

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

TOELICHTING

WIJZIGINGSPLAN ZUIDDIJK 44 NIEUWE-TONGE

gemeente Goeree-Overflakkee



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737

Breda Ceresstraat 15e
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer

Ontwerp
Vastgesteld

Goeree-Overflakkee
Wijzigingsplan Zuiddijk 44 Nieuwe-Tonge
NL.IMRO.1924.TGEzuiddijk44-WP20
GF4006

20 januari 2017

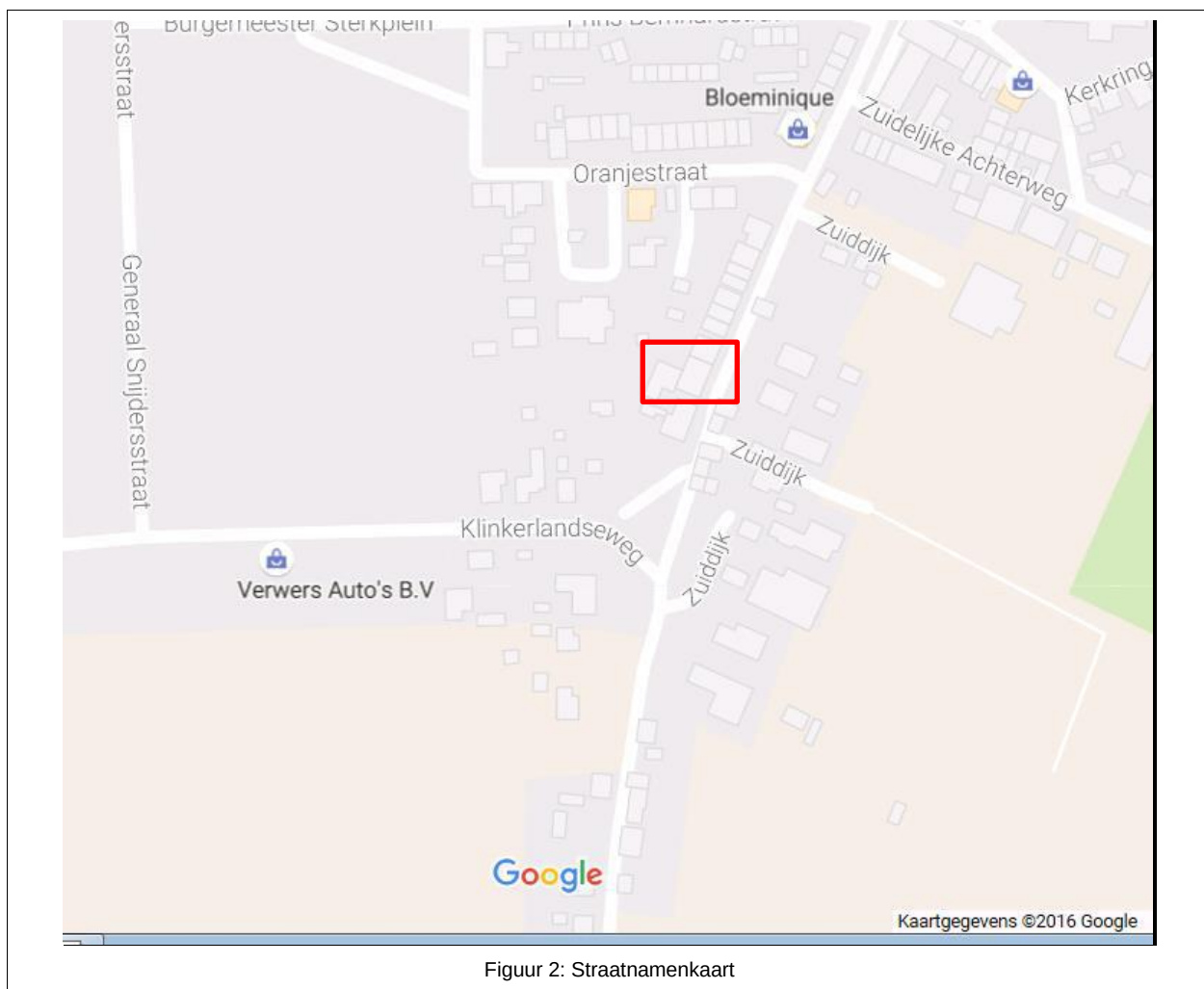
TOELICHTING

behorende bij de het wijzigingsplan 'Zuiddijk 44 te Nieuwe-Tonge'

