

GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE

BESTEMMINGSPLAN "HEERENDIJK 33 OUDE TONGE"

TOELICHTING

Opdrachtgever

Naam : Ilse Vastgoed
Contactpersoon : ing. E.D.A. Hendrickx
Adres : O.L.V. ter Duinenlaan 133
PC + plaats : 4641 HD Ossendrecht
Tel. : T 0164 - 65 28 23
Mail : info@ilsevastgoed.nl

Gemeente/bevoegd gezag

Naam : GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE
Contactpersoon : Andre Koppenaal
Adres : Postbus 1
PC + plaats : 3240 AA Middelharnis
Tel. : 14 0187
E-mail : a.koppenaal@goeree-overflakkee.nl

Uitvoerend bureau

Naam : Cuijpers Advies/ Projectbureau Ruimtelijke Ontwikkeling b.v.
Auteur : ir. J.J. Cuijpers
Adres : Gouverneur Hultmanstraat 2
PC + plaats : 5224 CJ 's-Hertogenbosch
Tel. : 06 - 5146 1115
Mail : info@posd.eu
Website : www.posd.eu
Projectnummer : 12123

Samenvatting

Het plan dient ter correctie van een administratieve vergissing, waardoor het geldende plan Heerendijk 33 dat de bouw van 3 ruimte voor ruimtewoningen mogelijk maakte, werd vervangen door het bestemmingsplan buitengebied, waardoor de bouw van die woningen niet langer mogelijk was.

Versietabel

versie	datum	Inhoud	status	validatie
V 1-1	22 05 2013	conceptrapport	concept	JC
V 1-2	24 06 2013	Enkele kleine redactionele aanpassingen	concept	JC
V 2-1	05 08 2013	Opmerkingen gemeente verwerkt	concept	JC
V 3-1	11 02 2014	Omzetting naar bp toelichting	concept	JC
V 3-2	20 02 2014	Enkele tekstuele aanpassingen	concept	JC
V 3-3	14 03 2014	ID toegevoegd	ontwerp	JC
V 4-1	20 05 2014	Reacties verwerkt	b.p.	JC
V 4-2	18 06 2014	Enkele tekstuele aanpassingen	vaststelling	JC
V 5-1	18 10 2016	Plan opnieuw in procedure	ontwerp	JC
V 5-2	12 04 2017	Vastgesteld	b.p.	JC 

GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE

BESTEMMINGSPLAN "HEERENDIJK 33 OUDE TONGE"

TOELICHTING

Inhoud

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Beschrijving	4
1.3	Ligging	5
1.4	Doel	6
1.5	Leeswijzer	6
2.	Plan	7
2.1	beschrijving van de huidige planologische situatie	7
2.2	De toekomstige situatie	9
2.3	Motivatie van de activiteit	10
2.4	Beeldkwaliteitsaspecten	11
2.5	Conclusie	12
3.	Beleid	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Beleid Waterschap Hollandse Delta	19
3.4	Gemeentelijk beleid	20
3.5	Conclusie	22
4.	Ruimtelijke aspecten	23
4.1	Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context	23
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3	Conclusie	27
5.	Functionele aspecten	28
5.1	Verkeersveiligheid	28
5.2	Bereikbaarheid	28
5.3	Parkeren	28
5.4	Privacy	29
5.5	Bezonning	29
5.6	Brandveiligheid	29
5.7	Sociale veiligheid	29
6.	Milieuaspecten	30
6.1	Milieueffectrapportage	30

6.2	Bodemkwaliteit	30
6.3	Geluid	32
6.4	Geur	33
6.5	Luchtkwaliteit	33
6.6	Externe veiligheid	34
6.7	Bedrijven en milieuzonering	35
6.8	Natuur, ecologie, flora en fauna	36
6.9	Waterparagraaf	38
6.10	Kabels en leidingen	41
6.11	Duurzaamheid	41
6.12	Conclusies	41
7.	Uitvoerbaarheid	42
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.2	Economische uitvoerbaarheid	42
7.3	Grondexploitatie	42
7.4	Conclusies	42
8.	Het bestemmingsplan	43
8.1	Plangrens	43
8.2	De verbeelding	43
8.3	De regels	43

Bijlage 1 - brief van burgemeester en wethouders van Oostflakkee van 19 maart 2012.

Bijlage 2 - Vooronderzoek bodem

Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 - Quickscan Flora en fauna

Bijlage 5 - Reactie Milieudienst Rijnmond op ontwerpbestemmingsplan

GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE

BESTEMMINGSPLAN "HEERENDIJK 33 OUDE TONGE"

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Heerendijk 33 Oude Tonge is in 2014 vastgesteld. Een maand later is vervolgens het bestemmingsplan Buitengebied Oude Tonge vastgesteld, waarbij verzuimd is het plangebied van Heerendijk 33 daar buiten te laten, waardoor het bestemmingsplan Buitengebied Oude Tonge daar van kracht werd en de gewenste omzetting naar burgerwoningen weer teniet gedaan werd. Het navolgende bestemmingsplan dient om deze omissie weer ongedaan te maken.

De eigenaar van de manege Heerendijk 33 te Oude Tonge tracht al geruime tijd het bedrijf te verkopen. Dit is nog steeds niet gelukt. De oorzaken zijn divers. Zo is de locatie voor een verdere uitontwikkeling van de manege te decentraal gelegen en voor een agrarisch bedrijf te klein, zowel wat de bijbehorende grond betreft, als wat de ontwikkelingsmogelijkheden op de huidige huiskavel betreft. Voor een enkele burgerwoning is de locatie eveneens weinig aantrekkelijk, door de veelheid aan bedrijfsbebouwing.

Gezien deze omstandigheid wenst de eigenaar de huidige dagrecreatieve bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Hij wil de aanwezige manegegebouwen slopen en op het aangrenzende huisperceel drie ruimte voor ruimtewoningen bouwen volgens de ruimte voor ruimteregeling, zoals die hier van toepassing is. Verder zou de huidige bedrijfswoning bij de manege een burgerwoonbestemming moeten krijgen.

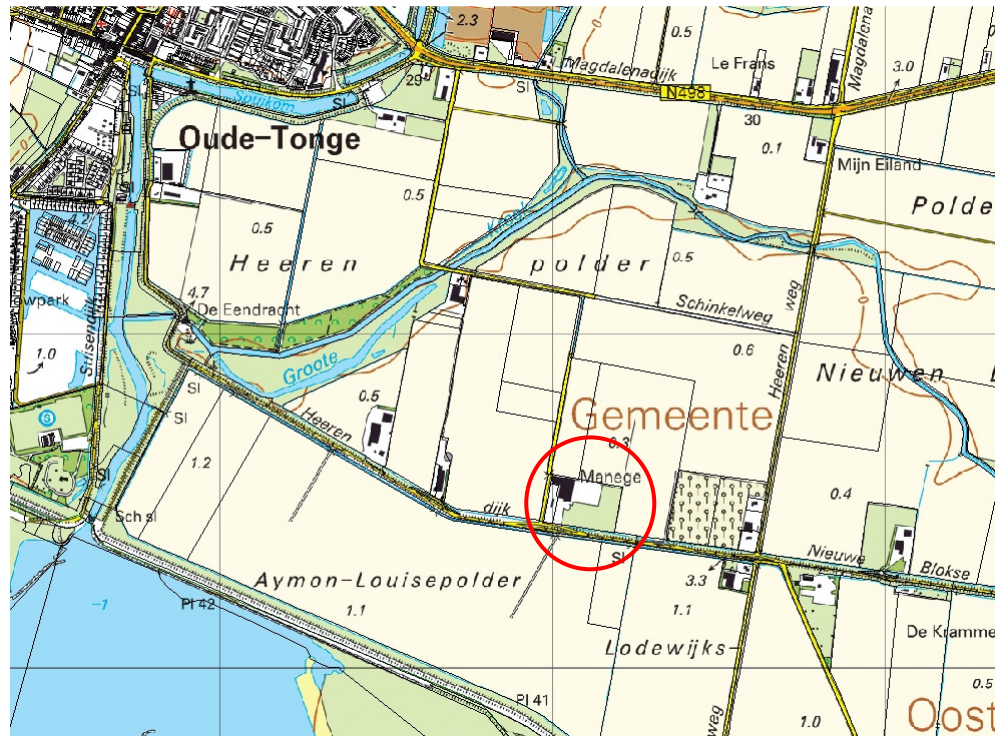
1.2 Beschrijving

Op de locatie Heerendijk 33 te Oude Tonge is een manege met bedrijfswoning, twee binnenrijhallen, twee buitenrijbanen en 3.05.30 ha grond aanwezig. De huidige eigenaar heeft al geruime tijd het complex in de verkoop. Na diverse pogingen is tot op heden de locatie nog niet verkocht. Uit het contact met de potentiële geïnteresseerden blijkt dat de locatie (te) uitdagend is voor zowel de geïnteresseerde die de locatie wil gebruiken voor dagrecreatieve doeleinden (manege) alsook de geïnteresseerde die de locatie wil gebruiken voor woondoeleinden.

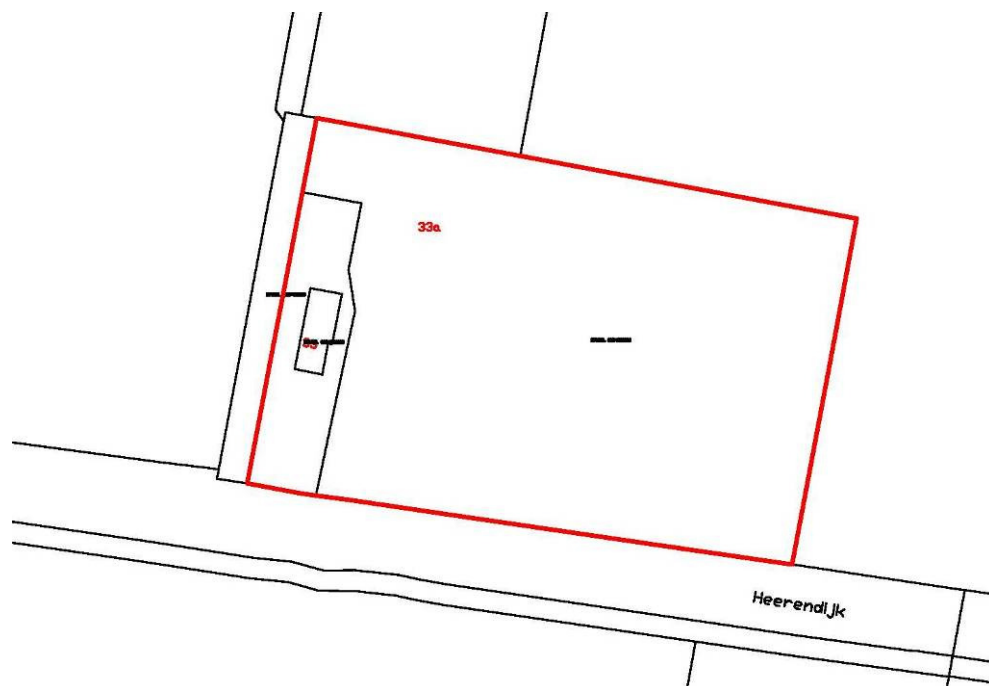
Gezien het bovenstaande, wenst de eigenaar de bestemming van de huidige bedrijfswoning te wijzigen in (burger)woondoeleinden. De overige voormalige manegebedrijfsgebouwen ter grootte van circa 3335 m² worden gesaneerd middels de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling, waarbij de compensatie (3 nieuw op te richten woningen) ter plekke worden gerealiseerd: namelijk ten oosten van de huidige bedrijfswoning.

1.3 Ligging

De locatie is gelegen aan de Heerendijk te Oude Tonge, ongeveer 1200 m ten zuidoosten van deze bewoningskern.



Afbeelding 1 - Situering van het plangebied



Afbeelding 2 - De begrenzing van het plangebied - dit gebied omvat de bestaande bebouwing van het manegebedrijf en de locatie van de nieuwe woningen.

Het plangebied omvat het bestaande bouwblok met de bestemming dagrecreatieve doeleinden en alle zich daarop bevindende gebouwen (waarvan alleen de bedrijfswoning behouden blijft), alsmede de ten oosten daarvan gelegen bouwkvavels.

1.4 Doel

Doel van dit bestemmingsplan is het bieden van een ruimtelijk en planologisch kader voor de omzetting van een manegebedrijf naar een burgerwoning (de voormalige bedrijfswoning zal worden gebruikt als burgerwoning), alsmede voor de oprichting van drie nieuwe burgerwoningen ten oosten daarvan in het kader van de ruimte voor ruimteregeling.

