



**Bommelerbosch Den
Bommel**
Motivering TAM-IMRO

Antea Group

Understanding today.
Improving tomorrow.

projectnummer 0489979.100
definitief revisie 06
1 december 2025

Bommelerbosch Den Bommel

Motivering TAM-IMRO

projectnummer 0489979.100
definitief revisie 06
1 december 2025

Auteur(s)

L Berendsen

Opdrachtgever

Maas Wijkontwikkeling B.V
Postbus 165
3130 AD Vlaardingen

datum	beschrijving	vrijgave
1 december 2025	Definitief	

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Besluitgebied	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	Projectbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3.	Toetsing aan omgevingsplan	10
3.1	Geldend ruimtelijk kader	10
3.2	Strijdigheden met omgevingsplan	11
3.3	Overige verordeningen	11
4.	Uitvoerbaarheid	12
4.1	Economische uitvoerbaarheid	12
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
4.2.1	Ter inzagelegging	12
4.2.2	Participatie omgeving	12
5.	Toetsing aan algemene beleidskaders en programma's	14
5.1	Rijksbeleid	14
5.1.1	Nationale omgevingsvisie (NOVI)	14
5.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's)	14
5.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
5.2	Provinciaal beleid	16
5.2.1	Omgevingsvisie Zuid-Holland	16
5.2.2	Zuid-Hollandse Omgevingsverordening	17
5.3	Gemeentelijk beleid	18
5.3.1	Eilandvisie Goeree-Overflakkee	18
5.3.2	Omgevingsvisie Goeree-Overflakkee (concept)	19
6.	Omgevingsaspecten	20
6.1	Mer-beoordeling	20
6.2	Geluid	20
6.3	Trillingen	22
6.4	Verkeer en parkeren	23
6.5	Bodemkwaliteit	24
6.6	Archeologie en cultureel erfgoed	26
6.7	Omgevingsveiligheid	27
6.8	Waterbelang	29
6.9	Ecologie	30
6.10	Luchtkwaliteit	34
6.11	Bedrijven en milieuzonering	35
6.12	Duurzaamheid	36
6.13	Gezondheid	37
6.14	Klimaatadaptatie	38
6.15	Infrastructuur en/of kabels en leidingen	42
7.	Juridische toelichting	43
7.1	De Omgevingswet	43
7.2	Het omgevingsplan	43
7.3	Aanpassen van het omgevingsplan	43

7.4	Wat is een TAM-omgevingsplan?	43
7.5	Toelichting op de regels van het TAM-omgevingsplan	44

8.	Conclusie	47
-----------	------------------	-----------

Bijlagenlijst

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking, Antea Group oktober 2025
- Bijlage 2: Mer-beoordeling, Antea Group november 2025
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek, Antea Group november 2025
- Bijlage 4: Verkeersonderzoek, Antea Group 2025
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek, Antea Group juni 2025
- Bijlage 6: Verkennend bodemonderzoek (Voormalige volkstuinencomplex), Antea Group augustus 2025
- Bijlage 7: Weging van het waterbelang, Antea Group november 2025
- Bijlage 8: Natuurtoets, Antea Group juli 2024
- Bijlage 9: Nader onderzoek boomnesten, Antea Group juli 2024
- Bijlage 10: Memo buizerdnesten, Antea Group oktober 2025
- Bijlage 11: Passende beoordeling, Antea Group november 2025

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Maas Wijkontwikkeling namens de ontwikkelcombinatie is voornemens om ten zuiden van de kern Den Bommel, gemeente Goeree-Overflakkee de nieuwe woonwijk 'Bommelerbosch' te ontwikkelen. De totale woonwijk betreft de realisatie van een gevarieerd woningprogramma met maximaal 260 woningen, detailhandel en/ of andere kleinschalige bedrijvigheid, een brandweerkazerne en ruimte voor de uitbreiding van de begraafplaats.

De beoogde realisatie van Bommelerbosch past niet binnen het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het doel van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan is een passend juridisch-planologisch kader te scheppen op basis waarvan de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

De Omgevingswet (Ow) streeft naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De Omgevingswet bepaalt dat de gemeente ervoor moet zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow).

Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Ow. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is een verantwoording gegeven, waaruit blijkt dat er met de ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Besluitgebied

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de kern van Den Bommel. Den Bommel is een plaats in het oosten van de gemeente Goeree-Overflakkee, gelegen ten zuiden van het Haringvliet. Het plangebied wordt begrensd door een bosperceel in het westen, woningen van de bestaande dorpskern Den Bommel in het noorden, De voetbalvereniging Den Bommel in het oosten en een agrarisch perceel in het zuiden. De ligging van het plangebied is weergegeven in Figuur 1-1 en kent de volgende kadastrale percelen:

- BML03-115
- BML03-116
- BML03-117
- BML03-119
- BML03-513
- BML03-514
- BML03-515
- BML03-400
- BML03-477



Figuur 1-1 Ligging plangebied (bron: Streetsmart)

1.3 Leeswijzer

Deze motivering bestaat uit negen hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk vormt een inleiding op de omgevingsplanwijziging. In hoofdstuk 2 van deze motivering is de visie op het plangebied gegeven. In deze hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het omgevingsplan getoetst. In hoofdstuk 4 komt de voorbereiding en participatie aanbod. De hoofdstukken 5 en 6 geven de achtergronden en motivering op de gemaakte keuzes weer. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente. In hoofdstuk 6 komen de omgevingsaspecten aan bod. In hoofdstuk 7 wordt de financiële haalbaarheid getoetst. In hoofdstuk 8 wordt een samenvatting gegeven en antwoord gegeven op de vraag of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2. Projectbeschrijving

2.1 Huidige situatie

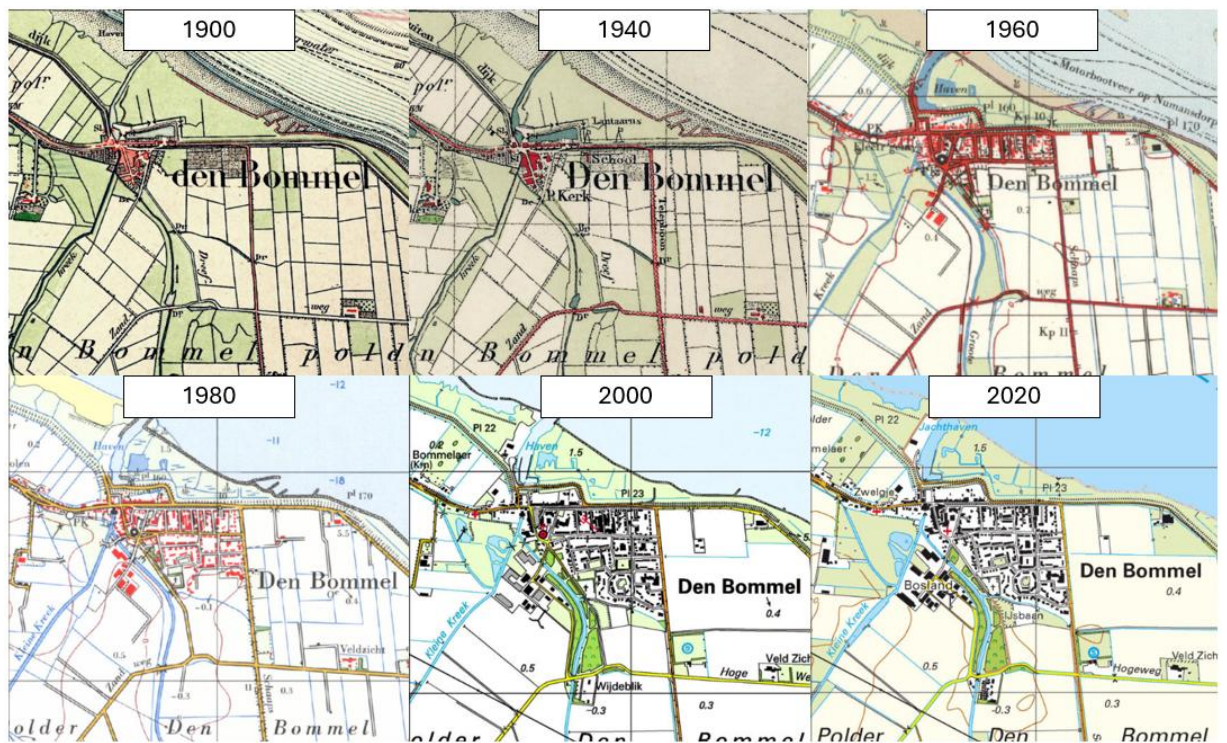
De huidige situatie van het plangebied bestaat uit gronden met een verschillend gebruik. De drie percelen; BML03-119, BML03-400 en BML03-477, die het zuiden van het plangebied betreffen zijn in gebruik als agrarische grond. De gronden in het noorden van het plangebied zijn bestemd voor recreatief gebruik, op de gronden in het noordoosten; BML03-513, BML03-514 en BML03-515 is momenteel een langeercirkel en een paardenstal aanwezig. Perceel BML03-115 betreft de onderhoudsstrook in het noorden van het plangebied. De gronden in het noordwesten betreffen een braakliggend graslandschap (perceel BML03-116) en het de voormalige volkstuinen (perceel BML03-117). De gebruikers van de volkstuinen hebben hun activiteiten dit jaar (2025) beëindigd. Een aantal van hen zijn gestopt en anderen zijn elders een nieuwe volkstuin gestart. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich enkele woningen en de begraafplaats in het noorden, de voetbalvereniging Den Bommel in het oosten, woonwagenstandplaatsen en agrarische gronden in het zuiden en een bosperceel in het westen. De verdere omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische percelen, woningen en enige horeca- en recreatiegelegenheden in Den Bommel. Ten noorden van Den Bommel bevindt zich het Haringvliet.



Figuur 2-1 Huidige situatie plangebied (bron: Streetsmart)

Historisch perspectief

Op historisch kaartmateriaal (zie Figuur 2-2) wordt duidelijk dat de kern van Den Bommel rond 1940 is gaan uitbreiden in oostelijke richting en westelijke richting. Aan oostelijke zijde is Den Bommel sinds 1960 verder uitgebreid richting het zuiden. Rond 2000 is Den Bommel in het zuiden verder uitgebreid tot aan de noordelijke grens van het voorliggende plangebied. Voor het plangebied geldt dat het door de jaren heen onbebouwd is gebleven, de kern van Den Bommel is tot aan de noordelijk grens van het plangebied uitgebreid.



Figuur 2-2 Historische ontwikkeling Den Bommel (Topotijdreis.nl)

Verkeersstructuur/ontsluitingen

Het plangebied is gelegen tussen twee doorgaande wegen; de Schaapsweg in het oosten en het Bosland in het zuiden. In het westen is het fietspad de Kerkdreef gelegen, waarvan een onverharde zijweg het noorden van het plangebied begrensd.

2.2 Toekomstige situatie

De totale nieuwe woonwijk Bommelerbosch is een wijk met maximaal 260 woningen in een gevarieerd segment, waaronder ook woonzorgwoningen. Het woningaanbod is gevarieerd met vrijstaande woningen, twee onder een kapwoningen, levensloopbestendige woningen, verschillende typen rijwoningen, verschillende appartementen, woonzorgwoningen en detailhandel (mogelijkheid supermarkt) en/ of andere kleinschalige bedrijvigheid. Daarnaast wordt een uitbreiding van de bestaande begraafplaats en een brandweerkazerne gerealiseerd. De uitbreiding van de begraafplaats bevindt zich in het noordwesten van het plangebied en is gesitueerd ten zuiden van de huidige begraafplaats. In het noorden van het plangebied wordt de huidige watergang heringericht om te kunnen voorzien in de benodigde waterberging.



Figuur 2-3 Toekomstige situatie plangebied

Verkeersstructuur/ontsluitingen

Het plangebied wordt in de toekomstige situatie via meerdere wegen ontsloten. In het zuiden worden twee ontsluitingswegen aangesloten op het Bosland. In het noordoosten wordt een ontsluitingsweg aangesloten aan de Schaapsweg. Voor het langzaam verkeer geldt dat Bommelerbosch wordt aangesloten aan de bestaande fietsverbinding in het westen, twee verbindingen in het noorden en via twee verbindingen aan het fietspad langs de Schaapsweg.

3. Toetsing aan omgevingsplan

3.1 Geldend ruimtelijk kader

Bommelerbosch is gesitueerd aan de Bosland en Schaapsweg in Den Bommel. Het geldend ruimtelijk kader wordt gevormd door het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Goeree-Overflakkee. Dit tijdelijk omgevingsplan is op 1 januari 2024 (met de inwerkingtreding van de Omgevingswet) van rechtswege in werking getreden. Het tijdelijke omgevingsplan bestaat uit bestaande ruimtelijke besluiten, waaronder plaatselijke verordeningen en bestemmingsplannen. Daarnaast bestaat het tijdelijk omgevingsplan uit de bruidsschatregels. Dit zijn de voormalige rijksregels die met de inwerkingtreding van de Omgevingswet over zijn gegaan naar decentrale overheden.