1.	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Vigerend bestemmingplan	4
1.3	Leeswijzer	5
2	HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	6
2.1	Nieuwe-Tonge	6
2.2	Plangebied	6
3	BELEIDSKADERS	9
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	10
3.4	Toetsing beleidskaders	12
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	15
4.1	Bodem	15
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	15
4.3	Water	17
4.4	Ecologie/flora en fauna	20
4.5	Milieuhinder	21
4.6	Geluidhinder	21
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Externe en interne veiligheid	22
4.9	Kabels en leidingen	23
5	JURIDISCHE ASPECTEN	24
5.1	Regels	24
5.2	Verbeelding	24
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG	26
7.1	Maatschappelijke toetsing	26
7.2	Overleg	26



Figuur 1: Ligging plangebied, google maps



Figuur 2: Straatnamenkaart

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Studio Architecture heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van twee aaneengebouwde woningen op het perceel gelegen aan de Zuiddijk 44 te Nieuwe-Tonge, gemeente Goeree-Overflakkee ingediend. Deze aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge'. In voornoemd bestemmingsplan is onder artikel 32 lid 2 echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de bouw van maximaal twee woningen. Dit geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid de realisatie van de bouw van de aangevraagde twee aaneengebouwde grondgebonden woningen mogelijk te maken, mits voldaan wordt aan de daarbij gestelde voorwaarden.

Dit wijzigingsplan is de ruimtelijke onderbouwing die inzicht verschaft in de (ruimtelijke) ontwikkeling in verband met het initiatief tot het realiseren van de bouw van twee aaneengebouwde woningen op het perceel Zuiddijk 44 te Nieuwe-Tonge. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt in elk geval ingegaan op de relatie met het geldende bestemmingsplan, dan wel wordt er gemotiveerd waarom het te realiseren project past binnen de toekomstige bestemming van het betreffende gebied.

1.2 Vigerend bestemmingplan

De beoogde planlocatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwe-Tonge' van de gemeente Goeree-Overflakkee (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 september 2014, aangepast na een tussenuitspraak op 3 maart 2016), waarvan een uitsnede is opgenomen in figuur 3. De betreffende gronden kennen de bestemming 'Wonen'. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen hoofdgebouwen worden gerealiseerd.



Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan "Nieuwe-Tonge"

Hoewel de functie wonen ter plaatse van de planlocatie dus al wordt toegestaan, staan met name de strakke bouwvlakken en het feit dat het aantal bestaande woningen binnen het bouwvlak niet mag toenemen, de uitvoering van het bouwplan in de weg. Onderhavig wijzigingsplan wordt opgesteld om de ontwikkeling van de oprichting van twee aaneengebouwde woningen planologisch vast te leggen.

1.3 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor de planherziening weergegeven. In het 2^e hoofdstuk worden zowel de huidige situatie en haar context omschreven, waarna vervolgens de beoogde ontwikkeling wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 toetst deze ontwikkeling aan het ruimtelijk beleidskader en hoofdstuk 4 toetst de ontwikkeling aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het wijzigingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.

2 HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Nieuwe-Tonge

Nieuwe-Tonge is een plaats in de gemeente Goeree-Overflakkee in de provincie Zuid-Holland. De plaats telde op 1 januari 2012 2.440 inwoners inclusief het op enige afstand gelegen Battenoord. In het centrum ligt een kerkring met de Protestantse Kerk, omgeven door een ringvormige singel. Het dorp heeft tijdens de watersnood van 1953 zwaar geleden, naast de wat hoger gelegen kerk stonden er nog maar drie huizen overeind en de meeste bouw is dan ook van nadien. Aan de Molendijk staat korenmolen D' Oranjeboom die uit het jaar 1768 stamt.

Tot 1 januari 1966 was Nieuwe Tonge een zelfstandige gemeente. Daarna werd Nieuwe Tonge ingedeeld bij de gemeente Middelharnis. In 2013 werd het onderdeel van de gemeente Goeree-Overflakkee.

In de omgeving van Nieuwe-Tonge is de traditionele uienteelt voor een deel vervangen door landbouw en bollenteelt, waardoor er in het voorjaar bloemenvelden te bezichtigen zijn. Niet ver van Nieuwe-Tonge is de Zeedijk van de Grevelingen met het haventje van Battenoord. Naast de Hervormde Kerk kent het dorp ook een Hersteld Hervormde Kerk en een Gereformeerde Gemeente.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuiddijk van de kern Nieuwe-Tonge. De Zuiddijk kenmerkt zich door lintbebouwing, in de vorm van met name grondgebonden woningen aan weerszijden van de dijk. De dijk vormt een duidelijke herkenbare structuurdrager van de kern. Verder concentreert de bebouwing zich bij de compacte kern van Nieuwe-Tonge. De woningen, variërend van vrijstaand tot aaneengebouwd, zijn vrijwel allemaal opgetrokken uit één bouwlaag en voorzien van een kap. De woningen kennen aan weerszijden van de dijk diepe achtererven, waarbij in sommige gevallen nog flinke opstallen op het achtererf aanwezig zijn.