1.5 Leeswijzer

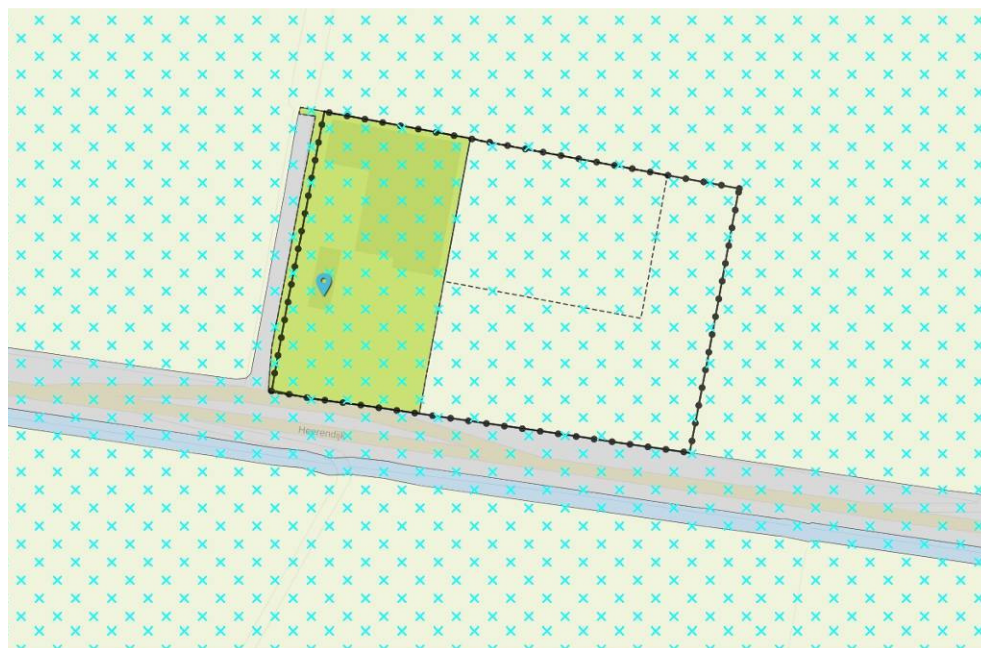
In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt het Plan nader beschreven, zowel in ruimtelijke, als in planologische zin. Hoofdstuk 3 beschrijft het planologisch beleidskader, waarin de voorgenomen activiteit is geprojecteerd. In hoofdstuk 4 worden de ruimtelijke aspecten nader beschreven, zoals de ruimtelijke samenhang en de stedenbouwkundige en landschappelijke context, de archeologische en de cultuurhistorische aspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de functionele aspecten, zoals Verkeersveiligheid, Bereikbaarheid etc. In hoofdstuk 6 worden de relevante milieuaspecten beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de Uitvoerbaarheid (de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de economische uitvoerbaarheid) nader onderbouwd. In hoofdstuk 8 tenslotte wordt het juridisch plan beschreven.

2. Plan

2.1 Beschrijving van de huidige planologische situatie

Vigerend bestemmingsplan

De locatie van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oostflakkee" bestemd voor Dagrecreatieve doeleinden met de subbestemming 'manege'. Het naastgelegen perceel is bestemd voor agrarische doeleinden, met een functieaanduiding voor de paardenbak.



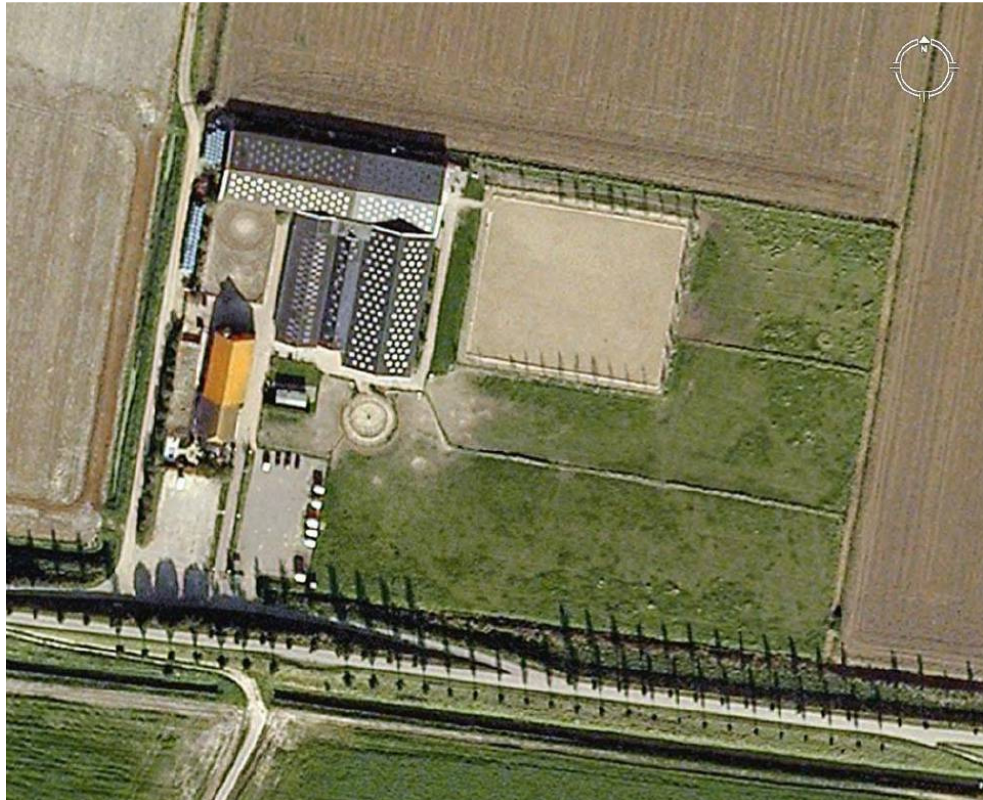
Afbeelding 3 - Vigerend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd 18 10 2016).

Volgens de regels van het vigerend bestemmingsplan zijn de gronden ter plaatse van de aanduiding 'manege' bedoeld voor dagrecreatie in de vorm van een manege met één bijbehorende bedrijfswoning. In de bestemming "Agrarisch" is uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' één buitenbak toegestaan.

Huidige ruimtelijke situatie

Op de locatie Heerendijk 33 te Oude Tonge is een bedrijfswoning met manegegebouwen aanwezig. Deze manegebedrijfsgebouwen bestaan uit: twee paardenstallen van resp. 530 en 370 m² groot en twee binnenrijhallen van resp. 950 en 1500 m² groot. In totaal is de oppervlakte bedrijfsbebouwing (excl. de bedrijfswoning) 3335 m².

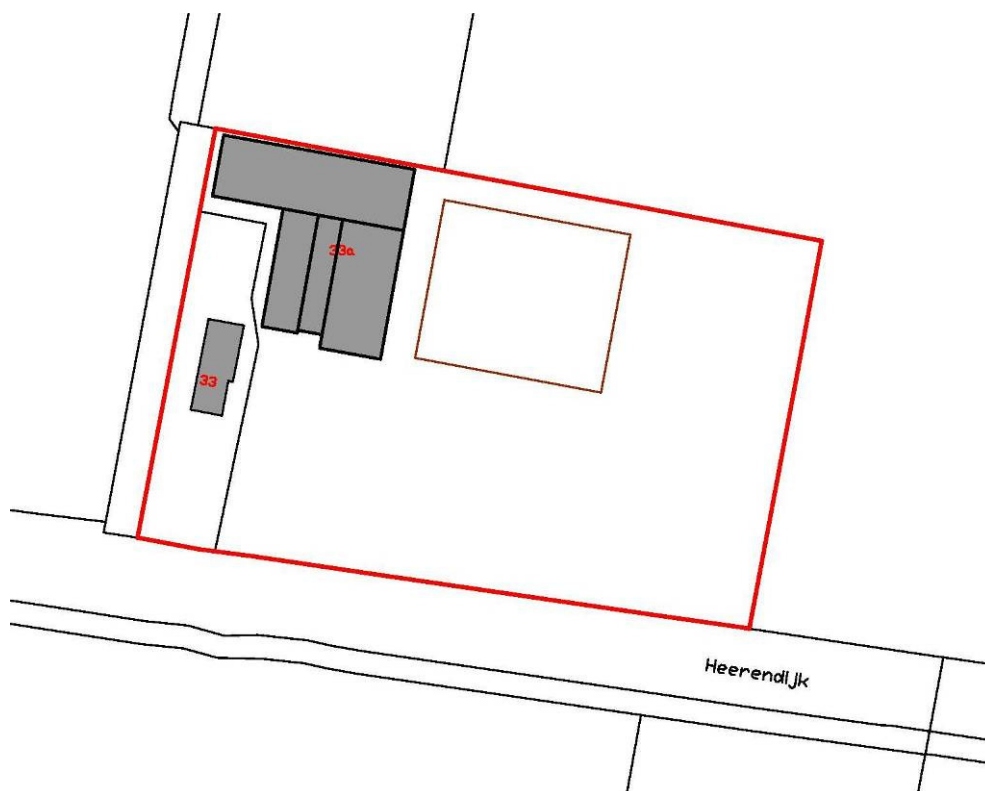
De bedrijfsbebouwing met een oppervlakte van 3335 m² zal worden afgebroken.



Afbeelding 4 - Luchtfoto van de locatie - links (met rode pannen) vooraan de bedrijfswoning, daarachter de diverse manegebedrijfsgebouwen.



Afbeelding 5 - Aanzicht van de bedrijfswoning met daarachter de manegegebouwen; rechts is nog net een deel van de paardenbak te zien.



Afbeelding 6 - De huidige situatie: het plangebied is rood omrand; donkergrijs zijn de bestaande gebouwen (bedrijfswoning en manegegebouwen; de bruine rechthoek is de bestaande paardenbak.

2.2 De toekomstige situatie

Nieuwe ruimtelijke situatie

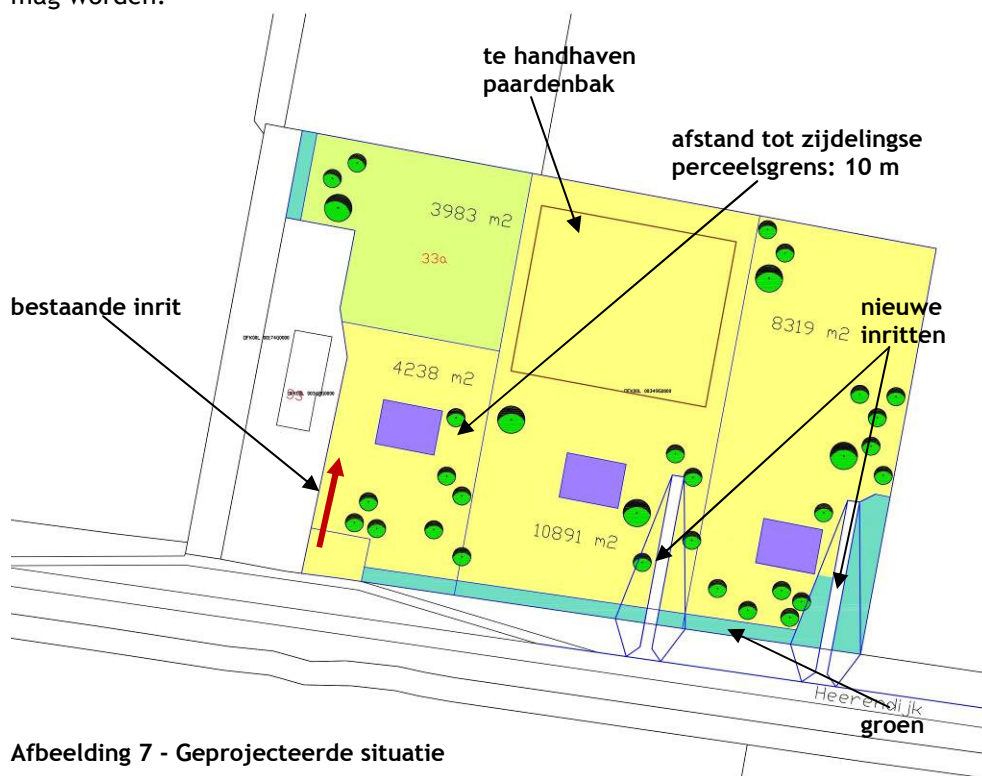
In ruimtelijk opzicht vinden er in de beoogde situatie diverse veranderingen plaats, die de ruimtelijke kwaliteit in grote mate verbeteren:

1. de bestaande bedrijfswoning met aangebouwde voormalige landbouwschuur blijft behouden en krijgt een (burger)woonbestemming.
2. de overige bestaande bedrijfsbebouwing wordt afgebroken.
3. Ten oosten van de te handhaven bebouwing worden drie nieuwe ruimte voor ruimtewoningen gerealiseerd, die qua uitstraling en kwaliteit aansluiten bij de bestaande woning.
4. Het terrein van de nieuwe woningen wordt op landschappelijk verantwoorde wijze ingericht, zodat ter plaatse een aantrekkelijk ensemble ontstaat van landschappelijke beplanting en bebouwing.

