beschermde soorten.

Tevens kent de Wet natuurbescherming een zorgplicht, zowel voor soorten als hun (beschermde) leefgebied.

4.7.2 Beoordeling

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is allereerst een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De conclusies van deze quickscan zijn in de navolgende tekst overgenomen. De quickscan maakt als bijlage II onderdeel uit van deze toelichting.

Gebiedsbescherming: quickscan

In het kader van de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied te Oude-Tonge ligt niet in of binnen de invloedssfeer van een gebied dat is aangewezen als speciale beschermingszone als bedoeld in de Wet natuurbescherming. Gebiedsbescherming in het kader van de Wet natuurbescherming is op deze locatie op voorhand uit te sluiten, met uitzondering van eventuele effecten qua stikstofdepositie. Dit aspect is aanvullend beoordeeld (zie hierna).

Gebiedsbescherming: stikstofdepositie

In aanvulling op het voorgaande is van belang dat de sloop van bebouwing, de bodemsanering, de bouw en het gebruik van 8 nieuwe woningen uitstoot van stikstof tot gevolg hebben, met name vanwege de inzet van machines c.q. materieel en de extra verkeersbewegingen in de gebruiksfase. Een relevante toename van stikstofdepositie c.q. negatief effect op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden is daarom niet op voorhand uit te sluiten. Om die reden is met het rekenprogramma Aeries een stikstofberekening uitgevoerd. De conclusies van deze berekening zijn als volgt:

- *De emissies tijdens de sloop- en saneringsfase leiden tot een tijdelijke depositie van 0,01 mol per hectare gedurende één jaar, op het omliggende Natura 2000-gebied 'Krammer-Volkerak'. Daarmee blijven de sloop- en saneringsfase ruimschoots binnen het uitgangspunt dat een project met alléén kleine tijdelijke deposities in de aanlegfase kleiner dan of gelijk aan 0,05 mol/ha/jaar gedurende maximaal 2 jaar (of een equivalent hiervan) in beginsel niet vergunningplichtig is.*
- *De emissies tijdens de bouw- en gebruiksfase leiden niet tot depositie op omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol per hectare per jaar.*
- *Uitgaande van de rekenresultaten is er geen relevant nadelig effect voor Natura 2000-gebieden te verwachten.*

Een verslag van de stikstofberekening maakt als bijlage III onderdeel uit van deze toelichting.

Soortenbescherming: quickscan

In het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 moet worden getoetst of ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect biotoopverlies) tot gevolg hebben.

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten, zoals bruine kikker, gewone pad, egel, haas, konijn, vos, kleine marterachtigen en algemeen voorkomende (spits)muizen, zijn beschermd, maar vallen onder een algemene vrijstelling van de provincie Zuid-Holland. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van deze vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is strikter beschermd. Dit zijn soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats, tijdens het veldbezoek aangetroffen sporen van uilen en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn steenmarter, (kerk)uil en soorten uit de soortgroep vleermuizen niet uit te sluiten binnen het plangebied.

Daarom moet nader onderzoek gedaan worden naar:

- Steenmarter (bescherming conform artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming), onderzoeksperiode: gehele jaar. Een grondige inspectie van de bebouwing in het plangebied (in- en uitwendig) om aanwezigheid aan te tonen dan wel uit te sluiten is voldoende in deze, grotendeels verharde en bebouwde, situatie. Deze soorten laten duidelijke sporen na indien er een vaste rust- en verblijfplaats aanwezig is in het plangebied;
- Vleermuizen, gebouwbewonende soorten; met name gewone - en ruige dwergvleermuis en mogelijk ook laatvlieger, watervleermuis en meervleermuis (bescherming conform artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming), onderzoeksperiodes: een volledig onderzoek naar vleermuizen bestaat uit twee onderzoeksperiodes; van begin juni tot half juli (kraam- en zomerverblijfplaatsen) en van half augustus tot eind september (paar- en winterverblijfplaatsen). Beide onderzoeken dienen plaats te vinden om een volledig beeld te krijgen van de functie van het gebouw voor vleermuizen. (Massa)winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden niet verwacht. Gedurende het nader onderzoek naar gebouwbewonende soorten wordt gelijktijdig ook onderzoek gedaan naar foeragegedrag en eventuele andere functies van het plangebied en de nabije omgeving;

- Kerkuil (bescherming conform artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming), onderzoeksperiode: 1 februari tot en met 15 oktober, drie onderzoeksrondes.

