

Toelichting

bestemmingsplan “Bedrijventerrein Tonisseweg”

Planstatus: concept

Datum: 24-05-2012

Plan identificatie: NL.IMRO.0580.ODTTonisseweg10-BP10

Auteur: Juriplan Advies

Inhoud

Hoofdstuk 1 – Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.3 Ligging plangebied	5
1.4 Vigerende planologische regelingen	7
1.5 Digitalisering bestemmingsplannen	7
1.6 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 – Beschrijving van het plangebied	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Ontstaansgeschiedenis	8
2.3 Tonisseweg in regionaal perspectief	9
2.4 Bestaande situatie	12
Hoofdstuk 3 – Beleidskader	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Regionaal beleid	17
3.5 Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4 – Omgevingsaspecten	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Bedrijven en milieuzonering	23
4.3 Geluid	26
4.5 Externe veiligheid	28
4.7 Duurzaam bouwen	31
4.8 Water	31
4.8.1 Beleidskader	32
4.8.2 Planbeschrijving	33
4.9 Archeologie	35
4.10 Natuur en landschap	36
Hoofdstuk 5 – Planbeschrijving	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Keuze van bestemmingen	39
5.3 Toelichting op de regels	42

5.3.1	Inleidende regels	43
5.3.2	Bestemmingsregels	43
5.3.3	Algemene regels	44
5.3.4	Overgangs- en slotregels	45
Hoofdstuk 6 – Economische uitvoerbaarheid		47
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7 – Procedure		48
7.1	Vooroverleg	48
7.2	Inspraak	48
7.3	Procedure	48

Hoofdstuk 1 – Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het nieuwe bestemmingsplan voor bedrijventerrein Tonisseweg is tweeledig:

Pagina | 5

Wijzigingen in het plangebied

Binnen het plangebied hebben zich een aantal wijzigingen met betrekking tot de bestemmingen voorgedaan. Zo zijn er nieuwe bedrijven bijgekomen, zijn er bedrijfswoningen gerealiseerd en is er volumineuze detailhandel gevestigd. Deze wijzigingen worden doorgevoerd in de herziening van het bestemmingsplan. Op deze manier is het bestemmingsplan weer actueel.

Wet ruimtelijke ordening

De gemeente Oostflakkee voldoet met het opstellen van het bestemmingsplan bedrijventerrein Tonisseweg aan de regels van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vaststelt (lid 1) en dat de bestemming van de gronden binnen een periode van tien jaar, gerekend vanaf de datum van de vaststelling van het bestemmingsplan, telkens opnieuw wordt vastgesteld (lid 2). Met de vaststelling van bestemmingsplan bedrijventerrein Tonisseweg wordt aan deze verplichting voldaan.

1.2 Doel

Het nieuwe bestemmingsplan heeft in hoofdzaak een conserverend karakter, hoewel het tevens flexibel is zodat gewenste ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. Dit betreft vooral het versterken van de bestaande bedrijfsfuncties. In een aantal gevallen betreft dit ook het planologisch mogelijk maken van een transformatie naar andere functies in het gebied, door middel van een wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan wordt voorts een helder en actueel juridisch-planologisch kader geschapen voor bedrijfswoningen.

1.3 Ligging plangebied

Het bedrijventerrein Tonisseweg ligt aan de noordzijde van het dorp Oude-Tonge tussen de provinciale weg N59 en de provinciale weg N498. Globaal kan het bestemmingsplangebied worden afgebakend door de provinciale weg N59 in het noorden, de Oudelandsedijk in het oosten en de provinciale weg N498 / grens van het bestemmingsplan 'Oude-Tonge dorp' in het zuiden.



Figuur 1 - Ligging plangebied

De begrenzing van het plangebied in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tonissegeweg' verandert ten opzichte van het oude bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Tonissegeweg 1997'. De belangrijkste wijziging is het afvallen van het vlak bestemd als 'Maatschappelijke doeleinden'. Op deze locatie zijn het gemeentehuis en een groenstrook met kinderboerderij gevestigd. Dit vlak wordt meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan 'Oude-Tonge Dorp'. Verder blijven de bestemmingsplangrenzen voor het nieuwe bestemmingsplan gelijk ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Onderstaande figuur bevat een weergave van de oude en de nieuwe plangrenzen.



Figuur 2 - Plangrens bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Tonissegeweg 1997' (oud, incl groene arcering) en bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tonissegeweg' (nieuw, excl. groene arcering)

1.4 Vigerende planologische regelingen

Het nieuwe bestemmingsplan bedrijventerrein Tonisseweg vervangt het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Tonisseweg 1997'. Dat bestemmingsplan is vastgesteld op 12 november 1998 en goedgekeurd op 8 juni 1999.

1.5 Digitalisering bestemmingsplannen

Vanaf 1 januari zijn alle gemeenten verplicht om nieuwe ruimtelijke plannen via internet beschikbaar te stellen. Burgers, bedrijven, en maatschappelijke organisaties krijgen op deze manier gemakkelijker toegang tot informatie over de ruimtelijke ordening in Nederland. De verplichte digitalisering volgt op de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in juli 2008. Volgens de Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening dienen alle nieuwe Wro-plannen door het bevoegd gezag beschikbaar te worden gesteld via www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook het herziene bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Tonisseweg' zal op deze website beschikbaar gesteld worden.

1.6 Leeswijzer

Nadat in dit eerste hoofdstuk de aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan, het doel van het bestemmingsplan, de ligging en begrenzing van het plangebied, de vigerende regelingen en de digitalisering zijn beschreven wordt in het volgende hoofdstuk een historische, stedenbouwkundige en functionele beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders die voor het plangebied relevant zijn. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft de planbeschrijving weer. In dat hoofdstuk wordt een integrale afweging gemaakt ten aanzien van alle relevante beleidsuitgangspunten en hoe deze 'vertaald' zijn naar het plan. Dit hoofdstuk bevat bovendien de juridische paragraaf. Hier wordt onder andere een toelichting op de bestemmingen en de opzet van de bestemmingsregels gegeven. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de resultaten van overleg en inspraak verwerkt.

Hoofdstuk 2 – Beschrijving van het plangebied

2.1 Inleiding

Om te beschrijven op welke wijze rekening wordt gehouden met de typering van het gebied en de verhoudingen van het plangebied tot het aangrenzende gebied, worden achtereenvolgens de ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke structuren die in de loop van de tijd zijn ontstaan en de ruimtelijke structuur, ontsluiting en functionele opbouw van het plangebied beschreven.

2.2 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied wordt gekenmerkt door bedrijfsvestiging die qua ouderdom en verschijningsvorm sterk van elkaar verschillen. De historische bedrijfsvestiging van Oude-Tonge was oorspronkelijk georiënteerd op vervoer via water. De oudste bedrijfsgebouwen kwamen dan ook voor op het voormalige Handelsterrein nabij de Voorstraat en de Kaai aan de Krammer.

Na verloop van tijd werd vervoer via de weg belangrijker, en gingen bedrijven zich vestigen aan de provinciale weg N498, ten noorden van de dorpskern. Met deze eerste bebouwing ontstond het bedrijventerrein Tonisseweg. Vanwege de ontsluitingsfunctie van de provinciale weg zijn de voorkanten van de bedrijfspanden naar de provinciale weg gericht.

Ter verbetering van de bereikbaarheid van de Zuid-Hollandse en Zeeuwse eilanden werden lange tijd plannen gemaakt voor de aanleg van een nieuwe provinciale weg (de huidige N59). Medio jaren tachtig van de vorige eeuw werd het tracé van deze weg definitief en kon een ruimtelijke visie opgesteld worden voor de uitbreiding van het bedrijventerrein in noordelijke richting. Deze uitbreidingsvisie werd in het bestemmingsplan Tonisseweg 1985 vastgelegd.



Figuur 3 - Historisch beeld van de Stationsweg

De nieuwe provinciale weg werd in 1992 in gebruik genomen. De weg speelt een belangrijke rol voor de bereikbaarheid van het bedrijventerrein Tonisseweg, met name voor het verkeer vanuit de richtingen Rotterdam-Rijnmond/Brabant en Zeeland. Bovendien heeft de ligging van de provinciale weg ten noorden van het bedrijventerrein een grote invloed op de zichtbaarheid van het bedrijventerrein. De aanleg van de provinciale weg heeft een ommezwaai voor de oriëntatie van de bedrijven veroorzaakt. De achterkanten van de oudere bedrijven kwamen met de nieuwe provinciale weg duidelijk op het zicht te liggen. De nieuwere bedrijven richten zich dan ook met hun voorkanten duidelijker naar de nieuwe provinciale weg. Door de beplanting langs de weg zijn deze percelen inmiddels echter grotendeels aan het zicht onttrokken.

Het bestemmingsplan Bedrijfsterrein Tonisseweg 1997 maakt een uitbreiding van het bedrijventerrein mogelijk. Tonisseweg II is inmiddels (grotendeels) gerealiseerd. De Boezemweg vormt de ontsluiting voor het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein. De bedrijfskavels aan de zuidzijde zijn op de provinciale weg georiënteerd. De overige kavels zijn georiënteerd op de

Boezemkade. Het steunpunt voor het Waterschap is ontsloten via de Oudelandsedijk. Het nieuwe terrein is efficiënt verkaveld zonder doodlopende wegen.

2.3 Tonisseweg in regionaal perspectief

Bedrijventerrein Tonisseweg is een zelfstandig functionerend bedrijventerrein met een netto oppervlakte van 25 hectare. Het mag echter duidelijk zijn dat dit functioneren wordt beïnvloed door vraag- en aanbod van bedrijven(terreinen) op een hoger schaalniveau. In deze paragraaf wordt het aanbod op bedrijventerrein Tonisseweg in regionaal perspectief geplaatst. Het aanbod wordt daartoe gerelateerd aan het aanbod op het eiland Goeree-Overflakkee.

Pagina | 9

Regionaal aanbod

Op Goeree-Overflakkee zijn 17 bedrijventerreinen met een gezamenlijk oppervlak van 199,6 ha netto (Bron: Bedrijventerreinenstrategie Goeree-Overflakkee 2009). De grootste oppervlakte aan bedrijventerreinen is gelegen in de gemeenten Middelharnis en Oostflakkee. In figuur 5 is de ligging van de verschillende bedrijventerreinen op Goeree-Overflakkee aangegeven. Tevens is in deze figuur opgenomen of er sprake is van herstructurerings- op transformatieplannen. De bijbehorende tabel 1 bevat de namen van de bedrijventerreinen, de netto oppervlakte van het terrein en de bijbehorende gemeente.

De bedrijventerreinen op Goeree-Overflakkee zijn wisselend van omvang. Op Goeree-Overflakkee bevinden zich vijf grootschalige bedrijventerreinen die samen goed zijn voor 70% van de totale netto oppervlakte. Op dit moment zijn Oostplaat I en Havens van Stellendam de grootste bedrijventerreinen en beslaan respectievelijk 32 en 31,3 ha. Op termijn zal het Bedrijvenpark Oostflakkee met een totale oppervlakte van 36 ha het grootste bedrijventerrein op Goeree-Overflakkee worden. De overige 30% van de totale netto oppervlakte is verspreid over 12 kleinschalige bedrijventerreinen in de vier gemeenten. In de gemeente Dirksland zijn alle bedrijventerreinen kleinschalig. De gemeenten Oostflakkee en Middelharnis hebben ieder twee grootschalige bedrijventerreinen.

Er is in regionaal verband sprake van een aanzienlijk aanbod aan bedrijventerreinen (Bron: Eigenwijze groei, 2007, blz. 15). In de nota Eigenwijze groei wordt geconstateerd dat er de komende 10 jaar nog voldoende doorgroeimogelijkheden zijn op regionaal gebied. Er is nog zo'n 36 hectare uitgeefbaar (op bedrijvenpark Oostflakkee, Korteweg Stellendam en Oostplaat 3e fase). Op termijn dienen echter wel plannen te worden ontwikkeld voor de periode daarna; waarbij naast ruimtewinst door herstructurering van bedrijventerreinen ook wordt gekeken naar aanleg van nieuwe terreinen (zie ook paragraaf 3.4).