De linker van de drie nieuwe woningen zal worden ontsloten via de bestaande ontsluiting van de manege, die aansluit op de Heerendijk. De beide andere kunnen via een eigen afrit vanaf de Heerendijk ontsloten worden. Hierover heeft reeds overleg plaatsgevonden met de wegbeheerder. Aan de zuid-, de oost- en de westzijde worden groenvoorzieningen aangebracht, die de landschappelijke inpassing van de woningen bewerkstelligen en de overgang tussen dijklichaam en voortuinen verzachten.

De bestaande paardenbak zal gehandhaafd worden, omdat die ook door de bewoners van de middelste woning van waarde kan zijn. Een eventueel paard (of eventuele paarden) zullen hobbymatig gehouden kunnen worden in een

bijgebouw dat volgens de reguliere bijgebouwenregeling bij een woning gebouwd mag worden.



Afbeelding 7 - Geprojecteerde situatie

Nieuwe planologische situatie

De gewenste ruimtelijke veranderingen zullen vertaald worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het gebied. De agrarische en de dagrecreatieve bestemmingen zullen grotendeels worden geschrapt voor het plangebied. In plaats daarvan krijgt vrijwel het gehele plangebied een bestemming 'wonen'. Binnen dit bestemmingsvlak worden vier bouwblokken aangegeven, één ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning (die burgerwoning wordt) en drie ten oosten daarvan, zodat er drie nieuwe woningen gebouwd kunnen worden. Alleen ter plaatse van de paardenbak blijft de vigerende bestemming en de vigerende gebiedsaanduiding 'paardenbak' gehandhaafd. Eventueel hobbymatig gehouden paarden zullen in een stal moeten worden gehuisvest die binnen de reguliere bijgebouwenregeling bij een woning mag worden gebouwd.

2.3 Motivatie van de activiteit

Als manege blijkt de locatie weinig toekomstbestendig. Het complex staat al jaren te koop, zonder resultaat. Waarschijnlijk heeft de excentrische ligging aan een smalle plattelandsweg, hiermee te maken. De bestaande bedrijfsbebouwing is alleen tegen hoge kosten geschikt te maken voor een agrarische functie. Om een volwaardig modern agrarisch bedrijf te kunnen vestigen zou er onevenredig veel geïnvesteerd moeten worden. Hergebruik als manege of als agrarisch bedrijf is daardoor redelijkerwijs niet te verwachten. De afgelopen jaren hebben dat ook aangetoond.

De keuze voor een ruimtelijke upgradering van de situatie ligt dan ook voor de hand: door gebruik te maken van de ruimte voor ruimteregeling (zie ook hoofdstuk 3) zou de omgeving worden verbeterd: de bebouwing op het achtererf zou worden afgebroken; in de plaats daarvan zouden op het voorerf enkele woningen in een landschappelijke setting worden gerealiseerd.

2.4 Beeldkwaliteitsaspecten

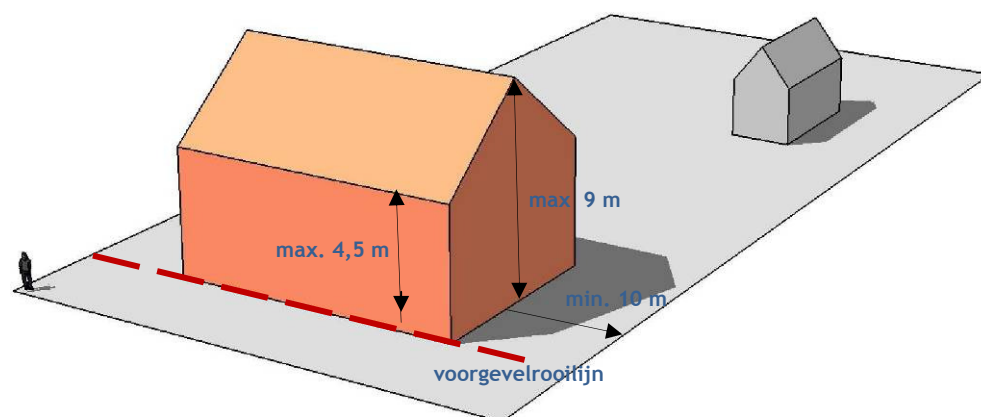
Massa en vorm

De massa en vorm van de bebouwing dient te worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

De nieuwe woningen moeten vrijstaand zijn en een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen en een kap hebben. Een nokrichting parallel aan de voorste perceelsgrens (en globaal aan de dijk) is verplicht. De maximale inhoud van de woning bedraagt 750 m³.

Het dak dient bij voorkeur uitgevoerd te worden als zadeldak, met een dakhelling van minimaal 20°. De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,5 meter. Een schilddak is ook mogelijk, mits dan alle drie de woningen worden uitgerust met een schilddak.

De bebouwing is bij voorkeur traditioneel vormgegeven. De nieuwe woningen dienen een architectonische eenheid met de bestaande voormalige bedrijfswoning te vormen.



Afbeelding 8 - Maatvoering en positionering hoofdgebouw

Aan- en bijgebouwen

De oppervlakte van aan- en bijgebouwen is gemaximeerd (50 m², eventueel na procedure tot 75 m², om een duidelijk onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen zichtbaar te houden, net als de maximale goot- en bouwhoogte die duidelijk lager zijn dan die van het hoofdgebouw. Voor overkappingen, aan- en bijgebouwen geldt dat deze qua uitstraling en volume ondergeschikt moeten zijn aan het hoofdgebouw. Qua kleur- en materiaalgebruik moeten ze aansluiten bij het hoofdgebouw.

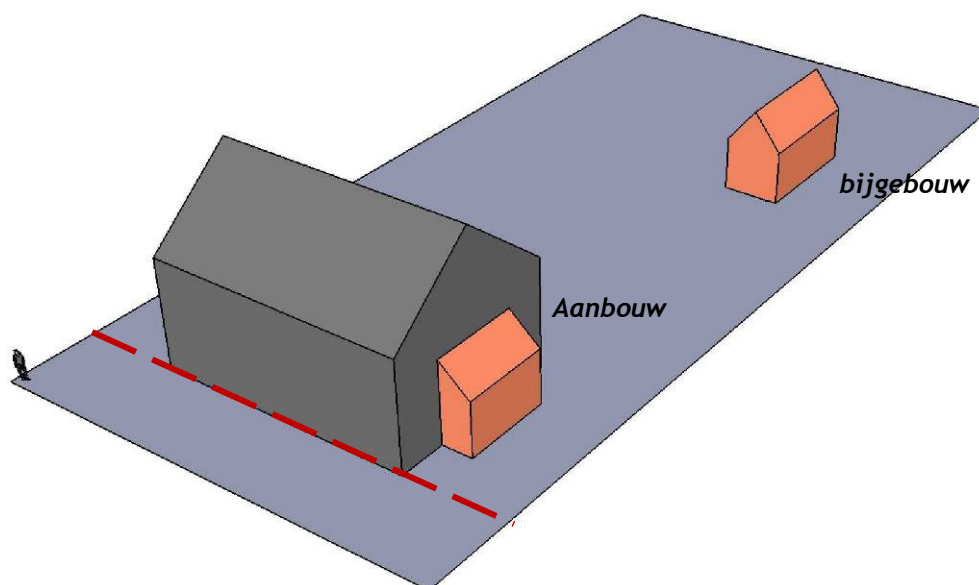
Ten aanzien van vrijstaande bijgebouwen geldt dat deze uitsluitend achter de rooilijn van het hoofdgebouw gesitueerd mogen worden, waardoor de voortuin vrij blijft van bebouwing.

Bijgebouwen dienen te worden voorzien van een hellend dak, met een dakhelling die gelijk is aan die van het hoofdgebouw. Een plat dak is niet toegestaan.

Detailering, kleur- en materiaalgebruik

Qua detailering, kleur en materiaalgebruik dienen de nieuw te bouwen woningen aan te sluiten bij de vrijstaande woningen in de directe omgeving.

De vrijstaande woningen dienen te worden opgetrokken uit baksteen in natuurlijke kleuren, zoals roodbruin of donker oker. Een andere kleur mag uitsluitend als accent worden toegepast. Toepassing van houtwerk als gevelbekleding is toegestaan. Daken worden gedekt met antracietgrijze of roodoranje dakpannen of riet. Schilderwerk van ramen en deuren mag niet in felle kleuren worden uitgevoerd.



Afbeelding 9 - Aan- en bijgebouwen

Erfafscheidingen

De woningen zullen worden ontsloten vanaf de bestaande aansluiting op de Heerendijk. Aan de straatzijde van de percelen mogen de erfafscheidingen maximaal 1 meter hoog zijn. Op de andere perceelscheidingen zijn, uit een oogpunt van behoud van het landelijk karakter en van de openheid, geen gebouwde erfafscheidingen toegestaan. Wel mogen daar hagen of houtwallen worden aangelegd.

Alle nieuwe erfafscheidingen dienen bij voorkeur te bestaan uit hagen. Eventuele gebouwde erfafscheidingen (van houtwerk of stalen spijlen) dienen in een neutrale kleur te worden uitgevoerd. Stenen erfafscheidingen zijn niet toegestaan. Andere erfafscheidingen zijn toegestaan, mits deze qua uitstraling en materiaalgebruik passen bij het gewenste landelijke karakter van de omgeving.

Parkeren

Ten aanzien van parkeren geldt dat bij iedere woning minimaal 3 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Dit dient te geschieden op eigen terrein. In de openbare ruimte worden twee bezoekersparkeerplaatsen gerealiseerd. De aan te leggen in/uitritten (maximaal 1 per woning) mogen een maximale breedte van 5 meter hebben.

2.5 Conclusie

Het plan omvat het omzetten van een voormalige manege aan de Heerendijk 33 te Oude Tonge in een burgerwoning, alsmede het bouwen van drie ruimte-voor-ruimtetoningen. Hergebruik van de bestaande locatie voor manege of agrarische bedrijvigheid ligt niet voor de hand en is vrijwel uitgesloten. Door gebruik te maken van de ruimte voor ruimteregeling vindt er een landschappelijke verbetering plaats die bovendien goed past bij de karakteristiek ter plaatse.

3. Beleid

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte, die op 23 april 2004 door de Ministerraad is vastgesteld en op 27 februari 2006 formeel in werking is getreden, staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een basiskwaliteit en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies op het beperkte oppervlak, dat ons in Nederland ter beschikking staat. In de nota worden vier algemene doelen in onderlinge samenhang nagestreefd:

- versterking van de Nederlandse economie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- waarborging van de veiligheid.

De nota stelt “ruimte voor ontwikkeling” centraal en gaat uit van het motto “decentraal wat kan en centraal wat moet”. Het accent verschuift van de toelatingsplanologie naar de ontwikkelingsplanologie.

Er wordt een beperkt aan generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. De beleid is gericht op de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, de bundeling en ruimtelijke inpassing van infrastructuur, de borging van milieukwaliteit en externe veiligheid, het anticiperen en meebewegen met het water, het investeren in de kwaliteit van de natuur en het ontwikkelen van landschap met kwaliteit. Deze basiskwaliteit moeten door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat middels de lagenbenadering de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze behaald kan worden.

De ontwikkeling, waarop de onderhavige herziening van het bestemmingsplan betrekking heeft, past binnen de in de nota uiteen gezette uitgangspunten.

Agenda Vitaal Platteland 2004

Tegelijk met de Nota Ruimte heeft het Rijk de Agenda voor een Vitaal Platteland uitgebracht. Deze Agenda gaat uit van een integraal perspectief en richt zich op de economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten van het platteland. De Nota Ruimte omvat het ruimtelijk beleid voor het platteland.

De Agenda bestaat uit een visiedeel en een Meerjarenprogramma (MJP). In het MJP Vitaal Platteland staan de beleidsopgaven die voortvloeien uit de visie uitgewerkt in operationele termen (uitvoeringsgericht) en is de koppeling met de rijksbudgetten weergegeven. De opgave voor het platteland luidt als volgt: 'het op samenhangende wijze combineren van een duurzame en concurrerende landbouw, een vitale natuur, een vertrouwd platteland en een duurzaam beheer en gebruik van water, met de wensen van de burger op het gebied van wonen, werken en vrije tijd'.

Voor de grondgebonden sectoren als akkerbouw en melkveehouderij wordt geen specifiek ruimtelijk rijksbeleid ontwikkeld. Via de ruimtelijke ordening kunnen andere overheden regelen in welke gebieden deze sectoren zich kunnen handhaven of verder ontwikkelen.

De kwaliteitseisen voor water, natuur, bodem (inclusief archeologie) en lucht, worden in belangrijke mate bepaald door internationale verdragen en afspraken in Europees verband. Voorbeelden daarvan zijn de EU-Nitraatrichtlijn, de EU-Kaderrichtlijn Water, de EU-Vogel- en Habitatrichtlijnen, het mondiaal Biodiversiteitsverdrag en het Verdrag van Valletta (Malta) inzake de bescherming

van het archeologisch erfgoed. De daarin vastgelegde normen zijn vertaald naar het nationaal milieubeleid.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De minister van Infrastructuur en Milieu heeft op 13 maart 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken vastgesteld.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteits- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid heeft de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040 vervangen. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basisnormen op het gebied van milieu, leefomgeving, (water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam en Rotterdam) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los.