Het gebruik van het plangebied door deze soorten kan door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is. Bij een dergelijke ontheffing worden vaak mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd.

Verder is er een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Wet natuurbescherming - hoofdstuk 3 altijd van toepassing:

1. In het broedseizoen van vogels mogen, zonder controle voorafgaand door een ecooloog, de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. De start van werkzaamheden tijdens deze periode zouden kunnen leiden tot verstoring, beschadiging of vernieling van nesten, rustplaatsen en eieren. Alle vogels zijn beschermd. Storing van nesten is onder artikel 3.1 (Vogelrichtlijn) toegestaan mits niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de betreffende vogelsoort. Voor vogels die ook staan vermeld onder artikel 3.5 (Habitatrichtlijn, inclusief Verdragen van Bern en Bonn) is verstoring niet toegestaan.
2. Op basis van de zorgplicht volgens artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Daarnaast moeten dieren de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - Voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - Het beperken van verlichting tijdens de avonduren in voorjaar, zomer en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - Het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen.

Soortenbescherming: nader onderzoek

Vanwege de uitkomsten van de quickscan is nader (vervolg)onderzoek inzake de steenmarter, vleermuizen en de kerkuil uitgevoerd. De conclusies van dit nader onderzoek luiden als volgt:

- *In totaal zijn er vier verschillende soorten beschermde grondgebonden zoogdieren in het plangebied waargenomen door middel van de wildcamera's. De Bosmuis, de Egel, de Gewone bosspitsmuis en de Rosse woelmuis worden in de Wet natuurbescherming weliswaar als zogenaamde "overige beschermde soorten" genoemd, maar zij zijn door de Provincie Zuid-Holland vrijgesteld van actuele bescherming, waardoor deze soorten in Zuid-Holland niet vergunningplichtig zijn. Wel moet uiteraard voldaan worden aan de zorgplicht. De (strikt) beschermde Steenmarter is niet aangetroffen.*
- *Er hoeven vanuit de Wet natuurbescherming geen extra maatregelen getroffen te worden met betrekking tot de vleermuizen. Wel wordt er geadviseerd om zoveel mogelijk bomen en vegetatie te behouden en de werkzaamheden enkel bij daglicht en bij voorkeur in de winterperiode uit te voeren. Ook is het raadzaam om tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie zo min mogelijk verlichting te gebruiken en om maatregelen te nemen waardoor (licht)verstoring van de dieren zoveel mogelijk voorkomen wordt.*

- *Doordat er slechts op één avond waarnemingen zijn van de Kerkuil nabij het plangebied behoort het plangebied niet tot het (essentiële) foerageergebied van deze soort. De omliggende akkers zullen tot het (essentiële) leefgebied behoren. Wel dient er bij de uitvoering van de werkzaamheden en in de toekomstige situatie rekening gehouden te worden met het plaatsen van verlichting. Er dient zo min mogelijk verlichting bijgeplaatst te worden en verlichting mag alleen naar het plangebied gericht zijn en niet uitstralen naar buiten het plangebied. Vanuit de Wet natuurbescherming bestaat er daarom geen verder verplichting behalve de zorgplicht.*

Het nader onderzoek inzake soortenbescherming maakt als bijlage IV onderdeel uit van deze toelichting.

4.7.3 Conclusie

Het aspect gebieds- en soortenbescherming vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge.

4.8 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie uiteengezet (de watertoets). De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Waterhuishoudkundige doelstellingen worden daarbij expliciet en op een evenwichtige wijze in beschouwing genomen binnen deze plannen/besluiten. De waterhuishouding wordt hierbij op een integrale wijze benaderd. Zowel het oppervlaktewater als het grondwater moeten dus (in samenhang) in beschouwing worden genomen. Daarbij gaat het naast de kwantiteit ook om de kwaliteit. De integrale benadering van de waterhuishouding betekent ook dat de waterhuishouding moet worden benaderd in samenhang met andere beleidsvelden.

4.8.1 Beoordeling

Het plangebied ligt binnen het grondgebied van het waterschap Hollandse Delta. Middels het invullen van digitaal watertoetsformulier is via het waterschap een notitie met uitgangspunten verkregen. Op basis van deze notitie is de navolgende beoordeling c.q. waterparagraaf uitgewerkt, die tevens voor advies van het waterschap is voorgelegd.