Figuur 4 - Ligging bedrijventerreinen op Goeree-Overflakkee

Bron: IBIS/bewerking Ecorys, 2008; Bedrijventerreinenstrategie Goeree-Overflakkee 2009

Nr	Naam bedrijventerrein	Totale netto opp (in ha)	Gemeente
1	Ouddorp	2,8	Goedereede
2	Korteweg	9,0	
3	Havens van Stellendam	31,3	
4	Melissant	4,6	Dirksland
5	Kralingen	4,6	
6	Watertoren	8,3	
7	Philipshoofjesweg	2,0	
8	Haveneind	1,5	Middelharnis
9	Oostplaat	32,0	
10	Oostplaat II	16,3	
11	Molenweg	5,0	
12	De Tram	6,7	
13	BP Oostflakkee	36,0	Oostflakkee
14	Tonisseweg I	17,2	
15	Tonisseweg II	7,7	
16	Bosland	3,8	
17	Ooltgensplaat	4,8	
Totaal		199,6	

Tabel 1 - Overzicht bedrijventerreinen Goeree-Overflakkee

Bron: IBIS, 2008; Bedrijventerreinenstrategie Goeree-Overflakkee 2009

Regionale vraag

In de laatste tien jaar is er op Goeree-Overflakkee op jaarbasis 3-4 hectare bedrijventerrein uitgegeven met pieken in 1999, 2003 en 2005 (Bron: Eigenwijze groei, 2007, blz. 13).

In de notitie 'Eigenwijs eiland in de Nederlandse Delta' (2007) wordt op basis van een onderzoek van ZKA een analyse van de huidige marktsituatie op het eiland gegeven. Daarbij is gekeken naar de feitelijke investeringen, die in de afgelopen jaren door bedrijven zijn gedaan om een nieuwe vestiging op Goeree-Overflakkee te creëren. Daarbij valt op dat bijna alle investeringen in stuwende economische activiteiten zijn gedaan door bedrijven die al (gedeeltelijk) op het eiland zijn gevestigd. De investeringsmarkt op het eiland wordt gevormd door hoofdzakelijk interne vraag. De interne vraag betreft vooral een behoefte van bedrijven aan vernieuwing, optimalisatie en gedeeltelijke verplaatsing van bedrijfsvestigingen. Bij de keuze voor de vestigingsplaats is niet of nauwelijks naar alternatieven buiten de regio gekeken. De verhuizing van economische activiteit geschiedt hoofdzakelijk binnen de eilandsgrenzen. Het zijn bedrijven waarvan de eigenaren vooral sociaal aan het gebied zijn gebonden. Ook in het nieuwe bedrijventerrein in Oostflakkee zien we vooral een vraag van lokale ondernemers. Deze situatie is ook van toepassing op de arbeidsmarkt. Er zijn weinig nieuwe arbeidskrachten van buiten die zich op het eiland vestigen. Verschillende bedrijven ondervinden dan ook problemen in werving en selectie van personeel, vooral op hbo- en universitair niveau.

Herstructurering

In de jaarlijkse IBIS-enquête waarin het aanbod van bedrijventerreinen in kaart wordt gebracht, wordt ook geïnformeerd naar de staat van veroudering van het bedrijventerrein en eventuele plannen voor herstructurering. Voor Goeree-Overflakkee komt hieruit het volgende beeld naar voren:

Gemeente	Bedrijventerrein	Fasering	Status	Opp. (bruto ha)	Type herstr.
Goedereede	Havens van Stellendam	2009	Hard ¹	3,0	Revitalisering
Middelharnis	Molenweg	-	Zacht ² (onderzoeksfase)	6,0	Revitalisering
Middelharnis	Oostplaat I	-	Zacht (onderzoeksfase)	44,0	Revitalisering
Middelharnis	De Tram	-	Zacht	?	?
Oostflakkee	Bosland	2008	Hard (in uitvoering)	5,0	Uitgebreide herstructurering
Oostflakkee	Ooltgensplaat	-	-	4,8	Herstructurering
Oostflakkee	Tonisseweg I	2008	Hard	20	Revitalisering
Dirksland	Kralingen (Spuikolk)	-	Zacht	2,0 ³	Transformatie
Totaal				84,8	

Tabel 2 - Te herstructureren en transformeren bedrijventerreinen op Goeree-Overflakkee

Bron: IBIS/ ECORYS, 2008; Bedrijventerreinenstrategie Goeree-Overflakkee 2009.

¹ Hard= de herstructurering wordt op korte termijn uitgevoerd.

² Zacht= het is onzeker of de herstructurering uitgevoerd wordt. Hierbij is het type van de herstructurering vaak niet bekend. Het betreft hier veelal de onderzoeksfase.

³ Deze metrage maakt geen deel uit van de totale herstructureringsopgave, omdat het een transformatieve betreft.

Het onderhavige bestemmingsplan bestaat uit de bedrijventerreinen Tonisseweg I en Tonisseweg II. Tonisseweg I is één van de weinige terreinen op Goeree-Overflakkee waar momenteel harde herstructureringsplannen voor bestaan. De herstructurering is zelfs al vanaf 2008 in uitvoering. De herstructurering wordt uitgevoerd middels een revitalisering van het bedrijventerrein. De uitvoering van de herstructurering heeft een positieve impuls gekregen doordat gemeente Oostflakkee in januari 2010 een Uitvoeringssubsidie Herstructurering Bedrijventerreinen (UHB) heeft ontvangen van de Provincie Zuid-Holland voor de kwaliteitsverbetering van de Tonisseweg. Samen met ondernemers zijn voor Tonisseweg al maatregelen opgesteld die in uitvoering worden genomen. Zo heeft de parallelweg aan de Stationsweg onlangs een belangrijke verbetering ondergaan door het doortrekken van de trottoirlijn en een vernieuwde beplantingslijn.

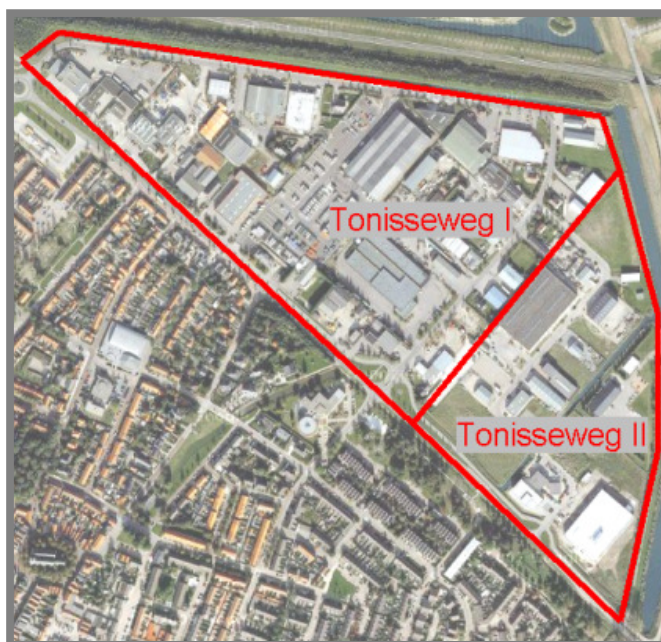
2.4 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

Oorspronkelijk bestond het bedrijventerrein Tonisseweg uit twee delen, Tonisseweg I en Tonisseweg II. Bij het opstellen van het bestemmingsplan 'bedrijventerrein tonisseweg 1997' was ook sprake van de eventuele ontwikkeling van Tonisseweg III. Op de locatie waar Tonisseweg III gepland stond is nu het regionale bedrijventerrein Bedrijvenpark Oostflakkee gevestigd.

Kwaliteit bebouwing

Het plangebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van bedrijven die sterk verschillen qua ouderdom en uitstraling. Met name de uitstraling en de kwaliteit van de bebouwing loopt erg uiteen. Het oostelijke gedeelte (Tonisseweg II), waar de meest recentelijk gerealiseerde bedrijven zich bevinden, heeft een nettere en verzorgdere uitstraling dan de rest van het gebied. Voornamelijk de uitstraling richting de Stationsweg/ N498 is op dit gedeelte van het bedrijventerrein kwalitatief beduidend beter dan op de rest van het bedrijventerrein. Ook de ruimte om de gebouwen tonen onderling grote verschillen in onderhoud, kwaliteit en uitstraling.



Figuur 5 - Ligging Tonisseweg I en II

Openbare ruimte

De openbare ruimte kenmerkt zich als de openbare ruimte van een plaatselijk bedrijventerrein. Het overgrote deel van de openbare ruimte bestaat uit verharding. Wel zijn er, weliswaar onderbroken, groenstroken langs de wegen aanwezig. Het oostelijk gedeelte (Tonisseweg II) heeft niet alleen op het gebied van bebouwing, maar ook op het gebied van openbare ruimte, een kwalitatief betere uitstraling richting de Stationsweg/ N498 dan de rest van het gebied (Tonisseweg I). Toch is op het gebied van openbare ruimte voor zowel Tonisseweg I als Tonisseweg II een kwaliteitsverbetering gewenst.

Ontsluiting

Het gebied heeft drie aansluitingen op de Stationsweg/ N498. De bedrijven aan de Stationsweg die gevestigd zijn in het oudere gedeelte, Tonisseweg I, hebben een directe aansluiting op de parallelweg Stationsweg. Bij de bedrijven op het gedeelte Tonisseweg II is dit niet het geval. Deze zijn aan de zijkant en achterzijde van het perceel ontsloten. Aan de kant van de Stationsweg ligt voor deze bedrijven een groenstrook met sloot.

De wegenstructuur en maatvoering van de wegen en bochten leidt op het bedrijventerrein niet tot belemmeringen voor het vrachtverkeer. Dit betekent dat de in de afgelopen jaren steeds groter wordende transportmiddelen goed kunnen manoeuvreren op het bedrijventerrein en dat er op het gebied van infrastructuur geen directe aanpassingen nodig zijn.



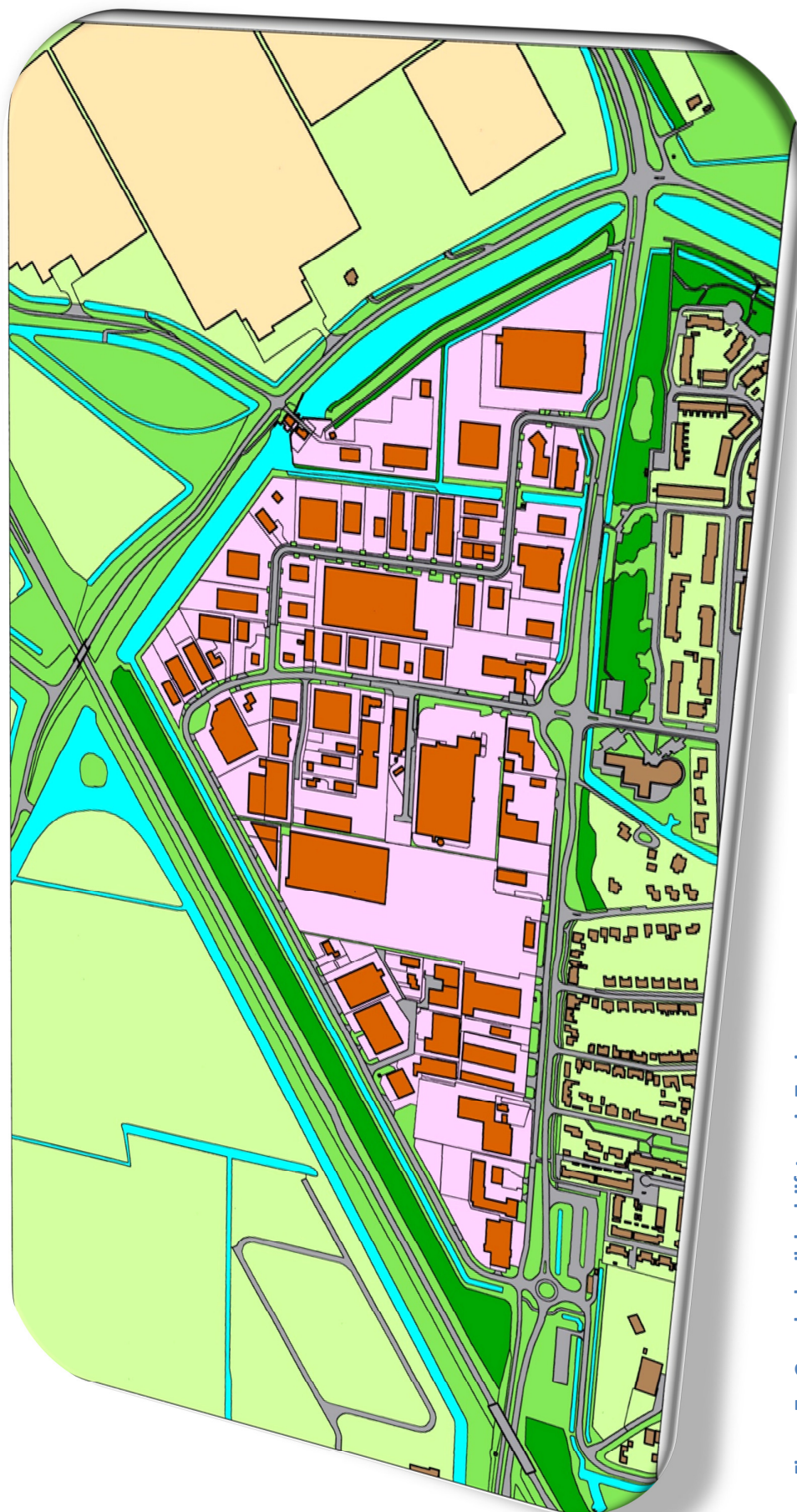
Figuur 6 - Bedrijfspannen Tonisseweg

Functionele opbouw

Op het bedrijventerrein zijn voornamelijk lokale bedrijven gevestigd (verplaatsingen vanuit de dorpskern) en een aantal regionaal georiënteerde bedrijven. Relatief veel bedrijven bevatten een bedrijfswoning. Daarnaast is in het gebied een bouwmarkt gevestigd en bevat het gebied enkele overige functies, zoals een kantoor, detailhandel (in volumineuze goederen) en sportscholen. In het plangebied bevindt zich een steunpunt van Waterschap Hollandse Delta. Het betreft een gemaal en onder meer zoutopslag. In de hoofdstukken 3, 5 en 6 wordt nader omschreven hoe met deze functies wordt omgegaan.