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is op 14 juni 2011 aan beide kamers der Staten-Generaal gezonden. Dit ontwerp bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau: in bestemmingsplannen, te worden verwerkt. Het betreft een beperkt aantal van de beslissingen van wezenlijk belang (en evt. concrete beleidsbeslissingen) uit de Nota Ruimte, alsmede uit de PKB, Ruimte voor de Rivier, PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen (SMT2) en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

De gehele Barro is medio 2012 in werking treden. Het Barro bevat kort gezegd een set regels ten aanzien van de inhoud van bestemmingsplannen. Op grond van de Wro mag het Rijk dergelijke regels alleen stellen ter waarborging van nationale belangen. Deze vorm van normstelling is in feite nieuw maar sluit wel aan op de vroegere PKB's met concrete beleidsbeslissingen (cbb's) en beslissingen van wezenlijk belang, die ook van betekenis waren voor lagere overheden.

In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid, die in 2008 is vastgesteld en de status heeft van een structuurvisie, staat een overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen die zijn benoemd in de vigerende planologische kernbeslissingen. Per nationaal belang is daarbij aangegeven op welke wijze het Rijk het belang wil realiseren. Ook is aangegeven voor welke gevallen de AMvB bevoegdheid ex artikel 4.3 lid 1 Wro zou moeten worden ingezet. Dit betreffen

onderwerpen die zijn ontleend aan de Nota Ruimte, de PKB Derde Nota Waddenzee, de PKB Ruimte voor de Rivier, de PKB Structuurschema Militaire Terreinen en de PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam.

Het Barro bevat de volgende kaders ten aanzien van verstedelijking en locatiebeleid voor economische activiteiten:

- rijksbufferzones;
- ecologische hoofdstructuur;
- de nationale landschappen (inclusief de werelderfgoederen Stelling van Amsterdam en Beemster);
- het kustfundament;
- de grote rivieren;
- het basisrecreatievaarnet;
- het regionaal watersysteem;
- de kaders uit het Tweede Project Structuurschema Militaire Terreinen;
- de kaders uit het PKB Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- de kaders uit de PKB Derde Nota Waddenzee.

Bij bovenstaande kaders zijn slechts die zaken opgenomen die in PKB-teksten duidelijk kaderstellend zijn geformuleerd, wat blijkt uit zinsneden als '[...] dienen te worden opgenomen in streek- en bestemmingsplannen'. Het Barro bevat dan ook uitsluitend een vertaling van deze kaderstellende uitspraken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding uit 1999 heeft als kernpunten onder andere een versterkte uitvoering van integraal waterbeheer en het beheer van stedelijke watersystemen. Het Rijk streeft naar afstemming en integratie van het waterbeheer in het landelijk en stedelijk gebied. Gemeenten en waterschappen moeten komen tot een gemeenschappelijke visie op het waterbeheer in zowel de bebouwde kom als het buitengebied. Het Rijk streeft ernaar zoveel mogelijk aan te sluiten op de natuurlijke waterbalans van een gebied en de eigen waterkwaliteit. Ten aanzien van het beheer van stedelijk water wordt gestreefd naar afkoppeling van het verhard oppervlak en infiltratie in het grondwater.

Anders omgaan met water, Waterbeleid 21e eeuw

De rijksnota Anders omgaan met water, Waterbeleid in de 21e eeuw heeft als doelstelling een ander waterbeleid te realiseren. Door anders om te gaan met water moet er geanticipeerd worden op een stijgende zeespiegel, een stijgende rivierafvoer, bodemdaling en een toename van de neerslag. Nieuwe ruimtelijke besluiten mogen de problematiek van veiligheid en wateroverlast niet ongemerkt vergroten. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten moeten de gevolgen voor veiligheid en wateroverlast expliciet in beeld worden gebracht in een aparte paragraaf in de nota van toelichting en onderdeel vormen van de integrale afweging. De nota geeft twee drietrapsstrategieën als uitgangspunten:

- voor waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- voor waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden en zuiveren).

Deze strategieën vertalen zich voor het stedelijk gebied in aandachtspunten als: meer ruimte voor water en een relatie tussen het stedelijk water en het water in het omliggende gebied, vergroting van het waterbergend vermogen met name in de stadsranden, verbetering van de waterkwaliteit, vergroting van de belevingswaarde van water, en kansen voor natuur en recreatie in en rondom stedelijk water.

Europese Kaderrichtlijn Water (2000)

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) biedt een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater en stelt ambitieuze doelen om in 2015 deze toestand te bereiken.

Voor landoppervlaktewater betekent dit dat een goede ecologische toestand en een goede chemische toestand bereikt moet worden.

De KRW eist dat er per stroomgebied een beheersysteem wordt opgezet. Dit systeem houdt in dat er rekening gehouden moet worden met wateren die verder gaan bij politieke grenzen en er samenwerking is tussen landen en de betrokken waterpartijen. Het stroomgebiedsbeheerplan is een integraal plan waarin invulling is gegeven aan zowel de KRW als waterbeheer 21e eeuw.

Waterbeleid van de 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. Het Waterbeleid 21^e eeuw breekt met de traditie van zoveel mogelijk pompen en zo snel mogelijk lozen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een drietrapsstrategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. De strategie vasthouden, bergen, afvoeren betekent ook dat het water meer dan nu de kans krijgt om langzaam in de grond te zakken. Zo bestrijden we het watertekort. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd. De consequenties van dit beleid worden verder behandeld in de waterparagraaf.

3.2 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie

De kern van de Visie Ruimte en Mobiliteit is een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk realiseren. Hierin is het goed wonen, werken en leven voor de inwoners. Deze toekomstige ruimtelijke inrichting versterkt de economische concurrentiepositie. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke peilers. Goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor natuur en water zijn kenmerkend voor de provincie. Een brede landbouw is drager van het landschap, deltalandschap en wateren.

De opgave in de Zuid-Hollandse Delta kan als volgt worden samengevat: condities creëren voor een duurzame en klimaatbestendige inrichting en een hoogwaardige ruimtelijk-economische ontwikkeling. Deze opgave kan in drie delen worden uitgesplitst:

1. Waarborgen van de veiligheid tegen overstromingen, ook op de lange termijn (2100). Dit betekent onder meer dat de opgave van de commissie Veerman verder verkend wordt, voor zover hier relevant.
2. Realiseren van een duurzaam en zo natuurlijk mogelijk ecosysteem, waarbij rekening gehouden wordt met de zoetwatervoorziening voor functies als drinkwatervoorziening en landbouw.
3. Benoemen, bieden en grijpen van kansen voor de ruimtelijke economische en maatschappelijke ontwikkeling van het gebied.

De leefbaarheid in het landelijk gebied is goed. Voor het behoud van de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied is het behouden van bestaande hiërarchie van de kernen belangrijk, naast het bieden van ruimte voor gebiedsgebonden economische ontwikkelingen, zoals landbouw, recreatie en toerisme. Bij toekomstige bevolkingsafname en voortschrijdende schaalvergroting in voorzieningen kunnen in de grotere kernen, de basisvoorzieningen als huisarts, basisonderwijs en buurtwinkel, in stand worden

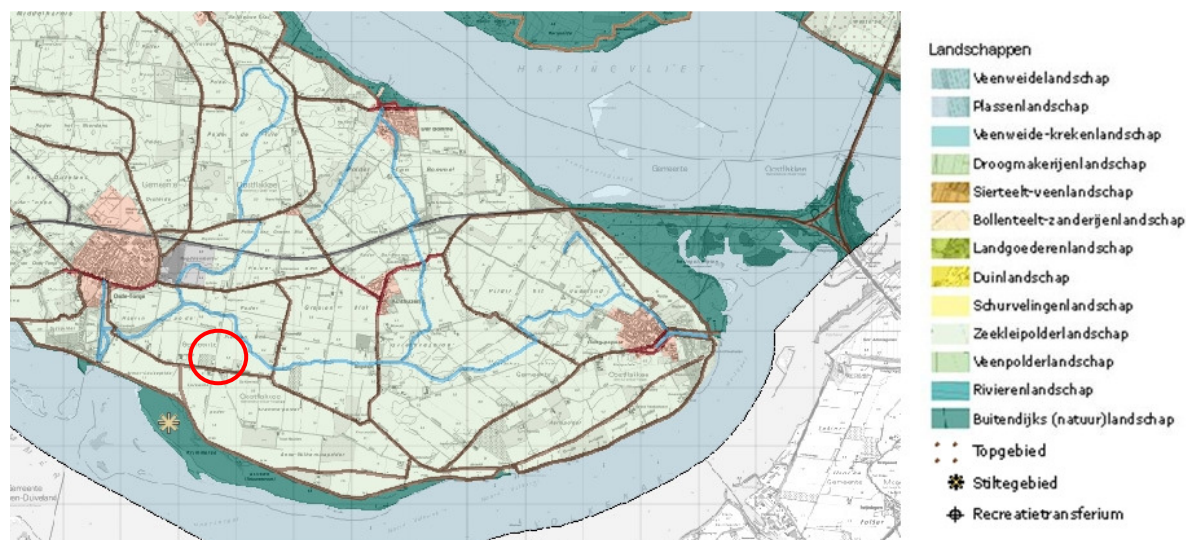
gehouden. Dit is met name van belang in die delen van de provincie waar zich de eerste verschijnselen van de bevolkingsafname reeds voordoen, zoals Goeree-Overflakkee. De grotere kernen zijn in het landelijk gebied als regionale centra aangeduid. In de Zuid-Hollandse Delta gaat het vooral om balans te vinden in een duurzame zoetwatervoorziening en het deels herstellen van de estuariene dynamiek in de Deltawateren.

De relaties tussen landbouw, natuur, landschap en de vrijetijdsector (recreatie en toerisme) is aan het veranderen. Het omgaan met verzilting, remmen van bodemdaling, waterkwaliteit en zoetwatertekorten zijn belangrijke opgaven. Ook de demografische veranderingen in delen van het landelijk gebied vragen om nieuwe toekomstperspectieven voor vele dorpen. De biodiversiteit staat onder druk. Klimaatverandering en veranderingen in het watersysteem hebben invloed op de leefgebieden van soorten. Veranderingen in de landbouwproductie hebben effect op de rol die de landbouw speelt op het gebied van natuur. Naast bescherming zijn er ook verbeteringen nodig, zoals maatregelen tegen verdroging in de duinen en het veenweidegebied en overige maatregelen om de water- en milieukwaliteit te verbeteren. Deze maatregelen moeten leiden tot een gezonde basiskwaliteit van het buitengebied.



Afbeelding 10: Functiekaart Provinciale Structuurvisie.

Het plangebied is op de functiekaart van de Provinciale Structuurvisie aangegeven als 'Agrarisch landschap - risico op verzilting'. Door de keuze van herstel van estuariene dynamiek en vanwege autonome ontwikkelingen neemt in een aantal gebieden het risico op verzilting toe. Voor deze gebieden is het van belang tijdig te zoeken naar innovatieve oplossingen voor de landbouw in een verziltende omgeving. Deze oplossingen reiken van zoeken naar alternatieve zoetwatervoorziening voor de bestaande teelten tot de landbouw aanpassen aan een verziltende omgeving (bijvoorbeeld door andere gewassen). Mogelijk liggen in dit soort gebieden ontwikkelingskansen voor veeteelt. De mogelijkheid tot schaalvergroting is een belangrijke voorwaarde voor een blijvend economisch perspectief. Ook verblijfsrecreatie als neventak op het landbouwbedrijf biedt perspectief gezien de combinatie van rust, nabijheid van stranden en de Deltawateren.



Afbeelding 11: Kwaliteitskaart Provinciale Structuurvisie.

Op de kwaliteitskaart van de Provinciale Structuurvisie is het grootste deel van het plangebied aangegeven als 'Veenpolderlandschap' (lichtgroen). Dit landschap wordt gekenmerkt door een opeenvolgend patroon van (ronde) opwaspolders en (langgerekte) aanwaspolders, met een kleinschalig dijkenpatroon. Kreeken en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders met overwegend akkerbouw. Dorpen liggen als compacte kernen in het open landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen.

Provinciale Verordening Ruimte 2014

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben, vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang. Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in het Barro ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen. Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Artikel 2.2.1 - Ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- 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);
- als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen),

wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:

- i. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
- ii. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen als bedoeld in het derde lid;

Lid 3 Aanvullende ruimtelijke maatregelen

- a. De aanvullende ruimtelijke maatregelen kunnen bestaan uit (een combinatie van):
 - i. duurzame sanering van leegstaande bebouwing, kassen en/of boom- en sierteelt;
 - ii. wegnemen van verharding;
 - iii. toevoegen of herstellen van kenmerkende landschapselementen;
 - iv. andere maatregelen waardoor de ruimtelijke kwaliteit verbetert.
- b. De onder a genoemde maatregelen worden in beginsel getroffen binnen hetzelfde plangebied als de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling, tenzij kan worden gemotiveerd dat dat niet mogelijk is. In dat geval kunnen ook ruimtelijke maatregelen elders in de motivering inzake ruimtelijke kwaliteit worden betrokken.
- c. In afwijking van sub b kan het bevoegd gezag in plaats van het treffen van ruimtelijke maatregelen een (gedeeltelijke) financiële compensatie verlangen door middel van een storting in een kwaliteitsfonds, dat is ingesteld op basis van de door Provinciale Staten vastgestelde regeling voor kwaliteitsfondsen, mits de daadwerkelijke uitvoering van de compenserende ruimtelijke kwaliteitsmaatregelen afdoende is verzekerd.