Waterkeringen, oppervlaktewateren en kunstwerken

In en direct rondom het plangebied liggen een regionale waterkering en drie watergangen (zie de navolgende figuren voor uitsneden van de bijbehorende leggerkaarten):

- De Heerendijk en het naastgelegen dijklichaam aan de westzijde van het plangebied zijn als regionale waterkering opgenomen in de legger van het waterschap. De waterkering zelf ligt buiten het plangebied, de beschermingszone loopt tot aan de gevels van de bestaande bedrijfswoningen Heerendijk 17 en 19. De beschermingszone van de regionale waterkering ligt daarmee deels in het plangebied.
- Tussen de Heerendijk en het plangebied ligt een watergang die als 'dijksloot' is opgenomen in de legger (D13451 in figuur 4.3). Deze watergang wordt onderhouden door het waterschap en heeft een beschermingszone van 4 meter. De watergang ligt buiten het plangebied, de beschermingszone ligt deels in het plangebied. Deze beschermingszone ligt echter minder 'diep' in het plangebied dan die van de regionale waterkering.

- Aan de noordzijde van het plangebied ligt een watergang die als 'overig water' is opgenomen in de legger (T20007 in figuur 4.3). Deze watergang wordt onderhouden door het waterschap en heeft een beschermingszone van 3 meter. De watergang en de bijbehorende beschermingszones liggen (vrijwel) volledig in het plangebied.
- Aan de oostelijke zijde van het plangebied ligt, haaks op de oostgrens van het plangebied, een watergang die als 'overig water' is opgenomen in de legger (T02884 in figuur 4.3). Deze watergang wordt onderhouden door de eigenaren van de aanliggende gronden en heeft een beschermingszone van 3 meter. Deze watergang eindigt in het plangebied. De bijbehorende beschermingszones liggen deels in het plangebied.

De belangrijkste consequentie van het voorgaande is dat de beschermingszone van de regionale waterkering middels een dubbelbestemming wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Voor deze beschermingszone en de genoemde watergangen en beschermingszones geldt verder nog dat hier voor werkzaamheden (bijvoorbeeld de eventuele demping van watergangen) in het kader van de voorgenomen ontwikkeling mogelijk een watervergunning nodig is.



Figuur 4.2

Uitsnede leggerkaart met ligging kernzone (oranje) en beschermingszone (groen) regionale waterkering.

Het plangebied is onderdeel van het bemalingsgebied 'De Eendracht'. Het zomer- en winterpeil voor het oppervlaktewater is in het ter plaatse geldende peilbesluit vastgelegd op respectievelijk 0,95 en 1,25 beneden NAP.



Figuur 4.3

Uitsnede leggerkaart met watergangen in en rondom plangebied (in blauw en rood).

Oppervlakteverharding en waterberging

Voor dit thema zijn met name de Keur, de Algemene regels voor het watersysteem en de wegen 2014 en de Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014 van waterschap Hollandse Delta van toepassing. Hieruit volgt dat een verhardingstoename van meer dan 500m² in stedelijk gebied en 1500 m² in landelijk gebied gecompenseerd moet worden. Onder toename van het verhard oppervlak wordt door het waterschap het volgende verstaan: *het verhard oppervlak in de toekomstige situatie minus het verhard oppervlak in de huidige situatie*.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard (bebouwing en bestrating). De onverharde delen (tuinen bij de bestaande bedrijfswoningen en singels op de grenzen van het plangebied) blijven in de toekomstige situatie nagenoeg onverhard. Daarnaast worden in de toekomstige situatie 8 woonkavels gerealiseerd, waarbij naar verwachting zeker 25% van deze kavels onverhard c.q. als tuin zal worden ingericht. Met andere woorden: in de toekomstige situatie is geen sprake van een verhardingstoename (het verhard oppervlak neemt zelfs af) en daarom is geen compensatie aan de orde.

Waterkwaliteit

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Er vindt vanwege de voorgenomen ontwikkeling geen vervuiling van het grond- en oppervlaktewater plaats. Bij de ontwikkeling wordt gebruikgemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen (dus geen zink, koper, lood en PAK's-houdende materialen). Het uitspoelen van stoffen, en daarmee veranderingen van de waterkwaliteit, wordt niet verwacht.