Kabels en leidingen

Onder de Stationsweg bevindt zich een rioolpersleiding. Verder zijn er binnen het gebied geen planologisch relevante kabels of leidingen aanwezig.



Figuur 7 – Grondgebruik bedrijfsterein Tonissegweg

Hoofdstuk 3 – Beleidskader

3.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Tonisseweg vindt zijn basis in ruimtelijk beleid zoals dat in nota's en plannen van het rijk, provincie, regio en gemeente is vastgelegd. Dit hoofdstuk geeft het beleidskader dat op dit bestemmingsplan van toepassing is weer.

Pagina | 15

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van het ministerie van Infrastructuur en Ruimte van kracht geworden. De structuurvisie vervangt verschillende nota's, waaronder de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040 en de Nota Mobiliteit, schetst de doelen, belangen en opgaven van het Rijk tot 2028 en de ambities tot 2040. Uitgangspunt is de ruimtelijke ordening zoveel mogelijk over te laten aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...'), minder nationale belangen en eenvoudigere regelgeving. De nationale belangen die worden benoemd betreffen de internationale concurrentiepositie, het gebruik van de ondergrond, het behouden en versterken van vervoer- en transportsystemen, de milieukwaliteit, de waterveiligheid en zoetwatervoorziening en behoud en versterken van natuur en cultuurhistorische waarden. De structuurvisie raakt geen van de belangen die in het bestemmingsplan Tonisseweg worden afgewogen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Bij het vaststellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de bepalingen van het Barro. In het Barro wordt daartoe een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen. Het Barro heeft geen consequenties voor de bestemmingsplannen in de gemeente Oostflakkee.

3.3 Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Zuid-Holland

Op 2 juli 2010 hebben Provinciale Staten van Zuid Holland de ontwerp Structuurvisie provincie Zuid Holland vastgesteld. De kern van deze visie is een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk realiseren. Hierin is het goed wonen, werken en leven voor de inwoners. Deze toekomstige ruimtelijke inrichting versterkt de economische concurrentiepositie. Een concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel betekent dat er voldoende en op de behoefte afgestemd aanbod van bedrijventerreinen binnen het stedelijk netwerk beschikbaar moet zijn. Bedrijventerreinen zijn een vorm van verstedelijking en liggen dan ook binnen de bebouwingscontouren (m.u.v. bollencomplex). De provincie ziet het behouden en aantrekken van bedrijvigheid en werkgelegenheid met onder andere het accent op handel als provinciaal belang.

Het optimaal benutten van de bestaande ruimte van de bedrijventerreinen staat centraal. Het ruimtegebruik zal intensiever en efficiënter worden benut door bijvoorbeeld ondergronds en meervoudig ruimtegebruik. Intensiveren, innoveren en herstructureren van het bestaande areaal staan centraal. Pas in laatste instantie komt uitbreiden op eventuele nieuwe locaties aan de orde (SER-ladder).

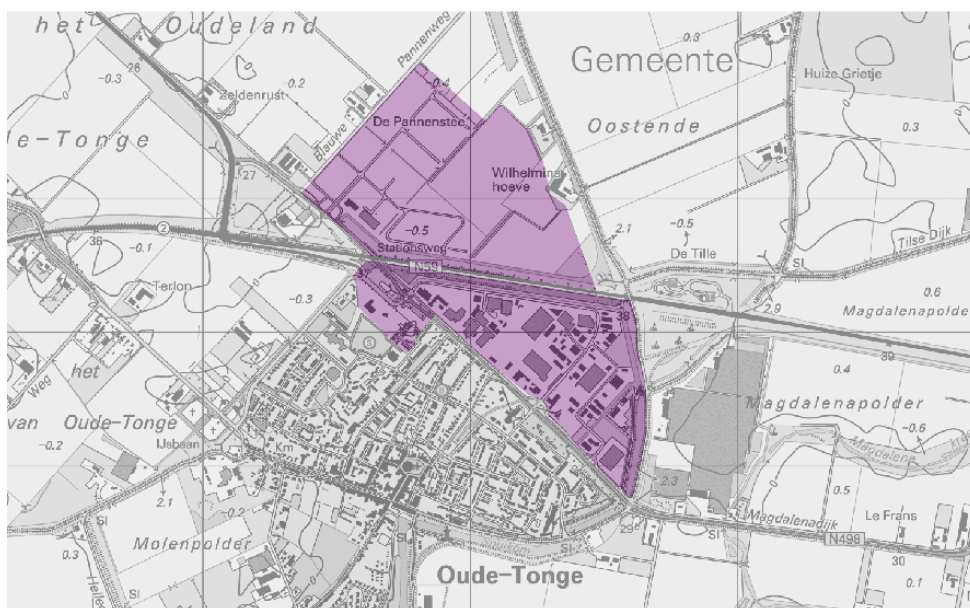
Naast reguliere bedrijventerreinen, mainport en greenports is er onderscheid tussen bedrijventerreinen voor aan vaarwegen gebonden bedrijvigheid en terreinen voor bedrijvigheid in de hogere milieuhinder categorieën (HMC-terreinen). Het areaal van deze laatste twee categorieën moet in regionaal verband zoveel mogelijk gehandhaafd worden.

Pagina | 16 Verordening Ruimte

Op 2 juli 2010 is door Provinciale Staten van Zuid-Holland de Verordening Ruimte; Visie op Zuid-Holland vastgesteld. In deze verordening heeft de provincie haar provinciale belangen met het oog op een goede ruimtelijke ordening vastgelegd en regels gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen. Nieuwe bestemmingsplannen moeten voldoen aan deze verordening. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn de volgende thema's relevant:

Bedrijfswoningen

Bedrijventerrein Tonisseweg maakt onderdeel uit van een in de Verordening Ruimte aangewezen bedrijventerrein (zie figuur 8). De verordening geeft voor deze terreinen aan dat bestemmingsplannen geen bestemmingen aanwijzen die nieuwe (bedrijfs)woningen mogelijk maken. Voor bedrijventerreinen waar maximaal milieucategorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten mogelijk wordt gemaakt bestaan uitzonderingsmogelijkheden. Dit is voor het onderhavige bestemmingsplan echter niet het geval. Dit bestemmingsplan maakt dan ook geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk (zie ook de paragrafen 1.2 en 4.2).



Figuur 8 – Fragment kaart bedrijventerreinen Verordening Ruimte

Hoogst mogelijke milieucategorie

In de Verordening is tevens vastgelegd dat bestemmingsplannen voor aangewezen bedrijventerreinen bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving mogelijk maken. Daarbij wordt rekening gehouden met ontwikkelingen die mogelijk zijn op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan of de provinciale structuurvisie. De toelichting van het bestemmingsplan moet hierover een verantwoording bevatten. Deze toelichting wordt gegeven in paragraaf 4.2 (bedrijven en milieuzonering).

Kantoren

Bestemmingsplannen buiten de invloedssfeer van het Zuidvleugelnet (zoals onderhavig bestemmingsplan) wijzen geen bestemmingen aan die nieuwe bebouwing van kantoren mogelijk maken. Deze regeling is niet van toepassing op kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto vloeroppervlak van maximaal 1.000 m² per vestiging, bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m² en eenmalige uitbreiding van bestaande kantoren, met ten hoogste 10% van het bestaande bruto vloeroppervlak. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met deze regels. Daarbij wordt verwezen naar hoofdstuk 5 en de regels behorend bij dit bestemmingsplan.

Detailhandel

Volgens de provinciale verordening is nieuwe perifere detailhandel slechts mogelijk binnen daartoe aangewezen opvanglocaties. Op Goeree-Overflakkee is uitsluitend bedrijventerrein Oostplaat in de gemeente Middelharnis als opvanglocatie voor perifere detailhandel. Buiten deze opvanglocaties laat de provinciale verordening uitsluitend de vestiging van een individueel bedrijf (geen nieuwe perifere detailhandelsconcentratie) toe voorzover vestiging plaatsvindt op een bedrijventerrein en het aandeel van bedrijven in perifere detailhandel niet meer bedraagt dan 10% van het totale oppervlak van het bedrijventerrein. Daarnaast is eenmalige uitbreiding van bestaande detailhandel met ten hoogste 10% van het bruto vloeroppervlak per vestiging. Deze uitgangspunten zijn verwerkt in dit bestemmingsplan (zie paragraaf 3.4 en hoofdstuk 5).

3.4 Regionaal beleid

Intergemeentelijke structuurvisie Goeree-Overflakkee

De gemeenten Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee hebben in december 2010 een gezamenlijke visie vastgesteld om te komen tot een vitaal belevingseiland in de Delta. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee; Vitaal belevingseiland in de Delta (verder: ISG) worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Dit vraagt om fundamentele keuzes. De waargenomen trend van sociaal-economische terugloop dient te worden doorbroken. Enerzijds zonder 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 ISG bestaat uit twee documenten, een visie en een onderbouwend analysedocument.

In de ISG 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.

Over bedrijventerreinen in het algemeen wordt in de structuurvisie, het volgende aangegeven:

Herstructurering van bedrijventerreinen en het opknappen van verouderde openbare ruimtes op deze terreinen is één van de kernopgaven van de ISG. Op die manier wordt ingezet op het scheppen van een gunstig ondernemingsklimaat. Het bestemmingsplan biedt ruimte om de reeds ingezette maatregelen in het kader van de herstructurering uit te voeren.

In de ISG wordt daarnaast aangegeven dat de logistieke sector en maakindustrie kansrijke sectoren zijn met groeipotentie door hun (potentieel) stuwende karakter. Ook op dat onderdeel is het bestemmingsplan in lijn met de uitgangspunten van het ISG.

Eigenwijze groei

In opdracht van het ISGO is in 2007 de nota "Eigenwijze groei", een regionaal-economische visie op Goeree-Overflakkee voor de periode 2007-2020 opgesteld. Kern van de analyse wordt gevormd door een geconstateerde achterblijvende economische ontwikkeling. De gevolgen hiervan voor de gemeenschap kunnen aanzienlijk zijn: een achteruitgang van het woon- en werkklimaat. Reden waarom een aantal maatregelen gericht op het stimuleren van de economie urgent zijn.

Economische dynamiek is mogelijk indien deze wordt geschoeid op de beschikbare potentiële kernkwaliteiten van ruimte, natuur en water, rust en kust. De opgave voor het beleid is om enerzijds als eenheid de bestaande economische dragers te consolideren en anderzijds nieuwe impulsen te stimuleren en randvoorwaarden te optimaliseren. Hierbij dient gefocust te worden op innoverende bedrijvigheid, toerisme, recreatie en wonen. Een groei, op basis van de aanwezige kernkwaliteiten, een "eigen wijze groei" staat daarbij voorop.

In de economische visie worden de volgende conclusies getrokken:

- aangegeven wordt dat er geïnvesteerd moet worden om een dreigende achteruitgang van de economie en de leefbaarheid te keren;
- de kernkwaliteiten van het gebied, rust en ruimte, moeten worden benut en vermarkt, waarbij het gebied zich moet onderscheiden van de omgeving;
- ondernemerschap, toerisme en de factor wonen zijn de economische motoren van de regio;
- er moet voldoende ruimte zijn voor realisatie van nieuwe economische ontwikkelingen;
- er dient een daadkrachtige organisatie te worden ingericht,

In de nota wordt aangegeven dat een vernieuwing van denken nodig is. Goeree-Overflakkee moet een eiland van ruimte en rust blijven, maar wel een vitale en levendige regio waarbij (o.a.) ook ondernemerschap wordt gewaardeerd en gefaciliteerd. Ter uitvoering van de visie worden een aantal speerpuntprojecten benoemd. Eén van deze in de nota opgenomen speerpuntprojecten is 'Ruimte voor bedrijvigheid'. Zoals aangegeven (zie par. 2.2) lijkt er de komende tien jaar nog voldoende aanbod van bedrijventerreinen te zijn. Wel is het zaak om plannen te ontwikkelen voor nieuwe terreinen. Gelijktijdig, of wellicht reeds eerder, moeten herstructureringsmogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen worden geïnventariseerd. Zonder meteen nieuwe terreinen te ontwikkelen kunnen bestaande terreinen via tal van verschillende ingrepen vaak intensiever/beter worden benut. De nota stimuleert dan ook kwaliteitsbehoud en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen. Er wordt daarbij ingezet op een regionale herstructureringsstrategie. Met een regionale herstructureringsstrategie kan een aantal thema's bij de kop worden gepakt waarbij onder andere de verhouding tussen vraag en aanbod op bedrijventerreinen centraal staat. Voorbeelden van thema's zijn de kwaliteit van terreinen, mogelijkheden voor ruimtewinst, onttrekking aan de voorraad, uitplaatsingsbehoefte en inventarisatie van de leegstand. Door een goede afstemming tussen vraag en aanbod kan Goeree-Overflakkee het aantal hectares verouderd bedrijventerrein met verschillende 'ingrepen' terugdringen.