Bestemmingsplan 'Drie kernen, Den Bommel, Herkingen en Stad aan het Haringvliet' (14 maart 2019)

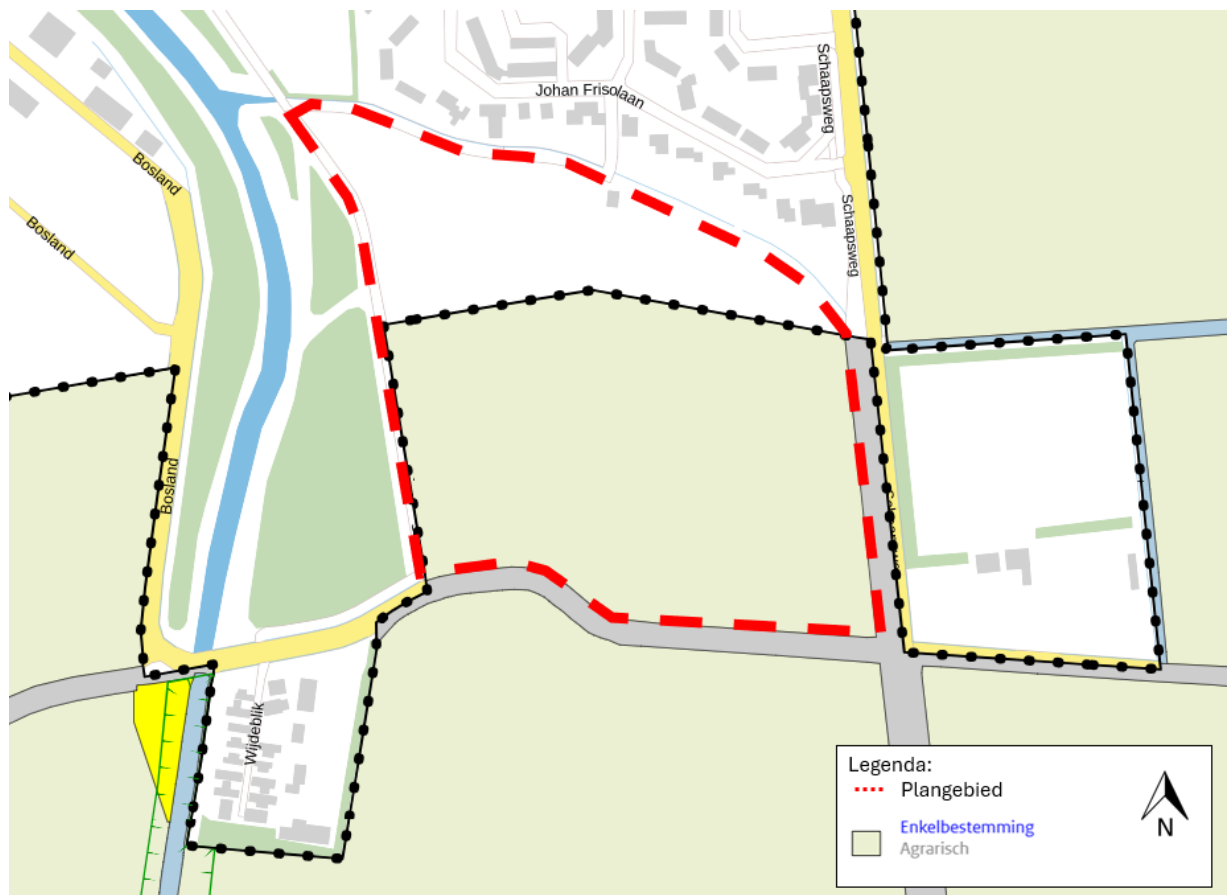
Het vigerende planologische regime in het noorden van het plangebied is het bestemmingsplan 'Drie kernen, Den Bommel, Herkingen en Stad aan het Haringvliet' (vastgesteld op 14 maart 2019). Binnen het plangebied geldt ter plaatse van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' en de enkelbestemming 'Groen' (zie Figuur 3-1). Daarnaast geldt langs de watergang in het noorden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. Binnen het perceel in het noordoosten van het plangebied geldt ter plaatse van het weergegeven bouwvlak een maximum bebouwingspercentage van 80%.



Figuur 3-1 Uitsnede bestemmingsplan 'Drie kernen, Den Bommel, Herkingen en Stad aan het Haringvliet'

Bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee 1^e herziening' (18 april 2018)

Het vigerend planologische regime in het zuiden van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee 1^e herziening' (vastgesteld op 18 april 2018). Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee' waarmee eerder aan het licht gekomen onjuistheden en onduidelijkheden zijn hersteld. Binnen het plangebied geldt ter plaatse van dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch' (zie Figuur 3-2).



Figuur 3-2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oostflakkee 1e herziening'

3.2 Strijdigheden met omgevingsplan

De beoogde ontwikkeling van het plangebied tot de nieuwe woonwijk Bommelerbosch past niet binnen het omgevingsplan (van rechtswege) van de gemeente Goeree-Overflakkee. De ontwikkeling is gelegen op de bestemming 'Recreatie-Dagrecreatie' en de bestemming 'Agrarisch', op deze bestemming zijn woningen, een begraafplaats, een supermarkt en een brandweerkazerne niet toegestaan.

De voorliggende motivering biedt de juridisch planologische basis voor de ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bommelerbosch.

3.3 Overige verordeningen

In hoofdstuk 5 wordt getoetst aan de provinciale verordening. In hoofdstuk 6 worden bij de toetsing per milieuaspect getoetst aan de relevante regelgeving (o.a. instructieregels Bkl, Bruidsschat en lokale verordeningen binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan).

4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Als een omgevingsplan, omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit een in het Omgevingsbesluit aangewezen bouwplan of functieverandering mogelijk maakt, en er verhaalbare kosten zijn, moeten die kosten in beginsel verhaald worden. De gronden zijn in eigendom van de grondeigenaren die gezamenlijk ontwikkelen. Met de ontwikkelcombinatie wordt een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de ontwikkelcombinatie. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het initiatief is hiermee economisch uitvoerbaar.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de Omgevingswet staat het actief laten meebeslissen, meedenken, adviseren en informeren van de omgeving centraal. De mate en participatie verschilt per project. De gemeente Goeree-Overflakkee vindt het belangrijk dat de omgeving in een vroegtijdig stadium wordt betrokken bij de voorbereiding van beleids- en besluitvorming. Om deze reden heeft de gemeente een stappenplan gepubliceerd om te ondersteunen gedurende het participatieproces. Voor de gemeente geldt dat participatie verplicht is bij het opstellen van een omgevingsplan. Hieronder valt dus ook het wijzigen van het omgevingsplan.

4.2.1 Ter inzagelegging

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b “Bommelerbosch” ligt zes weken ter inzage, zodat eenieder de gelegenheid heeft om zienswijzen in te dienen op het plan. Mochten er zienswijzen volgen wordt voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen en de mogelijke aanpassingen een nota zienswijzen opgesteld en bijgevoegd aan dit TAM-omgevingsplan.

4.2.2 Participatie omgeving

Op 19 december 2023 heeft een eerste participatieavond plaatsgevonden, hier waren meer dan 200 belangstellenden aanwezig. Tijdens de avond konden inwoners hun mening en ideeën geven over de plannen. Het plan is op basis van de reacties en ideeën van inwoners op een aantal belangrijke punten aangepast. De input is verwerkt in het ontwerp wat op 13 november 2024 gedeeld werd met de inwoners. Net als in december 2023 trok de bijeenkomst veel belangstellenden. Om iedereen de kans te geven om vragen te stellen, werd de avond opgedeeld in drie sessies. Elke sessie startte met een gezamenlijke presentatie, waarna inwoners in kleine groepen in gesprek konden over de aangepaste plannen.

Op 30 september 2025 heeft een participatiebijeenkomst plaatsgevonden voor de herontwikkeling van de voormalige volkstuintenlocatie. Tijdens deze inloopavond zijn aanwezigen geïnformeerd over de huidige status en voortgang van het stedenbouwkundig plan. Daarnaast konden zij drie varianten van de uitwerking beoordelen en hun voorkeur aangeven via post-its en reactieformulieren. Dankzij de waardevolle input uit de gevoerde gesprekken, geplakte post-its en ingeleverde formulieren is er een variant gekozen.

Naast de georganiseerde participatiemomenten zijn er op verschillende momenten gesprekken gevoerd met direct omwonenden aan de Johan Frisolaan. Deze overleggen hadden als doel de omwonenden actief te betrekken bij de planvorming en hun wensen en aandachtspunten zorgvuldig te inventariseren. Deze gesprekken hebben plaatsgevonden op 28 mei 2024, 19 november 2024 en 30 september 2025.

Naar aanleiding van de verschillende participatiemomenten en gesprekken met omwonenden is het plan op diverse punten aangepast. Zo is de kreek die midden door het plangebied liep vervangen door een verbreding van de bestaande watergang aan de noordzijde. Daarnaast is dankzij de inbreng tijdens de sessies zowel de detailhandel en/of andere kleinschalige bedrijvigheid als de uitbreiding van de begraafplaats aan het plan toegevoegd, de aanvankelijk voorgestelde beneden-bovenwoningen vervangen door appartementen, zodat het plan beter aansluit bij de wensen van de betrokkenen, een ruime groene buffer opgenomen aan de noordzijde ter gelegen van de Johan Frisolaan, zo min mogelijk voordeuren, parkeerplaatsen en kopgevels aan de zijde van

de Johan Frisolaan en zijn er meer kleinere appartementen en betaalbare (kleinere) eengezinswoningen toegevoegd.

5. Toetsing aan algemene beleidskaders en programma's

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Kader

Per 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. De Omgevingswet heeft een aantal wetten gebundeld over de leefomgeving. Daarbij behoort ook één Rijksvisie op de leefomgeving: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Op 11 september 2020 is de NOVI vastgesteld. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- duurzaam economisch groeipotentieel
- sterke en gezonde steden en regio's
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Beoordeling

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bommelerbosch draagt bij aan de prioriteit van ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, sterke en gezonde steden en regio's en toekomstbestendige ontwikkeling landelijk gebied. Met de voorliggende ontwikkeling wordt de ontwikkeling en de toenemende groei van de gemeente Goeree-Overflakkee en specifiek Den Bommel ondersteund, wat bijdraagt aan sterke en gezonde steden en regio's. De ontwikkeling zorgt daarnaast voor ruimte voor klimaatadaptatie door voldoende waterberging te realiseren voor de beoogde woningen (zie paragraaf 6.8). De realisatie van Bommelerbosch betreft een toekomstbestendige ontwikkeling in het landelijk gebied met een zorgvuldige combinatie tussen wonen en recreëren en gaat gepaard met het behouden van landschappelijke kwaliteiten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de NOVI.

5.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in getreden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is gewijzigd in de Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's). In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan de rijksinstructieregels. De hoofdonderwerpen van deze regels zijn:

- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van de gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4 Bkl), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6 Bkl) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behouden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7 Bkl), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;

- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit geweigerd wordt als:

- De activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van de instructieregels;
- De omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- De omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of rijk, belemmert.

Beoordeling

In hoofdstuk 6 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk wordt per omgevingsaspect ingegaan op de relevante instructieregels.

Conclusie

Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling in lijn is met de uitgangspunten uit het Bkl.

5.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

In paragraaf 5.1.5.4 artikel 5.129g van het Bkl staat de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Met de toevoeging van dit artikel in het Bkl is beoogd vanuit een oogpunt van ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Er wordt daarom rekening gehouden met:

- De behoefte aan stedelijke ontwikkeling; en
- Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.

De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1 Bkl laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

In oktober 2025 is door Antea Group een Ladder voor duurzame verstedelijking uitgevoerd (zie bijlage 1). De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Behoefte wonen

Wat betreft de kwantitatieve behoefte geldt dat er een grote en groeiende behoefte aan nieuwe woningen bestaat, zowel landelijk als in de provincie Zuid-Holland en de regio Zuid-Holland-zuid. Om het woningtekort te verkleinen, wordt er stevig ingezet op de bouw van nieuwe woningen, waarbij projecten zoals Bommelerbosch een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van de lokale woonvraag.

Het provinciale en gemeentelijke beleid richt zich op het realiseren van voldoende, betaalbare en gevarieerde woningen, met een sterke nadruk op sociale huur en betaalbare koop. De nieuwe wijk Bommelerbosch in Den Bommel voorziet in deze (kwalitatieve) behoefte met 260 woningen, waaronder 87 (1/3) sociale huurwoningen,

en draagt bij aan een evenwichtige, duurzame en leefbare woonomgeving. De ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke en kwalitatieve ambities van zowel provincie als gemeente en vindt plaats buiten het bestaande stedelijk gebied vanwege ruimtegebrek binnen de dorpskern.

Behoefte supermarkt

Geconcludeerd wordt dat zowel kwantitatief als kwalitatief ruimte is voor een supermarkt in de kern Den Bommel. Na realisatie wordt verwacht dat de gemeente Goeree-Overflakkee kwantitatief voldoende ruimte heeft en het zelfs iets beter doet dan verwacht mag worden van een landelijke gemeente. De omzetcijfers komen in de buurt van het landelijke gemiddelde terwijl de supermarktdichtheid juist laag is. Kwalitatief gezien voorziet de supermarkt, zoals gesteld in de Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee, in een belangrijke maatschappelijke behoefte, namelijk die van sociale ontmoetingsplaats. In de huidige situatie is géén supermarkt gevestigd. De kwaliteit van de ruimtelijke structuur van de dorpskern kan versterkt worden wat een belangrijke bijdrage kan leveren aan bestendiging en vergroting van de leefbaarheid, het vestigingsklimaat en het investeringsklimaat in dit dorp.

Behoefte brandweerkazerne

De geplande ontwikkeling omvat de bouw van een nieuwe brandweerkazerne aan de zuidzijde van Den Bommel. Deze kazerne vervangt de huidige, verouderde locatie en zorgt voor verbeterde brandweezorg en snellere opkomsttijden. De locatie aan de Schaapsweg, in de toekomstige wijk Bommelerbosch, is gekozen vanwege de goede bereikbaarheid en de mogelijkheid om voldoende afstand tot woningen en gevoelige functies te houden. Hiermee wordt zowel de veiligheid als de leefbaarheid van Den Bommel versterkt en wordt voldaan aan de uitgangspunten voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat met het initiatief wordt voorzien in zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen, een supermarkt en brandweerkazerne binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van het plangebied.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Kader

Het Omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland vindt zijn grondslag in het (juridische) stelsel van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. De Omgevingswet streeft ernaar om al het beleid over de fysieke leefomgeving te vereenvoudigen en helder weer te geven. Vanaf 18 februari 2025 is het nieuwe Omgevingsbeleid van provincie Zuid-Holland van kracht, dit bestaat uit drie instrumenten: de Omgevingsvisie, het Omgevingsprogramma en de Omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie Zuid-Holland biedt een overzicht van de huidige staat van de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Daarnaast beschrijft het document de toekomstvisie van de provincie, zoals deze door de provincie zelf wordt voorgesteld. Om tot deze toekomstvisie te komen zijn ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes geformuleerd. In de ambities wordt omschreven waar de provincie heen wil, de beleidsdoelen geven hier richting aan en de beleidskeuzes bepalen hoe de ambities bereikt dienen te worden. De provincie werkt hierin zowel thematisch als gebiedsgericht en houdt bij te maken keuzes te allen tijde oog voor de integraliteit van het Omgevingsbeleid.