Ruimte voor Ruimte regeling

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' bestaat als zodanig niet meer en is geïntegreerd in de Verordening Ruimte 2014. De bedoeling van die regelingen is om de kwaliteit van het landschap in Zuid-Holland te vergroten. Daartoe wordt de afbraak van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen en kassen gestimuleerd, met in ruil daarvoor de bouw van woningen met een veel kleinere bouwmassa.

In het kader van de Verordening Ruimte 2014 mogen ter compensatie van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet-agrarische bedrijfsgebouwen of kassen (verspreid liggende kassen buiten de concentratiegebieden voor glastuinbouw, met uitzondering van 'papieren glas'), onder voorwaarden één of meer burgerwoningen worden gebouwd, in afwijking van de bepaling dat niet-agrarische nieuwbouw in het buitengebied dient te worden geweerd.

3.3 Beleid Waterschap Hollandse Delta

Waterschap Hollandse Delta beschermt de Zuid-Hollandse eilanden tegen wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert de (vaar)wegen en levert een actieve bijdrage aan de ruimtelijke invulling van zijn gebied. Het richt zich daarbij, samen met anderen op veilig en duurzaam wonen, werken en recreëren voor burgers, bedrijven en andere gebruikers.

De strategie en het beleid van waterschap Hollandse Delta is gericht op:

- het bieden van veiligheid tegen wateroverlast;
- veilige (vaar)wegen;
- voldoende en schoon oppervlaktewater.

Daarnaast werkt het waterschap ook actief aan de ruimtelijke inbedding van “water”, met oog voor de ecologie en het landschap en dat water mee bepalend wordt voor de gewenste ruimtelijk economische ontwikkelingen.

Waterplan Goeree-Overflakkee (2008)

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

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

Gezamenlijk hebben het waterschap, de gemeenten en het Intergemeentelijke Samenwerkingsverband Goeree Overflakkee (ISGO) streefbeelden en doelen voor het water in de kernen opgesteld. De wensbeelden met een ruimtelijke relevantie die volgen uit het Waterplan zijn hieronder opgesomd:

- gegarandeerde zonering op basis van chloridgehalten in het oppervlaktewater (zoet/zout);
- waterbergingsstekort oplossen door het aanleggen van nieuw oppervlaktewater;
- aanleggen van waterbalkons, geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied;
- maatregelen in het kader van de KRW in waterlichamen realiseren voor 2015;
- natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen;
- gemengde rioolstelsels vervangen door gescheiden rioolstelsels;
- historische relatie met water in stedelijke kernen zichtbaar maken;
- meer aandacht voor het karakteristieke krekenslandschap;
- aanleggen een of meerdere gemeenschappelijke baggerdepots.

3.4 Gemeentelijk beleid

Algemeen

De gemeente Goeree-Overflakkee is op 1 januari 2013 ontstaan uit de voormalige gemeenten Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee. Het plangebied bevindt zich op het grondgebied van de voormalige gemeente Oostflakkee. De vier genoemde gemeenten werkten eerder al samen in het ISGO, het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO). Het ISGO coördineerde afvalinzameling, milieuvergunningen, handhaving van de drank- en horecawet, regiotaxi, volwasseneneducatie, (verkeers)veiligheid, gezamenlijke inkoop, etc. en adviseerde over beleidsvorming op het gebied van water, klimaat, recreatie en toerisme, landbouw, economie, milieu en ruimte.

Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee

In de Intergemeentelijke Structuurvisie wordt de volgende visie op het thema landbouw gegeven: Het dominante grondgebruik op Goeree-Overflakkee wordt ingenomen door de landbouw. In verband met achterblijvend economisch rendement zullen in deze sector ingrepen nodig blijken. Naast mogelijkheden van schaalvergroting kan hierbij gedacht worden aan nevenactiviteiten als:

- nevenactiviteiten gelieerd aan het agrarische bedrijf, zoals loonwerkzaamheden, reparatie van landbouwwerktuigen, reparatie en handel in pallets, verkoop van producten (landwinkel), hoveniersbedrijf naast agrarisch bedrijf of een biomassavergisting-installatie voor opwekking en verkoop van energie;
- nevenactiviteiten gelieerd aan het landelijk gebied, zoals bed & breakfast, kamperen bij de boer, theetuin, zorgboerderij of een stalling;
- sectorinnovatie door het bedenken van slimmere producten of efficiëntere machines om kosten te besparen en de opbrengsten per hectare te vergroten.

De effecten van de gemelde activiteiten zullen evenwel beperkt zijn, gezien vanuit de economie van het eiland als geheel. Wat wel significante effecten kan genereren binnen het cluster landbouw is glastuinbouw. Zonder een voorkeur voor een dergelijke ontwikkeling binnen de agrarische sector uit te spreken, kan geconstateerd worden dat de provincie de gemeente Oostflakkee heeft geselecteerd als mogelijke vestigingslocatie¹. Overigens staan de gemeenten positief tegenover het onderzoeken van uitbreidingsruimte voor de bedrijven van de reeds op het eiland gevestigde tuinders.

Toekomstvisie voormalige gemeente Oostflakkee

De voormalige gemeente Oostflakkee vertaalde met zijn buurgemeentes zijn unieke positie als “Groene Poort van de Delta” en koos ervoor om ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Haar markante plek in de delta, omringd door water, is de basis voor de ontwikkeling van een hoge belevingswaarde en een hogere landschapskwaliteit. Dit zal de ondergrond vormen voor ontwikkelingen in wonen, werken en recreatie. Het zal resulteren in werkgelegenheid en in een stijging van het welzijn.

De visie stelde op enkele voorgenomen ontwikkelingen:

- Er wordt serieus geïnvesteerd in robuuste groene landschapsstructuren en in toegankelijk water.
- En worden nieuwe vormen van werkgelegenheid aangetrokken. Bij voorkeur arbeidsintensieve bedrijven met relatief hoger opgeleid personeel.
- Er worden nieuwe inwoners aangetrokken waarvoor aantrekkelijke woonmilieus ontstaan. Doelgroepen voor woningbouw zijn starters, hoger opgeleiden met gezinnen en (vermogende) senioren.
- Er wordt geïnvesteerd in de leefbaarheid van de diverse kernen en in behoud en ontwikkeling van voorzieningen.
- Er komt meer aandacht voor jeugd en een breder onderwijsaanbod.
- Recreatie en toerisme wordt ontwikkeld, met marketing, sterkere routenetwerken en voorzieningen, en meer recreatiemogelijkheden in water en natuur.
- Een brede ontwikkeling van de landbouw wordt voorzien met nieuwe teeltmogelijkheden en technologie waaronder mogelijk glastuinbouw.

¹ Dit was aangegeven in de intergemeentelijke structuurvisie. Inmiddels is er besluitvorming geweest over de vestiging van een grootschalig glastuinbouwgebied. De uitkomst van deze besluitvorming is, dat het gebied er niet komt.

Het is kansrijk om landbouw te ontwikkelen met groene en blauwe diensten. Dit kan bijvoorbeeld met natuurakkers, akkerranden en oevers, waterberging, campings en aantrekkelijke teelten als fruitteelt.

3.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van het plangebied past binnen het gemeentelijk, provinciaal, regionaal en rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkeling past echter niet (geheel) binnen het geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders van de voormalige gemeente Oostflakkee zijn blijkens hun brief van *19 maart 2012* bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling door middel van de wettelijke afwijkingsprocedure, waartoe deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context

De locatie is gelegen aan de Heerendijk, een oude waterkering die in het verleden is aangelegd om de betreffende gronden in te polderen (zie paragraaf 4.2). De bebouwing aan deze dijk bestaat uit boerderijen die in het gebied volgens de oorspronkelijke polderindeling zijn gebouwd: solitair te midden van de bij de boerderij behorende gronden. Deze bebouwing vormde een bebouwingscomplex met de agrarische bedrijfswoning als kern en diverse andere bedrijfsgebouwen daaromheen.

De dijk is in gebruik gebleven als lokale wegverbinding en is voorzien van laanbeplanting. Daardoor is het dijklichaam een majeur element in het landschap geworden. Het vrij in het landschap liggende karakter van de dijk is een belangrijk uitgangspunt voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling. Daarom worden de nieuwe woningen op ruime afstand van de dijk gebouwd en wordt de tussenruimte vrij gehouden.



Afbeelding 12 - Het ruimtelijk ontwerp (schetsmatig).

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De voormalige gemeenten op Goeree-Overflakkee hebben in 2008 gezamenlijk een archeologiebeleid opgesteld², dat thans uiteraard ook voor de gemeente Goeree-Overflakkee geldt.

² Bureau Oudheidkundig Onderzoek Gemeentewerken Rotterdam, 2007/2008.

Het plangebied (zie afbeelding 13) is aangeduid als: "4.2 De archeologische waarden zijn te verwachten dieper dan 120 cm beneden het maaiveld." Voor deze gebieden geldt dat grondwerkzaamheden (inclusief heien) die een oppervlak beslaan van meer dan 200 m² en tevens dieper reiken dan 120 cm beneden het maaiveld dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek. Dit geldt niet voor werkzaamheden die worden uitgevoerd in bestaande weg- en leidingcunetten en werkzaamheden die zijn gericht op het normale onderhoud en beheer van betreffende gebieden.



Afbeelding 13 - Archeologiebeleid; het plangebied (binnen de rode cirkel) is aangeduid als: "4.2 De archeologische waarden zijn te verwachten dieper dan 120 cm beneden het maaiveld."

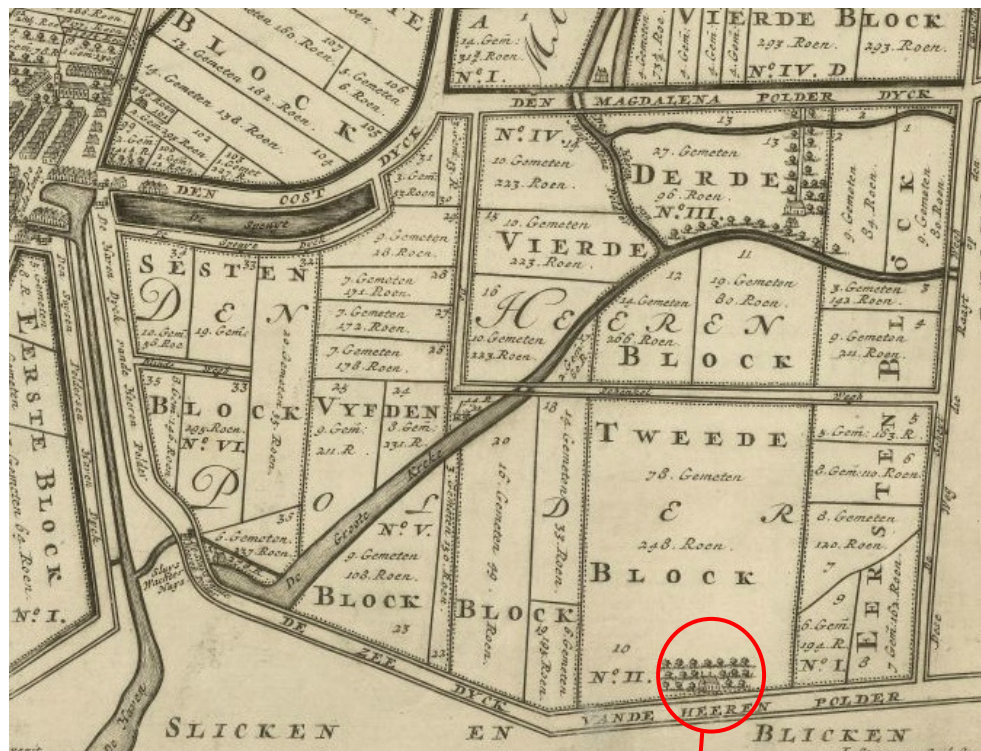
Momenteel zijn de bouwplannen en de funderingswijze van de drie nieuwe woningen nog niet bekend. Daarom kan op dit moment niet bepaald worden of er een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is. De verwachting is laag (zie toelichting bij de kaart) en deze staat de ontwikkelingen niet in de weg. Per kavel wordt hoogstwaarschijnlijk onder de 200 m² gebleven. Per kavel zal de verplichting voor nader onderzoek worden onderzocht.