De woningen aan de overzijde van de planlocatie betreffen vrijstaande woningen, zijn recenter van bouwjaar en liggen iets terug en beneden peilniveau van de dijk.

Binnen het plangebied is thans een forse schuur met aan de achterzijde een fors afdak aanwezig.



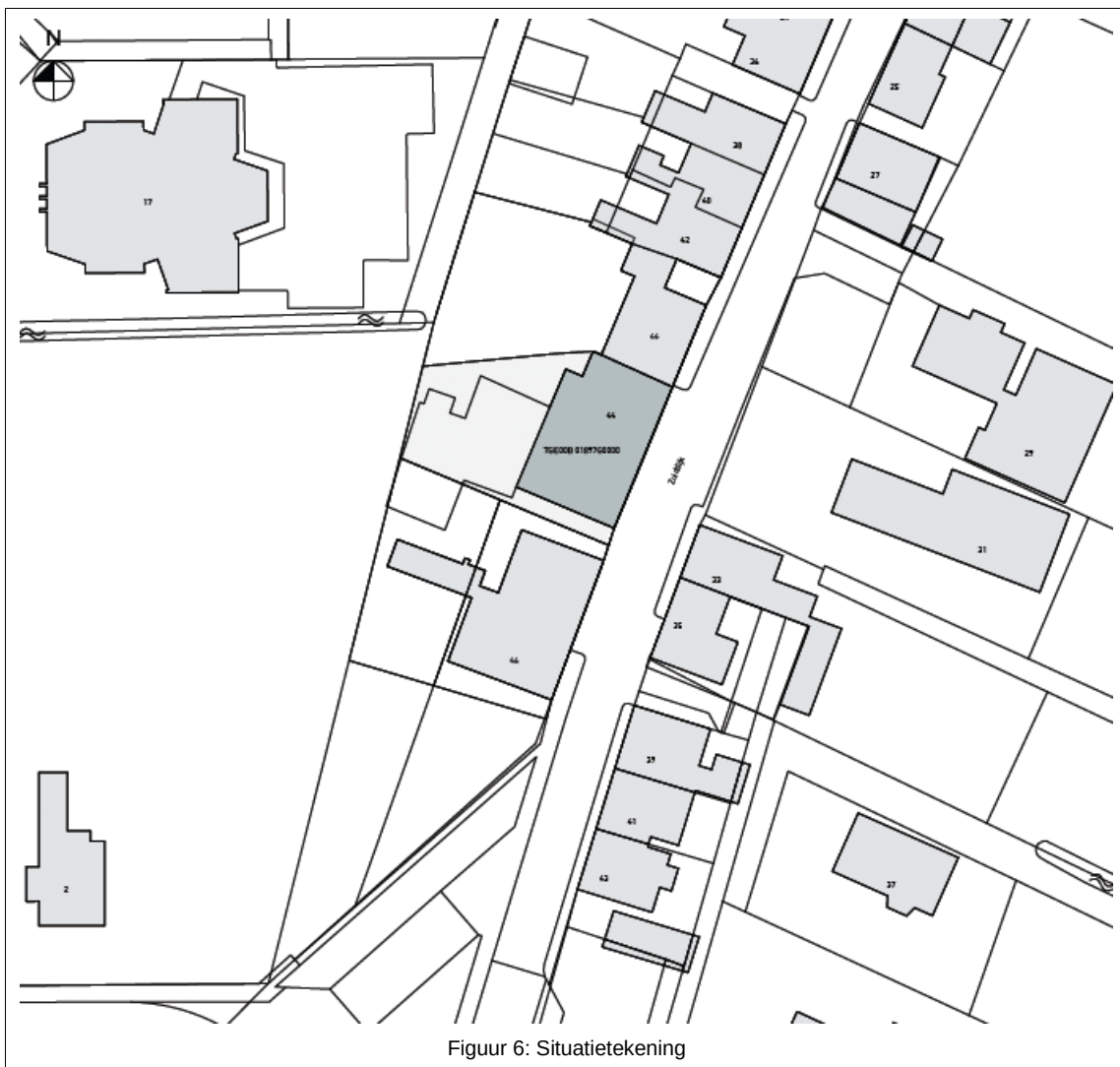
Figuur 4: Straatbeeld bestaande situatie (bron: Google StreetView)

2.3

Beoogde ontwikkeling

Het bouwplan omvat de bouw van twee aaneengebouwde woningen, opgetrokken uit één bouwlaag voorzien van een kap. Aan de voorzijde van de woningen worden geen dakkappelen aangebracht. De voorgevels kennen een gevelopbouw, waarbij per woning op de begane grond en op de verdieping raampartijen worden aangebracht. Verder wordt er aan de achterzijde van beide woningen een geschakelde bijkeuken met een bouwhoogte van circa 3 meter gerealiseerd.