De ambities van Zuid-Holland zijn:

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans water, natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

De beleidsdoelen van Zuid-Holland zijn:

1. Krachtig openbaar bestuur
2. Sterke samenleving
3. Duurzame en veilige bereikbaarheid voor iedereen
4. Energietransitie
5. Toekomstbestendig economisch vestigingsklimaat
6. Erfgoed en cultuur
7. Gezonde natuur
8. Toekomstbestendige landbouw
9. Leven met water
10. Wonen
11. Ruimte voor landschap
12. Bevorderen verbetering milieukwaliteit en gezondheid
13. Bevorderen recreatie, duurzaam toerisme en sport
14. Klimaatbestendig Zuid-Holland, opgewassen tegen de effecten van klimaatverandering

Beoordeling

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bommelerbosch is in lijn met verschillende ambities van de omgevingsvisie Zuid-Holland. Met Bommelerbosch wordt ingezet op goede wandel en fietsverbindingen met de bestaande omgeving. Daarnaast wordt het noorden van het plangebied ontsloten met drie verbindingen. Dit draagt bij aan een bereikbaar Zuid-Holland. Doordat de woonwijk zorgvuldig wordt afgestemd op de omgeving en ruimte voor de natuur en water in de omgeving daar een belangrijke rol in speelt, blijft de identiteit van Den Bommel behouden. Daarnaast is de waterberging zorgvuldig ingepast en afgestemd met het waterschap. Dit ligt in lijn met de ambitie van een welvarend Zuid-Holland en een vitale balans tussen water, natuur en landbouw. Tot slot wil de provincie dat haar inwoners met plezier wonen, werken en recreëren in een aantrekkelijke, groene en gezonde omgeving. Met de ontwikkeling van Bommelerbosch worden al deze aspecten gerealiseerd.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de omgevingsvisie Zuid-Holland.

5.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Kader

In de Omgevingsverordening staan de regels over wat wel en niet is toegestaan binnen de provinciegrenzen. Deze regels werken door naar derden en zijn gericht op het in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. De laatste versie van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is van 18 februari 2025.

In de omgevingsverordening staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde direct werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om een activiteit te verrichten en geven ook aan of eerst een melding gemaakt moet worden voordat mag worden begonnen.
2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Direct werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Instructieregels voor gemeenten

De instructieregels gelden voor bestemmingsplannen en voor omgevingsvergunningen waarmee van het bestemmingsplan wordt afgeweken. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid uit de

Omgevingsvisie Zuid-Holland.

Beoordeling

Onderstaand worden de relevante werkingsgebieden met daaruit volgende rechtstreekse regels voor het plangebied behandeld.

Direct werkende regels

Vanuit de direct werkende regels is het plangebied aangewezen als een gebied waar regels gelden voor regionale wateren en het Waterschap Hollandse Delta. De watergerelateerde aspecten worden beoordeeld in de weging van het waterbelang in hoofdstuk 6, paragraaf 6.8.

Instructieregels voor gemeenten

Vanuit de instructieregels voor gemeenten is het plangebied aangewezen als een grote buitenstedelijke bouwlocatie. Hiermee geldt het gebied als een nog te ontwikkelen buitenstedelijke bouwlocatie, het oosten van het plangebied betreft een grote buitenstedelijke bouwlocatie – woningbouwlocatie, en het westen een grote buitenstedelijke bouwlocatie – andere stedelijke ontwikkeling. Dit houdt in dat voor deze gebieden geldt dat een omgevingsplan alleen voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling groter dan 3 ha als deze niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien. De voorliggende ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling van groter dan 3 ha die niet kan worden voorzien in het bestaand stads- en dorpsgebied van Den Bommel.

Daarnaast is het plangebied aangewezen als gebied met een beschermingscategorie 3, buitengebied. Een omgevingsplan voor een locatie in het buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de gebiedskenmerken en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Dit geldt echter niet voor grote buitenstedelijke bouwlocaties. Voor dit gebied geldt wel dat de volgende kwaliteiten worden betrokken in de motivering:

- a. de kenmerkende maat, schaal en het groene karakter van het landschap;
- b. de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen;
- c. het groene karakter, het type functies en de kenmerkende verschijningsvormen van het landschap;
- d. de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap.

De voorliggende ontwikkeling van Bommelerbosch wordt zorgvuldig aangesloten op het groene karakter van de omgeving. De appartementen in het westen worden afgestemd op het naastliggende bosperceel en worden verdeeld over het gehele plangebied groenstroken gerealiseerd. De woningtypen zijn daarbij afgestemd op de behoefte in Den Bommel.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de omgevingsverordening Zuid-Holland.

5.3 Gemeentelijk beleid

5.3.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

Kader

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

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

Beoordeling

De ontwikkeling van Bommelerbosch draagt met de realisatie van nieuwe woningen en woonzorg, detailhandel en/ of andere kleinschalige bedrijvigheid en de uitbreiding van de begraafplaats specifiek bij aan de maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau. Daarnaast stimuleert de nieuwe woonwijk de kwaliteit, van leven en van groei.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de eilandvisie Goeree-Overflakkee.

5.3.2 Omgevingsvisie Goeree-Overflakkee (concept)

Kader

De gemeente Goeree-Overflakkee werkt daarnaast aan een omgevingsvisie. De resultaten zijn momenteel verwerkt in een conceptvisie en is daarom nog niet rechtsgeldig. De omgevingsvisie is een visie op hoofdlijnen voor de hele gemeente. De visie gaat over onze woon- en leefomgeving en de mensen die daarin samenleven, werken, ondernemen en verblijven. Het gaat bijvoorbeeld over woningen, bedrijven, wegen, water, bodem en lucht. Maar ook landschap, natuur en cultureel erfgoed vallen eronder.

De gemeente streeft naar een vitaal, aantrekkelijk en innovatief eiland in 2050. Deze ambities zijn aan de hand van verschillende thema's genoemd:

1. Een evenwichtig woonaanbod voor alle kernen;
2. Een gezonde en veilige leefomgeving;
3. Een (blijvende) sterke eigen identiteit van de dorpen;
4. Robuuste natuurgebied;
5. Herkenbare landschappen;
6. Een divers recreatief profiel;
7. Prettig bereikbaar;
8. Levendige multifunctionele centra;
9. Inzetten op een sterke lokale mkb-sector en een specialistisch maritiem bedrijvencluster;
10. Ontwikkelen van een circulaire economie vanuit lokale netwerken en onderzoekinstellingen;
11. Onze koploperspositie in de landbouw behouden met behoud van landschapskwaliteiten;
12. Op naar een energieproducerend eiland met meer lokale koppelingen tussen opwek en verbruik.

Beoordeling

De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk Bommelerbosch draagt bij aan meerdere thema's uit de omgevingsvisie Goeree-Overflakkee. Een evenwichtig woonaanbod voor alle kernen; binnen het planvoornemen worden woningen voor verschillende doelgroepen gerealiseerd. Daarnaast wordt met de inrichting van de woonwijk een gezonde en veilige leefomgeving gecreëerd voor de toekomstige bewoners en omwonenden van Bommelerbosch en wordt het naastgelegen bosperceel behouden.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling is in lijn met de Omgevingsvisie Goeree-Overflakkee.

6. Omgevingsaspecten

Op grond van de Omgevingswet dient de uitvoerbaarheid van een omgevingsvergunning voor een wijziging van het omgevingsplan te worden aangetoond. En moet worden onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit hoofdstuk worden alle relevante aspecten op voorgaande getoetst.

6.1 Mer-beoordeling

Kader

Het instrument milieueffectrapport (MER) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. In het milieueffectrapport (MER) worden de effecten van een ontwikkeling voor alle relevante milieuaspecten systematisch in beeld gebracht. Tevens wordt nagegaan of er alternatieven of maatregelen zijn waarmee eventuele negatieve effecten kunnen worden verminderd of voorkomen. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. Voor ontwikkelingen geldt het wettelijk kader voor milieueffectrapporten dat is omschreven in afdeling 16.4 van de Omgevingswet. De toepassingsregels zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit. Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Bijlage V heeft als ingang (kolom 1) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-plicht of mer-beoordelingsplicht van toepassing zijn. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit kolom 2 en kolom 3. In kolom 2 zijn de gevallen opgenomen waarvoor een mer-plicht geldt en in kolom 3 zijn de gevallen opgenomen waarin een mer-beoordelingsplicht geldt.

Toetsing

De ontwikkeling van Bommelerbosch valt onder de MER-categorie “J11 Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen”. In Bijlage V van het Omgevingsbesluit is vastgelegd dat voor een besluit over een omgevingsplan voor deze activiteit geen project-mer-plicht geldt, maar wel een mer-beoordelingsplicht. Deze mer-beoordeling is toegevoegd als bijlage 2 bij deze motivering.

Conclusie

Gelet op de beoordeelde kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten.

6.2 Geluid

Kader

Voor geluidgevoelige bestemmingen zijn geluidsgrenswaarden opgenomen waaraan een ontwikkeling getoetst moet worden. Aanvullend op deze wettelijke kaders heeft een gemeente de mogelijkheid om geluidbeleid op te stellen.

De geluidsnormen zijn onder de Omgevingswet neergelegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Een omgevingsplan dient bij de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig gebouw ervoor te zorgen dat het geluid op dat gebouw niet de standaardwaarde overschrijdt (5.78t Bkl). De waardes die gelden worden weergegeven in tabel 6-1. Echter, in het omgevingsplan kan van deze standaardwaarden onder voorwaarden worden afgeweken. Indien afwijking mogelijk is, dan gelden de grenswaarden uit artikel 5.78u Bkl. Afwijking van de standaardwaarde is mogelijk indien geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de standaardwaarde te voldoen, de overschrijding van de standaardwaarde door het treffen van geluidbeperkende maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt en het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde zoals bedoeld in artikel 5.78u Bkl.

Geluidbronsort	Standaardwaarde	Grenswaarde
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L _{den}	60 L _{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L _{den}	65 L _{den}
Industrieterrein	50 L _{den} 40 L _{night}	55 L _{den} 45 L _{night}

Tabel 6-1 Standaardwaarde (5.78t Bkl) en grenswaarde geluidgevoelige gebouwen (5.78u Bkl)

Geluidgevoelige gebouwen

Een geluidgevoelig gebouw is conform artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

- Woonfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Onderwijsfunctie en nevengebruiksfunctie daarvan;
- Gezondheidszorgfunctie met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- Bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebed en nevengebruiksfuncties daarvan.

Dit geldt niet voor het gedeelte van het gebouw waar het omgevingsplan geen geluidgevoelige ruimte toelaat, tenzij het gebouw een woonschip of woonwagen is. Onder een geluidgevoelig object wordt ook een geluidgevoelig gebouw verstaan, wat nog niet aanwezig is, maar op grond van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag worden gebouwd.

Toetsing

Door Antea Group is in november 2025 een akoestisch onderzoek opgesteld voor de ontwikkeling van Bommelerbosch (zie bijlage 3). De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Wegverkeer

De standaardwaarde van 53 dB L_{den} voor gemeentewegen en waterschapswegen wordt op vier woningen overschreden. Op het appartementencomplex in het zuidwesten van het plangebied wordt op de meest zuidelijk gelegen gevel de standaardwaarde overschreden. Op het appartementencomplex aan de andere zijde wordt op één gevel de standaardwaarde overschreden. De hoogste berekende geluidbelasting is 56 dB. De grenswaarde van 70 dB L_{den} wordt nergens overschreden.

Op de Schaapsweg neemt het verkeersgeluid met 1,6 dB toe ten gevolge van de verkeersaantrekkende werking van het plan. De toename ten gevolge van deze indirecte akoestische effecten mag ten hoogste 1,5 dB bedragen. In overeenstemming met artikel 5.78af dienen geluidreducerende maatregelen te worden afgewogen. De mogelijke maatregelen worden later in deze motivering beschouwd.

Activiteiten

Op vier woningen wordt de etmaalwaarde van 50 dB(A) overschreden ten gevolge van de activiteiten van de supermarkt. De geluidbelasting betreft ten hoogste 53 dB(A).

Piekgeluiden door activiteiten tijdens de avondperiode overschrijden de standaardwaarde van 65 dB(A).

De activiteiten van de brandweerkazerne zorgen niet voor overschrijdingen van de standaardwaarde van zowel het langtijdgemiddelde als piekgeluiden.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Het gecumuleerde en het gezamenlijk geluid betreft ten hoogste 56 dB.

Aanbevelingen

Er zijn bronmaatregelen beschouwd (zowel snelheidsverlagingen als aanpassingen van het wegdektype) die de geluidbelasting kunnen reduceren. De effectiviteit van deze maatregelen verschilt per locatie. Voor sommige wegen is een combinatie van maatregelen nodig om onder de standaardwaarde te komen, terwijl voor andere locaties één maatregel volstaat. Het bevoegd gezag dient deze maatregelen te overwegen. Zowel de overschrijdingen van de standaardwaarde als de overschrijding van de 1,6 dB van de indirecte akoestische effecten kunnen beide met bronmaatregelen worden weggenomen. Het bevoegd gezag kan besluiten een hogere geluidbelasting dan de standaardwaarde voor gemeentewegen en waterschapswegen toe te staan (artikel 5.78u Bkl). Op basis van artikel 5.78af lid 3 Bkl kan het bevoegd gezag besluiten een toename van meer dan 1,5 dB ten gevolge van indirecte akoestische effecten toe te staan.

Daarnaast zijn er ook ontvangermaatregelen beschouwd. Ontvangermaatregelen kunnen zijn: (deels) afsluitbare balkons, plafonds van balkons voorzien van akoestische panelen en het aanwijzen van dove gevels. Ook dient het belang van een geluidluwe gevel te worden overwogen.

Bij de grondgebonden woningen waar sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde geldt dat die overschrijding plaatsvindt op de zijgevels van deze woningen. Voor het appartementengebouw in het zuidwesten van het plangebied geldt dat er slechts voor een beperkt deel sprake is van een overschrijding van de standaardwaarde. Voor het appartementengebouw aan de oostzijde van het plangebied geldt dat op één gevel sprake is van een beperkte overschrijding van 1 dB. Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de standaardwaarde. In dat geval dient de grenswaarde voor het binnenniveau te worden geborgd. Hiervoor kan, met behulp van het berekende gezamenlijke geluid, worden berekend wat de minimale benodigde geluidwering is om aan de grenswaarde voor het binnenniveau te voldoen.