Daarnaast wordt in de nota ingegaan op regionaal vestigingsbeleid. Regionaal vestigingsbeleid geeft invulling aan de economische profilering van Goeree-Overflakkee binnen Zuid-Holland (en ten opzichte van West-Brabant en Zeeland). Het is daarmee breder dan het oude (A-B-C) locatiebeleid. Het doel van vestigingsbeleid is de juiste locatie voor het juiste bedrijf, waarbij de kwaliteit van de werklocaties het leidend beginsel vormt. Belangrijke aspecten van kwaliteit van werklocaties zijn functionaliteit (o.a. geschikte kavels en voorzieningen voor verschillende typen bedrijven, bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit en de consequenties voor leefbaarheid en veiligheid. Het vestigingsbeleid is een onderwerp dat bij uitstek regionaal zou moeten worden vormgegeven. Op basis van ieders eigen ambities en kwaliteiten zou voor elke gemeente een eigen profileringstrategie

moeten worden uitgewerkt, die wordt vertaald in specifieke vestigingseisen per bedrijventerrein. Het gaat hierbij niet alleen om een sectorale verdeling van de bedrijvigheid op het eiland, maar ook om de kwaliteitseisen die op verschillende terreinen dienen te worden gehanteerd (dit gaat verder dan beeldkwaliteit, maar heeft ook betrekking op het aantrekken van bedrijven met een minimaal aantal arbeidsplaatsen per ha en de aansluiting daarvan op de beroepsbevolking in de regio). Om de gekozen profielen van bedrijventerreinen te beschermen zou op deze manier een flexibel, maar streng vestigingsbeleid moeten worden ingezet, waarin diverse selectiecriteria zorgvuldig tegenover elkaar worden afgewogen. Hierbij dient specifiek aandacht te worden besteed aan afspraken over vestiging van grootschalige en perifere detailhandel.

Eigenwijs eiland in Nederlandse Delta

In 2007 is door het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) een regionaal-economische visie voor Goeree-Overflakkee opgesteld. Kern van deze analyse wordt gevormd door een geconstateerde achterblijvende economische ontwikkeling. De gevolgen hiervan voor de gemeenschap kunnen aanzienlijk zijn: een achteruitgang van het woon- en werkklimaat. Reden waarom een aantal maatregelen gericht op het stimuleren van de economie urgent zijn.

De notitie 'Eigenwijs eiland in de Nederlandse Delta' is een implementatieplan van deze regionaal-economische visie, zodat concreet wordt gemaakt hoe de genoemde actieprogramma's worden geïmplementeerd. Dit is met name gericht op de wijze waarop verschillende projecten door de gemeente op Goeree-Overflakkee of door het ISGO worden aangepakt.

Specifiek voor Goeree-Overflakkee zijn de kansen vooral groot in de sectoren op MBO-niveau. Dus niet voor al te laagwaardige industrie (kwetsbaar in verband met loonontwikkeling in Nederland), maar ook niet te sterk op de high tech, creatieve industrie etc. Daar zijn andere gebieden sterker in. Daarbij kan men denken aan de volgende groeimarkten: zorg, toerisme, logistiek, eenvoudige ambachten en diensten.

Specifiek voor Oostflakkee geldt dat deze gemeente wordt doorkruist door een belangrijke noord zuid verbindingsweg. Binnen een ruime regio neemt Oostflakkee een plaats in als logistiek knooppunt. Ook voor de lichte maakindustrie heeft Oostflakkee enige traditie en bestaan goede vestigingsplaatsmogelijkheden. Dit bestemmingsplan blijft deze behoeften faciliteren.

Bedrijventerreinenstrategie Goeree-Overflakkee

In 2009 is in opdracht van de Portefeuillehouders Adviescommissie Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en economische zaken (PAC VROEZ) van het ISGO een bedrijventerreinenstrategie voor de regio Goeree-Overflakkee opgesteld. Belangrijke aanleidingen daartoe zijn de huidige ontwikkelingen op het gebied van de bedrijventerreinen, de uitgaven op het regionale Bedrijven Park Oostflakkee en de noodzaak tot herstructurering van bedrijventerreinen op het eiland. Vanuit een gezamenlijke strategie wil de regio de toekomstige ontwikkelingen bepalen en gezamenlijke acties bepalen die moeten bijdragen aan een evenwichtige economische ontwikkeling. De strategie moet als input dienen voor de op te stellen regionaal economische visie en de regionale structuurvisie.

De regionale bedrijventerreinenstrategie voor Goeree-Overflakkee is een instrument om te komen tot een zo optimaal mogelijk afgestemde ontwikkeling van locaties in de gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee. De strategie dient een vijftal doelen. De strategie:

- Biedt inzichten in de huidige stand van zaken (kwalitatief als kwantitatief) tussen vraag en aanbod in de regio, alsmede de programmering en fasering van projecten;
- Levert een toetsingskader op voor investeringen voor de gemeenten, de regio en de markt;
- Biedt op hoofdlijnen handvatten voor de aanpak, herstructurering en invulling van bedrijventerreinen in de toekomst;
- Levert bouwstenen op voor een uitvoeringsprogramma waarmee de strategie te realiseren valt (indicatieve planning en macro kosten);

- Levert richtlijnen op voor de vormgeving van samenwerking in de regio die noodzakelijk is de relatie tussen nieuwe vestigingen, verplaatsen en herstructureren van bedrijven.

In de bedrijventerreinenstrategie wordt geconstateerd dat de herstructureringsopgaven die op Goeree-Overflakkee uitgevoerd zullen worden, niet zullen leiden tot ruimtewinst. De bestaande herstructureringsplannen betreffen vooral het openbaar gebied en betreffen daarmee vooral groot onderhoud. Er zijn geen verdergaande herstructureringsplannen opgesteld en deze worden ook (nog) niet overwogen. Wel wordt vanuit de markt de herstructurering opgepakt. Voorbeeld hiervan is de vestiging van een bedrijfsverzamelgebouw op Tonisseweg in Oostflakkee. Op een voormalige grotere kavel worden bedrijfsunits gerealiseerd. Strikt genomen leidt dit niet tot ruimtewinst, maar tot behoud van de economische functie op dit terrein. Dit bestemmingsplan zal de mogelijke realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen faciliteren.

Net als in de regionaal economische visie Eigenwijze groei wordt in de bedrijventerreinenstrategie aangegeven dat er de komende jaren (komende 11 jaar) ruim voldoende aanbod aan bedrijventerreinen is om de ruimtevraag vanuit alle sectoren te accommoderen. De ruimtevraag wordt vastgesteld op 22 hectare tot 2020 (20 ha autonome economische groei en 2 ha transformatievraag). Verdeeld over 11 jaar komt neer op een uitgifte van 2 ha per jaar. In de voorgaande jaren was de gemiddelde uitgifte 4 ha. Deze lagere opname is gebaseerd op de lange termijn scenario's voor de Nederlandse economie van het CPB. Hieruit blijkt dat de werkgelegenheid in het cluster 'Industrie en bouw' in de komende jaren zal dalen. Dit resulteert in een lagere verwachte opname vanuit dit cluster dan in de voorgaande jaren.

Er is zelfs een dreiging van overaanbod; het aanbod tot 2020 is twee keer hoger dan de vraag. Indien rekening wordt gehouden met de verplaatsingsvraag dan zijn de vraag en aanbod verhoudingen in evenwicht. In de korte tijd komt veel aanbod op de markt (BP Oostflakkee).

Vanwege het gevaar van overaanbod bestaat er ook een gevaar voor leegloop van de bestaande (verouderde) terreinen.

In dit bestemmingsplan wordt hier op geanticipeerd door een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegheid die op percelen gelegen langs de provinciale weg N498 het omzetten van bedrijven naar kantoren mogelijk maakt (zie verder hoofdstuk 5).



Figuur 9 – Ligging wijzigingsbevoegdheid

Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee

In opdracht van het ISGO is in 2009 de detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee opgesteld. Deze visie biedt een regionaal kader om de ontwikkelingen in de detailhandel van het eiland goed te structureren. De detailhandel op Goeree-Overflakkee wordt gekenmerkt door een grote dynamiek. Deze visie maakt een regionale beleidsafweging ten aanzien van detailhandel mogelijk. Het schetst een beeld van de sociaal-economische ontwikkelingen die de vraag naar winkelruimte bepalen en zet deze vraag af tegen de aanwezige voorraad winkelvloeroppervlakte. Hieruit wordt duidelijk in welke sectoren en waar nog ruimte is voor uitbreiding. Op basis van deze analyse en locatieonderzoek, is een overzicht van de sterkten en zwakten van de detailhandelstructuur opgesteld. Vanuit dit overzicht worden mogelijke ontwikkelingsrichtingen opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met het beleid en de mondiale en nationale trends en ontwikkelingen in de detailhandelsector.

De visie geeft aan dat er schaalvergroting plaatsvindt in winkels in de perifere detailhandel. Momenteel zijn perifere detailhandelsvestigingen (PDV's) voornamelijk verspreid over locaties langs de hoofdwegen of op bedrijventerreinen van het eiland gevestigd. Tot de PDV's behoren plant en dier (oa tuincentra), doe-het-zelf (met oa bouwmarkten) en wonen. Het is zaak om deze ontwikkeling in goede banen te leiden. Dit betekent dat er op een centrale plaats op het eiland voldoende ruimte moet worden vrijgemaakt voor een perifere detailhandelscluster. Om de structuur van het PDV-aanbod te versterken adviseren wij om ook deze winkels te concentreren in Middelharnis, het commerciële centrum van het eiland. In de visie wordt geadviseerd om op de PDV-locatie actief te sturen op de branchemix te vestigen winkels. Hiermee kan een compleet winkelaanbod worden gecreëerd en worden klanten beter bediend. Een geclusterd, compleet aanbod trekt meer klanten dan solitaire perifere detailhandelsvestigingen die verspreid over het eiland gevestigd zijn. Om oneerlijke concurrentie met de winkels in de dorpskernen tegen te gaan, moet de toegestane

branchering voor perifere detailhandel goed afgebakend worden. In principe bestaat perifere detailhandel uit winkels die volumineuze producten verkopen. Dit komt neer op winkels in de branches doe-het-zelf, wonen en plant en dier.

In de visie wordt daarnaast aangegeven dat het mogelijk is om de bestaande marktruimte in PDV-branches op te vullen. Het PDV-aanbod op Goeree-Overflakkee zou redelijk kunnen uitbreiden in alle PDV-branches. Volgens de berekening van de marktruimte is er op het eiland nog 1906 m² winkelvloeroppervlak in de branche plant en dier, 1590 m² in de branche doe-het-zelf en 1203 m² in de woonbranche. Gezien de grote oppervlakte van winkels in de PDV-branches kunnen er slechts één of twee winkels in de markt bijgeplaatst worden. Om leegstand te voorkomen, zouden in de toekomst grootschalige uitbreidingen van het PDV-aanbod met een distributieplanologisch onderzoek op levensvatbaarheid getoetst moeten worden.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de detailhandelsvisie. Bestaande perifere detailhandel wordt positief bestemd. Er wordt geen (grootschalige) uitbreiding van PDV-branches voorgestaan.

3.5 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Oostflakkee

Op 9 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Oostflakkee de Toekomstvisie Oostflakkee vastgesteld. Deze strategische toekomstvisie heeft een horizon in 2030. In de visie wordt een beeld geschetst van waar de gemeente Oostflakkee in de toekomst wil staan op het gebied van wonen, werken en welzijn. Oostflakkee kiest ervoor om ruimte te geven aan nieuwe ontwikkelingen. Haar markante plek in de delta, omringd door water, is de basis voor de ontwikkeling van een hoge belevingswaarde en een hogere landschapskwaliteit. Dit zal de ondergrond vormen voor ontwikkelingen in wonen, werken en recreatie. Het zal resulteren in werkgelegenheid en in een stijging van het welzijn. Voor bedrijventerreinen zet de toekomstvisie in op uitbreiding van het regionale bedrijventerrein en herstructurering van verouderde bedrijfsterreinen.