Figuur 6: Situatietekening

Parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningen is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Zoals kan worden afgeleid uit de tekeningen behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning biedt de toekomstige woningbouwlocatie aan de achterzijde voldoende parkeerruimte op eigen terrein, namelijk twee plaatsen per woning.

3 BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), op 9 juli 2014 vastgesteld, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

De VRM is opgesteld in samenhang met de Verordening Ruimte 2014, het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit. Dit eerste document stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, zodat deze geen ontwikkelingen mogelijk kunnen maken in strijd met de VRM. De Programma's Ruimte en Mobiliteit richten zich verder op de concrete uitvoering van het beleid, de mogelijke instrumenten daarvoor en de wijze waarop samengewerkt kan worden met gemeenten, regio's en partijen.

Verordening Ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een Verordening Ruimte er één is. De Verordening Ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening Ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

De twee voornaamste uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling zijn de inpasbaarheid in de omgeving en toepassing van de duurzaamheidsladder, waarbij in ieder geval een aantoonbare behoefte moet bestaan en primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt gebouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSG) worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Dit betekent dat fundamentele keuzes worden gemaakt. De waargenomen trend van sociaaleconomische terugloop dient te worden doorbroken. Enerzijds zon-

der de kernkwaliteiten van het eiland (kust, rust, natuur en ruimte) uit het oog te verliezen. Anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland.

De RSG bestaat uit twee documenten: een visie en een onderbouwend analysedocument. In de structuurvisie wordt de volgende centrale visie geschetst: Goeree-Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. De belangrijkste economische pijler is de toeristische sector. Ook andere economische initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.

De centrale visie is uitgewerkt in veertien strategische hoofdlijnen, hierna volgen de hoofdlijnen welke relevant zijn voor het onderhavige plan:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen door herstructurering van verouderde woongebieden, openbare ruimten, historische dorpskernen, havengebieden en bedrijventerreinen.
- Waarborging van de sociaal-economische vitaliteit door met name de realisering van duurzame en hoogwaardige woningbouw in combinatie met een goede zorgstructuur en winkelvoorzieningen, volgens een kernenprofilering, met behoud van het landelijke dorps karakter.

In de structuurvisie is Nieuwe-Tonge aangewezen als 'steunkern' van Goeree-Overflakkee. In de steunkernen zijn nauwelijks winkelvoorzieningen en zorgvoorzieningen aanwezig. De nadruk ligt in de toekomst op dorpsvernieuwing en clustering van de aanwezige commerciële voorzieningen met niet-commerciële voorzieningen, zoals een dorpshuis, een zorgsteunpunt met levensloop bestendige woningen en zo mogelijk instandhouding van de school om de kwaliteit van de leefomgeving te vergroten.

Woonvisie en woningbouwprogramma 2014 - 2020

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft na de samenvoeging het woonbeleid van de vier voormalige gemeenten op elkaar afgestemd. Dit vraagt om regie van de gemeente om een zo groot mogelijk deel van de geplande woningbouwprogramma te kunnen uitvoeren en te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op de korte als op de lange termijn op elkaar worden afgestemd. Tot dit doel is een woonvisie opgesteld waarbinnen de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vastlegt voor het wonen binnen de gemeente. De gewenste woningvoorraadtoename, op basis van de woonbehoefteraming 2010- 2019, voor de gemeente Goeree-Overflakkee betreft circa 1.250 woningen. In de periode van 2010 tot 2012 zijn circa 325 woningen toegevoegd aan de beschikbare woningvoorraad. Op basis van deze cijfers kunnen in de periode tot 2020 nog circa 925 woningen voor de behoefte van de eigen bevolking worden toegevoegd. De plancapaciteit bedroeg echter 1.650 woningen en is hiermee groter dan de woonbehoefteraming van 925 woningen. Om deze reden moet er een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma worden opgesteld, waarbij een evenwicht ontstaat tussen plancapaciteit en de eigen woonbehoefte eventueel aangevuld met plannen voor bijzondere woonmilieus.

In de structuurvisie voor Goeree-Overflakkee is hiertoe een kernenprofilering opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar streekcentrum (Middelharnis/Sommelsdijk), verzorgingskernen (Ouddorp, Stellendam, Dirksland en Oude-Tonge) en steunkernen en/of kleine woonkernen (Nieuwe-Tonge, Goedereede, Melissant, Stad aan 't Haringvliet, Den Bommel,

Herkingen, Ooltgensplaat). In beginsel moet het de bedoeling zijn dat een toevoeging aan de woningvoorraad in alle kernen kan plaats vinden. In het bijzonder geldt dat woningbouw wordt geconcentreerd in die kernen, die door aard, schaal en locatie een bijdrage leveren aan een blijvend goed functionerend voorzieningenniveau en een adequate zorgstructuur. Dit komt de leefbaarheid van deze kernen ten goede.