Conclusie

Er zijn verschillende maatregelen onderzocht omdat op een beperkt aantal locaties overschrijdingen van de standaardwaarde zijn berekend. Alle grondgebonden woningen waar de standaardwaarde wordt overschreden hebben ten minste één geluidluwe gevel. Bij de indeling van de appartementengebouwen kan rekening gehouden worden met een geluidluwe gevel. Gezien de beperkte overschrijdingen zijn ontvangersmaatregelen financieel gezien naar alle waarschijnlijkheid het meest doelmatig. In de planregels zijn beoordelingsregels opgenomen voor het bouwen van geluidgevoelige gebouwen.

6.3 Trillingen

Kader

Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn van mensen of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen. Gemeenten mogen zelf regels stellen over trillingen door milieubelastende activiteiten.

De regels voor trillingen zijn op verschillende plaatsen terug te vinden. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. In paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat zijn eveneens regels voor trillingen opgenomen. Deze regels gelden voor trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

De meest relevante trillingsbronnen zijn wegverkeer, railverkeer en industriële activiteiten. Voor wegverkeer en railverkeer geldt dat dit afhankelijk is van het aandeel zwaar vrachtverkeer. Voor alle trillingsbronnen geldt dat trillingen afnemen als de afstand tot de bron groter wordt.

Onder de Omgevingswet zijn de regels van trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen van activiteiten.

Toetsing

Voor trillingen door wegverkeer wordt gekeken naar het aandeel zwaar vrachtverkeer en de ligging ten opzichte van het plangebied. In het geval van dit planvoornemen geldt dat op basis van het aandeel zwaar vrachtverkeer en de afstand van de omliggende wegen tot het plangebied geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn.

Voor trillingen door railverkeer moet dan ook worden gekeken naar het aandeel goederenvervoer en de ligging ten opzichte van het plangebied. Het plangebied ligt op een afstand van 20 kilometer tot het dichtstbijzijnde spoor, op basis van deze afstand zijn geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn.

Voor trillingen door industriële activiteiten moet worden gekeken naar de ligging van het plangebied ten opzichte van industriële activiteiten. In het geval van dit planvoornemen geldt dat op basis van de afstand van industriële activiteiten tot het plangebied er geen effecten van trillingshinder te verwachten zijn gelet op de afstand tot industriële activiteiten.

Conclusie

Vanuit het aspect trillingen zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.4 Verkeer en parkeren

Kader

De functiewijziging zorgt voor een toename van het aantal verkeersbewegingen. Bij het toelaten van een nieuwe functie moet daarom worden aangetoond wat het effect is op de bereikbaarheid en verkeersafwikkeling. Daarbij dient in beeld te worden gebracht of er sprake is van een (extra) parkeerbehoefte voor auto's, fietsen en/of scooters.

Toetsing

Door Antea Group is in oktober 2025 een verkeersonderzoek uitgevoerd om de impact van de ontwikkeling op het omliggende wegennet in kaart te brengen (zie bijlage 4). De resultaten zijn hieronder weergegeven.

Parkeerbehoefte

De provinciale normen zijn gebruikt om de parkeerbehoefte van de plansituatie te berekenen. Zoals weergegeven in Tabel 6-2 zijn er in totaal **401 parkeerplaatsen** benodigd om te voldoen aan het provinciale beleid. Daarbij dient te worden benadrukt dat de brandweerkazerne niet is meegenomen in de berekeningen, omdat parkeren op eigen tijd wordt opgelost op eigen terrein.

Type	Programma	parkeernorm	P bewoners
Sociaal	87	1,3 + 10% afwijking	124,4
Betaalbaar	87	1,3 + 10% afwijking	124,4
Vrije sector	86	1,3 + 10% afwijking	123,0
Subtotaal woningen			372
Gemengde functie/voormalig supermarkt (buurtsuper < 600m2 WVO)	700 m2 BVO	4,1/100 m2 BVO	28,7
Subtotaal supermarkt			29
Totaal aantal parkeerplaatsen - zonder dubbelgebruik			401

Tabel 6-2 Berekening parkeerbehoefte plansituatie

De ontwikkeling genereert een parkeerbehoefte van 401 parkeerplaatsen. Dit aantal voldoet aan de provinciale richtlijnen en waarborgt dat de parkeervraag binnen het plangebied voldoende kan worden opgevangen.

Verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie is berekend conform CROW-publicatie 744 "Parkeerkencijfers 2024". Voor brandweerkazernes bestaan er geen kencijfers. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is daarom een schatting gemaakt op basis van de aard van de activiteiten. Hierbij is aangenomen dat de brandweer in Den Bommel gemiddeld 0 tot 3 keer per dag uitrukt. Elke uitdrukking genereert doorgaans 1 tot 3 brandweervoertuigen en verkeer van vrijwilligers naar de kazerne. Aangenomen wordt dat de brandweerkazerne per dag gemiddeld 0 tot 20 motorvoertuigbewegingen genereert. Voor het vervolg van de berekening wordt uitgegaan van 'worst case'. Dit betekent dat gerekend wordt met een verkeersgeneratie van 20 motorvoertuigbewegingen per dag voor de brandweerkazerne. Daarmee is de bijdrage aan het omliggende

wegennet gering. Alleen bij een uitruk of oefening kan er sprake zijn van een korte verkeerspiek, maar dit is incidenteel en leidt niet tot structurele belasting van de infrastructuur.

Hieronder volgt de berekening van de verkeersgeneratie van de gehele ontwikkeling:

Woningtype plan	uit	Typologie CROW	Programma	CROW-kencijfers	Verkeersgeneratie mvt/weekdag etmaal	Verkeersgeneratie mvt/werkdag etmaal ¹
Vrijstaand		Koop, huis, vrijstaand	3	8,6	25,8	28,38
2^1 Kap		Koop, huis, twee-onder-een-kap	6	8,2	49,2	54,12
Levensloop (sociaal)		Huur, huis, sociale huur	4	5,2	20,8	22,88
Levensloop > €355.000		Koop, huis, tussen/hoek	16	7,8	124,8	137,28
Appartement sociaal (OWW)		Huur, appartement, sociale huur, 75-100m2	50	4,2	210	233
Appartement		Koop, appartement, 75-100m2	48	6,4	307,2	337,92
Rijwoning klein sociaal (OWW)		Huur, huis, sociale huur	33	5,2	171,6	188,76
Rijwoning klein		Koop, huis, tussen/hoek	7	7,8	54,6	60,6
Rijwoning hoek/rij > €355.000		Koop, huis, tussen/hoek	20	7,8	156	171,6
Rijwoning		Koop, huis, tussen/hoek	37	7,8	288,6	317,46
Woonzorg hoog		Aanleunwoning, serviceflat	36	3,0	108	118,8
Buurtsupermarkt		Buurtsupermarkt	700 m2 BVO	105,3/100 m2 BVO	737,1	737,1
Brandweerkazerne	-		1	-	20	20
Totaal					2.274	2.425

Tabel 6-3 Berekening verkeersgeneratie plansituatie

De verwachte toename van circa 2.425 motorvoertuigen per etmaal (werkdag) kan door het omliggende wegennet worden verwerkt. Zowel de Bosland als de Schaapsweg blijven met de verkeersgroei tot 2040 onder de maximale richtwaarden voor een ETW60. Het wegennet biedt hiermee voldoende capaciteit voor een veilige en efficiënte verkeersafwikkeling.

Verkeersveiligheid

De analyse van de verkeersveiligheid laat zien dat de Bosland voldoet aan de uitgangspunten van Duurzaam Veilig. De functie, vormgeving en gebruik zijn in balans, waardoor de weg verkeersveilig kan worden gebruikt. Voor de Schaapsweg is sprake van een disbalans tussen de formele ETW60-classificatie en het actuele gebruik, waarbij hogere snelheden en verkeersintensiteiten een veiligheidsrisico vormen. Ter bevordering van de verkeersveiligheid is een heroverweging van de inrichting gewenst, waarbij maatregelen gericht op snelheidsbeheersing en gedragsbeïnvloeding dienen te worden onderzocht en, indien effectief, toegepast.

Conclusie

Vanuit het aspect verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.5 Bodemkwaliteit

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

¹ Omrekenfactor van weekdag naar werkdag betreft 1,1 voor woningen. Voor de buurtsupermarkt en kazerne is in het CROW geen omrekenfactor bekend, waardoor voor deze functies de waarde voor de weekdag ook voor de werkdag is aangehouden.

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (artikel 5.89K Bkl, artikel IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Toetsing

Door Antea Group is in juni 2025 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van een deel van de onderzoekslocatie vast te stellen (zie Bijlage 5). Onderstaand wordt de conclusie van het verkennend bodemonderzoek voor deze locatie beschreven.

Grond

In de grond is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. Er zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen gemeten.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit.

Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoen de boven- en ondergrond van het onderzoeksgebied aan de bodemkwaliteitsklasse aan de bodemkwaliteitsklasse 'Landbouw/natuur'.

Grondwater

De grondwaterstand was op 26 mei 2025 1,5 m -mv. In het grondwater is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. Wel is een (zeer) licht verhoogde concentratie naftaleen gemeten in het grondwater.

Om de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het volledige plangebied te kunnen bepalen is door Antea Group in augustus 2025 een aanvullend verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het voormalige volkstuinencomplex (zie Bijlage 6).

Grond

In de grond is geen sprake van een overschrijding van de interventiewaarde. Er zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen gemeten.

Toetsing Besluit bodemkwaliteit

De analyseresultaten van de onderzochte grond(meng)monsters zijn indicatief getoetst aan de normen uit het Besluit bodemkwaliteit. Vanuit het Besluit bodemkwaliteit voldoet de grond van het onderzoeksgebied aan de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie'.

Asbest

In de opgeboorde grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grond is analytisch geen asbest aangetoond.

Grondwater

De grondwaterstand was op 14 augustus 2025 1,58 m -mv. In het grondwater is geen sprake van een overschrijding van de signaleringsparameters.

Conclusie

Vanuit het aspect bodemkwaliteit zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.6 Archeologie en cultureel erfgoed

Kader

In bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet is de definitie van cultureel erfgoed opgenomen. Dit omvat monumenten, archeologische vindplaatsen, historische stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen, en ander cultureel erfgoed zoals beschreven in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet regelt het behoud en beheer van cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is verplicht om bij de belangenafweging de aspecten van historische (steden)bouwkunde en historische geografie te betrekken, zowel voor beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De bescherming van erfgoed wordt verder geregeld in het Besluit activiteiten leefomgeving, de omgevingsverordening en het omgevingsplan. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed (artikel 5.130 lid 1). Dit geldt ook voor het belang van het behoud van de uitzonderlijke universele waarde van werelderfgoed (artikel 5.131 Bkl).

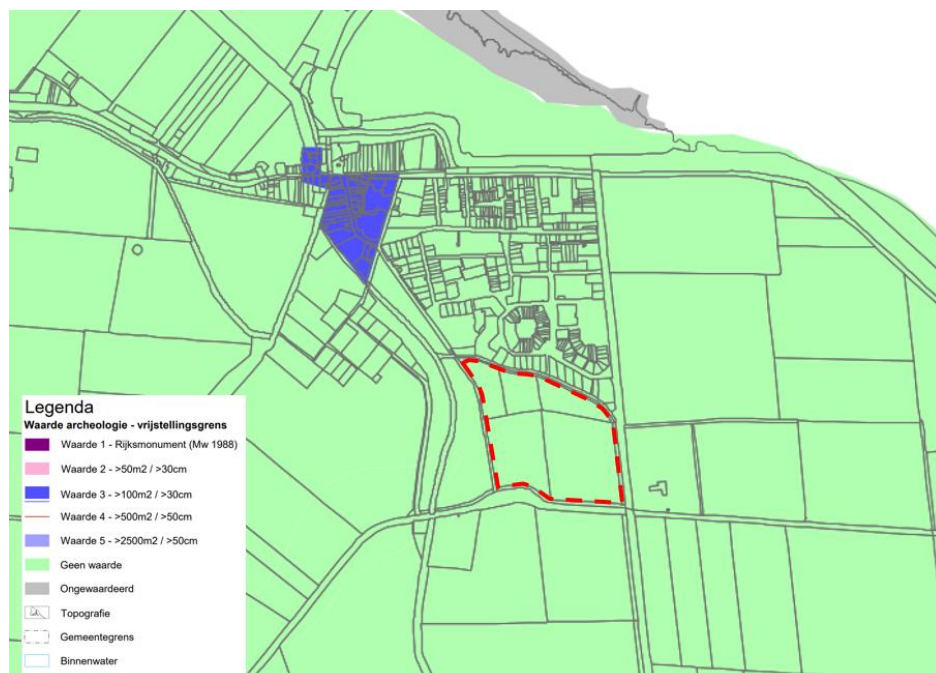
De gemeente kan lokale regels stellen over archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Dit kan de gemeente doen om archeologische monumenten in de bodem te beschermen of om ze deskundig te laten opgraven. Het archeologisch onderzoek kan verschillende vormen aannemen.

Voor de bescherming van het landschap geldt in Nederland het Europees landschapsverdrag, dat erkent dat landschappen een integraal onderdeel vormen van de fysieke leefomgeving. Artikel 1.2 lid 1 sub g van de Omgevingswet classificeert 'landschappen' als een onderdeel van de fysieke leefomgeving. Het landschapsbeleid kan worden vastgelegd in een omgevingsvisie door het Rijk, provincie of gemeente.

Toetsing

Archeologie

Gemeente Goeree-Overflakkee beschikt over Archeologiebeleid waar de Archeologische beleidskaart onderdeel van uitmaakt. De Archeologische beleidskaart bevat alle bekende archeologische waarden binnen Goeree-Overflakkee. Deze archeologische waarden zijn aangeduid door middel van categorieën. Binnen het plangebied geldt dat er geen archeologische verwachtingswaarde geldt.