Parkeernormen

De parkeernormen in het bestemmingsplan zijn geactualiseerd. Daarbij is gebruik gemaakt van de normen van CROW. In onderstaande tabel zijn de oude en nieuwe parkeernormen opgenomen. De nieuwe parkeernormen zijn opgenomen in dit bestemmingsplan. De parkeernormen worden toegepast bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor nieuwe situaties en zijn niet rechtstreeks van toepassing op de bestaande situatie.

Parkeerplaatsen per 100 m ² bvo		
	Oud	Nieuw
Bedrijven	1,1	1,3
Kantoor	1,5	1,6
Detailhandel	2,2	2,2
Sportvoorziening binnen	2,4	2,4

Tabel 3 – Parkeernormen

Hoofdstuk 4 – Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

Wat kan of moet men bij de ruimtelijke ordening onder 'milieu' verstaan? De Wet milieubeheer schaaft onder milieu het belang van de bescherming van mensen, dieren, planten en goederen, van water, bodem en lucht en van landschappelijke, natuurwetenschappelijke en cultuurhistorische waarden en van de beheersing van het klimaat. In de ruimtelijke context gaat het om het fysieke milieu, de fysieke ruimtelijke omgeving. Voor de inkadering van milieu gebruikt men dan vaak de begrippen:

- 'milieuhygiëne': gericht op het bestrijden van milieuhinder van geluid, lucht, geur, stank, bodemverontreiniging en veiligheidsrisico's;
- 'ecologische duurzaamheid': bestaat naast milieuhygiëne uit aspecten van aardkunde, hydrologie, cultuurhistorie, natuur en klimaat en energie, die bij aantasting niet of zeer moeilijk te herstellen zijn.

In dit hoofdstuk komen achtereenvolgens de thema's bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, duurzaam bouwen, water, archeologie en natuur en landschap aan de orde.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Rustafstand 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 4 – Richtafstanden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten milieuzonering

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in dit bestemmingsplan invulling is gegeven aan de in de provinciale verordening ruimte opgenomen verplichting om de hoogst mogelijke milieucategorie passend bij de omgeving mogelijk te maken.

Bedrijfswoningen (geel/groen), t/m milieucategorie 3.1 (lila), milieucategorie 3.2 (paars, overige functies (geel)

Het bestemmingsplan laat in beginsel bedrijven tot en met categorie 3.1 toe. Dit is een voortzetting van de vigerende juridisch-planologische mogelijkheden op basis van het voorheen geldende bestemmingsplan. In afwijking daarop is op een aantal percelen is milieu-categorie 3.2 toegestaan. Dit is uitsluitend gedaan bij percelen waarvoor reeds een milieuvergunning voor deze categorie is verleend.

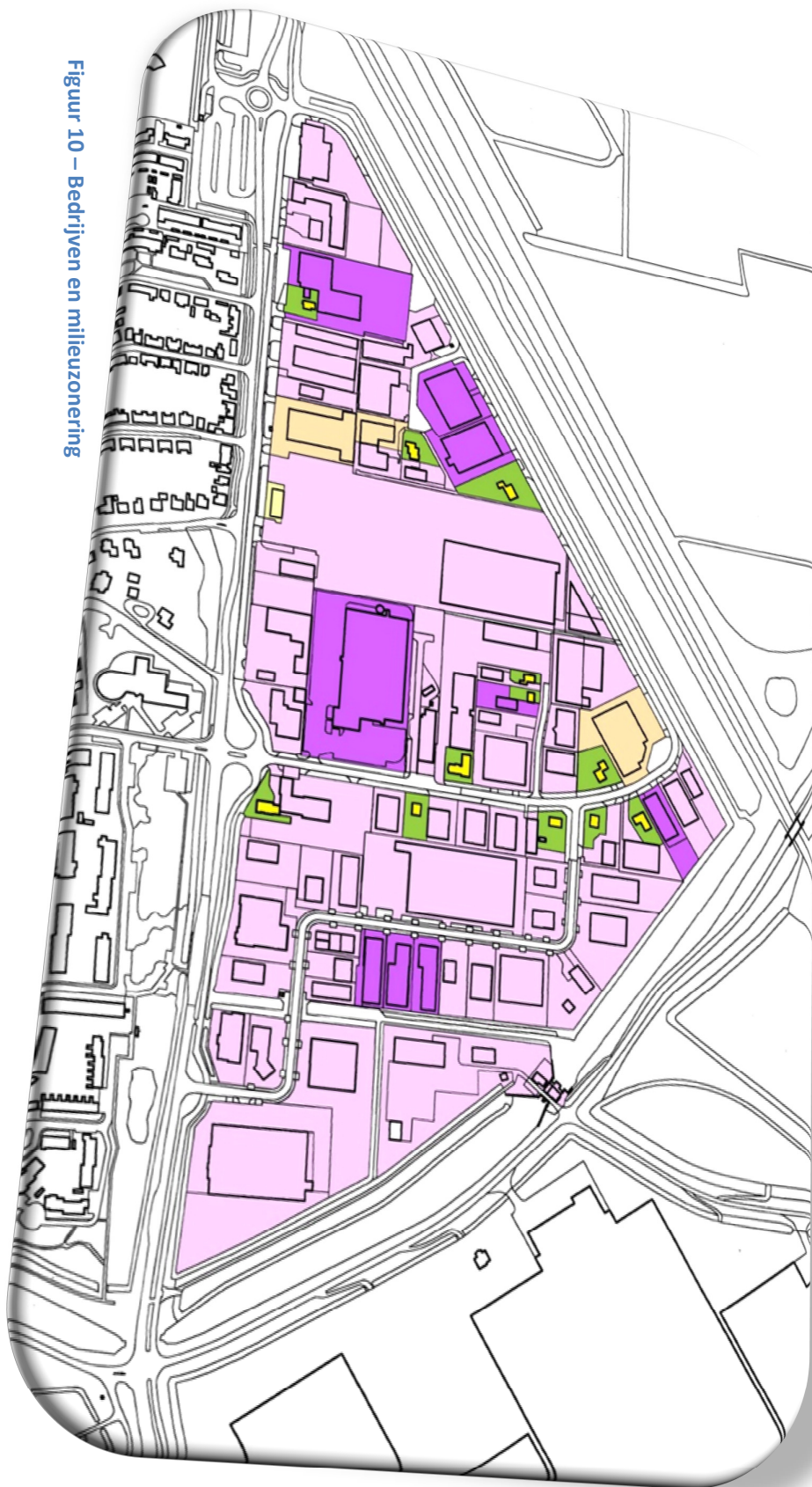
Figuur 10 bevat een weergave van de ligging van de bedrijfswoningen (geel/groen) ten opzichte van de bedrijven met milieucategorie t/m 3.1 (lila), milieucategorie 3.2 (paars) en overige functies (geel).

Uit een uitgevoerde analyse van de aanwezige milieucategorieën in relatie tot omliggende kwetsbare functies in voorbereiding op dit bestemmingsplan blijkt dat een verdere verruiming van de milieucategorieën onwenselijk is gelet op:

- de afstand tot het omliggende woongebied van Oude-Tonge en;
- de in het gebied aanwezige bedrijfswoningen.

Op dit moment zijn er twaalf bedrijfswoningen aanwezig op het bedrijventerrein. De aanwezigheid van deze woningen leidt tot beperkingen/aanvullende eisen voor omliggende bedrijven. De aanwezigheid van bedrijfswoningen is vanuit het oogpunt van een goede bedrijfsvoering ongewenst. Bedrijfswoningen leiden immers tot extra investeringen, bijvoorbeeld in verband met het voorkomen van geluidsoverlast. Bovendien stelt de brandweer verzwaarde eisen aan de brandveiligheid indien er in de nabijheid van een bedrijfspand een woning aanwezig is.

Om bedrijvigheid in bovengenoemde milieu-categorieën te kunnen blijven uitoefenen laat het bestemmingsplan geen nieuwe bedrijfswoningen toe. Daarmee wordt aangesloten bij de provinciale verordening ruimte.



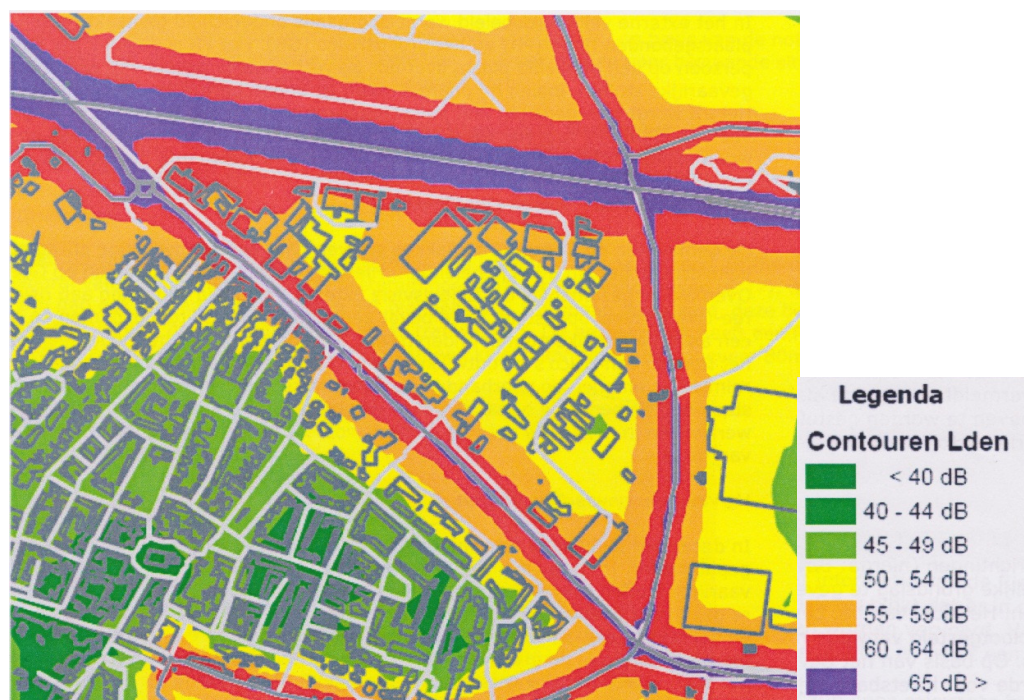
Figuur 10 – Bedrijven en milieuzonering

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. Bij de wijziging of vaststelling van een bestemmingsplan moet nagegaan worden of onderzoek verricht moet worden naar de omvang van deze drie geluidsbronnen.

Wegverkeer

Als het bestemmingsplan mogelijkheden biedt voor het realiseren van (andere) geluidsgevoelige gebouwen in de geluidzone van een weg of spoorweg, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). Bij de reconstructie van (spoor)wegen wordt eveneens een akoestisch onderzoek ingesteld.



Figuur 11 - Indicatie geluidsbelasting wegverkeerslawaaai

Dit bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen. De reconstructie van een (spoor)weg is ook niet aan de orde. Derhalve is een geluidsonderzoek niet noodzakelijk. De Wet geluidhinder staat de ruimtelijke besluitvorming niet in de weg.

Verkeerslawaaai geeft ter plaatse nogal wat overlast, maar aangezien dit bestaande situaties zijn en het bestemmingsplan consoliderend is belemmert dit de herziening van het bestemmingsplan niet.

Spoorwegverkeer

Overlast als gevolg van spoorwegverkeer is vanzelfsprekend niet aan de orde.

Industrielawaai

De gemeente heeft voor het bedrijventerrein een geluidzone vastgesteld waarin beperkingen worden gesteld aan de geluidsemissie van bedrijven om geluidshinder voor de omwonenden zoveel

mogelijk te beperken. Omgevingsvergunningen op het gebied van milieu worden getoetst aan deze geluidszone. Het beheer van de zone ligt bij het ISGO.



Figuur 12 - Indicatie geluidsbelasting industrielawaai

Deze afbeelding geeft de geluidsbelasting vanuit bedrijventerrein Tonisseweg weer.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. De 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of
- het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO2), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

Dit bestemmingsplan heeft een actualiserend karakter, er worden geen ontwikkelingen gefaciliteerd. Er vindt dus geen verslechtering van de luchtkwaliteit plaats ten opzichte van de huidige situatie. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse gegeven. Uit de saneringstool (www.saneringstool.nl) blijkt dat de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide 17,5 µg/m3 bedraagt in 2010. Voor fijn stof gaat het voor datzelfde jaar om een jaargemiddelde concentratie van 22,8 µg/m3. De concentraties voldoen hiermee ruimschoots aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit. Op provinciaal niveau wordt continue gestreefd naar verbetering van de luchtkwaliteit. Het plangebied betreft geen knelpunt in de provinciale luchtkwaliteit. Daarmee is de luchtkwaliteit ook naar de toekomst toe gewaarborgd.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen;

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Bij het GR wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde. De gemeenteraad heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

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 worden 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.

