

BESTEMMINGSPLAN STATIONSWEG ONG. OUDE-TONGE

Toelichting



Titel:	Bestemmingsplan Stationsweg ong. Oude-Tonge
Gemeente:	Goeree-Overflakkee
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1924.OTstationsweg.BP20
Project:	17-161
Datum:	14 december 2018
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De heer Slis
Informatie mede afkomstig van:	Studio Architecture

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	6
1.3 Leeswijzer en opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Historie	7
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	11
3.1 Beleid	11
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	13
3.3 Ondergrond	14
3.4 Water	14
3.5 Ecologie	15
3.6 Verkeer en parkeren	16
3.7 Milieuhinder	17
3.8 Grijze milieuaspecten	17
H4. Juridische vormgeving	20
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	20
4.2 Opzet bestemmingsregeling	20
4.3 Gehanteerde bestemmingen	21
H5. Uitvoerbaarheid en handhaving	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen	
1. Wateradvies	23
2. Quick scan beschermde soorten	24
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	25



Figuur 1. Ligging plangebied



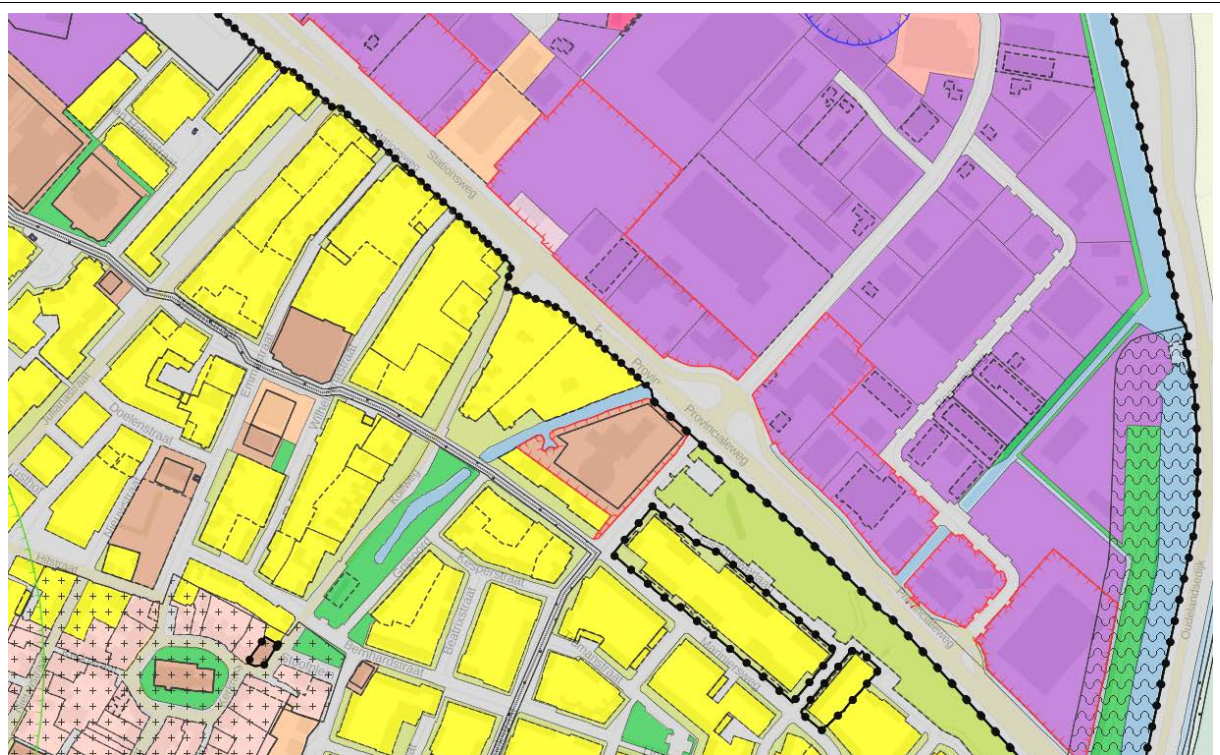
Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Stationsweg in Oude-Tonge staat op een ruime kavel, verscholen achter groen, een verouderde vrijstaande woning (figuur 1). Het perceel wordt thans niet gebruikt, terwijl het op een prominente plek langs de doorgaande weg door Oude-Tonge ligt. De eigenaar wil het perceel herontwikkelen door de bestaande woning te slopen en ter plaatse drie kavels voor vrijstaande woningen te situeren.