Cultuurhistorie

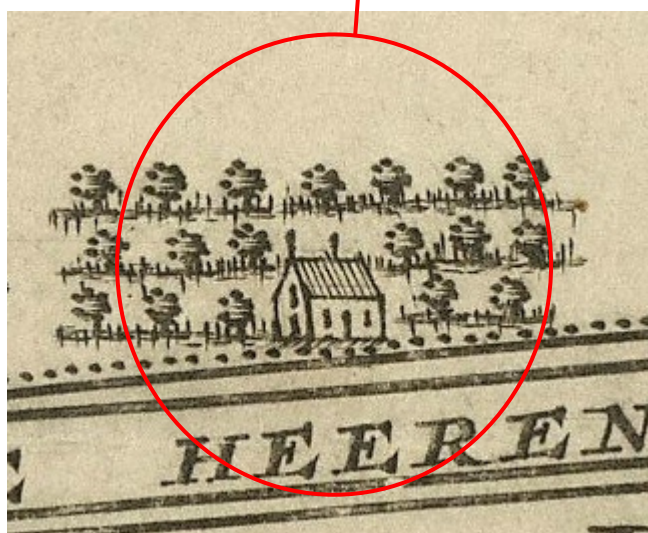
Het plangebied behoort tot het dorpsgebied van Oude-Tonge. Dit was tot 1966 een zelfstandige gemeente. Deze ging toen op in de gemeente Oostflakkee. Deze gemeente is sinds 1 januari 2013 opgegaan in de gemeente Goeree-Overflakkee.

Goeree-Overflakkee bestaat uit een samenstel van polders, die in de loop der eeuwen zijn samengegroeid tot één eiland. De eerste polders, zoals het Oudeland van Oude Tonge (drooggelegd in 1438) waren opwaspolders, die gemaakt werden op droogvallende platen omringd door water. Al spoedig vielen

ook aangrenzende gebieden droog, die vervolgens werden ingepolderd. De Heerenpolder is ingepolderd in 1647³.



Afbeelding 14 - Situatie in 1697, vijftig jaar na de drooglegging van de Heerenpolder. Detail van een kaart van Oude Tonge. De locatie is reeds bebouwd met een boerderij die omgeven wordt door een boomgaard. (bron: Nationaal Archief, www.gahetna.nl, geraadpleegd 27 mei 2013).



Afbeelding 15 - detail

Het voor een polder uit die tijd kenmerkende nederzettingspatroon, bestaande uit losse boerderijcomplexen te midden van het eigen akkerland, is hier niet gevolgd. Volstaan werd met het bouwen van twee boerderijen voor de hele polder, een aan de noordzijde en een op de onderhavige locatie. Deze laatste

³ Both, Jan: Een geschiedenis van eiland in de Delta - een kort overzicht van de historie van Goeree-Overflakkee;

boerderij werd "Het Lot" genoemd. Hoewel er in de loop der eeuwen wel enige bebouwing in de polder is bijgekomen, is het oorspronkelijke patroon nog steeds herkenbaar.



Afbeelding 16 - Veldminuut van topografische kaart door A.W.H. de Man van de topografische inrichting (bron: www.watwaswaar.nl geraadpleegd 27 mei 2013).

Oude Tonge werd door de watersnoodramp van 1953 zwaar getroffen. Ook de Heerenpolder werd overstroomd. Na de ramp werd aan de Heerendijk, vlakbij het dorp een begraafplaats voor de slachtoffers ingericht.



Afbeelding 17 - De bestaande bedrijfswoning.

De bestaande bedrijfswoning met aangebouwde schuur heeft een zekere cultuurhistorische waarde. Het betreft een voormalige boerderij met afgewolfd zadeldak en een aangebouwde Zeeuwse schuur met een andere dakhelling dan het woongedeelte. Nader onderzoek moet een nauwkeuriger bepaling van de cultuurhistorische waarde van het gebouw uitwijzen. Het ligt echter niet in de bedoeling dit pand te slopen, zodat aantasting van eventueel aanwezige waarden vooralsnog niet aan de orde is.

De overige gebouwen op het terrein hebben geen cultuurhistorische waarde.

4.3 Conclusie

Het plangebied is een historische locatie met een rijke geschiedenis. De locatie is vrijwel vanaf de inpoldering van de Heerenpolder in 1647 bebouwd geweest. Het ruimtelijk plan, zoals dat in hoofdstuk 2 beschreven is, past binnen de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische context van de plek.

5. Functionele aspecten

5.1 Verkeersveiligheid

De Heerendijk is een landbouwontsluitingsweg vanaf de kern Oude Tonge. De verkeersintensiteit is er niet zodanig dat de bouw van drie extra woningen (echter zonder extra inrit: er wordt gebruik gemaakt van de bestaande op- en afrit ter plaatse)) tot problemen zou leiden. Bovendien moet geconstateerd worden dat het geldende bestemmingsplan toestaat dat ter plaatse een manegebedrijf wordt voortgezet. Dat brengt meer verkeersbewegingen met zich mee dan drie burgerwoningen.

Tabel 1 - berekening verkeersbewegingen huidige bestemming		
Aantal	norm	totaal
47 paarden	4 mvt/paard/etm. ⁴	188 mvt/etm.
Manege	1 vrachtwagen/etm.	1 mvt/etm.
Bedrijfswoning	6 mvt/woning/etm.	6 mvt/etm.
Totaal		195 mvt/etm.

In de huidige situatie zijn er 47 paardenboxen in het bedrijf. Als deze volledig gevuld zouden zijn, zou het bedrijf een verkeersproductie hebben van 195 motorvoertuigen per etmaal, waarvan 1 vrachtwagen.

In het nieuwe plan zouden 4 woningen een verkeersproductie hebben van ieder 6 mvt/etm., in totaal 24 mvt/etm. Dit betekent dat het plan een reductie van het aantal motorvoertuigen op de Heerendijk met zich meebrengt.

5.2 Bereikbaarheid

De drie extra woningen hebben geen invloed op de bereikbaarheid.

5.3 Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. De bestaande voormalige bedrijfswoning heeft voldoende terreinoppervlakte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

tabel 2 - parkeerberekening			
1. Parkeerbehoefte			
soort/categorie	aantal	parkeernorm	Behoefte
woning - vrijstaand	4	2,4 pp/won.	9,6
Totaal behoefte			9,6
2. Parkeeraanbod			
Soort	aantal	Aantal woningen	Aanbod
pp bij woning	Min. 3/won.	4	12
bezoekerparkeerplaatsen	Min. 3		3
Totaal aanbod			15
Saldo			5,4

⁴ zie: Arcadis: Aanvullend geluidsonderzoek Spelderholt, Arnhem, 2009.

Voor de parkeernormering is uitgegaan van de ASVV 2012. Voor een vrijstaande woning in niet-stedelijk gebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning.

Ook de nieuwe woningen hebben voldoende terreinoppervlakte om te voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Bij nieuwe woningen moeten minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Bij de inrit voor de drie nieuwe woningen zullen drie bezoekersparkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daardoor voorziet deze ontwikkeling ruimschoots in de eigen parkeerbehoefte.

5.4 Privacy

De afstand van de bouwpercelen tot de dichtstbijzijnde woning is zodanig dat er geen aantasting van de privacy zal plaatsvinden.

5.5 Bezonning

De afstand van het bouwperceel tot de dichtstbijzijnde woning is zodanig dat er geen aantasting van de bezonning zal plaatsvinden.

5.6 Brandveiligheid

De bouwpercelen zijn via een verharde inrit toegankelijk van de openbare weg. Er ligt een ruime sloot ten westen van de huidige bedrijfswoning, zodat de beschikbaarheid van bluswater redelijkerwijs gegarandeerd is.

5.7 Sociale veiligheid

De bouw van de nieuwe woningen heeft geen wezenlijke invloed op dit aspect, met dien verstande dat de aanwezigheid van meerdere woningen in het algemeen sociaal veiliger wordt geacht dan een alleenstaande (bedrijfs)woning in de polder.

6. Milieuaspecten

6.1 Milieueffectrapportage

De regelgeving ten aanzien van de milieu effect rapportage (m.e.r.) is erop gericht het milieu een volwaardige plaats in besluitvormingsprocessen te geven. Besluitvorming over ruimtelijke plannen vraagt altijd om een integrale afweging. In bepaalde gevallen is echter de verplichting opgelegd om de milieugevolgen van een voorgenomen activiteit alsmede alternatieven hiervoor en mogelijke maatregelen, te beschrijven. In deze paragraaf is getoetst of sprake is van een m.e.r.(beoordelings)plicht.

Mer-toetsing

Een m.e.r.-toetsing op basis van de beschikbare gegevens levert het volgende resultaat op:

- 1 In de directe nabijheid van het plangebied is geen Natura-2000 gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is het Krammer-Volkerakgebied, dat zich op een afstand van 600 m bevindt. Er kan redelijkerwijs vanuit worden gegaan dat de toevoeging van drie woningen en de afbraak van 3335 m² bedrijfsgebouwen geen wezenlijke effecten op de natuur in dat gebied zullen hebben. Dit is ook gebleken uit het Flora- en faunaonderzoek, waarin wordt geconstateerd: *"Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied "Krammer-Volkerak" en de EHS ten gevolge van de ontwikkeling zijn uitgesloten. Hiermee is ook uitgesloten dat negatieve effecten optreden op andere Natura 2000-gebieden, die op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied liggen. Een Nbwet-vergunning wordt niet nodig geacht."*⁵ Een passende beoordeling op basis van artikel 19f van de Natuurbeschermingswet 1998 voor de realisering van het project is dan ook niet nodig. Er bestaat geen m.e.r.-plicht op basis van artikel 7.2a van de Wet milieubeheer.
- 2 Het voornemen heeft geen betrekking op gevallen van activiteiten genoemd in de eerste/tweede kolom van de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage (onderdeel C of D) waarvoor bij de vaststelling van een ruimtelijk plan (kolom 3 van het Besluit m.e.r.) een m.e.r.-plicht of een m.e.r.-beoordelingsplicht bestaat. Daarom is er geen sprake van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer.
- 3 Omdat het plan niet voorziet in een uitbreiding/wijziging van een activiteit is op grond van het bepaalde in artikel 2, lid 5 aanhef en onder b van het Besluit milieueffectrapportage de noodzaak voor een vormvrije m.e.r.-beoordeling evenmin aan de orde.

Conclusie

Op grond van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er geen noodzaak bestaat tot het opstellen van een milieu-effectrapportage. Er is evenmin sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht.

6.2 Bodemkwaliteit

Het adviesbureau Agel Adviseurs heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan een vooronderzoek bodem uitgevoerd⁶. De conclusies daarvan luiden:

⁵ Agel Adviseurs: Quicksan Flora- en faunawet Heerendijk 33 te Oude Tonge, Oosterhout, 2014.

⁶ Agel Adviseurs: D01 Vooronderzoek bodem Heerendijk 33 Oude Tonge, Oosterhout, 2014

"In onderhavig onderzoek is aan de hand van dossieronderzoek getracht de bodemkwaliteit van het terrein te bepalen. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek is inzicht verkregen in de eventuele aanwezigheid van (voormalige) bodembedreigende activiteiten op de onderzoekslocatie.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een aantal deelgebieden aan te merken waarvoor een separate onderzoekshypothese is opgesteld:

Tabel 3.1: Deellocaties en verdachtmakingen

Deellocatie	Locatie / Activiteit	Verdacht ten aanzien van	Strategie
1.	Onverdacht terrein	A pakket in grond en grondwater. Geadviseerd de bovengrond aanvullend te analyseren op organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB's) in het kader van de subzone boomgaarden op basis van de bodemkwaliteitskaart.	ONV
2.	1.000 liter bovengrondse tank rode gasolie in garage	Minerale olie en vluchtige aromaten in grond en grondwater	VEP
3.	Voormalige peilbuis 4	Minerale olie en vluchtige aromaten in grondwater	VEP
4.	Asbestverdacht plaatmateriaal op maaiveld (A1 en A2)	Verkennd asbestonderzoek conform de NEN 5707 gericht op verontreinigingen in de actuele contactzone	VED-HE

Strategie:

VEP: Onderzoeksstrategie voor een verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern.

ONV: Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie.

VED-HE: Verdachte locatie met een diffuse bodembelasting, heterogeen verdeeld.

Indien bij verdere toekomstige ontwikkelingen op de locatie in het kader van de besluitvorming de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dient te worden vastgelegd dient aangesloten te worden bij de benoemde werkzaamheden in tabel 3.2.

Een concept boorplan is bijgevoegd. Hierin zijn de gaten ten behoeve van het verkennend asbestonderzoek nog niet meegenomen. De positie van de gaten zal op basis van de locatieinspectie (conform protocol 2018) worden bepaald.