Vervoer gevaarlijke stoffen

In december 2009 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10-5 per jaar en de streefwaarde 10-6 per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10-6 per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel

in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 meter van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. In 2010 zal het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen worden vastgesteld.

Risicovolle inrichtingen

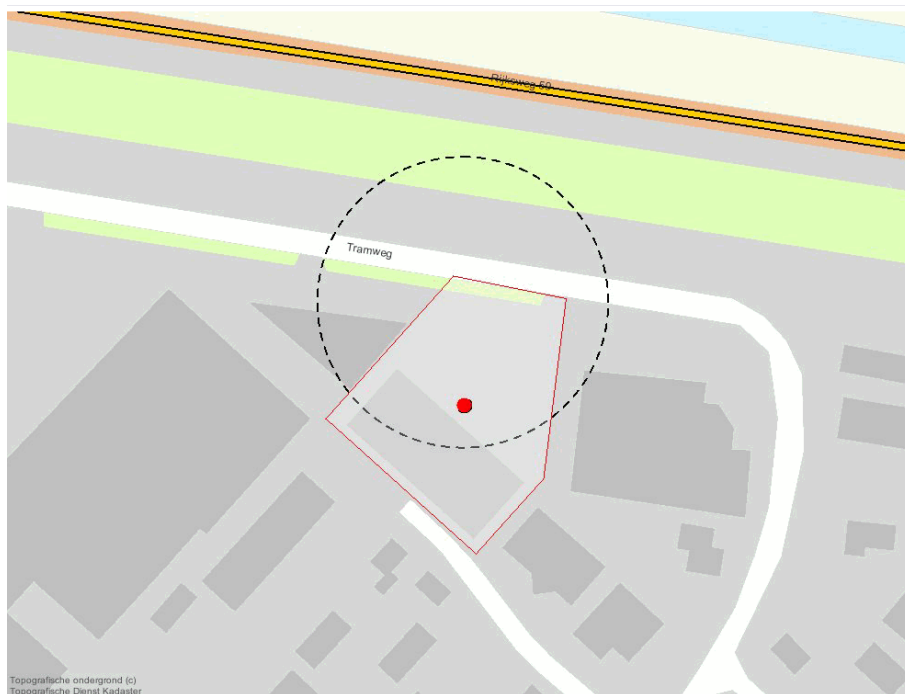
Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde van kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft. Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR. Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR (zie hieronder) geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als in nieuwe situaties.

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR, op basis van de nota Omgaan met risico's, in principe een norm van 10-6 per jaar en voor bestaande situaties 10-5 per jaar. Voor het GR noemt deze nota als norm:

- 10-5 voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10-7 voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10-9 voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;

Onderzoek

Voor dit consoliderende bestemmingsplan is een inventarisatie aangaande dit thema vooral van belang. Binnen het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Er is wel één propaantank binnen het plangebied gesitueerd, deze behoort toe aan Tuns&Zn VOF, gevestigd aan de Tramweg 11. De propaantank heeft een PR-contour van 50 meter. Binnen de PR-contour zijn geen kwetsbare objecten aanwezig.



Figuur 13 - Fragment risicokaart Zuid-Holland

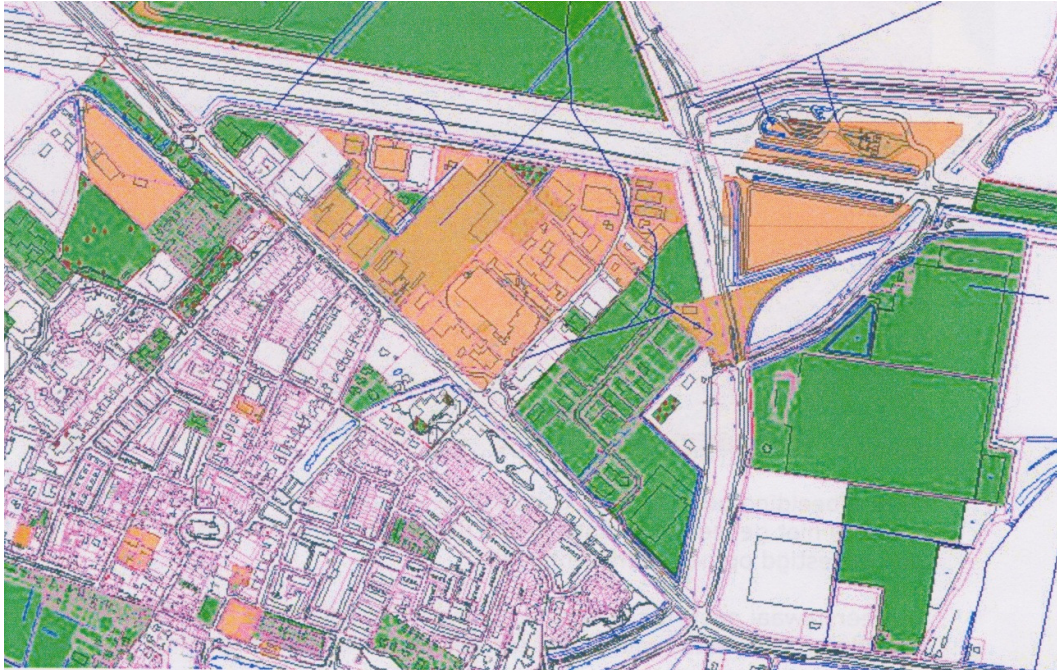
Uit informatie van de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (AVIV 2003) en het basisnet blijkt dat er in de omgeving van het projectgebied gevaarlijke stoffen over wegen worden vervoerd. Het gaat hierbij om de N59. Deze weg ligt op circa 60 meter van het plangebied en heeft een PR(10-6)-contour van 0 meter.

Er zijn geen relevante buisleidingen in het plangebied aangaande dit thema.

4.6 Bodem

Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan, verkennend onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Wel is het goed om stil te staan bij het feit dat grote delen van het plangebied vervuild zijn en te zijner tijd dienen te worden gesaneerd. Dit zijn de oranje vlakken op figuur 14 (WBB-locaties). De Provincie Zuid-Holland is hiervoor bevoegd gezag, bij (onvoorzien) grondverzet in het plangebied (bijvoorbeeld bij herstructurering) dient nadrukkelijk de kwaliteit van de bodem te worden getoetst.

Het ISGO heeft voor Goeree-Overflakkee regionaal bodembeleid opgesteld. Op grond van het Besluit bodemkwaliteit is dit beleid geldig tot 1 juli 2013. Vanaf medio 2010 wordt gewerkt aan de actualisatie van het beleid. Het vigerende beleid bestaat onder meer uit een bodembeheerplan en bodemkwaliteitskaarten.



Figuur 14 - Bodemkaart (Bron: bodeminformatiesysteem Nazca, 03-08-2009)

4.7 Duurzaam bouwen

Bouwen en wonen hebben een grote impact op het milieu. Denk maar aan het energieverbruik bij de productie van bouwmaterialen, bij verwarming en transport, het gebruik van schaarse grondstoffen en water, het afval dat vrijkomt, het beslag op de openbare ruimte enzovoort.

Kiezen voor duurzaam bouwen staat voor een manier van bouwen waarbij we zoveel mogelijk rekening houden met mens en milieu. De belangrijkste principes zijn:

- beperk het gebruik van energie, water, grondstoffen;
- kies voor duurzame energiebronnen, watergebruik, grondstoffen en materialen;
- gebruik eindige voorraden van energie en water, grondstoffen en materialen verstandig.

Duurzaamheid staat centraal in het denken en doen van de gemeente Oostflakkee en het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee. Bij nieuwbouw in plangebieden wordt duurzaam bouwen dan ook gestimuleerd.

4.8 Water

Het Waterschap Hollandse Delta is verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer in het plangebied. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is in het kader van de watertoets overleg gevoerd over deze waterparagraaf, de plankaart en de regels. In deze waterparagraaf zijn de hierbij gemaakt afspraken verwerkt. Daarmee wordt invulling gegeven aan de wettelijk verplichte watertoets. De watertoets is één van de instrumenten om het nieuwe waterbeleid voor de 21e eeuw vorm te geven. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Daarnaast worden in deze paragraaf de verschillende richtlijnen, wet- en regelgeving en beleidsstukken die ten aanzien van het thema water van toepassing zijn behandeld.

4.8.1 Beleidskader

Europees niveau

Pagina | 32 De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden. De richtlijn heeft tot doel de kwaliteit van al het oppervlakte- en grondwater in Europa te verbeteren. De richtlijn stelt daartoe eisen aan het waterbeheer in alle lidstaten. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015, met eventueel uitstel tot 2027. De doelstellingen worden uitgewerkt in (deel)stroomgebiedsbeheerplannen. In deze plannen staan de ambities en maatregelen beschreven. De Europese Kaderrichtlijn heeft, waar het de gemeente betreft, consequenties voor riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid.

Nationaal niveau

Net Nationaal waterbeleid is vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). Kern is dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Belangrijk is om de drietrapsstrategie vasthouden, bergen en afvoeren als afwegingsprincipe te hanteren. Tevens is in het NBW vastgelegd, dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures. Voor waterkwaliteit geldt als uitgangspunt dat verontreiniging van het water voorkomen dient te worden. Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

Provinciaal niveau

Het beleid van de provincie Zuid-Holland met betrekking tot water is vastgelegd in het provinciaal Waterplan Zuid-Holland 2010 – 2015. Dit waterplan is 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationale Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

1. Waarborgen waterveiligheid;
2. Zorgen voor mooi en schoon water;
3. Ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
4. Realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem

Regionaal niveau

Het waterbeleid op regionaal niveau wordt primair ingegeven door het beleid van het ISGO en van de waterbeheerder.

Waterstructuurplan Goeree-Overflakkee (2003)

In 2003 hebben de waterbeheerders op Goeree-Overflakkee gezamenlijk het Waterstructuurplan Goeree-Overflakkee opgesteld. Hierin wordt een ruimtelijke visie voor de lange termijn (tot 2050)

gegeven op de structuur en het gebruik van het watersysteem. Op basis van een watersysteemanalyse zijn er een aantal knelpunten benoemd. Aansluitend zijn vervolgprojecten geformuleerd om de gesignaleerde knelpunten op te lossen. Het is duidelijk geworden dat in het grondgebruik rekening moet worden gehouden met de eisen die het watersysteem daaraan stelt. Het waterstructuurplan is niet alleen bestemd voor de waterbeheerders, maar ook voor instanties die indirect met waterbeheer te maken hebben (gemeenten/provincie/landbouworganisaties/natuurbeheerders). Deze instanties zijn dan ook intensief betrokken geweest bij het opstellen van het waterstructuurplan. Het ISGO, de vier gemeenten en het waterschap Hollandse Delta zijn in 2006 gestart met het opstellen van een Eilandelijk waterplan Goeree-Overflakkee, het plan is in 2008 vastgesteld.

Waterplan Goeree-Overflakkee 2009-2015

In het Waterplan Goeree-Overflakkee 2009-2015 werken de vier gemeenten op het eiland, het ISGO en het waterschap Hollandse Delta aan de realisatie van veilig, schoon en aantrekkelijk water. Het gaat om het ontwikkelen van een gezamenlijke visie en het vaststellen van concrete maatregelen voor de korte en de middellange termijn 2015. In het waterplan staat samenwerking centraal. Het hoofddoel van het waterplan is het opstellen van een gezamenlijke koers voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee.

Waterbeheerplan 2009-2015

Waterschap Hollandse Delta heeft een waterbeheerplan opgesteld voor de periode 2009-2015. In het waterbeheerplan geeft het waterschap onder andere aan wat de lange termijn doelstellingen voor het waterbeheer zijn. Het gaat hierbij om alle watertaken van het waterschap: waterkwantiteit, waterkwaliteit, waterkering (dijken) en waterketen (riolering en zuivering). Tevens wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt voor watergerelateerde thema's en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelstellingen te bereiken.

In het waterbeheerplan zijn ook de doelstellingen en maatregelen verankerd om te kunnen voldoen aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn Water.

4.8.2 Planbeschrijving

De planbeschrijving bevat de kern van de in de inleiding beschreven watertoets. Aan de hand van de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, veiligheid en waterkeringen en afvalwater en riolering wordt ingegaan op de waterhuishoudkundige situatie binnen het plangebied.