In de praktijk blijkt, dat de kans van slagen voor de uitbreidingsplannen in de steun en kleine woonkernen beperkt te zijn. Over het algemeen gaat het over de realisatie van kleinere woningbouwplannen. Hiervoor wordt een voorraadtoename van totaal 250 woningen gereserveerd. Een richtgetal per kern is lastig te geven, aangezien de behoefte per kern sterk kan fluctueren.

Eilandvisie Goeree-Overflakkee

De eilandvisie is op 12 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst: 1. De eilandidentiteit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland. 2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau. 3. De kwaliteit, van leven en van groei. 4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden. 5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid. 6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal. Deze thema's hebben elk een toetsvraag.

Het hier aan de orde zijnde initiatief betreft het voor de toekomst behouden van aanwezige karakteristieke bebouwing, waarbij de kwaliteit van de aanwezige bebouwing ook duurzaam wordt verbeterd. Het plan is niet in strijd met de geformuleerde kernthema's.

3.4 Toetsing beleidskaders

De overheden -rijk, provincie en de gemeente- zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. De beoogde ontwikkeling, de bouw van de woningen en de verplaatsing van het aannemingsbedrijf past binnen het vigerende beleid omdat het in bestaand bebouwd gebied is gelegen en in een goede ontsluiting is voorzien.

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Beoordeling

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan on-

der stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Uit de jurisprudentie blijkt voorts dat het in dit verband moet gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Zo is de bouw van één woning niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder (ABRvS 14 januari 2014, ECLI:NL:RVS:2014:156). Ook een plan dat voorziet in de planologische inpassing van drie woningen is niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 5 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3929). De ladder is ook niet van toepassing op een ontwikkeling waarbij zes woningen – drie rechtstreeks en drie door middel van een wijzigingsbevoegdheid - mogelijk worden gemaakt (ABRvS 18 december 2013, ECLI: NL:RVS:2013: 2471).

Om deze reden hoeft *formeel* de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden 'afgelopen'. Volledigheidshalve wordt in deze paragraaf echter toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen van de ladder.

Ad 1.

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 16 oktober 2014 de Woonvisie 2014-2020 vastgesteld en deze visie op 3 september 2015 geactualiseerd. Op basis van de Woonvisie is de kern Nieuwe-Tonge in lijn met de intergemeentelijke structuurvisie als steunkern c.q. kleine kern aangewezen. Dit betekent echter niet, dat er geen toevoeging aan de woningvoorraad te Nieuwe-Tonge kan plaatsvinden. Uitgangspunt heeft hierbij te gelden, dat woningbouw wordt geconcentreerd in die kernen, die door aard, schaal, en locatie een bijdrage leveren aan een blijvend goed functionerend voorzieningenniveau en een adequate zorgstructuur. Dit komt de leefbaarheid van de kernen ten goede. Voor de steunkernen is dan ook een toename van 250 woningen toebedeeld. Een richtgetal per kern is echter moeilijk aan te geven aangezien de behoefte per kern sterk kan verschillen. Uitgangspunt voor het toestaan van woningbouw, is dat beperkte uitbreidingen mogelijk zijn indien daarmee het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad op peil wordt gehouden.

Voor onderhavige locatie is van belang, dat in de geactualiseerde Woonvisie naar de wijzigingslocaties zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Nieuwe-Tonge" wordt verwezen. De planlocatie betreft één van deze wijzigingslocaties en voldoet aan de daarbij in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden. De nieuwbouw van de twee aaneengebouwde woningen ter vervanging van de feitelijk aanwezige schuur draagt voorts bij aan het kwalitatief in stand houden van een goede woningvoorraad. Daarmee is voldaan aan de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De beoogde nieuwbouw betreft herstructurering van bestaande woonbebouwing binnen de dorpskern van Nieuwe-Tonge. De onderhavige ontwikkeling wordt beschouwd als inbreiding en is passend in het bundelingsbeleid. Met het tegemoet komen aan Ad 2 is Ad 3 niet langer van toepassing.

Los van de vraag of het plan op de 'juiste' locatie in een behoefte voorziet, geldt daarnaast het kwalitatieve criterium dat de ontwikkeling op de betreffende locatie moet passen. In hoofdstuk 2 is hier al op ingegaan bij de beschrijving van het bouwplan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

4.1 Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de gronden waarop de ontwikkeling beoogd wordt, geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

Door ATKB is op 12 januari 2017 een nader bodemonderzoek en een verkennend asbest in bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel. Het rapport is opgenomen in bijlage 1 en hieronder zijn de resultaten overgenomen.