Dit initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan Oude-Tonge, vastgesteld op 13 december 2012 (figuur 3). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Wonen met de bouwaanduiding twee-aaneen. De voorgevels van de hoofdgebouwen dienen in de voorste bestemmingsgrens te worden gebouwd en op elk perceel is ten hoogste één woning van het type twee-aan-één toegelaten. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 24 mei 2017 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan een verkaveling met maximaal drie woningen onder de voorwaarde dat aangetoond wordt dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 3. Vigerende planologische situatie

De plannen zijn in de periode daarna uitgewerkt. Op 6 februari 2018 is het schetsplan voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het schetsplan in principe akkoord is.

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft bij brief van 19 maart 2018 bevestigd dat de gemeente in principe bereid is medewerking te verlenen. Voor wat betreft verkeer stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

- er dient een bredere inrit te worden gerealiseerd (minimaal 6 meter breed), uitgevoerd als inritconstructie;

- ter ontsluiting van de drie woningen dient er een trottoir te worden aangelegd richting de Eisenhowerlaan. Dit trottoir wordt tevens gebruikt voor fietsers van de betreffende woningen;
- ter hoogte van de nieuwe inrit dient de eerste 15 meter aan beplanting grenzend aan de Stationsweg te worden verwijderd;
- de doorsteken aan de Stationsweg die aanwezig zijn mogen gehandhaafd blijven;
- alle kosten die gemoeid gaan met alle civieltechnische werkzaamheden alsmede het verwijderen van de beplanting komen voor rekening van de initiatiefnemer;
- de civieltechnische tekening dient te worden voorgelegd aan het taakveld Verkeer voor goedkeuring.

Om de realisatie van het project mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld. Hiermee wordt de bouw van drie woningen mogelijk gemaakt. Per woning kan vervolgens een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

1.2 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Oostflakkee C5530 en C5531 met een oppervlakte van circa 4.715 m². Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door de Stationsstraat. Aan de noordwestzijde grenst het plangebied aan een perceel met een adres aan de Kolfweg, aan de zuidwestzijde aan een perceel met een adres aan de Mariniersweg. Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan een watergang die de scheiding vormt naar het perceel waarop het voormalige gemeentehuis van de voormalige gemeente Oostflakkee staat.

1.3 Leeswijzer en opbouw

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Historie

Oude-Tonge is gesticht in een na 1400 in cultuur gebrachte polder, op een laaggelegen plek bij de monding van een kreek. Een typische Voorstraat, met panden in meerdere verdiepingsslagen en met een meer voorname uitstraling, leidt vanaf de Kaai naar de kerk met kerkring. Aan weerszijden van de voorname Voorstraat werden twee achterstraten aangelegd. Hierlangs verschenen vooral de eenvoudige agrarische bebouwing, arbeiderswoningen en de vele schuren voor de agrarische - later ook meer industriële - handelswaar.

Het plangebied ligt op een bijzondere plek tussen het restant van de kreek (de 'bovenloop' van de als oorspronkelijke haven ingerichte kreek) en de Kolfweg als een van de oudere toegangswegen naar de kerkring. De Kolfweg maakte ter plaatse van het plangebied een scherpe bocht naar het noordwesten en ging over in de Tonisseweg. Op oude topografische kaarten is te zien dat het plangebied vanaf 1850 deel uitmaakte van een boomgaard. Tussen 1909 en 1956 reed de stoomtram op Goeree-Overflakkee. Een tracé liep langs de Tonisseweg en ging bij de bocht van de Kolfweg min of meer rechtdoor langs het plangebied. In 1968 werd de provinciale weg aangelegd en kwam de huidige Stationsweg tot stand. Het bebouwde gebied van Oude-Tonge was aan de westzijde van de Kolfweg al gegroeid tot aan de Tonisseweg. Ten noorden van de provinciale weg ontwikkelde zich het lokale bedrijventerrein. In 1980 is voor het eerst de woning in het plangebied te zien en in 1988 is op de naastgelegen kavel het gemeentehuis van Oostflakkee in gebruik genomen (figuur 4).