Waterkwantiteit

Het water in het plangebied maakt onderdeel uit van het watersysteem van Oude-Tonge. In figuur 14 is een gedeelte van dit watersysteem weergegeven (Tonisseweg en omgeving). Het bestaande oppervlaktewater binnen het plangebied heeft een positieve bestemming gekregen.

Binnen het plangebied is langs de Oudelandsedijk het gemaal De Haas van Dorsser van het waterschap gelegen. Tot 1995 werd De Haas van Dorsser beheerd door een machinist, die naast het gemaal woonde. Sinds de verbouwing van 1995 werkt het gemaal volautomatisch en kan het op afstand worden bediend. De machinistenwoning en de bijgebouwen zijn toen gesloopt. Het gemaal is in dit bestemmingsplan opgenomen in de bestemming Water en voorzien van de aanduiding gemaal (zie paragraaf 6.4).



Figuur 15 – Watersysteem Tonissegeweg e.o. (Bron: Waterplan Goeree-Overflakkee 2009-2015)

Als gevolg van een krappe duiker (rond 500/600) onder de Stationsweg wordt waterpeilstijging nabij de overstorten veroorzaakt. Hierdoor ontstaat overlast als gevolg van hemelwaterafvoer in het stedelijk gebied van Oude-Tonge. Dit knelpunt is benoemd in het Waterplan Goeree-Overflakkee. Als maatregel is daar het vergroten van de hydraulische capaciteit aan gekoppeld door het verruimen van de duiker en het vergroten van de watergang aan de andere zijde van de Stationsweg.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een grondwaterwingebied of een grondwaterbeschermingszone.

Waterkwaliteit

In het Waterplan Goeree-Overflakkee wordt geconstateerd dat er mogelijk sprake is van valse aansluitingen op de watergang aan de Tramweg. In het waterplan is aangegeven dat de beschikbare gegevens worden verzameld en constructieve oplossing wordt gezocht om de watergang te beheren en door te spoelen.

Ter voorkoming van diffuse verontreiniging van water en bodem geldt, dat er bij alle bouwplannen geen zink, lood-, koper- of PAK's-houdende bouwmaterialen mogen worden toegepast. Indien desondanks uitlogende materialen worden gebruikt, worden deze voorzien van een coating om

uitloging tegen te gaan.

Veiligheid en waterkeringen

De Oudelandsdijk functioneert als waterkering. De waterkering en bijbehorende beschermingszone zijn voorzien van de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering. Binnen deze bestemming worden de waterhuishoudkundige belangen in juridisch-planologische zin geborgd (zie ook hoofdstuk 5).

Afvalwater en riolering

Binnen het plangebied is sprake van een gescheiden rioolstelsel. Onder een gedeelte van de Stationsweg is een rioolpersleiding gelegen. Ten behoeve van deze leiding is een dubbelbestemming opgesteld. Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat de rioolpersleiding in het plangebied beschermd wordt omdat er op de gronden van deze dubbelbestemming geen bouwwerken gebouwd mogen worden. Er is een aanlegvergunning (In de Wabo wordt een aanlegvergunning een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' genoemd) opgenomen ten behoeve van andere werken en werkzaamheden (zie ook hoofdstuk 5).

Conclusie

Met in achtneming van het bovenstaande, kan geconcludeerd worden dat het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Dit wordt ingegeven door het feit dat er sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Binnen het plan worden de waterhuishoudkundige belangen op de volgende wijze geborgd:

- het bestaande oppervlaktewater binnen het plangebied is als zodanig bestemd;
- het gemaal De Haas van Dorsser is positief bestemd;
- de waterkering (Oudelandsdijk) wordt beschermd door een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering;
- de rioolpersleiding onder de Stationsweg is voorzien van de dubbelbestemming Leiding-Riool.

4.9 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg verwerkt in de Monumentenwet 1988. Daarin heeft de gemeente een grote verantwoordelijkheid gekregen voor de archeologische monumentenzorg. Bepaald is, dat de bescherming van het archeologisch erfgoed in bestemmingsplannen vorm moet krijgen. De gemeenteraad van Oostflakkee heeft op 17 augustus 2010 de nota Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee vastgesteld. De beleidsnota bevat het gezamenlijke archeologiebeleid voor Goeree-Overflakkee. In de nota is vastgelegd hoe rekening moet worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Daartoe wordt gebruik gemaakt van een bij de beleidsnota behorende archeologische waarden- en kenmerkenkaart. Het centrale juridische instrument om de omgang met archeologie te regelen is het bestemmingsplan. In nieuwe bestemmingsplannen wordt dan door de gemeenteraad, als bevoegd gezag voor het bestemmingsplan, aangegeven welke archeologische waarden in het geding zijn en op welke wijze zij daarmee omgaan. Uitgangspunt is dat de nieuwe bestemmingsplannen 'archeoproof' zijn. Dit 'archeoproof' maken gebeurt door op de plankaart van het desbetreffend bestemmingsplan aan te geven welke gebieden de dubbelbestemming archeologie krijgen. Deze gebieden zijn

gemakkelijk over te nemen vanuit de archeologische beleidskaart. Vanaf de goedkeuring van dit beleid door de gemeenteraden zal dit dan ook de praktijk worden.

Onderstaande figuur bevat een fragment van de beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee voor het plangebied van bedrijventerrein Tonisseweg en omgeving. De beleidskaart bevat een weergave van de in het gebied aanwezige waarden. De oude dorpskernen van Oude-Tonge heeft de typering 'Waarde 3' gekregen (blauwe vlak). Bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan 100 m² is een verkennend bodemonderzoek gewenst. Deze dorpskern ligt echter buiten het plangebied. De ringdijken en enkele andere dijklichamen krijgen 'Waarde 4' toebedeeld (bruin/rode lijn). Bij bodemverstoringen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte groter dan 500 m² is een verkennend bodemonderzoek nodig. Ook de ringdijk Oudelandsedijk ligt (net) buiten het plangebied van bestemmingsplan Tonisseweg. In het bestemmingsplan is dan ook geen dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden opgenomen.



Figuur 16 - Fragment beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee

4.10 Natuur en landschap

Flora- en Faunawet

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van planten- en diersoorten. De Flora- en Faunawet legt een zorgplicht op voor alle dieren en planten in Nederland. Dit betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in Nederland voorkomende soorten. Die zorg bestaat bijvoorbeeld uit het niet onnodig verontrusten van dieren, onder meer door de wijze en het tijdstip van werken (rekening houden met het voortplantingsseizoen en met winterverblijfplaatsen). Daarnaast legt de Flora- en Faunawet een beschermingsplicht op voor een groot aantal met name genoemde soorten. De wet bevat verbodsbepalingen voor het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde diersoorten en het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Voor de algemene beschermde soorten geldt sinds februari 2005 bij ruimtelijke ontwikkelingen een algemene vrijstelling. Er blijven echter nog veel soorten over die strenger beschermd zijn en waarmee men bij een groot deel van de ruimtelijke ingrepen te maken krijgt (zoals vleermuizen, vogels, eekhoorn, rugstreeppad). Voor deze soorten dient onder bepaalde voorwaarden een vrijstelling aangevraagd te worden.

In het bestemmingsplangebied kunnen algemeen voorkomende flora en fauna verwacht worden, waarvoor bij ruimtelijke ingrepen een algemene vrijstelling van toepassing is.

Herziene Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming van bijzondere natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten) is geregeld in de herziene Natuurbeschermingswet 1998 (oktober 2005 in werking getreden). In januari 2006 is de aanwijzingsprocedure van Natura 2000-gebieden gestart, Waarmee de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn in Nederland zijn vervallen.

De gemeente Oostflakkee heeft te maken met Natura 2000-gebied Krammer-Volkerak. Voor dit gebied is de aanwijzing tot Natura-2000 gebied in voorbereiding. Er is een concept ontwerp aanwijzingskaart opgesteld.



Figuur 17 - Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura-2000 gebied

Indien ontwikkelingen en activiteiten in het plangebied een significant negatief effect kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, dient een habitattoets uitgevoerd te worden.

Het plangebied van bestemmingsplan bedrijventerrein Tonisseweg ligt op ca. 1750 meter van het Natura-2000 gebied Krammer-Volkerak. Binnen het conserverende bestemmingsplan vinden geen ontwikkelingen en activiteiten plaats. Het bestemmingsplan heeft dan ook geen significant negatief effect op het Natura-2000 gebied.

Provinciale Ecologische Hoofdstructuur

De Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) is een nadere uitwerking van de door het rijk vastgestelde Ecologische Hoofdstructuur: een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. Een groot deel van de Zuid-Hollandse Ecologische Hoofdstructuur valt samen met het Europese ecologische netwerk, Natura 2000. De begrenzing van de PEHS is vastgelegd in de provinciale structuurvisie. De beleidsregels en toetsingskader voor bescherming van de PEHS zijn vastgelegd in de provinciale verordening.



Figuur 18 - Ligging van het plangebied ten opzichte van de EHS

Hoofdstuk 5 – Planbeschrijving

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken zijn de aanleiding (Hoofdstuk 1, de bestaande situatie (Hoofdstuk 2), het beleidskader (Hoofdstuk 3) en de omgevingsaspecten (Hoofdstuk 4) uiteengezet. Dit diende ertoe om de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen voor het bestemmingsplan. Aan de hand hiervan wordt in dit hoofdstuk een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen gegeven.

Pagina | 39

5.2 Keuze van bestemmingen

De regels en de verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingplan. De toelichting is niet juridisch bindend, maar kan wel gebruikt worden als toetsingskader, bijvoorbeeld bij een verzoek tot het verlenen van een omgevingsvergunning of het toestaan van een afwijking van het bestemmingsplan. De toelichting is namelijk niet alleen een motivering en onderbouwing van wat in de regels en op de verbeelding is vastgelegd, maar ook een beschrijving van wat het gemeentebestuur als de meest gewenste ontwikkeling van het plangebied voor ogen staat.

Op de bij het onderhavige bestemmingsplan behorende verbeelding zijn alle noodzakelijke en op grond van het Besluit ruimtelijke ordening vereiste gegevens ingetekend. Op het renvooi is te zien dat er een onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen. Elk stuk grond van het plangebied heeft een bestemming. Deze wordt zichtbaar gemaakt door middel van een kleur, al dan niet in combinatie met een letter ter aanduiding van de bestemming en een cijfer die de maximale toegestane goothoogte en/of bebouwingspercentage aangeeft (tenzij anders vermeld op de verbeelding). Daardoor is het voor een ieder mogelijk om mede met behulp van het bijbehorende renvooi te zien welke bestemmingen zijn gegeven aan de gronden en opstellen binnen het plangebied. Elke op de verbeelding ingetekende bestemming is gekoppeld aan een bestemmingsartikel in de regels. De regels laten vervolgens bij elke bestemming zien op welke wijze gronden binnen de desbetreffende bestemming gebruikt mogen worden. Daarbij wordt onder meer verwezen naar aanduidingen op de kaart. Aanduidingen geven dientengevolge, in samenhang met de regels, duidelijkheid over datgene wat binnen een bestemmingsvlak al dan niet is toegestaan.

Zoals al werd aangegeven heeft het nieuwe bestemmingsplan in hoofdzaak een conserverend karakter, hoewel het tevens flexibel is zodat gewenste ontwikkelingen in het plangebied mogelijk zijn. In het bestemmingsplan wordt voorts een helder en actueel juridisch-planologisch kader geschapen voor bedrijfswoningen. De opzet van het bestemmingsplan wordt daarbij ingegeven door de relevante beleidskaders en omgevingsfactoren. In onderstaande tabellen is aangegeven op welke onderdelen de in dit bestemmingsplan beschreven beleidskaders en omgevingsfactoren hun vertaling hebben gevonden in het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Deze paragraaf vormt dan ook als het ware de schakel tussen de toelichting van het bestemmingsplan en de daarbij behorende regels en verbeelding (plankaart).