Tabel 3.2: Onderzoeksopzet verkennend bodemonderzoek

(Deel-)locatie/ oppervlakte	Strategie / oppervlakte	Boringen (m-mv)				Chemische analyses	
		0,5	1,0	2,0	Peilbuizen	Grond	Grondwater
1. Onverdacht terrein	ONV 25.807 m ²	28	-	8	4	9 x A pakket 5 x OCB's (22)	4 x B pakket
2. 1.000 liter bovengrondse tank rode gasolie in garage	VEP < 0,01 ha	-	2	-	1	1 x Mo/arom 1 x organische stof	1 x Mo/arom
3. Voormalige peilbuis 4	maatwerk < 0,01 ha	-	-	-	1	-	1 x Mo/arom
4. Asbestverdacht plaatmateriaal op maaiveld (A1 en A2)	VED-HE 7.488 m ²	17 x proefgat	4	-	-	3 x Asbest in materiaal NEN 5896 3 x Asbest NEN 5707	-

- Niet voorzien.

OCB's (22) isodrin, gamma - HCH (lindaan), aldrin, hexachloorbutadieen, heptachloorepoxide (trans), endrin, 2,4- DDE (o,p-DDE), 4,4-DDE (p,p-DDE), heptachloor, heptachloorepoxide (cis), alfa-endosulfan, chloordaan (cis), telodrin, dieldrin, chloordaan (trans), hexachloorbenzeen, beta - HCH, 2,4-DDD (o,p-DDD), alfa - HCH, 4,4-DDD (p,p-DDD), 4,4-DDT (p,p-DDT, 2,4-DDT (o,p-DDT).

Mo/arom Minerale olie en vluchtige aromaten (BTEXN).

A pakket: Standaard stoffenpakket grond (A) met de parameters organische stof en lutum, de metalen barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink en de organische parameters som- PCB's, som-PAK's en minerale olie.

B pakket: Standaard stoffenpakket grondwater (B) met de parameters vluchtige aromaten (BTEXN), vluchtige gechlloreerde koolwaterstoffen (VOC 10 parameters), minerale olie (GC) en zware metalen (barium, cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, molybdeen, nikkel en zink).

Opmerkingen

Opgemerkt wordt dat bij het veldbezoek op 29 januari 2014 oostelijk van de buitenbak achter de woning en op overige delen verspreid over de

onderzoeklocatie diverse asbestverdachte plaatmaterialen op het maaiveld zijn aangetroffen. Geadviseerd wordt in het kader van de voorgenomen sloopwerkzaamheden en genoemde bevindingen een asbestinventarisatie conform het Certificatieschema SC-540 voor het SCA Procescertificaat Asbestinventarisatie met als uitgangspunt "een asbestinventarisatie type A" uit te voeren."

Een nader bodemonderzoek zal worden uitgevoerd na sloop van de bedrijfsgebouwen. Daarbij zal eveneens op de aanwezigheid van asbest onderzocht worden.

6.3 Geluid

Het adviesbureau Agel Adviseurs heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁷. De conclusies daarvan luiden:

"In het kader van de RO procedure voor de realisatie van 3 ruimte voor ruimte woningen aan de Heerendijk 33 te Oude Tonge en de herbestemming van de bestaande woning op het perceel dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De Tower Vastgoed B.V. heeft aan AGEL adviseurs opdracht verstrekt om het akoestisch onderzoek uit te voeren. Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op deze ontwikkeling en deze te toetsen aan het wettelijk kader.

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig object gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de Heerendijk.

Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In de directe omgeving bevinden zich geen relevante wegen zodat ook in het kader van de Wro uitsluitend de Heerendijk in de beoordeling is meegenomen.

De verkeersgegevens zijn beschikbaar gesteld door het Waterschap Hollandse Delta. De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V2.30.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Heerendijk ter plaatse van woningen niet wordt overschreden. De geluidbelasting bedraagt maximaal 41 dB. Om die reden is cumulatie Wgh en toetsing Bouwbesluit niet aan de orde.

Uit een beoordeling Wro blijkt verder dat het akoestisch klimaat als goed kan worden gekwalificeerd zodat gesteld kan worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening."

Een nader onderzoek of het vaststellen van hogere grenswaarden blijkt niet noodzakelijk.

⁷ Agel Adviseurs: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Heerendijk 33 te Oude Tonge, Oosterhout, 2014.

6.4 Geur

In de omgeving van de woningbouwlocatie bevinden zich geen bedrijven (zoals intensieve veehouderijen) die geurhinder veroorzaken. De woningbouwlocatie ligt dan ook niet binnen de richtafstanden voor geur van bedrijven die zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden. Op deze locatie is derhalve geen geurknelpunt te verwachten. Knelpunten met betrekking tot geur zijn niet te verwachten. Het aspect geur levert geen beletsel of beperking op voor de omzetting van de agrarische bedrijfswoning in een burgerwoningen en de oprichting van een ruimte voor ruimtewoningen.

6.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de luchtkwaliteit is gegeven in de volgende documenten:

- de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen), hierna te noemen de Wm;
- het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen het Besluit nibm;
- de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', hierna te noemen de Regeling nibm;
- de 'Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007';
- de 'Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007';
- het 'Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)'.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM10), lood, koolmonoxide en benzeen.

De vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitoefening van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16, tweede lid, van de Wm die gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Aangezien de beoogde ontwikkeling valt onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet noodzakelijk.

Het planvoornemen omvat de bouw van drie woningen op de locatie van Heerendijk 33. In artikel 5.16 Wm is geregeld dat in bepaalde categorieën van gevallen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, geen directe toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. In het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn deze categorieën van gevallen aangewezen. Het begrip 'niet in betekenende mate' wordt vaak afgekort tot 'nibm'.

Een woningbouwlocatie valt onder de in deze regelgeving aangewezen categorieën, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

In dit geval gaat het om een planvoornemen, dat de mogelijkheid schept voor de bouw van drie nieuwe woningen.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In een dergelijk geval is een nader onderzoek naar de concentraties en toetsing aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden niet aan de orde.

6.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening en de regelgeving omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van de aanwezigheid van risicobronnen in of in de nabijheid van de locatie waarop het Wro-besluit betrekking heeft.



Afbeelding 18 - Risicokaart Zuid-Holland; in en nabij het plangebied (binnen de bruine cirkel) bevinden zich geen risicovolle bedrijven, activiteiten of transportassen. De dichtstbijzijnde installatie betreft een propaanopslagtank op een afstand van ruim 500 m.

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd⁸. Hieruit blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van een Bevi-inrichting. De dichtstbijzijnde inrichting met gevaarlijke stoffen is een bedrijf met een bovengrondse propaantank, gelegen op een afstand van ruim 500 m.

Het plangebied ligt op grote afstand van een Basisnetroute (autoweg, vaarweg of spoorweg) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (zoals

⁸ www.zuid-holland.nl, geraadpleegd 28 05 2013

opgenomen in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen). Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Om te bepalen of er in het plangebied of in de directe omgeving buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied ver buiten het invloedsgebied ligt van een hogedruk aardgasleiding of een andere buisleiding. Gelet hierop zijn risicoberekeningen (zowel plaatsgebonden als groepsrisico) niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

6.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich in het algemeen tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten geur, stof, geluid en gevaar.

Voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de VNG van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' in 2009 een geheel herziene uitgave opgesteld. In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen in relatie tot het omgevingstype rustige woonwijk. In deze lijst zijn bedrijven op grond van hun potentiële milieubelasting ingedeeld in zes categorieën. In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën en richtafstanden uit de VNG-publicatie overgenomen.

Tabel 3 - milieucategorieën en richtafstanden		
Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype "rustige woonwijk"	
1	10	
2	30	
3.1	50	
3.2	100	
4.1	200	
4.2	300	
5.1	500	
5.2	700	
5.3	1000	
6	1500	

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het (bestemmings)plan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

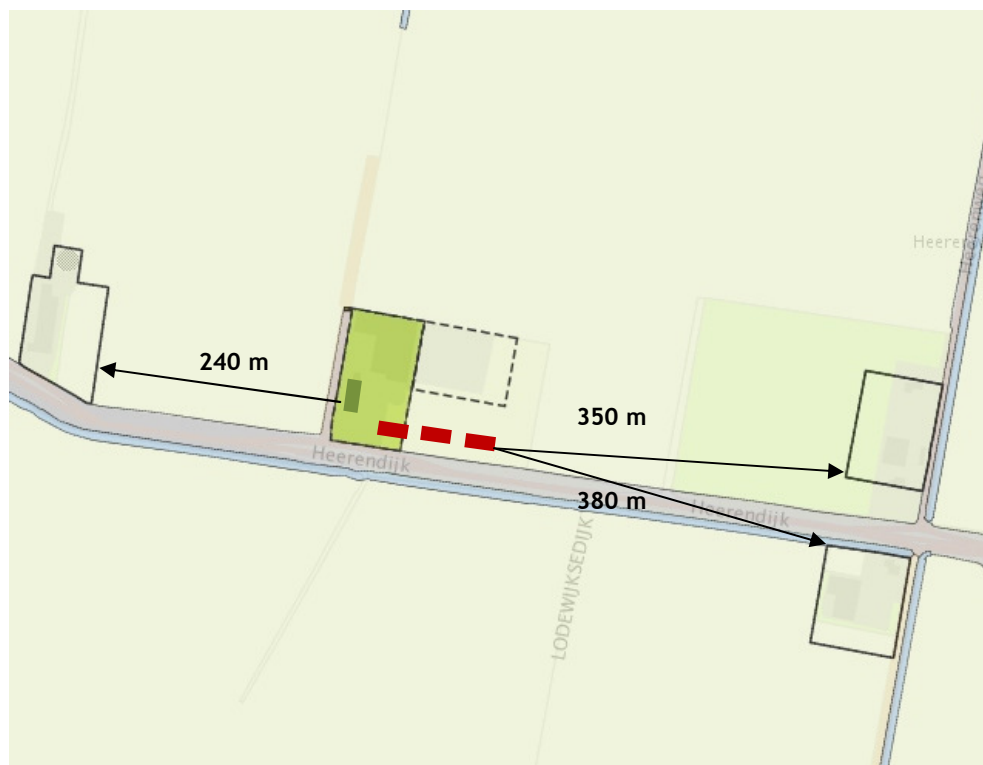
Omgevingstype

Of het plangebied is te kenschetsen als 'rustige woonwijk' of als 'gemengd gebied' kan onderwerp van discussie zijn. Het is het streven van de ontwikkelaar om ter plaatse drie ruime woningen in een rustige woonomgeving te realiseren. En verder zal de voormalige bedrijfswoning van de manege in gebruik worden genomen als burgerwoning. Daarom wordt bij het bepalen van de kwaliteit van het woonmilieu, uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Bestaande en nieuwe bedrijven

Voor de invulling van het plangebied zijn alleen woningen voorzien en geen bedrijfsactiviteiten.

De bedrijfsactiviteiten die aanwezig zijn binnen een straal van 500 meter van de grens van het plangebied zijn geïnventariseerd. Binnen die straal zijn drie akkerbouwbedrijven aanwezig. Akkerbouwbedrijven worden aangemerkt als milieucategorie 2 met een minimale afstand van 30 m. De afstand van de agrarische bouwblokken tot de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woning is resp. 280, 350 en 380 m, ruim meer dan de vereiste 30 m.



Afbeelding 19 - Afstand van de bouwblokken van de omliggende agrarische bedrijven tot de dichtstbijzijnde nieuw te bouwen woningen (rood blokje) en de bestaande bedrijfswoning (groen blokje) (ondergrond: vigerend bestemmingsplan)

Ter plaatse van de locatie Heerendijk 33 is daarom geen milieuhinder te verwachten en het bestemmen van de locatie Heerendijk 33 tot woondoeleinden vormt geen extra belemmering voor de nabijgelegen agrarische bedrijven.

6.8 Natuur, ecologie, flora en fauna

Het adviesbureau Agel Adviseurs heeft ten behoeve van dit bestemmingsplan een flora- en faunaonderzoek⁹. De conclusies daarvan luiden:

"5.1 Gebiedsbescherming

Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen voor het Natura 2000-gebied "Krammer-Volkerak" en de EHS ten gevolge van de ontwikkeling zijn uitgesloten. Hiermee is ook uitgesloten dat negatieve effecten optreden op andere Natura 2000-gebieden, die op meer dan 10 kilometer afstand van het plangebied liggen. Een Nbwet-vergunning wordt niet nodig geacht.

N.B. De beoordeling van de noodzaak voor een vergunning ligt bij het bevoegd gezag. De conclusie van AGEL adviseurs heeft geen rechtskracht.

⁹ Agel Adviseurs: Quickscan Flora- en faunawet Heerendijk 33 te Oude Tonge, Oosterhout, 2014.