Figuur 4. Historische context (1850-1916-1968-2000)

2.2 Bestaande situatie

In de huidige situatie is sprake van een groot perceel van 4.715 m² met verscholen in het groen een verouderde, thans ongebruikte woning uit het eind van de jaren zeventig. De woning staat centraal op de kavel en achter op de kavel staat een vrijstaande garage. De toegang tot het perceel ligt aan de Stationsweg dichtbij het open water dat de kavel scheidt van de kavel van het voormalige gemeentehuis. In figuur 5 is een impressie van de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 5. Bestaande situatie

2.3 Beoogde situatie

De drie statige woningen zijn bewust gepositioneerd naar de Stationsweg als belangrijke route door Oude-Tonge. Qua ontsluiting is gekozen voor een parallelstructuur die op de plaats van de huidige perceelstoegang aansluit op de Stationsweg. Vanaf de toegang wordt een voetpad aangelegd tot aan de hoek met de Eisenhowerlaan; dit voetpad kan gebruikt worden om veilig vanaf de kavels naar het dorp te wandelen of te fietsen en vice versa.

De kavels zijn zo verdeeld dat de westelijke kavel de beschikking krijgt over de bestaande garage (te gebruiken als bijgebouw), de middelste kavel aan de achterzijde een hoek krijgt die aan de watergang grenst en de oostelijke kavel profijt heeft van de ligging aan de watergang. Alle drie de kavels, met een oppervlakte van elk tussen 1.200 en 1.550 m², krijgen een ruime zuidwestgerichte tuin. In figuur 6 is de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 6. Beoogde situatie

De bestaande verhardingsstructuur met de cul de sac voor de garage verdwijnt. Ook de bestaande vijver vervalt, omdat die midden op de westelijke kavel komt te liggen. Ten behoeve van de waterberging wordt diep in de achtertuinen een wadi aangelegd die het water vasthoudt en vervolgens geleidelijk afvoert naar de bestaande watergang.

De drie woningen staan nadrukkelijk los van elkaar met een onderlinge afstand van 6 meter. Elke woning bestaat uit een hoofdvolume van twee verdiepingen met een kap. Aan de westzijde wordt bij elke woning een ondergeschikt volume aangebouwd, bestaande uit garage, berging en trap naar de tweede verdieping van het hoofdvolume. De entree van de woningen bevindt zich dan ook aan de westzijde, gekoppeld aan de oprit naar de garage. Op eigen terrein is derhalve behalve een garage ook ruimte voor twee auto's op de oprit, zodat het parkeren volledig op eigen terrein wordt opgelost.

De kapvorm is zo gekozen dat de noklijn van het hoofdgebouw haaks op de Stationsweg staat. Gekozen wordt voor een afwisseling van een zadeldak en een schilddak. Dwars op de noklijn van het hoofdgebouw staat de lagere nok van het ondergeschikte volume met de trap. Verbijzonderingen zijn voorzien in de vorm van erkers. In figuur 7 is de beoogde beeldkwaliteit weergegeven.



Figuur 7. Beoogde beeldkwaliteit

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van jurisprudentie niet van toepassing op drie woningen (netto toevoeging van twee woningen). Ook na de aanpassing van de regelgeving inzake de Ladder per 1 juli 2017 is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (vanaf 12 woningen).

Provinciaal beleid

In samenhang met de provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit is de provinciale Verordening ruimte opgesteld en vastgesteld. Deze verordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de relevante bepalingen uit de verordening.

Artikel 2.2.1 Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).
- b. 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:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In het onderhavige geval is sprake van inpassen. De relevante kwaliteitskaart is de laag van de stedelijke occupatie. Het plangebied behoort volledig tot het structuurvisiegebied 'Steden en dorpen'. Beleidsdoel ter plaatse is de instandhouding en zo mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het verder ontwikkelen van een intensief gebruikt, samenhangend en kwalitatief

hoogwaardig bebouwd gebied. In dit geval wordt een verscholen gebied midden in het stedelijk gebied ontwikkeld, waarbij drie woningen zich kunnen presenteren naar de doorgaande weg en gebruik kunnen maken van het kreekrestant als extra kwaliteit.

Gemeentelijk beleid

Eilandvisie

Op 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie die kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de 'eilanditeit'. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie. Goeree-Overflakkee wil koploper zijn in duurzame energiewinning en besparing. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Het planvoornemen is niet in strijd met een van de strategische kernthema's. Het voornemen betreft een kwalitatieve uitbreiding van het woningbouwaanbod. Dit past binnen de eilandidentiteit.