Aanvullend is nog van belang dat als onderdeel van de benodigde bodemsanering van het gasfabriek-terrein (zie verder met name paragraaf 4.9) ook de verontreinigde sliblaag en vaste waterbodem in de sloten aan de west- en noordzijde worden gesaneerd. Dit betreffen respectievelijk de 'dijksloot' tussen de Heerendijk en het plangebied (D13451 in figuur 4.3) en het 'overig water' aan de noordzijde van het plangebied (T20007 in figuur 4.3). De waterkwaliteit in deze sloten zal hierdoor aanzienlijk verbeteren. In het kader van de (voorbereiding van de) bodemsanering vindt reeds afstemming met het waterschap plaats, onder andere vanwege de hiervoor benodigde watervergunning.

Riolering en afvalwater

Het rioleringsstelsel ter plaatse betreft een gemengd stelsel. Het afvalwater en hemelwater wordt echter vanaf de beoogde nieuwe woonkavels gescheiden afgevoerd richting het bestaande rioleringsstelsel ter plaatse. In vergelijking met het huidige gebruik van het plangebied wordt een beperkte toename van de afvoer van afvalwater verwacht. Gezien de hoeveelheid extra woningen (8) wordt verwacht dat deze toename kan worden opgevangen in het bestaande rioleringsstelsel ter plaatse.

Grondwater

Het maaiveld in het plangebied ligt gemiddeld circa 1,00 meter boven NAP. In en rondom het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. In het actualiserend grondwateronderzoek (zie bijlage VI) is aangegeven dat het freatisch grondwater zich vanaf ongeveer 1 meter beneden maaiveld bevindt. Daarbij is in dit onderzoek ook een actuele grondwaterstand van 0,90 meter beneden maaiveld gemeten. Gelet op het voorgaande worden qua grondwater geen negatieve effecten verwacht.

Aanvullend is nog van belang dat als onderdeel van de benodigde bodemsanering (zie verder met name paragraaf 4.9) ook een tijdelijke bemaling binnen het gasfabriek-terrein plaatsvindt, waarbij de grondwaterstand plaatselijk verlaagd wordt om de aanwezige (ernstige) bodemverontreiniging te saneren. Hiervoor worden (onder andere) tijdelijke damwanden toegepast. Als gevolg van de bodemsanering zal op termijn (ook) de grondwaterkwaliteit in het plangebied verbeteren. Zoals hiervoor is aangegeven vindt over de bodemsanering en de hiervoor benodigde watervergunning al afstemming met het waterschap plaats.

4.8.2 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge. In aanvulling hierop is nog van belang dat het waterschap de voorgaande waterparagraaf als volgt beoordeeld heeft:

Waterschap Hollandse Delta heeft op deze locatie waterstaatkundige belangen omdat de locatie is gelegen binnen de beschermingszone van een regionale waterkering en diverse watergangen.

Werken in en nabij waterstaatswerken zijn op grond van de Keur van waterschap Hollandse Delta 2014 vergunningplichtig. Zonder watervergunning mag dit plan niet uitgevoerd worden. Ruimtelijk gezien is het plan akkoord met inachtneming van de waterstaatsbelangen.

4.9 Bodemkwaliteit

4.9.1 Kader

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het van belang om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem in kaart te brengen. Duidelijk moet zijn of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem en hoe deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit door aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

4.9.2 Beoordeling

Voor het gasfabriek-terrein zijn over een lange periode (1989 tot op heden) bodemonderzoeken uitgevoerd, is een saneringsonderzoek opgesteld, een deelsanering uitgevoerd en zijn beschikkingen in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) afgegeven door het bevoegd gezag (DCMR, hiertoe gemandateerd door de provincie Zuid Holland). Navolgend volgt hiervan een chronologisch overzicht:

1. Nader onderzoek bodemverontreiniging voormalige gasfabrieksterrein te Oude-Tonge gemeente Oostflakkee, projectdeel 1 (Witteveen+Bos, mei 1989 kenmerk: Ofk.1.6.HA/80).
2. Actualiserend nader bodemonderzoek voormalige gasfabriek Oude Tonge, Heerendijk 17-21 te Oude Tonge (ATKB, kenmerk 20120168/rap01, versie 3/ definitief, d.d. 28 maart 2013).
3. Beschikking 'Ernst en Spoed' (DCMR, kenmerk 21636876, Wbb code AA058000002/BO, TC nummer 13-28-019, 19 september 2013).
4. Evaluatierapport bodemsanering Heerendijk 17-19 Oude Tonge (RSK, kenmerk 212979.001, d.d. 28 juli 2016).
5. Beschikking instemming deelsanering (DCMR, kenmerk 999923337_9999235323, d.d. 22 december 2018).
6. Aanvullend actualiserend nader bodemonderzoek (fase 3) voormalige gasfabriek Oude Tonge, Heerendijk 17-21 te Oude Tonge (ATKB, kenmerk 20150731/rap01, d.d. 2 februari 2017).
7. Saneringsonderzoek gasfabrieksterrein Heerendijk Oude Tonge (Bioclear-Earth, rapportage versie 2, kenmerk 20175273/11635, d.d. 4 juni 2018).
8. Actualiserend grondwateronderzoek Heerendijk 17 t/m 21 Oude-Tonge, voormalig gasfabrieksterrein (ATKB, kenmerk 20190937/rap01, versie 4 definitief, 30 januari 2020).

Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt samengevat het volgende (zie verder de onder 2 genoemde rapportage in bijlage V):

- De bodem is in hoofdzaak verontreinigd door de voormalige gasfabrieksactiviteiten; de verontreinigingen veroorzaakt door de latere bedrijfsactiviteiten zijn zeer beperkt van omvang.
- In de grond is de verontreinigingssituatie als volgt bepaald:
 - o De bovengrond van 0 tot 1,0 m-mv is overwegend licht verontreinigd met zware metalen en PAK maar tevens zijn enkele sterk verontreinigde spots aan PAK aanwezig (met bijmengingen met puin en kolengruis).

- Een verontreiniging met PAK en minerale olie is in hoofdzaak aanwezig van 1,0 tot 3,0 m-mv (carbolineum/ teer). Verticaal is deze afgebakend op ca 6 m-mv.
- De verontreiniging met cyaniden is in de kleiveenlaag van ca 2,5 tot 5,0 m-mv de maatgevende verontreiniging met een sterk verontreinigd oppervlak van ca 5.000 m² (ingeschat volume ca 15.000 m³) en de verontreiniging met cyaniden in de grond is afgebakend op ca 8,0 m-mv. In mn de klei-veenlaag is tevens een sterke verontreiniging in de grond met BTEX (benzeen, toluen, ethylbenzeen en xylenen; vluchtige aromaten) aanwezig.
- Er is geen sprake van drijfslagen.
- In het grondwater is de situatie als volgt samen te vatten:
 - In het grondwater zijn sterke verontreinigingen met cyaniden, PAK (vooral naftaleen), aromaten (BTEX), minerale olie, fenol, diverse dimethylfenolen en cresolen aanwezig vanaf grondwatervniveau tot ca 14 m-mv met de hoogste concentraties in de zone van ca 5,0 tot 6,0 m-mv.
 - Thiocynaat is het meest verspreid en de interventiewaardecontour van thiocynaat in het grondwater (de interventiewaarde bedraagt 100 µg/l) bepaalt daarmee de omvattende contour van het sterk verontreinigde gebied wat een oppervlakte heeft van ca 17.500 m² met een sterk verontreinigde bodemvolume met thiocynaat in het grondwater dat modelmatig is berekend op ca 187.000 m³.
 - De hoogste concentraties met thiocynaat (meer dan 100.000 µg/l) bevinden zich ter plaatse van het voormalige zuiveringshuis en de teerput in vooral de laag van ca 2,5 tot 6,0 m-mv en beslaat een oppervlakte van ca 700 m². Bij de westelijke voormalige gashouder is een spot in het grondwater aanwezig met thiocynaat, BTEX en PAK.
 - De sterke grondwaterverontreinigingen beperken zich tot de deklaag en zijn niet verspreid tot in het eerste watervoerende pakket. In het eerste watervoerende pakket zijn op een diepte van 21 tot 22 m-mv, op ca 90 m stroomafwaarts van het vml gasfabrieksterrein (meetpunt 140) alleen lichte verontreinigingen met cyaniden aangetroffen.
 - Door een recent (zie verder de onder 8 genoemde rapportage in bijlage V) aangetoonde toename van het sterk verontreinigde bodemvolume naar meer diepe bodemlagen, is niet met zekerheid vast te stellen dat de verontreiniging stabiel is.
- Waterbodem: de waterbodems van de noordelijke en westelijk gelegen sloten zijn recent ook onderzocht en de kwaliteit is als 'niet toepasbaar' beoordeeld vanwege sterke verontreinigingen met minerale olie en PAK. In het verleden was ook sprake van een sterke verontreiniging met cyanide. Tevens zijn lichte verontreinigingen met zware metalen aangetoond. Zintuiglijk zijn in sterke mate oliefilms en carbolineumgeuren waargenomen. Er is een sliblaag tot ca 50 cm dik aangetroffen en de sloten stromen in noordelijke richting af via de sloot langs de Heerendijk.