- De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit klei. Onder de verharding is kolengruis- en puinhoudend zand en puin aangetroffen. In de bovengrond zijn diverse bijmengingen met bodemvreemd materiaal aangetroffen (waaronder kolengruis, baksteen en puin).
- Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.
- De eerder aangetroffen sterk verhoogde gehalten met lood, zink en koper zijn in de zintuiglijkschone ondergrond niet gemeten.
- Tijdens het nader onderzoek zijn hooguit matig verhoogd gehalten zink en lood in de grond aangetroffen. Daarnaast worden licht verhoogde gehalten koper, lood en zink in de grond gemeten.
- De aangetroffen verhoogde gehalten zware metalen in de grond zijn te relateren aan de bijmengingen met bodemvreemd materiaal.
- In het grondmonster ter plaatse van de asbesthoudende cementenleiding is een beperkt gehalte asbest gemeten (3,7 mg/kg.ds). Er is geen sprake van de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest (gehalte hoger dan 100 mg/kg.ds).
- In het puinmonster is analytisch geen asbest gemeten.
- Er is geen sprake van de aanwezigheid van een verontreiniging met asbest op de locatie.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan geconcludeerd worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

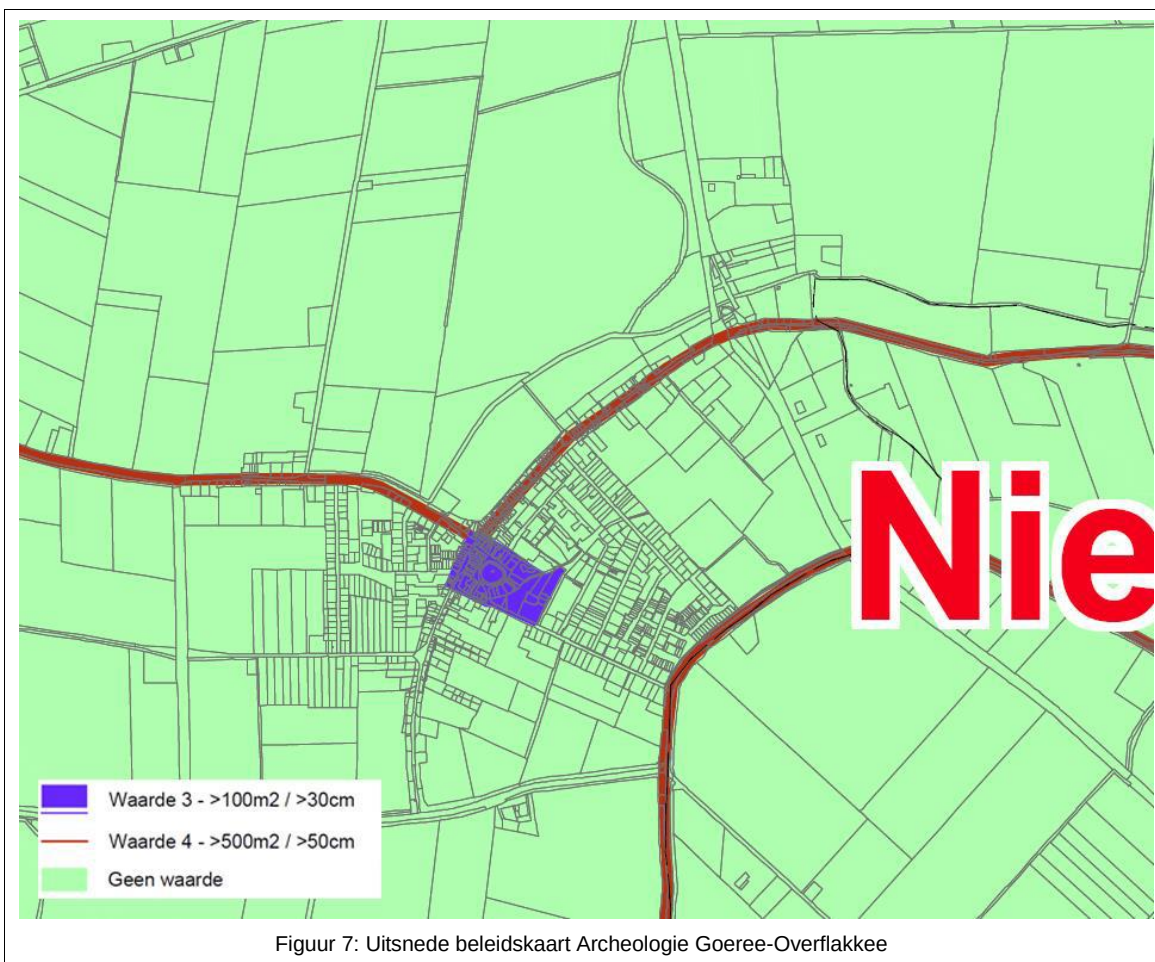
Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee 'Duurzaam omgaan met ons bodemarchief bij ruimtelijke ordening'

In 2010 is dit archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijke en beleidsmatig kader behandeld worden. De nota geeft aan hoe op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed.