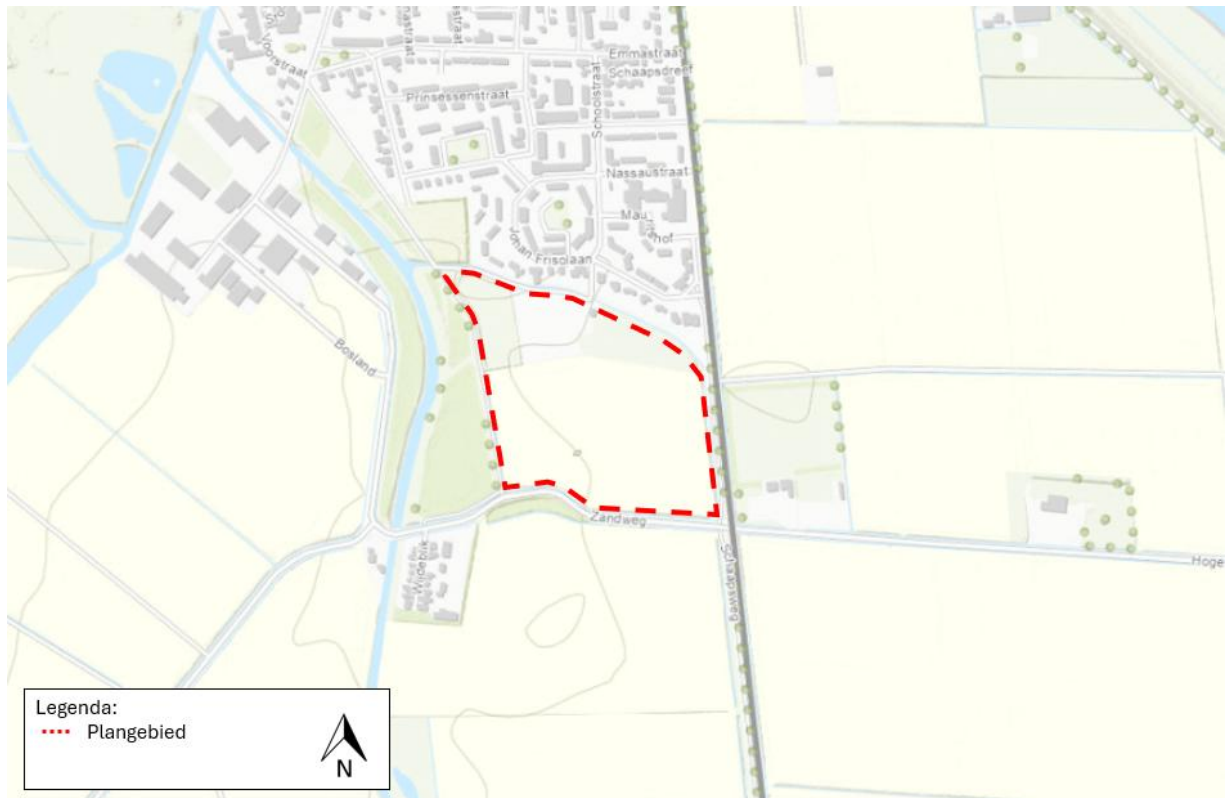


Figuur 6-1 Uitsnede Archeologische beleidskaart gemeente Goeree-Overflakkee

Cultuurhistorie en landschap

Het plangebied bevindt zich in het Zuidwest-Nederlandse zeekleilandschap. Het zeekleilandschap is vlak en open. Op zeekleigronden vindt doorgaans grootschalige landbouw plaats, omdat de kleigrond voedselrijk is, lang water

vasthoudt en grote opbrengsten per hectare oplevert. Op gronden van het zeekleilandschap is mogelijk historische waarde aanwezig vanwege hun langdurige bewoning en vruchtbaarheid. Het plangebied is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie Figuur 6-2) echter niet aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gebied. Verder zijn er in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden gelegen.



Figuur 6-2 Cultuur historische atlas Zuid-Holland

Conclusie

Vanuit het aspect archeologie en cultureel erfgoed zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.7 Omgevingsveiligheid

Kader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl van het Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

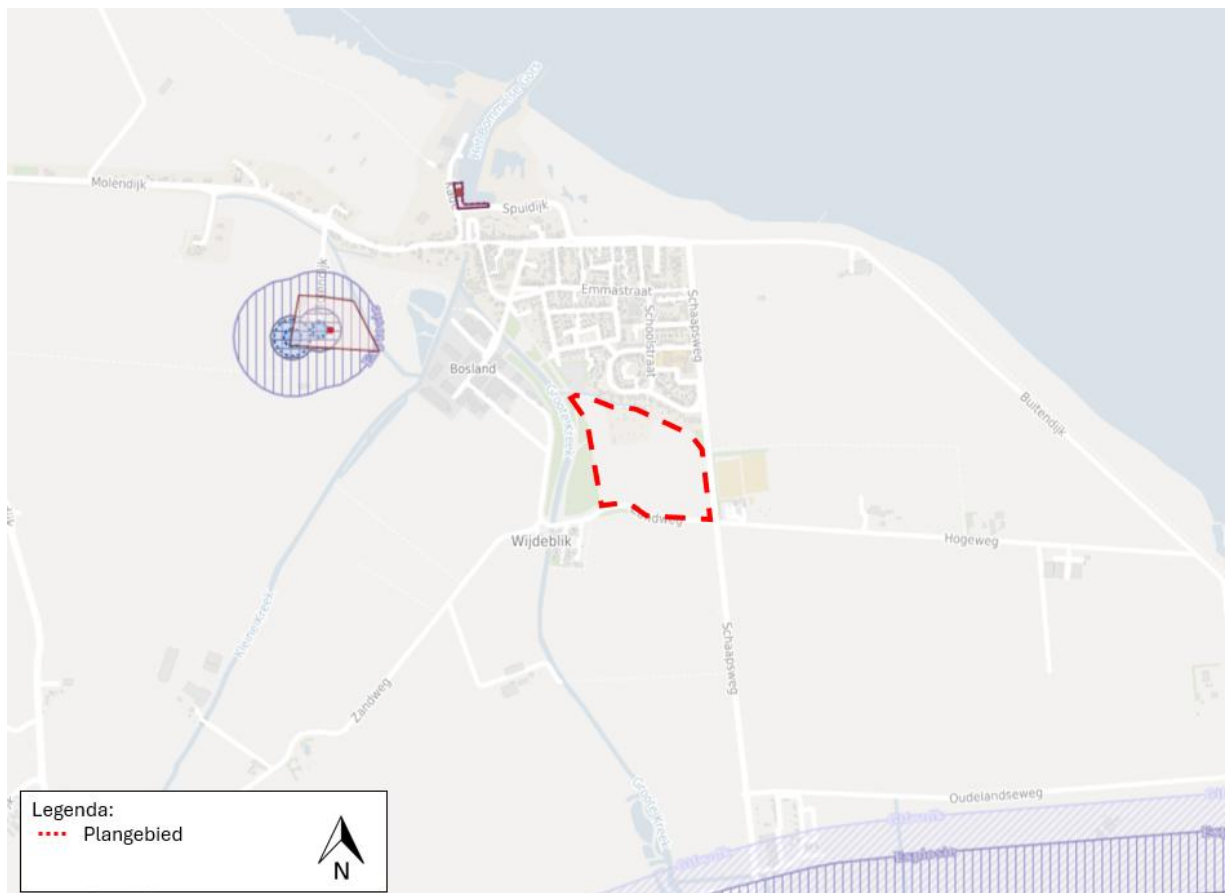
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen. Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl.
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl.
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl).
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn verschillende risicobronnen aanwezig die relevant zijn vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid (zie Figuur 6-3). Op ruim 500 meter ten westen van het plangebied bevindt zich een explosieaandachtsgebied afkomstig van een propaanopslagtank van het bedrijf Maatschap Bogerman. Op ruim 900 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een gifwolkenaandachtsgebied afkomstig van de provinciale weg N59. Het plangebied valt niet binnen deze aandachtsgebieden. Nadere toetsing is niet nodig.

Op ruim 500 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt zich het bedrijf Het Bommelse Gors. Hiervoor geldt een plaatsgebonden risico van één op honderdduizend per jaar. Het plangebied bevindt zich op voldoende afstand van het plaatsgebonden risico, nadere toetsing is niet nodig.



Figuur 6-3 Ligging diverse bronnen t.o.v. plangebied

Conclusie

Vanuit het aspect omgevingsveiligheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.8 Waterbelang

Kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid als het beleid van het waterschap.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een ontwikkeling wordt vaak een onderzoek voor de waterhuishouding uitgevoerd. Vervolgens worden de verschillende waterhuishoudkundige belangen afgewogen. In de onderzoeken worden niet alleen de wateraspecten opgenomen, maar ook welke maatregelen genomen kunnen worden op het gebied van onder andere klimaatadaptatie.

Toetsing

In november 2025 is door Antea Group een weging van het waterbelang uitgevoerd (zie bijlage 7). Onderstaand wordt de conclusie van de weging van het waterbelang beschreven voor het voorliggende plangebied van Bommelerbosch.

Op het planvoornemen is de compensatieopgave van waterschap Hollandse Delta en gemeente Goeree-Overflakkee van kracht. De gemeente gaat uit van de compensatieregeling van het waterschap. Om de toename verhard te compenseren geldt een compensatie eis van 14% vanuit het waterschap. Het nieuwe verharde oppervlak is 41.397 m² en dat leidt tot een benodigde compensatie van **5.796 m²** (14% van 41.397) aan oppervlaktewater. In het planvoornemen wordt **8.488 m²** nieuw oppervlaktewater gerealiseerd waarvan 750 m² natuurvriendelijke oever zoals afgestemd met het waterschap. Hiermee wordt voldaan aan de compensatieregeling van het waterschap.

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte tussen NAP +0,8 en -0,3 m. De GHG is ingeschat tussen circa NAP +0,0 m en NAP +0,4 m. De ontwateringsdiepte bij handhaving van huidig maaiveld is daarmee minder dan 1,25 m, dit is onvoldoende ten opzichte van de minimumvereiste (bouw)peilen in de toekomstige situatie. De gemeente stelt een ontwateringsdiepte minimaal 1,25 m en minimaal 0,8 m ontwateringsdiepte voor wegen. Er dient dus grond opgebracht te worden om te voldoen aan de eis van minimale ontwateringsdiepte.

Conform het beleid van de gemeente (LIOR 2023) moet de vuil- en hemelwaterafvoer in de toekomstige situatie gescheiden worden afgevoerd. Hierbij moet het vuilwater naar het bestaande rioolstelsel worden geleid en het hemelwater naar een waterberging.

Er zijn geen bezwaren vanuit de waterhuishouding om de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie toe te staan. Het plangebied en de ontwikkeling bieden voldoende mogelijkheden om mitigerende maatregelen voor de toename aan verharding te realiseren.

Conclusie

Vanuit het aspect water zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.9 Ecologie

Kader

In het Bkl zijn regels opgenomen voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Voorheen werd dit geregeld in de Wet natuurbescherming. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Ontwikkelingen mogen niet zonder meer plaatsvinden indien deze negatieve gevolgen hebben op beschermde natuurwaarden (soorten, gebieden en/of houtopstanden). Er is daarom inzicht gewenst in de aanwezige beschermde natuurwaarden en de mogelijke effecten die op deze beschermde natuurwaarden kunnen optreden door de ontwikkeling.

Toetsing

In 2024 is door Antea Group een natuurtoets uitgevoerd (zie bijlage 8). Doel van de natuurtoets is om inzicht te krijgen in de beschermde soorten en beschermde gebieden in en rondom het plangebied. De resultaten uit dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Soortbescherming

Binnen (de beïnvloedingszone van) het plangebied is geschikt biotoop aangetroffen voor beschermde soorten (Ow) waarvoor geen algemene vrijstelling geldt. Het gaat om soorten uit de volgende soortgroepen: vogels met een jaarrond beschermd nest, algemene broedvogels en vleermuizen.

Voor vogels met een jaarrond beschermd boomnest geldt het bosperceel aangrenzend aan het plangebied als essentieel leefgebied en was nader onderzoek benodigd. In de periode 7 april 2024 tot en met 17 juni 2024 is door Antea Group een nader nestonderzoek uitgevoerd in het bosperceel grenzend aan het plangebied (zie bijlage 9). Hierbij is vast komen te staan dat het bosperceel als broedbiotoop wordt gebruikt door de buizerd en de sperwer. Er is geen sprake van kap en daarmee verlies van nesten. Er is ook geen sprake van verlies aan essentieel foerageergebied van buizerd of sperwer. Er is wel sprake van activiteiten binnen de verstoringzone. Ook is vast komen te staan dat er in een straal van 2,5 kilometer rondom het plangebied geen alternatief geschikt broedbiotoop aanwezig is voor de buizerd en de sperwer. De buizerd en de sperwer zijn vogelsoorten welke zijn beschermd in het kader van de Omgevingswet (Ow) en staan vermeld in artikel 11.37 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Om overtredingen op verbodsbepalingen te voorkomen zijn maatregelen benodigd.

Door Antea Group is in oktober 2025 een haalbaarheidsnotitie opgesteld ten behoeve van de maatregelen die verstoring voorkomen en behoud van het broedbiotoop garanderen (zie bijlage 10). Uit het nader onderzoek blijkt dat in de huidige situatie al sprake is van storingsfactoren zoals spelende kinderen in het bosperceel, een fietspad ten oosten en een wandelpad ten westen van het bosperceel, aanwezigheid van huisdieren en tenslotte zwaar verkeer richting het bedrijventerrein dat ten noordwesten ligt. Om verstoring vanuit het plan te voorkomen en

de voedselvoorziening voor buizerd en sperwer te garanderen is het ontwerp aangepast en zijn maatregelen beschreven. Deze maatregelen zijn weergegeven in Tabel 6-4:

Fase	Maatregel	Wie is verantwoordelijk
Planfase	- Aangepast ontwerp met een rustige zone langs westzijde plangebied en optische afscherming middels een bomenrij. - Geen paden door het bosperceel meer realiseren - Verhogen natuurwaarden in ontwerp dmv broedbiotoop voor vogels (huismus/gierzwaluw) creëren en natuurwaarden langs noordgrens verhogen door een natuurvriendelijke oever	Ontwikkelaar en gemeente Ontwikkelaar, gemeente, waterschap
Realisatiefase	- Afschermen plangebied van bosperceel om optische verstoring te voorkomen - Spreiding in ruimte en tijd van de realisatiefase: - o De werkzaamheden worden gefaseerd uitgevoerd waarbij rekening wordt gehouden met het broedseizoen. - o Tijdens het broedseizoen wordt niet naast het bosperceel gewerkt (heien en inzet van groot materieel) tot een afstand van 75 tot het bosperceel. - o Pas als eventuele jongen zijn uitgevlogen worden werkzaamheden binnen de 75 meter grens uitgevoerd.	Ontwikkelaar onder ecologische begeleiding volgens EWP
Gebruiksfase	- Er komt een verbod op huttenbouw of andere activiteiten in het bosperceel. - Rondom het bosperceel kan worden gelopen. Deze zone wordt een "honden aan de lijn zone" waardoor verstoring door honden wordt beperkt. - In het broedseizoen geen betreding van het schouwpad en het pad tussen kreek en westzijde bosperceel - Tevens wordt vrijkomend snoeihout op rillen gezet om de verdichting te verstevigen - Eventuele bosonderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd na het broedseizoen.	Gemeente en gemeentelijke groendienst

Tabel 6-4 Maatregelen notitie haalbaarheid buizerd en sperwer

Door de aanpassingen in het ontwerp en deze maatregelen wordt het broedbiotoop afgeschermd van het planvoornemen. Op deze wijze wordt er geen significante toename van negatieve effecten op de verstoring van buizerd en sperwer verwacht en er is derhalve geen sprake van schadelijke handelingen flora en fauna activiteit.