Op grond van het saneringsonderzoek (zie verder de onder 7 genoemde rapportage in bijlage V) wordt geadviseerd om een saneringsplan op te stellen voor variant C uit het saneringsonderzoek. Voor de voorgenomen ontwikkeling op het gasfabriek-terrein wordt dit advies opgevolgd door te kiezen voor een bodemsanering, uit te werken in een saneringsplan conform de Wet bodembescherming (artikel 39). Ten behoeve van het hiervoor in te dienen saneringsplan wordt de geadviseerde saneringsvariant nader uitgewerkt. Op basis van dit nog in te dienen saneringsplan en de goedkeuring hiervan, wordt geborgd dat de bodemkwaliteit geen belemmering voor het initiatief vormt.

4.9.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge, uitgaande van een sanering van de onder het gasfabriek-terrein aanwezige verontreinigingen conform de Wet bodembescherming.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Kader

Archeologie

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet bundelt de daarvoor bestaande wet- en regelgeving (6 wetten en regelingen) voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Het is een integrale wet die betrekking heeft op de museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Om het archeologisch erfgoed beter te beschermen, dient de gemeente bij het vaststellen van een ruimtelijk plan rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachte monumenten.

Als behoud in de bodem geen optie is, dan worden archeologische resten opgegraven. De initiatiefnemer van een ruimtelijk plan dat bodemverstoring tot gevolg heeft, is verantwoordelijk voor de planologische en financiële inpassing van het archeologisch onderzoek. Een bouwplan dient te voorzien in maatregelen om archeologische overblijfselen volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie te documenteren en de informatie en vondsten te behouden.

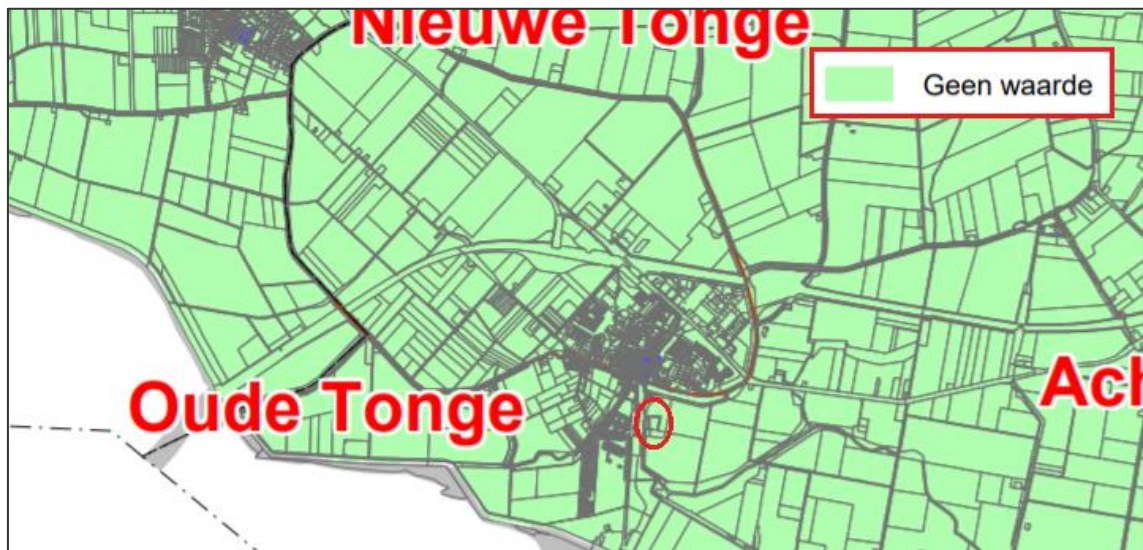
Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Cultuurhistorie omvat vele aspecten zoals het archeologisch erfgoed, (archeologische) monumenten, landschappelijke elementen en structuren, stedenbouwkundige structuren en delen van de infrastructuur. Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is om het binnen een gebied aanwezige cultuurhistorische erfgoed te behouden.