5.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er omgevingsvergunning of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt daarom dat slechts enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Zuid-Holland algemeen zijn, doet het verdwijnen van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen onderzocht. Door de afwezigheid van spouwmuuren of andere beschutten ruimtes zijn vast rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten niet waarschijnlijk en kan nader onderzoek achterwege blijven. Het aantasten van eventuele aanwezige rust- en verblijfplaatsen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

De bomen in het plangebied hebben geen zichtbare grote boomholtes, openingen, scheuren of loshangende schors. De bomen kennen een zeer hoge onderhoudsfrequentie, waardoor er weinig tot geen schuilmogelijkheid wordt geboden. De bomen zijn tevens te klein van omvang om als baltsplek gebruikt te kunnen worden. Gezien het bovenstaande zijn vast rust- en verblijfplaatsen van boombewonende soorten binnen het plangebied niet aan de orde.

Wel is het mogelijk dat vleermuizen gebruik maken van de bomen en de overige groene lijnelementen in het plangebied. Omdat vleermuizen vaak jarenlang gebruik maken van vaste aanvliegroutes, kan het behoud van groene lijnelementen cruciaal zijn voor de instandhouding van het leefgebied. Gezien de voorgenomen planontwikkeling zal het merendeel van de bomen worden gerooid. Het betreffen geen groene lijnelementen van belangrijke omvang. In de directe omgeving zijn groene lijnelementen aanwezig met een grotere omvang, die een belangrijke rol vervullen voor de instandhouding van het leefgebied voor vleermuizen. Het terrein van de nieuwe woningen wordt op landschappelijk verantwoorde wijze ingericht. Aan de zuid-, oost- en westzijde worden groenvoorzieningen aangebracht. Het aantasten van cruciale vaste vliegroutes (onderdeel van het leefgebied) is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde, tevens zijn in de nabije omgeving voldoende alternatieve vliegroutes aanwezig, waardoor de planontwikkeling niet zal leiden tot de ongeschiktheid van één of meer rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

In het voorste gedeelte van de paardenstal tegen de ingang van de kantine zijn een tiental huismussen waargenomen. Door de aanwezigheid van huismussen

dient voor de sloop van de paardenstal er een aanvullend ecologisch onderzoek te worden uitgevoerd conform de soortenstandaard huismussen van EL&I met daarin verwoord de benodigde mitigerende maatregelen. Hierbij dient gedacht te worden aan het creëren van nieuwe verblijfplaatsen in de vorm van bijvoorbeeld nestkasten, neststenen of vogelvides en het behouden van het mussenhabitat door bijvoorbeeld het bieden van voldoende dekkingmogelijkheden en er moet voldoende voedsel (continu) beschikbaar zijn. Gelijktijdig met het aanvullend ecologisch onderzoek kan beoordeeld worden of het waargenomen boerenwaluwnest nog in gebruik is en of er hiervoor nog mitigerende maatregelen benodigd zijn.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde met uitzondering van de huismus.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Zuid-Holland algemeen zijn, doet het "verdwijnen" van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een Omgevingsvergunning van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde."

Het noodzakelijke aanvullend ecologisch onderzoek naar vogels zal vóór de sloop van de gebouwen plaatsvinden, conform de soortenstandaard huismussen van EL&I met daarin verwoord de benodigde mitigerende maatregelen. Gelijktijdig met het aanvullend ecologisch onderzoek kan beoordeeld worden of het waargenomen boerenwaluwnest nog in gebruik is en of er hiervoor nog mitigerende maatregelen benodigd zijn.

6.9 Waterparagraaf

Het plangebied is gelegen in het gebied van het Waterschap Hollandse Delta. Dit waterschap is aangesloten bij de digitale watertoets. Op de site zijn de benodigde gegevens ingevuld.

Uitgangspuntennotitie Heerendijk 33 Oude Tonge

Deze uitgangspuntennotitie bevat de waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden van waterschap Hollandse Delta.

De relevante randvoorwaarden voor het plan Heerendijk 33 Oude Tonge zijn gerangschikt onder acht streefbeelden ingedeeld op basis van de drie waterthema's *Veiligheid, Voldoende Water en Schoon Water* en het thema *wegen*. De strategie, die erop gericht is het streefbeeld te verwezenlijken, staat beschreven in Van streefbeeld naar randvoorwaarde. Dat vormt een goed overzicht van de randvoorwaarden en kan eveneens herleiden waarop deze gebaseerd zijn. Deze dienen als uitgangspunt. De strategie en randvoorwaarden worden alleen vermeld als dit voor het plan relevant is.

Veiligheid

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

Voldoende water - wateroverlast

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

Voldoende water - Goed functionerend watersysteem

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

Strategie

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

Een van de taken is het beheer van het oppervlaktewaterpeil. Een goed peilbeheer is een middel om de bovenstaande situatie te faciliteren. De keuze van het oppervlaktewaterpeil en het peilregime wordt in eerste instantie ingegeven door de gebruiksfunctie van het gebied. Daarnaast wordt er rekening gehouden met andere belangen in het betreffende gebied.

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

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

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

Randvoorwaarden

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

Bij de peilstelling wordt rekening gehouden met het risico op te hoge of te lage grondwaterstanden. Het in te stellen peil mag geen reden zijn voor problemen met de grondwaterstand.

Er vindt altijd vooraf overleg plaats tussen projectontwikkelaar en waterschap.

Gebieden die al een hoge grondwaterstand hebben moeten voor de nieuwbouw worden opgehoogd en/of gedraineerd worden. In gebieden waar op langere

termijn sprake kan zijn van aanzienlijke bodemdaling moeten vooraf maatregelen worden genomen om problemen in de toekomstige situatie te voorkomen.

Voor watergangen breder dan 12 meter is varend onderhoud nodig. Indien een watergang smaller is, dan zal in principe rijdend onderhoud mogelijk worden gemaakt.

Er kan onderbouwd gekozen worden voor varend onderhoud. De minimaal benodigde doorvaarthoogte is 1,5 meter en de minimum doorvaart breedte is 2,50 tot 3,00 meter.

Voldoende water - anticiperen op watertekort

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

Schoon water - goede inrichting/structuurdiversiteit van het watersysteem

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

Schoon water - goede oppervlaktewaterkwaliteit

Het grond- en oppervlaktewater biedt leef-, verblijf-, en voortplantingsmogelijkheden voor de (aquatische) flora en fauna in het beheergebied. De chemische toestand van deze wateren vormt hier geen belemmering voor.

Schoon water - goed omgaan met afvalwater

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

Wegen

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

Zonder vergunning van het waterschap is het niet toegestaan in een strook van 4,5 meter uit de kant van de voor het verkeer bestemde banen werkzaamheden te verrichten, werken aan te brengen, obstakels te plaatsen e.d.

Veranderingen in het plangebied

Het ruimtelijk plan omvat een functiewijziging van bestaande bebouwing van manege naar burgerwoning, alsmede de nieuwbouw van drie ruimte voor ruimtewoningen.

Er is in of rondom het plangebied geen sprake van wateroverlast of grondwateroverlast. Er vinden geen (bedrijfsmatige) activiteiten plaats waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken.

Afname verharding

In het plan neemt het verharde oppervlak af. In het plangebied wordt een oppervlakte van 3335 m² voormalige bedrijfsbebouwing afgebroken. De betreffende gronden en de erfverharding ter plaatse zullen worden ingericht als tuin. Als compensatie worden drie ruimte voor ruimtewoningen opgericht. Het hoofdgebouw zal een oppervlakte van maximaal 250 m² hebben en het

bijbehorende bijgebouw een oppervlakte van maximaal 100 m². In totaal zal de bebouwde oppervlakte in de nieuwe situatie dus $3 \times (250 + 100) = 1050$ m² bedragen. Per saldo zal de verharde oppervlakte afnemen met $3335 - 1050 = 2285$ m².

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Grondwerk

Ter ontsluiting van de nieuwe woningen wordt gebruik gemaakt van de bestaande dijkafrit.

Verontreiniging oppervlaktewater

Het relatief schone hemelwater zal worden afgekoppeld en via een afzonderlijke leiding naar het oppervlaktewater worden afgevoerd. Er worden geen (bouw)materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken, zoals zink, koper e.d.

Het vuil water wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool, waarop ook de bestaande woning reeds is aangesloten.

nieuwe ontsluiting

Ten behoeve van de nieuwe woning zal geen nieuwe ontsluiting hoeven te worden gerealiseerd op de Heerendijk, een weg buiten de bebouwde kom. Er kan gebruik worden gemaakt van de bestaande aansluiting.

6.10 Kabels en leidingen

Er zijn in en nabij het plangebied geen kabels en leidingen, hoogspanningsleidingen, ondergrondse transportleidingen, invliegfunnels of straalpaden aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het planvoornemen.

6.11 Duurzaamheid

Hoewel het slechts een beperkte nieuwbouwlocatie betreft, zijn er zeker kansen voor duurzaamheid. Zo zijn de dakvlakken van de drie nieuwe woningen op het zuiden gericht en daarmee optimaal voor het plaatsen van zonnepanelen en voor passieve zonne-energie. Ook zijn er kansen voor duurzaam bouwen (isolatie, warmte-terugwinning, hergebruik van regenwater).

6.12 Conclusies

Op basis van het hiervoor beschreven onderzoek kan gesteld worden dat het planvoornemen geen bezwaren oproept van milieuhygiënische of planologische aard.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan is in 2014 vastgesteld. Destijds waren er geen bezwaren. Door een administratieve vergissing is het plan niet meer geldig. Het onderhavige bestemmingsplan dient om de destijds gewenste situatie te herstellen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze planherziening omvat een juridische regeling voor het omzetten van een dagrecreatieve bestemming naar de bestemming “wonen”, waarbij de voormalige bedrijfswoning een burgerwoonbestemming krijgt en er drie nieuwe ruimte voor ruimtewoningen wordt gerealiseerd. De kosten omvatten de kosten van het opstellen van het bestemmingsplan en de procedurekosten, de afbraakkosten van de bestaande bedrijfsgebouwen alsmede het bouwrijp maken van het bouwperceel. De meerwaarde van de bestemming als burgerwoningen zal ruimschoots opwegen tegen deze kosten. Er zijn geen openbare werken gepland. Er zijn geen andere omstandigheden bekend die bijzondere kosten met zich meebrengen, noch voor de betreffende initiatiefnemer, noch voor de gemeente. Daarom moet het plan op voorhand financieel-economisch haalbaar worden geacht.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van de Grondexploitatiewet (GREX) is het mogelijk dat in het kader van het vervaardigen van een bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad. De centrale doelstelling van de GREX zoals opgenomen als afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

Het uitgangspunt van de GREX is dan ook dat gemeenten een verplichting hebben tot kostenverhaal. Dit betekent dat een gemeente de gemaakte kosten op de particuliere grondeigenaar moet verhalen in het geval deze eigenaar zelf tot ontwikkeling van de gronden overgaat.

Op grond van artikel 6.12 tweede lid Wro kan van de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan worden afgezien, indien (globaal) sprake is van de volgende factoren:

- het verhaal van de kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd;
- het bepalen van een fasering en/of het vastleggen van locatie-eisen is niet noodzakelijk.

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft in een anterieure exploitatie-overeenkomst met de particuliere eigenaar bindende afspraken gemaakt over de bijdrage van de ontwikkelaars in de kosten. Daarmee is het kostenverhaal voldoende verzekerd en hoeven geen aanvullende afspraken gemaakt te worden over de werken en werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 6.13 Wro, tweede lid, onder b en c.

7.4 Conclusies

Het planvoornemen moet in maatschappelijk en financieel-economisch opzicht haalbaar worden geacht.

8. Het bestemmingsplan

8.1 Plangrens

Het plangebied van deze bestemmingsplanherziening omvat het gehele perceel Heerendijk 33, dus zowel het deel met de bestaande voormalige bedrijfswoning, als het af te splitsen deel waar drie nieuwe woningen worden opgericht. Het geheel krijgt de bestemming “Wonen”, overeenkomstig de systematiek van het omliggende bestemmingsplan Buitengebied Oostflakkee, waarbij vier bouwvlakken worden aangegeven en er dus vier woningen mogen worden gebouwd, waarvan 3 nieuwe. De plangrens van dit bestemmingsplan omsluit het plangebied.

8.2 De verbeelding

In de terminologie van de Wro wordt er gesproken over de verbeelding. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied van dit bestemmingsplan
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden. Binnen de plangrens is de bestemming “Wonen” aangebracht.
- overige aanduidingen, waarnaar in de regels wordt verwezen. Het betreft bijvoorbeeld de gevellijn. Dit is de lijn waarachter de voorgevels van de hoofdgebouwen (de alle woningen) gebouwd moeten worden. Verder zijn op de verbeelding de grenzen van het bouwvlak aangegeven. Binnen dit vlak moet het hoofdgebouw opgericht worden.

8.3 De regels

De regels van het bestemmingsplan zijn gebaseerd op de SVBP 2012. De regels zijn zoveel mogelijk afgestemd op de voor de overige delen van het buitengebied geldende nieuwe regels.

Bijlage 1 - brief van burgemeester en wethouders van Oostflakkee van 19 maart 2012.

Bijlage 2 - Vooronderzoek bodem

Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4 - Quicksan Flora en fauna

Bijlage 5 - Reactie Milieudienst Rijnmond op ontwerpbestemmingsplan