De Wet op de archeologische monumentenzorg gaat uit van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m² (Monumentenwet 1988, artikel 41a). Gemeenten kunnen van die norm afwijken (naar boven en naar beneden) als zij daarvoor een deugdelijke motivering aanvoeren. Met de door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) opgestelde kaart kan Goeree-Overflakkee als gemeente nu een eigen gefundeerde keuze maken voor wat betreft het stellen van onderzoeksgrenzen.

Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart die het BOOR heeft opgesteld worden op basis van archeologische (verwachtings)waarden zones onderscheiden. Aan deze zones zijn adviezen gekoppeld voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Figuur 8 toont een uitsnede van deze kaart en laat zien dat de planlocatie gelegen aan de Zuid-dijk te Nieuwe-Tonge in de zone 'geen waarde' is gelegen. Er bestaat zodoende geen noodzaak tot het verder uitvoeren van archeologisch onderzoek.



Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden

In dit geval liggen in de omgeving van het plangebied twee rijksmonumenten en meerdere gemeentelijke monumenten. Voor deze bouwwerken geldt dat zij geen directe relatie hebben met het bouwplan. Bovendien geldt dat de gronden aan de westzijde van de Zuidijk in de bestaande situatie ook al bebouwd zijn met woningen van vergelijkbare omvang.

Voor de molen geldt daarnaast wel dat rekening gehouden dient te worden met de bijbehorende molenbiotoop. Het bouwplan ligt echter ruim buiten op de verbeelding aangegeven vrijwaringszone, waardoor het plan geen belemmering vormt voor de molen en de molenbiotoop. Van andere beschermde elementen of structuren is geen sprake.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Hierna wordt het beleid van het waterschap en de gemeente nader behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan.

Waterschapsbeleid; het Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3). Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Tevens wordt in het beheerplan ingegaan op compenserende maatregelen ten aanzien van nieuw te leggen verhard oppervlak. Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 500 m² naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 500 m² is het beleid van het Waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

Hierbij heeft het de voorkeur dat water in de directe omgeving gegraven wordt van de toename van de verharding. Als dat niet mogelijk is in het zelfde peilgebied of een benedenstrooms peilgebied.

Gemeentelijk beleid

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee (2009) is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het waterplan worden de volgende drie hoofdaspecten aan de orde gesteld:

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

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

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

- meer aandacht voor het karakteristieke krekenslandschap;
- en aanleggen een of meerdere gemeenschappelijke baggerdepots.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Zuiddijk 44 in Nieuwe-Tonge en bestaat in de huidige situatie uit bebouwing en verharding.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan maakt de realisatie van twee nieuwe twee aaneengebouwde woningen, ter vervanging van de bestaande schuur mogelijk.

Waterkwantiteit

Het terrein van de beoogde woningen is reeds volledig bebouwd en verhard. Het verhard oppervlak verandert niet. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

Watervoorziening

De grondwaterstand hoeft in principe niet te worden aangepast. Als er geen wijzigingen in het waterpeil nodig zijn, zullen er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn met de watervoorziening. Ook de omliggende gebieden zullen dan geen schade ondervinden door de beoogde ontwikkeling.

Volksgezondheid

Gezien het ontbreken van oppervlaktewater, is er geen gevaar voor de volksgezondheid in relatie tot water.

Bodemdaling

Er is geen kans op bodemdaling, want het betreft hier een zeekleigebied met zavel- en kleigronden. Bovendien worden er geen waterpeilen aangepast.

Grondwateroverlast

Aanpassing van het peil is niet nodig ten behoeve van deze ontwikkeling. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd die dieper komen te liggen dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zal onderzocht moeten worden of dit gevolgen heeft voor het grondwater.

Oppervlaktewater- en grondwaterkwaliteit

Vervuilsbronnen dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van water tegen te gaan. Er dienen geen uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbe-

dekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt te worden op delen die met hemelwater in contact komen (zoals de dakbedekking, goten en pijpen). Een alternatief is te voorkomen dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Bij verbouwingen moeten de mogelijkheden bekeken worden. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Er worden in dit geval geen aanpassingen aan het bestaande watersysteem gedaan.