4.10.2 Beoordeling

Archeologie

In het geldende bestemmingsplan is geen archeologische dubbelbestemming voor het plangebied opgenomen. Wel heeft de gemeente Goeree-Overflakkee de 'Beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee'. Het plangebied heeft hierin de aanduiding 'Geen waarde' (zie navolgende figuur). Op basis hiervan gelden voor het plangebied vanuit archeologie geen nadere regels voor graaf- en bouwwerkzaamheden.



Figuur 4.4

Uitsnede 'Beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee' met globale aanduiding plangebied (rood omcirkeld).

Cultuurhistorie

Uit de historische topografische kaarten vanaf circa 1900 valt af te leiden dat in het plangebied geen bebouwing aanwezig was voor de bouw van de gasfabriek en het agrarische bedrijfspand. De huidige bebouwing heeft geen monumentale of beschermde status. Uit de cultuurhistorische kaart van de provincie Zuid-Holland valt af te leiden dat in en rondom het plangebied geen cultuurhistorische waarden bekend zijn. Gezien het voorgaande vallen in het plangebied geen cultuurhistorische waarden te verwachten.

4.10.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planvorm

5.1.1 Algemeen

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een adequate en actuele juridisch-planologische regeling ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling van 11 woonkavels aan de Heerendijk in Oude-Tonge. Een bestemmingsplan is een regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de toekenning van bestemmingen heeft geleid.

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. In de planopzet is aansluiting gezocht bij de uitgave Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2012, kortweg SVBP2012.

5.1.2 De verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

5.1.3 De regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding toegekende bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstellen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de planregels is het aantal regels zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene wat werkelijk noodzakelijk is, is geregeld. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de planregels gewenst is. Daarom zijn er in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden opgenomen. De bevoegdheid om middels een omgevingsvergunning een afwijking van bepaalde regels te verlenen, is gebaseerd op artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De uitvoering hiervan berust bij burgemeester en wethouders. Deze bevoegdheid maakt kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit bestemmingsplan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de planregels gehanteerde begrippen nader gedefinieerd, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit regels voor afwijkingen en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het (toegestane) gebruik van de betreffende gronden.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten respectievelijk regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen en overgangs- en slotregels.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

5.2.1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In het eerste artikel zijn definities opgenomen van de belangrijkste begrippen die in de planregels voorkomen. Door het opnemen van begrippen wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2: Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de in het plan voorgeschreven maten dienen te worden gemeten of berekend. Door het opnemen van aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid ten aanzien van de planregels verkleind, waardoor de rechtszekerheid wordt vergroot.

5.2.2 Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch

Het agrarisch bouwvlak ter plaatse van het te transformeren agrarisch bedrijfsterrein is ruimer dan de geprojecteerde woonkavels, met name aan de zuidoostelijke zijde. Op deze 'resterende' gronden is het bouwvlak zoveel mogelijk wegbestemd, maar verder wordt de agrarische bestemming conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' gehandhaafd.

Artikel 4: Groen

De groenstroken die voorzien in een groene (zicht) afscherming aan de noord- en oostzijde van het plangebied hebben een bijpassende bestemming gekregen. Voor dit artikel is aangesloten bij de regels voor 'Groen' uit het bestemmingsplan 'Drie kernen Den Bommel, Herkingen, Stad aan het Haringvliet'.

Artikel 5: Woongebied

Voor dit artikel is aangesloten bij de regels voor een 'Woongebied' uit het bestemmingsplan 'Drie kernen Den Bommel, Herkingen, Stad aan het Haringvliet'. Met deze bestemming kan een flexibele inrichting/verkaveling van het plangebied gerealiseerd worden. In de regels van deze bestemming zijn nadere voorwaarden opgenomen waar aan voldaan moet worden, onder andere voor de goot- en bouwhoogte en positionering van woningen op de kavels. Tot slot is een specifieke gebruiksregel opgenomen om de aanleg en/of instandhouding van de groenstroken aan de noord- en oostzijde van het plangebied (middels een voorwaardelijke verplichting) te borgen.