Regionale Structuurvisie

In de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (vastgesteld december 2010) staat de ambitie centraal om Goeree-Overflakkee te ontwikkelen tot een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarmee worden recreatie en toerisme belangrijke economische pijlers van het eiland, die uiterst kansrijk is om verder te ontwikkelen. In de Regionale Structuurvisie is ook ingegaan op het thema 'wonen'. De omstandigheden zijn sindsdien echter gewijzigd (economische omstandigheden, gewijzigd provinciaal beleid). De regionale structuurvisie wordt momenteel geactualiseerd, waarbij het actuele gemeentelijke woonbeleid wordt verwerkt.

Woningbouwprogramma

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 14 december 2017 de Woonvisie 2018-2024 vastgesteld. De woonvisie gaat uit van drie typen kernen, te weten 'streekcentrum', 'verzorgingskern' en 'steunkern'. Oude-Tonge is aangemerkt als verzorgingskern. De meeste woningen zullen gerealiseerd worden in het streekcentrum en de verzorgingskernen. Voor Oude-Tonge en de omliggende kleine kernen is ruimte voor 200 à 225 woningen tot 2031, waarvan het grootste deel in Oude-Tonge terecht komt. Het bijbehorende gemeentelijke woningbouwprogramma wordt regelmatig geactualiseerd en afgestemd op de actuele Woningbehoefteraming.

Ten behoeve van de toetsing van woningbouwplannen wordt primair ingezet op de realisatie van nieuwe kwaliteiten die nu nog niet of onvoldoende in de gemeente Goeree-Overflakkee aanwezig zijn. Dit zijn woningen in de volgende segmenten: woningen voor kwetsbare groepen/sociale huur (levensloopgeschikt), vrije sectorhuurappartementen (levensloopgeschikt), koopwoningen voor starters (tot € 180.000,-), beschikbaarheid van woningen tussen € 180.000 en € 250.000 door doorstroming vanuit de bestaande voorraad, grondgebonden woningen in het duurdere koopsegment. In dit geval worden drie grondgebonden woningen in het duurdere koopsegment gerealiseerd, hetgeen aansluit bij de doelen van de gemeente.

Verder wordt bij de toetsing van woningbouwplannen beoordeeld of de geprojecteerde woningen een specifieke kwaliteit toevoegen aan het eiland. De prioriteit ligt achtereenvolgens bij projecten, waarin rotte plekken worden opgeruimd, transformatielocaties en in laatste instantie uitbreidingslocaties. In dit geval is sprake van een transformatielocatie, hetgeen aansluit bij de doelen van de gemeente.

In Oude-Tonge staan veel relatief grootschalige woningbouwplannen (vanaf 25 woningen) in het programma, gedurende langere tijd. Een groot deel van de plannen staat op de saneringslijst, waardoor er een drukkend effect op het aantal te realiseren woningen zal zijn. Er is nauwelijks aanbod voor vrijstaande woningen op een flinke kavel in het stedelijk gebied. In het woningbouwprogramma wordt gestreefd naar flexibiliteit om juist ook kleinere ontwikkelingen die direct aansluiten bij de markt, te faciliteren. Derhalve past de voorgestelde ontwikkeling uitstekend in de woonvisie.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

Voor Goeree-Overflakkee is de beleidsnota 'Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee – Duurzaam omgaan met ons bodemarchief in ruimtelijke ordening – van kracht. Centraal daarin staat het streven om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door planaanpassing zo veel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en planaanpassing te kunnen realiseren, dient archeologische informatie zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en te worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij de beleidsnota hoort ook een Archeologische Waardenkaart, die bestaat uit een kaart met kenmerken en een waarden- en beleidskaart. Op de kenmerkenkaart heeft het plangebied een zeer kleine kans op het aantreffen van archeologische sporen. De Archeologische Waarden- en Beleidskaart laat zien dat voor het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten en hiervoor derhalve geen voorschriften voor gelden. Het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland laat in of rond het plangebied geen bijzondere waarden zien. Op 7 april 2016 is het beleidsplan Erfgoed en Cultuur vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is daarin als volgt verwoord: “De gemeente Goeree-Overflakkee is een inspirerende gemeente en faciliteert initiatieven op het gebied van erfgoed en cultuur voor haar inwoners en bezoekers.” Dit is uitgewerkt in drie programmalijnen, te weten cultuurparticipatie, cultureel erfgoed en culturele infrastructuur. Het plangebied is niet van belang voor de uitwerking van deze programmalijnen.