Voor algemene broedvogels en vleermuizen geldt dat overtreding van de Ow op voorhand kan worden voorkomen door het treffen van maatregelen. Voor algemene broedvogels geldt het werken buiten het broedseizoen. Indien dit niet haalbaar is, is het mogelijk een ecologische vrijgave met eventuele maatregelen door een deskundig ecooloog te laten verzorgen. Voor vleermuizen geldt dat de werkzaamheden overdag plaats moeten vinden zonder het schijnen of uitstralen van verlichting op woningen en watergang ten noorden en de bomenrij ten oosten en westen van het bosperceel. Indien er toch verlichting nodig is, dan is het advies gebruik te maken van vleermuisvriendelijke verlichting.

Daarnaast blijkt dat er in het plangebied soort(groep)en aanwezig (kunnen) zijn waarmee rekening dient te worden gehouden in het kader van de zorgplicht voor soorten. Maatregelen waaraan gedacht kan worden bij de invulling van de zorgplicht bij voorliggend planvoornemen zijn weergegeven in Tabel 6-2.

Soort(groep)		Maatregel
Grondgebonden (alle soorten)	zoogdieren	Voorafgaand aan de werkzaamheden de vegetatie in het plangebied kort maaien. Werken naar één kant van zuid naar noord. Bij aantreffen holtes of slapende egels voorzichtig graven en dieren de kans weg te vluchten.
Algemene amfibieën	vrijgestelde	Werk rustig opstarten en bij aantreffen exemplaren dieren de kans geven weg te vluchten

Tabel 6-5 Voorbeelden van zorgplicht gerelateerde maatregelen voor soorten.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Haringvliet ligt op circa 550 meter afstand ten noorden en oosten van het plangebied (zie Figuur 6-4). Dit gebied is aangewezen op basis van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn. Binnen een straal van 15 km liggen nog vier andere Natura 2000-gebieden. Het betreft de gebieden Krammer-Volkerak, Hollands Diep, Grevelingen en Oosterschelde.



Figuur 6-4 Ligging Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied (rode cirkel).. Bron: AERIUS-calculator, versie 2023.1.2.

De Natura 2000-gebieden liggen buiten het invloedsgebied van de storingsfactoren, zoals verdroging of geluid- en lichtverstoreng. Gezien de afstand tot stikstofgevoelige habitattypen in de Natura 2000-gebieden en de voorgenomen werkzaamheden zijn effecten als gevolg van vermisting en verzuring door stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en/of de gebruiksfase niet op voorhand uit te sluiten. De enige manier om inzicht te krijgen in de aard en omvang van het effect van stikstofdepositie is het uitvoeren van een stikstofberekening, hier wordt later in de paragraaf verder op ingegaan.

Natuur Netwerk Nederland

In het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied betreft het bosperceel op circa 10 meter ten westen van het plangebied. Het gebied is aangewezen als “nog om te vormen naar natuur”. Het bosperceel maakt geen onderdeel uit van het voorliggend planvoornemen, er zijn op grond van de provinciale verordening in de provincie Zuid-Holland geen toetsingsplicht op externe werking en vervolgstappen aan de orde.

Beschermde houtopstanden

In het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig. Als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden worden daarom geen houtopstanden gekapt. Een nadere toetsing beschermde houtopstanden is daarom niet noodzakelijk.

Stikstofonderzoek

Door Antea Group is in november 2025 een passende beoordeling uitgevoerd (zie bijlage 11). De resultaten uit dit onderzoek zijn hieronder weergegeven.

Referentiesituatie

Het plangebied wordt momenteel feitelijk voor agrarische doeleinden gebruikt. De agrarische percelen omvatten 4,98 hectare en bevinden zich op kleigrond, waardoor per hectare 385 kg N per jaar uitgereden mag worden. Hiervan mag 170 kg stikstof uit dierlijke mest komen. De hoeveelheid stikstof uit deze mest wordt vermenigvuldigd met de ammoniak-stikstoffactor 1,216 om de hoeveelheid NH_3 te verkrijgen. Wat in dit geval leidt tot 18,27 kg NH_3 /ha/jaar en een totale ammoniakemissie van 91,0 kg per jaar. Het overige deel van de stikstof wat planologisch toegestaan is zal via kunstmest uitgereden worden.

Deze emissie is middels een vlakbron in de sector landbouwgrond en middels subbronnen mestaanwending respectievelijk dierlijke mest en kunstmest over het plangebied ingevoerd in AERIUS Calculator.

Additionaliteit

De hierboven beschreven referentiesituatie (de planologisch legale, feitelijk aanwezige situatie) heeft een depositiebijdrage op Natura 2000-gebied *Krammer-Volkerak* van maximaal 0,02 mol N/ha/jaar op in totaal 7,81 hectare. Het inzetten van deze als gevolg van de planwijziging verdwijnende depositie in een verschilberekening kan worden aangemerkt als een mitigerende maatregel, waarvoor een toets aan het additionaliteitsvereiste is uitgevoerd.

Uit de natuurdoelanalyse blijkt dat voor de getroffen gebieden reeds instandhoudings- of passende maatregelen zijn/worden getroffen voor het doelbereik. Daarvoor is het wel nodig dat de achtergronddepositie onder de kritische depositiewaarde (KDW) komt te liggen. In de natuurdoelanalyse is geen termijn of tempo opgenomen wanneer deze daling van de achtergronddepositie onder de KDW moet worden bereikt. Maar hiervoor is dus wel een dalende trend van de achtergronddepositie nodig. Op basis van de passende beoordeling blijkt dat de mitigerende maatregel niet nodig is om die (blijvende) daling van stikstofdepositie op gebiedsniveau te realiseren. De stikstofdepositie op dit gebied en de betreffende habitattypen is gedaald en het is op basis van vaststaand beleid aannemelijk dat deze blijft dalen.

Verder blijkt dat deze mitigerende maatregel weinig geschikt is als instandhoudings- of passende maatregel. De omvang van het effect van de mitigerende is klein (het is geen piekbelaster). Het zou daarmee een verwaarloosbare kleine bijdrage leveren aan een dalende trend van de stikstofdepositie. Daarmee kan ook worden gesteld dat in een financiële afweging het inzetten van de mitigerende maatregel als instandhoudings- of passende maatregel niet doelmatig is. Er wordt immers een verwaarloosbare afname in depositie gerealiseerd voor relatief veel kosten. Verder is het aannemelijk dat deze mitigerende maatregel nooit als instandhoudings-of passende maatregel was gevonden/herkend door de Provincie.

Realisatiefase

Voor de realisatiefase zijn twee aspecten in kaart gebracht, namelijk de stikstofemissies van mobiele werktuigen en van het werkverkeer. De (TAM-)omgevingsplanwijziging maakt alleen het gebruik mogelijk en schrijft in de regel niet specifiek voor hoe deze functie gerealiseerd moet worden en welke materialen daarvoor gebruikt moeten worden. Vandaar dat de bijdrage aan de stikstofdepositie van de realisatiefase voornamelijk wordt berekend aan de hand van kengetallen. Als rekenjaar voor de realisatiefase is 2026 aangehouden, met als uitgangspunt dat de realisatie binnen 12 maanden wordt afgerond.

Gebruiksfasen

De woningen en voorzieningen worden zonder aardgasaansluiting gerealiseerd, waardoor er geen sprake is van stikstofuitstoot van de woningen en voorzieningen zelf. Er vindt dus wel stikstofuitstoot plaats ten gevolge van de verkeersgeneratie van het plan. Als rekenjaar voor de gebruiksfasen is 2027 aangehouden. Er is daarbij uitgegaan van een volledig gebruik in dat jaar.

Resultaten

Voor de voorgenomen ontwikkeling toont AERIUS Calculator (versie 2025) voor beide fasen geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar ná interne saldering, en zelfs dat er een verbetering plaatsvindt. In de referentiesituatie is sprake van een bijdrage van 0,02 mol/ha/jaar, met de ontwikkeling van Bommelerbosch verbetert de situatie met 0,01 mol/ha/jaar wat zorgt voor een totale afname stikstofdepositie van 0,01 mol/ha/jaar. Significante gevolgen voor de habitats in Natura 2000-gebieden ten gevolge van stikstofdepositie zijn daarmee uitgesloten. Het aspect stikstofdepositie staat verdere besluitvorming derhalve niet in de weg.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.10 Luchtkwaliteit

Kader

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied.

Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de emissie van stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. Dit is opgenomen in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Uit de artikelen 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 260 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdrage'. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. In het kader van goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit getoetst. Met de NIBM-tool (versie 2025) is de maximale toename van de jaargemiddelde concentraties NO₂ en PM₁₀ berekend als gevolg van het extra verkeer. De NIBM-tool gaat uit van de voor luchtkwaliteit meest ongunstige situatie en berekent daardoor het maximale effect. Onderstaand is de berekening met de NIBM-tool opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	2425
Aandeel vrachtverkeer	1,2%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	1,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,23
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 6-5 Uitkomst van NIBM-tool

Op basis van de uitkomst van de NIBM-tool kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit de voorgenomen ontwikkeling in niet betekenende mate bijdraagt aan de toename van luchtverontreinigende stoffen.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.11 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Onder de Omgevingswet is een nieuwe werkwijze geïntroduceerd, waarbij het werken met milieucategorieën voor bedrijven komt te vervallen en de regeling daarvoor wordt vervangen door direct milieuregels in het omgevingsplan op te nemen: 'Milieuzonering nieuwe stijl'. Ook onder deze nieuwe regeling blijven de doelen van milieuzonering, zoals deze onder de Wro golden, gelden. Deze doelen betreffen de volgende: het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen en het bieden van voldoende ruimte en zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam kunnen (blijven) uitoefenen.

Het toepassen van de 'milieuzonering nieuwe stijl' is echter vrijwillig. Er kan op een andere wijze getoetst worden aan de milieunormen. Er dient in ieder geval te worden onderbouwd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan worden bereikt wanneer er voldoende afstand wordt gehouden tussen de milieubelastende activiteiten en de woonactiviteiten. Wat voldoende is, hangt af van de aard en omvang van de milieubelastende activiteiten. De VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' biedt hierbij nog steeds een basis voor een indicatie voor de inpasbaarheid van de activiteit en kan nog steeds worden gebruikt.

De VNG-brochure bevat een onderscheid tussen "gemengde gebieden" en "rustige woonwijk". Bij gemengde gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Tabel 6-6 Milieucategorieën met bijbehorende indicatieve afstand

Toetsing

Voor voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Binnen het plangebied worden woningen, detailhandel en/ of andere kleinschalige bedrijvigheid en een brandweerkazerne mogelijk gemaakt. Het plangebied kan daarom worden getypeerd als gemengd gebied. Ten westen van het plangebied bevindt zich een bedrijventerrein met meerdere bedrijven. Ten noorden van het plangebied bevindt zich de huidige begraafplaats en woningen. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een voetbalvereniging met bijbehorende voetbalvelden. Ten zuiden van het plangebied zijn de gronden agrarisch in gebruik.

De bedrijven ten westen van het plangebied betreffen bedrijven met een milieucategorie 2 of 3. Hiervoor geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 tot 50 meter. Het dichtstbijzijnde bedrijf ligt op circa 117 meter afstand van het plangebied. De nieuw te bouwen woningen worden daarmee op voldoende afstand gerealiseerd van de bedrijven. Voor de begraafplaats ten noorden van het plangebied geldt geen richtafstand voor gemengd gebied. De voetbalvereniging ten oosten van het plangebied geldt binnen de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' als een veldsportcomplex (met verlichting), milieucategorie 3.1, waarvoor een grootste afstand van 30 meter geldt voor geluid in gemengd gebied. Met het ontwerp van Bommelerbosch is rekening gehouden

met een bufferzone aan de oostkant van de woningen in het oosten van het plangebied. De nieuw te bouwen woningen worden daarmee op voldoende afstand gerealiseerd van de voetbalvereniging. Voor de landbouwgronden in het zuiden van het plangebied geldt een afstand van 10 meter, echter gelden hier ook regels met betrekking tot spuitzones.

Spuitzones

Bij open teelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen een gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen verwaaien. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van woningen waar personen gedurende langere tijd verblijven. Ten zuiden van het plangebied is een agrarisch perceel/open teelt gebied gesitueerd waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een minimale afstand van 50 meter van het agrarische perceel ten zuiden van het plangebied tot aan de dichtstbijzijnde woningen aan de plangrens. Met deze gehanteerde afstand tot de eerste woningen, kan geconcludeerd worden dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen nabij het plangebied geen negatieve gevolgen heeft voor de gezondheid van toekomstige bewoners.

Conclusie

Vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten wanneer rekening gehouden wordt met de richtafstanden van de omliggende milieubelastende activiteiten.