Artikel 6: Waterstaat - Waterkering

De dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' is opgenomen voor de beschermingszone van de regionale waterkering. Bouwwerken ten behoeve van de bestemming 'Woongebied' mogen (via afwijking) slechts worden opgericht, indien de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

5.2.3 Algemene regels

Artikel 7: Anti-dubbeltelregel

In dit plan zijn sommige bouwregels gerelateerd aan de oppervlakte van gronden. Indien dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking worden genomen bij het verlenen van (verschillende) omgevingsvergunningen, zouden de bebouwingsmogelijkheden daardoor onbedoeld verruimd kunnen worden. De anti-dubbeltelregel voorkomt dit.

Artikel 8: Algemene bouwregels

In dit artikel zijn de algemene bepalingen opgenomen die van toepassing zijn bij bouwwerkzaamheden. Dit artikel bevat onder andere regels voor ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Artikel 9: Algemene gebruiksregels

Dit artikel geeft voor dit plan een beperking met betrekking tot het toegestane gebruik van gronden. Het gaat hierbij om ongewenst gebruik of gebruik dat enige vorm van hinder kan veroorzaken, waardoor het woon- en leefklimaat onevenredig wordt aangetast.

Artikel 10: Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de regels voor afwijkingen uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, die middels een omgevingsvergunning kunnen worden toegestaan. De onderhavige regeling voorziet, in verband met de gewenste duidelijkheid, in een objectieve begrenzing van het toepassingsbereik van deze afwijkingen.

Artikel 11: Overige regels

In dit artikel zijn een regel over de werking van wettelijke regelingen en een algemene parkeerregeling opgenomen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12: Overgangsrecht

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de hierin opgenomen regels. Onder bepaalde voorwaarden mogen deze strijdigheden qua bebouwing en/of gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 13: Slotregel

In dit artikel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de toelichting van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling. Tevens volgt uit de Wro de verplichting om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken (bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut) en/of plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer.

6.1.1 Grondexploitatie

De beoogde ontwikkeling betreft een initiatief van De Langen & van den Berg Vastgoed B.V. De kosten voor de planontwikkeling en de daadwerkelijke realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, waaronder het bouw- en woonrijp maken van het plangebied (inclusief openbare ruimte), zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten worden verhaald middels een met de initiatiefnemer te sluiten anterieure exploitatieovereenkomst en door het heffen van leges. De grondslag voor het sluiten van een dergelijke overeenkomst volgt uit Artikel 6.4 onder a van de Wro.

6.1.2 Planschade

Eigenaren van omliggende percelen kunnen in beginsel een zogenoemd 'planschadeverzoek' indienen, als zij menen dat het bestemmingsplan een waardevermindering van hun eigendom tot gevolg heeft. Een dergelijk verzoek kan tot de toekenning van een financiële tegemoetkoming in planschade leiden. Artikel 6.1 van de Wro biedt hiervoor de grondslag. In de anterieure exploitatieovereenkomst wordt daarom opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer is. Hiermee is het risico op planschade voor de gemeente afgedekt.

6.1.3 Conclusie

Gezien het voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaatsvinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn. Geconstateerd is dat voor de beoogde ontwikkeling met name de belangen van waterschap Hollandse Delta in het geding zijn. Aan het vooroverleg met het waterschap is invulling gegeven door een watertoets uit te voeren. De resultaten hiervan zijn verwerkt in paragraaf 4.8 van deze toelichting.

6.2.2 Ontwerpfase

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de

Staatscourant worden geplaatst en moet ook via de elektronische weg geschieden (via www.ruimtelijkeplannen.nl). Conform het voorgaande is het ontwerpbestemmingsplan 'Herontwikkeling gasfabriek-terrein Oude-Tonge' met de daarop betrekking hebbende stukken van 7 april tot en met 18 mei 2021 ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

6.2.3 Vaststellingsfase

Met inachtneming van de beantwoording van eventuele zienswijzen wordt het bestemmingsplan voor vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd. Hierna wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die een zienswijze naar voren hebben gebracht en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij niet tijdig hun zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na deze periode treedt het bestemmingsplan in werking, behalve wanneer ook om een schorsing van de inwerkingtreding wordt gevraagd (voorlopige voorziening).

Bijlage I

Akoestische beoordeling verkeerslawaaï

Bijlage II

Quickscan flora en fauna

Bijlage III

Stikstofberekening

Bijlage IV

Nader onderzoek soortenbescherming

Bijlage V

**Actualiserend nader bodemonderzoek, saneringsonderzoek en actualiserend
grondwateronderzoek**