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Goeree-Overflakkee beschikt over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in 2015). In deze bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de zone “Recente bebouwing en buitengebied”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie) en kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

3.4 Water

Waterbeleid

Het waterbeheerprogramma van het waterschap Hollandse Delta is opgedeeld in vier hoofdthema's en twee specifieke onderwerpen. Voor de planvorming zijn alleen de vier hoofdthema's relevant, te weten waterveiligheid, voldoende water, schoon water en waterketen. Het plan wordt onderstaand getoetst aan deze vier thema's na een beschrijving van het watersysteem.

Watersysteem

De oorspronkelijke bodem bestaat uit kalkrijke zeekleigronden. Het waterbeheer in het plangebied is afgestemd op het binnendijks stedelijk gebied. De maaiveldhoogte ligt grofweg op circa NAP +0 m. Het oppervlaktewater wordt gereguleerd op een zomerpeil van NAP -1,4 m en een winterpeil van NAP -1,7 m. De drooglegging, het verschil tussen de maaiveldhoogte en het oppervlaktewaterpeil, bedraagt derhalve 1,5 tot 2 m. Het water wordt af- en aangevoerd via gemaal De Haas van Dorsser, dat uitkomt op de boezem De Spui kom.

Door de laag gelegen ligging van de stedelijke polder is sprake van geringe brakke tot zoute kwel. Deze bedraagt circa 0 tot 0,25 mm per dag en wordt afgevangen door het stelsel van sloten. Deze kwel heeft een chloridegehalte van circa 4.000 mg/l.

Waterveiligheid

Het eiland Goeree-Overflakkee vormt een eigen dijkkring met primaire waterkeringen rond het eiland. In of rond het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

Voldoende water

De bouw van de woningen met de erven leidt tot een toename van verharding en bebouwing in het gebied. Naar verwachting is deze toename circa 400 m². Als vuistregel geldt dat 10% van de toename van de verharding moet worden gecompenseerd met open water. Dat betekent in dit geval een toename van 40 m². In het plangebied wordt in de achtertuinen een wadi aangelegd die met een overstort aansluit op de bestaande watergang. Op die manier wordt aan de bergingsopgave voldaan.

Schoon water

Bij de bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt, zodat het afspoelende hemelwater niet vervuild raakt.

Waterketen

De nieuw te bouwen woningen krijgen een gescheiden afvoerstelsel. Het afvalwater wordt rechtstreeks aangesloten op de riolering. Het hemelwater voert af naar de wadi in de achtertuin en vervolgens vertraagd naar de watergangen langs het plangebied.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt opgenomen in bijlage 1.

3.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Krammer-Volkerak op 1,9 kilometer en het Haringvliet op bijna 5 kilometer afstand.

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zuid-Holland is het bestaande natuurgebied rond het havenkanaal op 600 meter ten zuiden van het plangebied en de ecologische verbindingszone van de Spuikom die op een afstand van 800 meter ten oosten van het plangebied ligt.

In geen van de gevallen kan de bouw van drie woningen leiden tot enig significant effect.

Flora en fauna

Begin april 2018 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. De rapportage is in bijlage 2 bijgevoegd. De conclusies en aanbevelingen worden onderstaand weergegeven.

- Binnen het plangebied kunnen in de bomen en struiken enkele algemene vogelsoorten broeden. Voor (minder algemene) vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is komt binnen het plangebied geen geschikt biotoop voor. In of aan de woning zijn geen broedmogelijkheden aanwezig voor ondermeer de huismus of gierzwaluw.
- Om te voorkomen dat er broedsels verstoord of vernietigd worden, dienen de bomen en struiken buiten het broedseizoen (begin maart-eind september) te worden verwijderd.
- Daarnaast zullen de bomen en struiken zeer waarschijnlijk ook fungeren als foerageerplaats voor enkele algemene vogelsoorten. Deze functie van het plangebied is echter niet essentieel voor het voortbestaan van de lokale populaties van de algemene vogelsoorten, aangezien in de omgeving van het plangebied nog in ruime mate foerageerplaatsen aanwezig zijn.
- Binnen de woning zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen, noch op zolder noch in de kruipruimte. De kruipruimte is gezien zijn geringe hoogte ook niet of nauwelijks geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en de kruipruimte is ook niet, van buitenaf, toegankelijk voor vleermuizen.
- In de buitenmuren komen enkele stootvoegen voor die vleermuizen toegang geven tot de spouw. De kans dat er verblijfplaatsen in de spouw voorkomen wordt echter zeer klein geacht,

maar kan niet worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor een mogelijke verblijfplaats van vleermuizen onder enkele loodslabben.