6.12 Duurzaamheid

Kader

In 2019 heeft de provincie Zuid-Holland het Startdocument Regionale Energiestrategie (RES) Goeree-Overflakkee opgesteld. De Regionale Energiestrategie (RES) Goeree-Overflakkee vormt het beleidsmatige kader voor de energietransitie binnen de regio en draagt bij aan de nationale klimaatdoelstellingen zoals vastgelegd in het Klimaatakkoord. De RES richt zich op het opwekken van duurzame energie, het reduceren van CO₂-uitstoot en het verduurzamen van de gebouwde omgeving, mobiliteit en landbouw. Binnen dit kader zijn onder meer wind- en zonne-energie, aquathermie, waterstof en innovatieve toepassingen zoals zeewierteelt benoemd als speerpunten. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij deze regionale ambities en draagt bij aan de realisatie van een duurzame, toekomstbestendige leefomgeving.

Toetsing

Met onderhavig planvoornemen kan de gemeente inzetten op een duurzamere leefomgeving door de ontwikkeling te laten aansluiten op de ambities ten aanzien van duurzaamheid.

Naast de geldende vereisten voor energieneutraal bouwen, kan de gemeente met de komst van nieuwe woningen hier nog meer richting aan geven. Nieuwbouwprojecten kunnen energie-efficiënt worden ontworpen door gebruik te maken van hoogwaardige isolatie, energiezuinige apparaten en systemen en hernieuwbare energiebronnen zoals zonnepanelen of warmtepompen. Het doel is om de energiebehoefte te minimaliseren en zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam op te wekken. Het ontwerp van het voorliggende plan sluit aan bij de doelstellingen uit het Programma Duurzaamheid, gericht op het vergroten van het aandeel groen binnen de bebouwde kom ter bevordering van biodiversiteit, klimaatadaptatie en een vitaal leefmilieu. Aan de randen van het plangebied worden groenstroken gerealiseerd, gecombineerd met de mogelijkheid tot waterberging. Daarnaast worden binnen het plangebied groene ruimtes en diverse bomen geïntegreerd. De bomen in het bosperceel ten westen van het plangebied blijven behouden.

Conclusie

Vanuit het aspect duurzaamheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.13 Gezondheid

Kader

Gezondheid is een thema waar de Omgevingswet geen inhoudelijke eisen over stelt, ondanks dat het bieden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving tot de maatschappelijke doelen van de wet behoort. Omdat de Omgevingswet het begrip niet inkadert, kan het veel verschillende onderwerpen raken, bijvoorbeeld regels voor het beweegvriendelijk maken van de omgeving. Milieunormen zijn in het verleden ook gesteld om gezondheid te beschermen.

De fysieke leefomgeving kan gevolgen hebben voor de gezondheid van mensen, in positieve of negatieve zin. Zo kan een groene en beweegvriendelijke omgeving goed zijn voor de gezondheid. Aan de andere kant kunnen bijvoorbeeld een matige luchtkwaliteit of een lawaaige omgeving ongezond zijn. Een van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet is een gezonde fysieke leefomgeving. Binnen de Omgevingswet kunnen overheden eigen gezondheidsambities vastleggen en uitwerken.

In de volgende artikelen van de Omgevingswet staan de regels over de gezonde fysieke leefomgeving:

- In artikel 1.3 van de Omgevingswet staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- In artikel 5.32 van de Omgevingswet staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan weigeren wanneer deze zou leiden tot (mogelijk) ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid en in artikel 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en artikelen 8.101 en 8.102 van het Bkl staat dat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning kan wijzigen of intrekken in het kader van het treffen van passende preventieve maatregelen ter bescherming van de gezondheid.

De GGD geeft een praktische invulling aan dit kader door middel van verschillende kernwaarden met bijbehorende gezondheidsadviezen. De GGD heeft de volgende kernwaarden opgesteld:

1. rookvrije omgeving;
2. aantrekkelijke plekken;
3. gezond gewicht;
4. wonen en druk verkeer;
5. voorzieningen dichtbij;
6. actief vervoer;
7. fiets- en ov-verbindingen;
8. gezond binnenklimaat;
9. prettig wonen;
10. geschikte woningen.

Verder stelt de GGD dat het voldoen aan de wettelijke normen niet automatisch betekent dat er geen gezondheidseffecten kunnen optreden. In het GGD omgevingsadvies zijn daarom gezondheidkundige advieswaarden opgenomen. De GGD heeft gezondheidkundige advieswaarden voor de thema's luchtkwaliteit, geur, geluid, bodem, elektromagnetische velden (straling), veehouderijen en akkerbouw.

Toetsing

Tijdens de bouwfase kan het beoogde ontwerp van de onderliggende motivatie tijdelijke verstoringen veroorzaken in luchtkwaliteit, geluid, trillingen en bodem. Deze gezondheidseffecten zijn minimaal gelet op de tijdelijkheid.

De beoogde ontwikkeling bevordert de leefomgeving van bewoners. De waterberging rondom het plangebied zorgt voor het opvangen van overtollig regenwater. Nieuwbouwwoningen kunnen bijdragen aan de groei van de gemeenschap door het aantrekken van nieuwe bewoners, maar zorgen ook voor de doorstroming van

doelgroepen. In het plan worden verschillende woningtypen gerealiseerd voor jong en oud, maar ook woningen voor mensen die hulpbehoevend zijn, zoals de woonzorgwoningen en de levensloopbestendige woningen. Verder is in het ontwerp zorgvuldig aandacht besteed aan langzaamverkeerroutes die het plangebied verbinden met de omliggende gebieden en mensen de ruimte bieden en stimuleren om te bewegen.

Extreme hitte wordt door klimaatverandering een steeds groter probleem. De extreme hitte heeft ook effect op hoe men zich voelt (de productiviteit neemt bijvoorbeeld af), maar is ook gevaarlijk. RIVM geeft aan dat hitte een gezondheidsrisico kan vormen voor ouderen, chronisch zieken en mensen met overgewicht en kinderen, maar ook andere mensen die niet goed voor zichzelf kunnen zorgen. Uit het onderzoek “de hittebestendige stad” van de Hogeschool van Amsterdam blijkt dat schaduw de beste manier is om de gevoelstemperatuur omlaag te brengen en dat toename van verdamping door het aanleggen van zoveel mogelijk groene en blauwe oppervlakken op stadsschaal de effectiefste manier is om de luchttemperatuur naar beneden te krijgen. Voor Goeree-Overflakkee geldt dat het lokale hitteplan geldt als het RIVM het Nationaal Hitteplan activeert. Onderdeel van het Hitteplan van de gemeente Goeree-Overflakkee zijn praktische tips als het opzoeken of realiseren van schaduw door de juiste planten en bomen te planen, het verwijderen van tegels en het opvangen van regenwater. Het plan voorziet in veel groen, waardoor er voldoende schaduw ontstaat.

Conclusie

Vanuit het aspect gezondheid zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.14 Klimaatadaptatie

Kader

Het klimaat verandert: het wordt warmer en natter. Ook zijn er vaker lange periodes van droogte en neemt de kans op overstromingen toe. Inspelen op de gevolgen van klimaatverandering wordt klimaatadaptatie genoemd. Klimaatadaptatie is een opgave voor én door iedereen. De gevolgen van klimaatverandering zijn opgedeeld in vier thema's: hitte, droogte, wateroverlast en overstromingen.

1. **Wateroverlast:** Water in gebouwen en water op straat bij extreme neerslag voorkomen en de bereikbaarheid van ontwikkelingen langs hoofdwegen en andere wegen waarborgen.
2. **Hitte:** Voldoende koele plekken in de openbare ruimte creëren en zorgen voor ruimte voor groen en water in bebouwde gebieden.
3. **Droogte:** Schade aan infrastructuur, groenvoorzieningen, waardevolle bomen en negatieve effecten op de waterkwaliteit, natuur en landbouw voorkomen.
4. **Ruimtelijke aanpassingen:** Klimaatadaptief ruimtegebruik in het centrum bevorderen en klimaatadaptieve nieuwbouw stimuleren.

Toetsing

Wateroverlast

De kans op een overstroming verschilt per gebied. Een groot deel van Nederland kan bij een overstroming onder water komen te staan. De kans op een overstroming wordt groter door klimaatverandering. Rivieren hebben meer piekafvoer en de zeespiegel stijgt. Of een gebied gevoelig is voor overstroming is afhankelijk van de hoogte en inrichting van het gebied. De Atlas Leefomgeving laat de kans op overstroming vanuit zee, meer of rivier zien (zie Figuur 6-5). Voor het plangebied (in rode contour) geldt een kleine overstromingskans.



Figuur 6-6 kans op overstrooming vanuit zee, meer of rivier (bron: Atlas Leefomgeving)

Korte, hevige buien zullen naar verwachting steeds vaker voorkomen. Wateroverlast is bij deze extreme buien niet te voorkomen. Het is daarom niet de vraag of, maar vooral waar de wateroverlast zal optreden, en welke gevolgen te verwachten zijn. Figuur 6-6 (Atlas Leefomgeving, 2024) geeft inzicht in waar water op straat blijft staan na een extreme bui. De kaart is gemaakt met een rekenmodel (Rainfall overlay). Voor het model is een regenbui gebruikt die in het huidige klimaat eens per 100 jaar voorkomt.

Uit de kaart blijkt dat binnen het plangebied weinig tot geen wateroverlast zal ontstaan bij een hevige bui. In de toekomst zal verharding worden toegevoegd binnen het plangebied. Zoals ook uit de weging van het waterbelang (paragraaf 6.8) blijkt zal ten behoeve van de verharding voldoende grond aanwezig zijn waarbinnen water in de grond kan zakken en is de kans op wateroverlast als gevolg van het voornemen minimaal.



Figuur 6-7 Water op straat bij extreme regenbui, plangebied in rood omlijnd (bron: Atlas Leefomgeving)

Hittestress

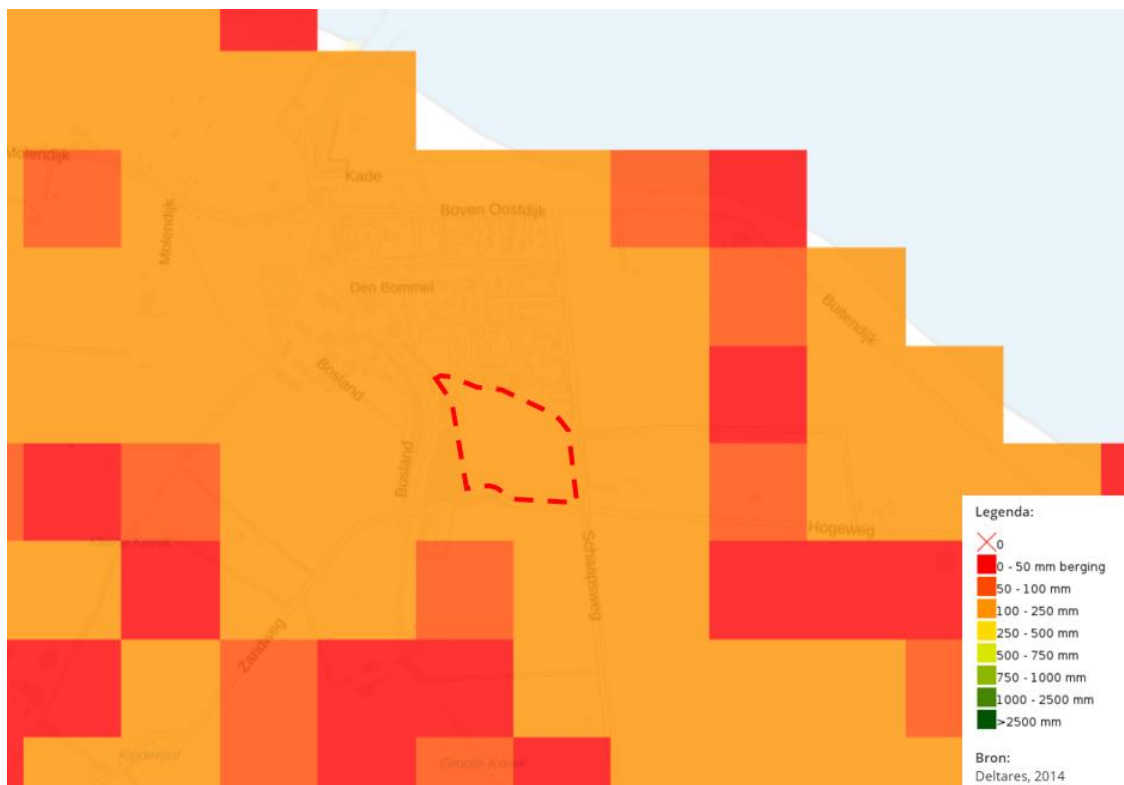
Klimaatverandering leidt niet alleen tot extremere buien, maar ook tot meer hittegolven. Vanwege het hitte-eilandeffect is de hittestress in stedelijk gebied gemiddeld hoger dan in het omliggende landelijk gebied. In Figuur 6-7 is de mate van mogelijke hittestress weergegeven. Hierin is duidelijk te zien dat plekken rondom de dorpskern warmer zijn. Voor het bosperceel is duidelijk te zien dat plekken met veel bomen en beschutting meer verkoeling bieden. In het plangebied kan de temperatuur hoog oplopen omdat in de huidige situatie geen plekken zijn waar bomen of bebouwing schaduw bieden. Enkel aan de randen van het plangebied groeien bomen. Op plekken waar meer groen of water is, is de gevoelstemperatuur lager. Door de beoogde ontwikkeling neemt de verharding binnen het plangebied toe, maar wordt ook water en groen gerealiseerd. Ten opzichte van de huidige situatie wordt met het planvoornemen meer schaduw gerealiseerd.



Figuur 6-8 Gevoelstemperatuur op een zomerse dag (bron: Atlas Leefomgeving)

Droogte

Bij droogteschade is sprake van een tekort aan grondwater. In het plangebied is er gematigd ruimte voor water in de grond (zie Figuur 6-8). De ontwikkeling leidt daarbij tot een toename van verhard oppervlak. Door de realisering van waterberging en infiltratiekansen in het plangebied neemt de droogtestress in het plangebied niet significant toe.



Figuur 6-9 Ruimte voor water in de grond (bron: Atlas Leefomgeving)

Conclusie

Vanuit het aspect klimaatadaptatie zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

6.15 Infrastructuur en/of kabels en leidingen

Kader

Kabels en leidingen vervullen verschillende functies. De omvang en inhoud, en daarmee het risico bij beschadiging, verschilt hierdoor ook. Daarnaast kunnen kabels en leidingen in zowel openbare- als privégronden gelegen zijn, waardoor verschillende belangen geraakt worden. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan zijn de bestaande regels met betrekking tot de bescherming van kabels en leidingen opgenomen. Dit bestaat uit de ruimtelijke regels (beheersverordeningen en bestemmingsplannen) en de bruidsschat. De hiernavolgende leidingen zijn planologisch relevant:

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger (art. 22a Elektriciteitswet 1998);
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 5.18 en 5.135 Bkl, tevens art. 3.101 Bal);
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar (art. 3.101 Bal);
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom (art. 3.135 en art. 3.101 Bkl);
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken (art. 3.101 Bal).