Verdroging

De ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden. Het plangebied is geen kwelgebied en watervervuiling vanuit het plangebied zal zoveel mogelijk worden voorkomen.

Natte natuur

Het plangebied is geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan aquatische natuurwaarden.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.4 Ecologie/flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet én de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of én welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Gebiedsbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status

Gelet op de aard en omvang van het plan, bestaande uit het amoveren van een schuur behorende bij een woonbestemming en het oprichten van per saldo twee extra woningen, worden geen externe effecten verwacht op de beschermde gebieden in de omgeving.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is van belang of te uit te voeren werkzaamheden van invloed zijn op beschermde soorten en hun leefgebied. Het perceel is geheel bebouwd en het projectgebied kent om die reden geen noemenswaardig groen en in het geheel geen water.

Conclusie

Het aspect ecologie staat daarmee de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit geval geldt dat de gronden aan de Zuiddijk reeds voor de functie wonen zijn bestemd. De afstand tot omliggende inrichtingen wijzigt daarom niet. Derhalve is de conclusie dat het aspect milieuhinder niet van invloed is ten aanzien van beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in beginsel alle wegen gezoneerd. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Als een geluidzone van een gezoneerde weg geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

De Zuiddijk in het plangebied valt binnen de 30 km zone, zodat een akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer is het wettelijk toetsingskader op het gebied van luchtkwaliteit. Eén onderdeel van die wet is dat er een categorie projecten is benoemd waarvan bepaald is dat die, vanwege hun functie en omvang, niet van betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Deze hoeven om die reden niet verder getoetst te worden.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, geeft verder invulling aan dit principe en omvat ook richtlijnen om te bepalen of een plan of project onder deze regeling valt en daarmee geen verdere toetsing nodig is. Voor woningbouw is vastgelegd dat een plan van 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, of een plan van 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen, niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

In dit geval gaat het om een plan van twee aaneengebouwde woningen ter vervanging van een bestaande schuur en afdak. Hiermee blijft het plan ruimschoots binnen de wettelijke vrijstelling

van verder onderzoek naar luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de vervuilende concentraties voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe en interne veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Inrichtingen

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR).

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Transportroutes

De risiconormen en veiligheidsafstanden voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is sinds 1 april 2015 geregeld in Basisnet Weg, behorende bij de Wet Basisnet. Hierin is per wegvak aangegeven hoeveel transporten met gevaarlijke stoffen er plaatsvinden en met welke risico's en afstanden om die reden rekening gehouden dient te worden. Ook hier wordt uitgegaan van een PR en een GR.

Beleid gemeenten Goeree-Overflakkee

De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven naar een evenwichtige afweging van veiligheidsbelangen en overige belangen. Hiertoe hebben de vier gemeenten op Goeree-Overflakkee gezamenlijk de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid - Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee' opgesteld. Deze bevat een aantal beleidsuitgangspunten en ook wordt een aantal wettelijke punten onderstreept. Tevens wordt een methode neergezet voor het toetsen van risico's bij ontwikkelingen. Deze methode maakt het mogelijk om bij ruimtelijke plannen op voorhand te bepalen welke soorten objecten wel/niet zijn toegestaan binnen bepaalde afstanden van risicobronnen. De ambities, uitgangspunten en werkwijzen in deze visie vormen de basis voor de onderbouwing van de verantwoording van risico's.

Onderzoek

Uit de risicokaart en de regionale beleidsvisie externe veiligheid blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied, geen risicovolle inrichtingen liggen en tevens geen sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

Gelet op de omschreven risico's en de afstanden tot het projectgebied vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het plan.

4.9 Kabels en leidingen

In paragraaf 4.8 is kort stilgestaan bij eventuele (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen die in de regels en op de verbeelding ten aanzien van het bestemmingsplan ‘Nieuwe-Tonge’ zijn aangebracht.

5.1 Regels

Het voorliggend wijzigingsplan ‘Zuidelijk 44 te Nieuwe-Tonge’ is een digitaal bestemmingsplan dat moet voldoen aan de wettelijke eisen voor digitalisering. Het plan moet op www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd kunnen worden. Feitelijk behelst dit bestemmingsplan enkel een verruiming van de bouwmogelijkheden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ten opzichte van bestemmingsplan ‘Nieuwe-Tonge’.

Met dit wijzigingsplan blijven de regels van het onderliggende bestemmingsplan “Nieuwe-Tonge” onverkort van toepassing.

5.2 Verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd.

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbio-toop.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling aan de Zuidoost 44 in Nieuwe-Tonge is geen gemeentelijk initiatief en de gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING EN OVERLEG

7.1 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten.

PM