- Aanbevolen wordt om de woning te slopen buiten de kraamperiode (half mei-half juli) en buiten de winterslaapperiode (globaal november-maart) van vleermuizen. Kort voor de sloop dient een deskundige de woning te controleren op in/uitvliegende vleermuizen. Als er geen vleermuizen worden aangetroffen dan dient de woning binnen een week te worden gesloopt.
- Binnen het plangebied komen geen bomen voor die kunnen fungeren als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Binnen het plangebied zijn geen landschapsstructuren aanwezig die het plangebied erg aantrekkelijk maken als vliegroute voor vleermuizen.
- Het plangebied is in beperkte mate een foerageergebied voor vleermuizen. De verwachting is dat er in de zomermaanden regelmatig 1-2 gewone dwergvleermuizen zullen foerageren, alsook een enkele keer een exemplaar van de laatvlieger. Uitvoering van de herinrichting zal echter geen negatief effect hebben op de lokale foerageermogelijkheden voor vleermuizen.
- Op basis van het onderzoek en een deskundigenoordeel kan worden bepaald dat binnen het plangebied van de soorten die behoren tot de categorie 'andere soorten' actueel een vaste verblijfplaats kan voorkomen van de huisspitsmuis en rosse woelmuis. Daarnaast kunnen een enkele keer ook andere diersoorten (zeer) tijdelijk in het plangebied verblijven, zoals de egel en het konijn. In de vijver kan een voortplantingsbiotoop voorkomen van de gewone pad, bruine kikker, bastaardkikker en kleine watersalamander. De functies die het plangebied actueel bezit voor de genoemde diersoorten zullen door de geplande activiteiten geheel of grotendeels verdwijnen.
- Het wordt aanbevolen om de vijver te verwijderen buiten het voortplantingsseizoen (begin maart-begin september) van amfibieën. De amfibieën dienen te worden verplaatst naar een geschikte sloot, waterplas of vaart, bij voorkeur in de nabijheid van het plangebied.
- Andere, streng beschermde, soorten (dieren en planten) komen in Zuid-Holland niet voor of zijn (zeer) zeldzaam en zijn in de omgeving van het plangebied nooit of na 2010 niet waargenomen. De kans dat deze soorten binnen het plangebied voorkomen is uitgesloten. Daarnaast is het plangebied ook niet geschikt als vaste verblijfplaats, groeiplaats, rustplaats en/of foerageergebied, aangezien deze streng beschermde soorten veelal hoge eisen stellen aan hun leefomgeving.

3.6 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt beperkt toe als gevolg van de bouw van drie woningen (toename van twee woningen). De verandering is marginaal met een verwachte toename van 17 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Er wordt een brede inrit voorzien van minimaal 6 meter breed, die met een inritconstructie aansluit op de Stationsweg. Vanuit de inrit worden de drie erven via een parallelweg bereikt. Vanaf de inrit voert een nieuw te realiseren voet- en fietspad naar de hoek van de Eisenhowerlaan. Daarmee is een verkeersveilige oplossing voorhanden.

Op elk perceel dienen minimaal twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd met voldoende ruimte erachter voor bezoek, zodat er geen parkeeroverlast kan ontstaan. Deze voorwaarde is opgenomen in de regels. De percelen zijn meer dan groot genoeg om het parkeren te accommoderen. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van maximaal drie nieuwe woningen die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

Aan de andere zijde van de Stationsweg ligt het bedrijventerrein Tonisseweg. Er zijn op het bedrijventerrein normaliter bedrijfsmatige activiteiten toegestaan tot maximaal categorie 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Er geldt een algemene zone van 50 meter waarbinnen nieuwe gevoelige bestemmingen, zoals wonen, onderzoeksplicht hebben. Daarnaast zijn enkele percelen aangeduid, waarop bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan tot maximaal categorie 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, overeenkomende met een onderzoekszone van 100 meter. Het dichtstbijzijnde perceel met maximaal milieucategorie 3.2 ligt op meer dan 50 meter van de Stationsweg, zodat daar geen extra belemmering vanuit gaat.

De kavels aan de overzijde van de Stationsweg liggen op 27,5 meter van de erfgrens. De woningen liggen op minimaal 22,5 meter van de erfgrens, zodat de afstand tussen de woningen en de bedrijfsmatige activiteiten minimaal 50 meter bedraagt. De huidige bestemming voor het voorste deel van het erf heeft in het vigerende bestemmingsplan al de bestemming Wonen, zodat er geen verzwaring van de milieusituatie voor de ter plaatse gevestigde bedrijven optreedt door de toevoeging van drie woningen.