Toetsing

De beoogde ontwikkeling wordt beoordeeld via de regels in (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan. In het omgevingsplan is te zien dat binnen en in de nabijheid van het plangebied geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hieronder worden ook de kabels en leidingen uit artikel 3.101 Bal verstaan.

Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling te verwachten.

7. Juridische toelichting

7.1 De Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Overheden moeten vanaf die datum werken volgens de Omgevingswet. Deze nieuwe wet bundelt en vereenvoudigt de regels voor alles wat u buiten ziet, hoort en ruikt. De wet geldt voor alle Nederlandse inwoners, organisaties en bedrijven. Om ervoor te zorgen dat onze leefomgeving een gezonde, veilige en prettig leefbare plek is, hebben we in Nederland veel regels gemaakt. Zowel voor inwoners als bedrijven. Die regels gaan onder andere over hoe we omgaan met natuur, milieu, bouwen en wonen. De Omgevingswet bundelt deze regels.

7.2 Het omgevingsplan

Tot 1 januari 2024 had de gemeente Goeree-Overflakkee meerdere bestemmingsplannen waarmee ontwikkelingen mogelijk gemaakt werden. Al deze bestemmingsplannen zijn overgegaan in het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Goeree-Overflakkee. Elke gemeente in Nederland heeft nu nog maar één omgevingsplan. Als er ontwikkelingen zijn waar het gemeentebestuur achter staat dan wordt dit omgevingsplan aangepast met een wijzigingsbesluit om de activiteit mogelijk te maken. Het hangt af van de activiteit of de gemeenteraad of het college bevoegd gezag is om het wijzigingsbesluit te nemen. In dit geval is dat de gemeenteraad.

De gemeente kan in het omgevingsplan voor ieder gebied bepalen welke activiteiten zij wel of niet toestaat, bijvoorbeeld wonen, recreatie of bedrijvigheid. Ook geeft de gemeente aan welke regels zij aan de activiteiten stelt. Het omgevingsplan is de vervanging van alle bestemmingsplannen. Het omgevingsplan van de gemeente is digitaal raadpleegbaar via het omgevingsloket (regels op de kaart). Op dit moment is bij vrijwel alle gemeenten in Nederland hoofdstuk 22 van het omgevingsplan gevuld met regels. Dit zijn de regels van het Rijk die overgaan naar de gemeenten. Dit heet de Bruidsschat. De wijzigingsbesluiten, zoals deze, zullen in een nieuw hoofdstuk 21 vóór het hoofdstuk van de bruidsschat worden toegevoegd aan het omgevingsplan.

7.3 Aanpassen van het omgevingsplan

Aanpassen van het omgevingsplan moet met een wijzigingsbesluit. Dit is vergelijkbaar met een partiele herziening van het bestemmingsplan onder de oude wet. Er wordt voor de nieuwe activiteit een stukje van het omgevingsplan gewijzigd zodat de activiteit vergund en gerealiseerd kan worden. Dit is, net als met een bestemmingsplan, een digitaal wijzigingsbesluit. Een wijzigingsbesluit dat volledig voldoet aan de eisen van de nieuwe wet is een STOP/TPOD plan. STOP/TPOD is de afkorting van de Standaard voor officiële publicaties (STOP) en Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD). De software die daarvoor gebruikt moet worden functioneert nog niet optimaal, zodat er tijdelijke voorzieningen getroffen zijn door het Rijk.

Om het omgevingsplan aan te kunnen passen is er op dit moment een tijdelijke mogelijkheid om een wijziging van het omgevingsplan te maken dat ook volledig voldoet aan de eisen vanuit de Omgevingswet. Er is voor 2024 en 2025 een tijdelijke maatregel genomen, zodat het omgevingsplan van de gemeente wel gewijzigd kan worden met gebruik van de 'oude' bestemmingsplan standaarden van het 'Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO). Dit heet een Tijdelijke Alternatieve Maatregel, een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is door de Minister in 2021 beschikbaar gesteld om urgente gebiedsontwikkelingen niet te laten vertragen. Dit plan is een TAM-omgevingsplan voor het realiseren van de nieuwe woonwijk Bommelerbosch.

7.4 Wat is een TAM-omgevingsplan?

TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die hun omgevingsplan nog niet kunnen wijzigen in het formaat STOP/TPOD. Dit geldt zowel voor gemeenten die om technische redenen niet kunnen werken met STOP/TPOD, als voor gemeenten die technisch al wel kunnen werken met STOP/TPOD, maar om andere redenen ervoor kiezen om in de beginfase TAM-IMRO te gebruiken om hun omgevingsplan te wijzigen.

Een combinatie van factoren maakt dat de gemeente Goeree-Overflakkee, net als veel andere gemeenten, vooralsnog kiest voor de toepassing van TAM-IMRO. Het gaat bijvoorbeeld om nog niet goed functionerende techniek van software en het landelijk Omgevingsloket. Maar ook onduidelijkheden over en onbekendheid met de nieuwe technische standaarden voor het omgevingsplan.

7.5 Toelichting op de regels van het TAM-omgevingsplan

De regels van het TAM-omgevingsplan lijken op de regels van een bestemmingsplan. Ze geven aan voor welke activiteiten de gronden gebruikt mogen worden en voor welke activiteiten ook niet. In het wijzigingsbesluit zijn de volgende regels opgenomen:

Preamble

De preambule zorgt ervoor dat het TAM-omgevingsplan in samenhang met het omgevingsplan gelezen kan worden. Met de preambule wordt het TAM-omgevingsplan gelezen als Hoofdstuk 22b, Ten worden de artikelen ook gelezen als artikel 22b1, 22b2, etc. Hiermee wordt duidelijk dat het TAM-omgevingsplan juridisch gezien een onderdeel is van het omgevingsplan en ook als zodanig moet worden gelezen.

7.6 Toelichting op de regels

7.6.1 Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Toepassingsbereik

lid 1

Dit lid bepaalt op welke locatie dit hoofdstuk 22b van toepassing is en koppelt de plankaart aan het TAM-omgevingsplan.

lid 2

Dit lid bepaalt dat de regels uit onder andere oude bestemmingsplannen (en andere planologische besluiten) niet van toepassing zijn op de locatie zoals bedoeld in lid 1. Het TAM-omgevingsplan kan er (technisch) niet voor zorgen dat de onderliggende regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan worden verwijderd. Daarom dienen deze in een juridische regel niet van toepassing te worden verklaard.

lid 3

Dit lid bepaalt dat een groot deel van de regels uit de bruidsschat niet van toepassing zijn als deze regels in strijd zijn met de regels uit dit hoofdstuk. Is er geen sprake van strijd, dan gelden de regels wel. Hiervan zijn uitgezonderd de regels over vergunningvrij bouwen uit de bruidsschat. Die blijven van toepassing.

Artikel 2 Begripsbepalingen

Dit artikel bevat de voor dit hoofdstuk noodzakelijke begrippen. Dit zorgt voor duidelijkheid en daarmee rechtszekerheid.

Artikel 3 Meet- en rekenbepalingen

Dit artikel legt uit hoe bij de toepassing van een regel gemeten moet worden.

Artikel 4 Aanvraagvereisten

Door dit artikel worden de aanvraagvereisten uit de bruidsschat ook van toepassing verklaard op een aanvraag omgevingsvergunning op grond van dit hoofdstuk. Bij het opnemen van een vergunningplicht in het omgevingsplan worden, indien noodzakelijk, nog specifieke aanvraagvereisten opgenomen.

7.6.2 Hoofdstuk 2 Regels over functies en activiteiten

Artikel 5 Gemengd

Binnen deze locatie zijn verschillende functies toegestaan, waaronder ook een supermarkt. De functies kunnen naast elkaar bestaan.

Ten behoeve van deze functie mogen gebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte zoals met een omgevingsnorm is aangegeven. Ook zijn er beoordelingsregels opgenomen voor andere bouwwerken.

De omvang van een supermarkt mag niet meer dan 700 m² bvo bedragen. Daarnaast mag de totale omvang van overige functies niet meer dan 500 m² bvo bedragen.

Artikel 6 Groen

De functie Groen is opgenomen voor groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningenpaden, in- en uitritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, kunstwerken, beeldende kunst, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Gebouwen en overkappingen zijn binnen deze functie niet toegestaan. Voor andere bouwwerken zijn beoordelingsregels opgenomen.

Het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de realisatie van de toegestane gebruiksactiviteiten is/zijn zonder omgevingsvergunning toegestaan.

Artikel 7 Maatschappelijk

Binnen deze locatie zijn maatschappelijke voorzieningen, waaronder een brandweer toegestaan.

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte zoals met een omgevingsnorm is aangegeven. Daarnaast geldt een bebouwingspercentage. Ook zijn er beoordelingsregels opgenomen voor andere bouwwerken.

Artikel 8 Maatschappelijk – Begraafplaats

Binnen deze functie is een begraafplaats toegestaan met bijbehorende parkeervoorzieningen.

Er is maximaal 20 m² aan gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m. Deze gebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor ondergeschikte onderhoudsvoorzieningen. Daarbij kan gedacht worden aan een berging, watertappunten, een toilet en dergelijke. Ook zijn er beoordelingsregels opgenomen voor andere bouwwerken.

Artikel 9 Verkeer – Verblijfsgebied

Met deze functie worden de benodigde wegen en parkeervoorzieningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Daarnaast zijn ook groenvoorzieningen, water en dergelijke toegestaan.

Gebouwen mogen niet gebouwd worden binnen deze functie. Voor andere bouwwerken zijn beoordelingsregels opgenomen.

Artikel 10 Water

Binnen deze functie zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Gebouwen mogen niet gebouwd worden binnen deze functie. Voor andere bouwwerken zijn beoordelingsregels opgenomen.

Artikel 11 Wonen

Deze functie is opgenomen ten behoeve van de bouw van de nieuwe grondgebonden woningen en gestapelde woningen binnen het plangebied. Er zijn maximaal 260 wooneenheden toegestaan. Gestapelde woningen zijn aangeduid op de kaart. Ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoningen' zijn zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart opgenomen bouwvlakken worden gerealiseerd met een goot- en bouwhoogte zoals met een omgevingsnorm is aangegeven.

Ook zijn er beoordelingsregels opgenomen voor het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen en dakkapellen. De vergunningvrije regels zoals opgenomen in de bruidsschat (artikel 22.36 en 22.27) zijn ook toepassing. Voor andere bouwwerken zijn ook beoordelingsregels opgenomen.

Woningen (geluidgevoelige gebouwen) mogen worden gebouwd nadat er uit toetsing aan de beoordelingsregels geluid een omgevingsvergunning voor het bouwen van een geluidgevoelig gebouw kan worden verleend al dan niet met toevoeging van een vergunningsvoorschrift.

Er zijn specifieke functieregels opgenomen voor een beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteit aan huis. Indien aan deze regels wordt voldaan kan deze functie vergunningvrij worden uitgeoefend.

Er is een vergunningplicht met beoordelingsregels opgenomen voor het bewonen van een woning door meer dan één huishouden.

7.6.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 12 Algemene bouwregels

Lid 1 Anti-dubbeltelregel

In dit lid wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Lid 2 Afwijkende beoordelingsregels bouwen

Dit lid bevat afwijkende beoordelingsregels voor de omgevingsplanactiviteit bouwen. Ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen en specifieke bouwwerken gelden afwijkende beoordelingsregels, dan de beoordelingsregels voor deze omgevingsplanactiviteit zoals opgenomen in hoofdstuk 2.

Lid 3 Ondergronds bouwwerk/kelders

In dit lid staan aanvullende beoordelingsregels voor een ondergronds bouwwerk/kelder.

Artikel 13 Algemene functieregels

Lid 1 Algemeen gebruiksverbod

In dit lid is een algemeen gebruiksverbod opgenomen voor specifieke functies zoals genoemd onder 2. Daarnaast geldt er een algemeen gebruiksverbod als het gebruik van de gronden (conform hoofdstuk 2) leidt tot een toename van de stikstofdepositie (in stikstofgevoelige habitattypen) in Natura2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied, zoals genoemd onder 1.

Uitgezonderd van dit algemene gebruiksverbod is het gebruik van gronden die leiden tot een toename van de stikstofdepositie indien, middels een melding, is aangetoond dat er geen significante negatieve gevolgen optreden voor de realisatie van de instandhoudingsdoeleinden van Natura 2000-gebieden zoals vastgelegd per aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied en het bevoegd gezag voor de uitvoering van het juridische kader en het aanwijzingsbesluit voor het betreffende Natura 2000-gebied schriftelijk heeft ingestemd.

Er zijn indieningsvereisten opgenomen voor deze melding.

Lid 2 Ondergeschikte functies

Een ondergeschikte functie mag qua omvang niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij anders vermeld in hoofdstuk 2.

Artikel 14 Aanvullende beoordelingsregel – voldoende parkeergelegenheid

Dit artikel ziet erop dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied bij de oprichting, uitbreiding of wijziging van een gebouw en geldt als een aanvullende beoordelingsregel voor de omgevingsplanactiviteit bouwen of (indien van toepassing) gebruik.

7.6.4 Hoofdstuk 4 Overgangsrecht

Artikel 15 en 16 Overgangsrecht bouwwerken en gebruik

Dit artikel bevat (standaard) overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik.

8. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft het realiseren van de nieuwe woonwijk Bommelerbosch. De gewenste ontwikkeling is op basis van het geldend ruimtelijk kader niet mogelijk. In deze motivatie is duidelijk gemaakt hoe het omgevingsplan juridisch houdbaar is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het voornemen heeft geen negatieve effecten op milieu-en/of omgevingsaspecten. Waar nodig worden maatregelen getroffen die voortvloeien uit de onderzoeken. Op basis van voorliggende motivering kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1800 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
Postbus 40
4900 AA Oosterhout

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct een melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

www.anteagroup.nl