Op de bedrijfskavels aan de overzijde van de Stationsweg is een wijzigingsbevoegdheid van toepassing die het mogelijk maakt meer kantoorruimte te realiseren of zelfstandige kantoren toe te laten. Kantoren vallen in milieucategorie 2 met een aan te houden afstand van 30 meter, zodat het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk blijft, ook nadat de drie woningen zijn toegevoegd.

Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

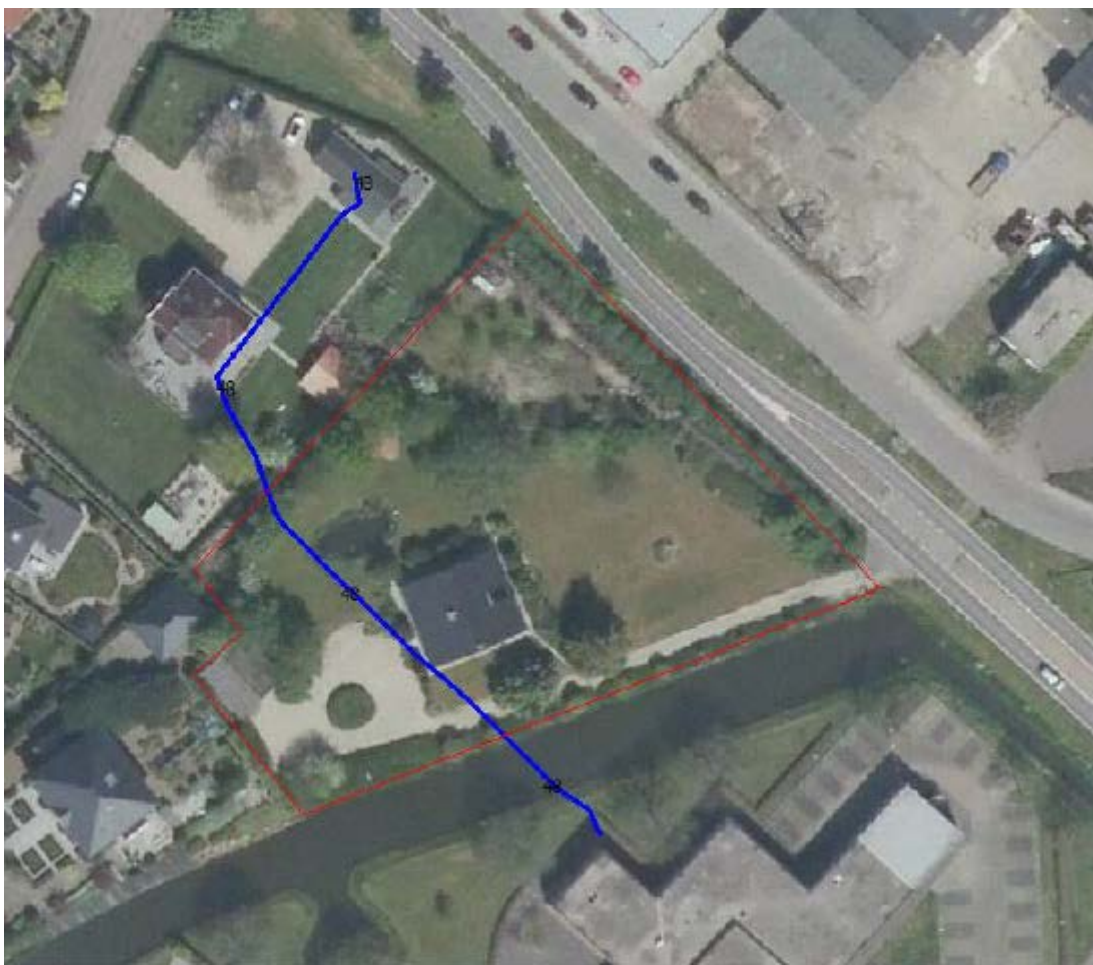
3.8 Grijs milieuaspecten

Verkeerslawaaï

Er is in februari 2018 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd naar het bouwplan voor het perceel aan de Stationsweg te Oude-Tonge. Het onderzoek is bijgevoegd in bijlage 3.

Op grond van de Wet geluidhinder bevindt het betreffend bouwplan zich binnen de invloedssfeer van de Stationsweg en is akoestisch onderzoek noodzakelijk. De geluidbelasting vanwege de Stationsweg bedraagt ten hoogste 54 dB en voldoet ter plaatse van de voorgevels van het bouwplan niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Uit figuur 8 blijkt dat het niet mogelijk is met drie woningen ver genoeg op de kavel terug te gaan om te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid.

Gelet op de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke geluidreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.



Figuur 8. Plot van de 48 dB contour (blauwe lijn) t.o.v. het plangebied (rode lijn)

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO_2 en PM_{10} als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een

ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. De N59 ligt op meer dan 400 meter. Groepsrisico vanwege transport met gevaarlijke stoffen op de N59 dient onderzocht te worden binnen 73 meter. Het plangebied ligt daar ver buiten.

Aan de Tramweg op circa 300 meter afstand ligt een propaantank bij een logistiek bedrijf met een veiligheidszone. Het perceel ligt ruim buiten deze veiligheidszone.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vormen het wettelijk kader voor het bestemmingsplan. Sinds 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar zijn. Deze plannen moeten digitaal beschikbaar gesteld worden voor burgers, bedrijven en medeoverheden. In het Bro is verankerd dat een ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van SVBP 2012.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Opzet verbeelding

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming geldt voor de betreffende gronden en waar bebouwing is toegestaan. Door middel van hoofdletters wordt de bestemming aangeduid. Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Tevens wordt in een onderhoek op de analoge verbeelding de naam van het bestemmingsplan aangegeven, de datum van terinzagelegging, vaststelling en (eventueel) van de uitspraak van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Ook is het identificatienummer van het bestemmingsplan en het kaartblad aangegeven. De analoge verbeelding bestaat uit 1 kaartblad en renvooi op een schaal van 1:1.000.

Opzet planregels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In hoofdstuk 2 (bestemmingsregels) worden alfabetisch de regels gegeven waarmee de bestemmingen die op de plankaart voorkomen nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 (algemene regels) bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelregel, een procedureregels, dan wel regels die voor de nodige flexibiliteit kunnen zorgen, zoals algemene afwijkingsregel of wijzigingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels) ten slotte geeft overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing weer en de titel van het plan aan.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2, Bestemmingsregels) wordt als volgt opgebouwd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels (onderverdeeld in toelaatbaarheid van bouwwerken en bouwhoogte, oppervlakte en inhoud);
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheden.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

4.3 Gehanteerde bestemmingen

De begrenzing van het plangebied is aangegeven in paragraaf 1.2.

Inleidende regels (hoofdstuk 1, artikel 1 en 2)

Hoofdstuk 1 bestaat uit begripsbepalingen en de wijze van meten. Voor de begripsbepalingen is waar mogelijk gebruik gemaakt van de standaardbepalingen uit de SVBP2012. In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd die van het 'normale' spraakgebruik afwijken of een specifiek juridische betekenis hebben. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan zal moeten worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. In de wijze van meten is aangegeven hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, dienen te worden gemeten.

Hoofdbestemmingen (hoofdstuk 2)

In het plangebied worden de bestemmingen Wonen en Tuin gebruikt. De artikelen zijn gebaseerd op het bestemmingsplan Oude-Tonge. In de bestemming Wonen is de positie van de woningen bepaald met behulp van afstanden tot de voorste bestemmingsgrens (overgang naar Tuin) en tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Op de verbeelding is het aantal woningen begrensd, evenals de maximale goothoogte en het type woning (vrijstaand). In de bestemming Tuin is expliciet het gebruik ten behoeve van inritten toegestaan.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In dit hoofdstuk zijn algemene regels opgenomen. Artikel 5 bevat een algemene regeling waarmee kan worden voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. Deze bepaling is conform artikel 3.2.4 van het Bro in het bestemmingsplan opgenomen. De artikel 6 en 7 bevatten achtereenvolgens de algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.

Overgangs- en slotbepalingen (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het bestemmingsplan geregeld. In lid 1 van artikel 8 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Van de mogelijkheid die artikel 3.2.3 Bro biedt om hieraan een persoonsgebonden overgangsrecht te koppelen, is geen gebruik gemaakt. Lid 3 geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om, in geval van onbillijkheid, het overgangsrecht buiten toepassing te laten. Artikel 9 geeft ten slotte aan dat dit bestemmingsplan kan worden aangehaald als "Bestemmingsplan Stationsweg ong. Oude-Tonge".

H5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer doet een voorinvestering in het bouwrijp maken van de kavels en verkoopt vervolgens de kavels met woningen. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro is het bestemmingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta en de Veiligheidsregio.