Beleidskader	Vertaling in het bestemmingsplan
Nota Ruimte	Vanuit de Nota Ruimte wordt ruimte geboden voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. De bestaande ruimte voor bedrijvigheid en de duurzame instandhouding van het bestaande bedrijventerrein Tonisseweg wordt de komende jaren geborgd door de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen Bedrijf.
Provinciale Structuurvisie	Met het in stand houden van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid en de duurzame instandhouding van het bestaande bedrijventerrein wordt tevens invulling gegeven aan de provinciale belangen rondom bedrijventerreinen zoals opgenomen in de provinciale structuurvisie.
Provinciale Verordening	Bedrijfswoningen Bedrijventerrein Tonisseweg maakt onderdeel uit van een in de Verordening Ruimte aangewezen bedrijventerrein (zie figuur 8). Dit bestemmingsplan maakt dan ook geen nieuwe bedrijfswoningen mogelijk (zie ook de paragrafen 1.2, 3.3 en 4.2). Hoogst mogelijke milieucategorie Bestemmingsplannen voor aangewezen bedrijventerreinen maken bedrijven uit de hoogst mogelijke milieucategorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten passend bij de omgeving mogelijk. Rekening houdend met de ruimte die daar op basis van de richtlijn bedrijven en milieuzonering in relatie tot de bestaande situatie (afstand tot omliggend woongebied en bestaande bedrijfswoningen) voor bestaat zijn milieu-categorieën aan de betreffende percelen toebedeeld (zie paragraaf 4.2) Kantoren Het bestemmingsplan wijst geen bestemmingen aan die nieuwe bebouwing van kantoren mogelijk maken. Wel bevat het bestemmingsplan een regeling voor bestaande kantoren en bedrijfsgebonden kantoren met een bruto vloeroppervlak dat minder bedraagt dan 50% van het totale bruto vloeroppervlak en minder is dan 3.000 m². Detailhandel Het bestemmingsplan laat geen nieuwe perifere detailhandel toe. De bestaande juridisch-planologische mogelijkheden voor detailhandel zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.
Intergemeentelijke structuurvisie Goeree-Overflakkee	Het bestemmingsplan biedt ruimte om de reeds ingezette maatregelen in het kader van de herstructurering uit te voeren. Daarnaast biedt het bestemmingsplan ruimte voor kansrijke sectoren (logistieke sector en maakindustrie).
Eigenwijze groei, Regionaal-economische visie Goeree-Overflakkee 2007-2020	Door het actualiseren van het bestemmingsplan wordt een actueel juridisch-planologisch kader geschapen. Daarmee ontstaat ook een helder beeld van het locatiebeleid op dit bedrijventerrein. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de in de regionaal-economische visie geuite wens om te komen tot een regionaal locatiebeleid.

Eigenwijs eiland in Nederlandse Delta	Door zijn ligging aan een belangrijke noord zuid verbindingsweg neemt de gemeente Oostflakkee binnen de regio een plaats in als logistiek knooppunt. Ook voor de lichte maakindustrie heeft Oostflakkee enige traditie en bestaan goede vestigingsplaatsmogelijkheden. Dit bestemmingsplan blijft deze behoeften faciliteren door het bieden van de daartoe benodigde milieucategorieën en Staat van Bedrijfsactiviteiten.
Bedrijventerreinenstrategie Goeree-Overflakkee	Herstructurering Bestaande herstructureringsplannen betreffen vooral het openbaar gebied en betreffen daarmee vooral groot onderhoud. Door een ruime bestemmingsomschrijving bij de bestemming Verkeer wordt op deze wens ingespeeld. De trottoirlijn langs de Stationsweg wordt op korte termijn aangepakt. Voor een groot deel blijven de huidige bestemmingen gehandhaafd. Bedrijfsverzamelgebouwen Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de realisatie van bedrijfsverzamelgebouwen teneinde herstructurering van uit de markt te faciliteren. Overaanbod Vanwege het gevaar van overaanbod bestaat er ook een gevaar voor leegloop van de bestaande (verouderde) terreinen. In dit bestemmingsplan wordt hier op geanticipeerd door een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegheid die het omzetten van bedrijven naar kantoren op percelen gelegen langs de provinciale weg N498 mogelijk maakt
Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee	Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de detailhandelsvisie. Bestaande perifere detailhandel wordt positief bestemd. Er wordt geen (grootschalige) uitbreiding van PDV-branches voorgestaan.
Toekomstvisie Oostflakkee	Het in stand houden van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid en de duurzame instandhouding van het bestaande bedrijventerrein past binnen de Toekomstvisie Oostflakkee. Zoals eerder aangegeven biedt het bestemmingsplan ook ruimte voor herstructurering van het bedrijventerrein.
Parkeernormen	In dit bestemmingsplan zijn actuele parkeernormen opgenomen.

Omgevingsaspecten	Vertaling in het bestemmingsplan
Bedrijven en milieuzonering	Uit een uitgevoerde analyse van de aanwezige milieucategorieën in relatie tot omliggende kwetsbare functies in voorbereiding op dit bestemmingsplan blijkt dat een verdere verruiming van de milieucategorieën onwenselijk is gelet op: • de afstand tot het omliggende woongebied van Oude-Tonge en; • de in het gebied aanwezige bedrijfswoningen. Op dit moment zijn er twaalf bedrijfswoningen aanwezig op het bedrijventerrein. De aanwezigheid van deze woningen leidt tot beperkingen/aanvullende eisen voor omliggende bedrijven. De aanwezigheid van bedrijfswoningen is vanuit het oogpunt van een goede bedrijfsvoering ongewenst. Bedrijfswoningen leiden immers tot extra investeringen, bijvoorbeeld in verband met het voorkomen van geluidsoverlast. Bovendien stelt de brandweer verzwaarde eisen aan de brandveiligheid indien er in de nabijheid van een bedrijfspand een woning aanwezig is. Om bedrijvigheid in bovengenoemde milieu-categorieën te kunnen blijven uitoefenen laat het bestemmingsplan geen nieuwe bedrijfswoningen toe. Daarmee wordt aangesloten bij de provinciale verordening ruimte.
Water	Binnen het plan worden de waterhuishoudkundige belangen op de volgende wijze geborgd: • het bestaande oppervlaktewater binnen het plangebied is als zodanig bestemd; • het gemaal De Haas van Dorsser is positief bestemd; • de waterkering (Oudelandsedijk) wordt beschermd door een dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering; • de rioolpersleiding onder de Stationsweg is voorzien van de dubbelbestemming Leiding-Riool.
Archeologie	De beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee bevat een weergave van aanwezige archeologische waarden op het eiland. Binnen het plangebied is geen sprake van een significante verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan is dan ook geen dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden opgenomen.

5.3 Toelichting op de regels

Nu in de vorige paragraaf een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen is gegeven kan in dit hoofdstuk worden ingegaan op de juridische aspecten van het bestemmingsplan. Bij het opstellen van de regels is zowel uitgegaan van het Handboek (digitale) bestemmingsplannen van de gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee (versie 8 september 2009) als van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijfsterrein Tonisseweg 1997'.

5.3.1 Inleidende regels

De inleidende regels (artikel 1 en 2) lichten de begrippen toe die in de regels voorkomen en ook de wijze van meten (hoogte, diepte etc.) die moeten worden gehanteerd.

5.3.2 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Bedrijf

Dit is het centrale artikel van het bestemmingsplan. Een groot deel van de gronden in het plangebied heeft deze bestemming. Conform het vigerende bestemmingsplan zijn in beginsel alleen milieucategorieën 1 t/m 3.1 toegestaan. Een en ander zoals opgenomen in de als bijlage bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. In de loop der jaren hebben zich echter ook bedrijven van een zwaardere categorie in het gebied gevestigd. Het huidige bestemmingsplan hield hier ook al rekening mee. Aan deze bedrijven is een aanduiding toegekend 'bedrijven tot en met categorie ...'. In artikel 3.4 zijn verschillende afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor (o.a.) bedrijven die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten staan genoemd, maar een vergelijkbare milieuhinder veroorzaken. Ook kan onder voorwaarden een afwijking van het bestemmingsplan worden toegestaan voor een hogere milieucategorie. Bevi-inrichtingen en geluidsonderingsplichtige inrichtingen zijn uitgesloten (zie artikel 14).

Het bebouwingspercentage bedraagt 80% van het perceel. De goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen, aan- en bijgebouwen is overgenomen van het vigerende bestemmingsplan.

Nieuwe bedrijfswoningen zijn niet toegestaan. Bestaande bedrijfswoningen zijn voorzien van een functieaanduiding. Voor erfbebouwing bij bedrijfswoningen zijn specifieke bouwregels opgenomen (artikel 3.2.2). Bij het opstellen van deze regeling zijn de op 1 februari 2011 door het college vastgestelde beleidsregels Wabo verwerkt. Dit spitst zich met name toe op de bedrijfswoningen en de daarbij behorende bouwwerken.

Conform het vigerende bestemmingsplan, provinciaal beleid en de startnotitie van dit bestemmingsplan mag ten hoogste 50% van het bedrijfsvloeroppervlak van een bedrijf worden benut ten behoeve van kantoren behorende bij dit bedrijf, zulks met een maximum van 2.000 m². Zelfstandige kantoren groter dan 1.000 m² zijn niet toegestaan.

Op dit moment zijn er veel bedrijven die gebruik maken van buitenopslag. Dit kan een rommelig beeld geven en zorgen voor gevaarlijke situaties wanneer er brand uitbreekt. Voor buitenopslag geldt dat het zo veel mogelijk uit het zicht, aan de achterzijde van de bebouwing moet gebeuren. Het is niet voor ieder bedrijf mogelijk aan deze regels te voldoen in verband met de vormen van de percelen of de goederen die opgeslagen worden. Daarom moet in het bestemmingsplan opgenomen worden dat het niet toegestaan is voorwerpen, stoffen of producten die aan hun oorspronkelijk gebruik zijn onttrokken aan de wegzijde van het perceel te plaatsen.

Artikel 4 – Cultuur en ontspanning

Bij besluit van 13 april 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders ontheffing verleend van de bepalingen van het bestemmingsplan voor het gebruik van het pand behorend tot Tramweg 15a voor een sauna/wellnesscentrum. Deze ontheffing is in dit bestemmingsplan opgenomen middels een toegekende bestemming Cultuur en ontspanning.

Artikel 5 – Detailhandel

Deze bestemming is toegekend aan de bouwmarkt aan de Tramweg. De bouwregels komen overeen met de bouwregels van de bestemming 'Bedrijf'.

Artikel 6 – Gemengd

Deze bestemming is toegekend aan de percelen waar onder andere de twee sportscholen zijn gevestigd. Deze constructie maakt de uitwisseling van bestemmingen mogelijk. Hierdoor passen ook de bestaande bedrijven op deze percelen binnen de bestemming. Anderzijds maakt dit het mogelijk om een bedrijf te vestigen als de sportscholen leeg komen te staan.

Artikel 7 – Groen

Deze bestemming draagt bij aan de instandhouding van de in het plangebied aanwezige groenstructuur. Binnen deze bestemming zijn de voor groen kenmerkende functies toegestaan (zie artikel 6 lid 1). Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd.

Artikel 8 – Kantoor

Deze bestemming is bedoeld voor lokaal georiënteerde zelfstandige kantoren die ten dienste van het dorp staan. De bestemming is toegekend aan het kantoor langs de parallelweg. De bestemming ligt tevens binnen het gebied langs de provinciale weg waar de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' geldt. Dat betekent dat het mogelijk is de bestemming door middel van een wijzigingsprocedure en onder de genoemde voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf'.

Artikel 9 – Verkeer

Deze bestemming is toegekend aan de wegen binnen het plangebied. Er is geen onderscheid gemaakt tussen gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Alle wegen vallen binnen dezelfde bestemming. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd.

Artikel 10 – Water

Deze bestemming is toegekend aan de waterlopen binnen het plangebied. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gerealiseerd. Het gemaal is conform de SVBP 2008 aangeduid binnen de bestemming Water.

Artikel 11 – Leiding-Riool

De rioolwaterpersleiding onder de Stationsweg is voorzien van de dubbelbestemming Leiding-Riool. In de bestemming is een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningenstel) opgenomen.

Artikel 12 – Waterstaat – Waterkering

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming van de waterkering. In de bestemming is een omgevingsvergunningplicht voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunningenstel) opgenomen ter bescherming van waterhuishoudkundige belangen.

5.3.3 Algemene regels

Artikel 13 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 14 – Algemene bouwregels

De algemene bouwregels gelden voor alle bestemmingen. Het betreft een regeling voor bestaande afwijkingen van het bestemmingsplan en een regeling om te voorkomen dat een terrein zodanig wordt bebouwd dat een aangrenzend terrein niet meer aan de regels kan voldoen.

Artikel 15 – Algemene gebruiksregels

Ook de algemene gebruiksregels gelden voor alle bestemmingen.

In dit artikel zijn parkeernormen opgenomen. Aangezien het de bedoeling van de wetgever is om de Bouwverordening op termijn te laten vervallen is het nodig om deze bepalingen in het bestemmingsplan op te nemen. Bij het opstellen van deze bepalingen is aansluiting gezocht bij de Bouwverordening van de gemeente Oostflakkee. De parkeernormen voor de verschillende functies zijn geactualiseerd. Zoals in paragraaf 3.4 beschreven worden de parkeernormen toegepast bij de toetsing van omgevingsvergunningen voor nieuwe situaties en zijn niet rechtstreeks van toepassing op de bestaande situatie. Onder voorwaarden is het mogelijk om af te wijken van de parkeernormen. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de regeling.

In dit artikel is bovendien een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen verboden gebruik van onbebouwde terreinen en verboden gebruik van gebouwen.

Artikel 16 – Veiligheidszone

Deze gebiedsaanduiding is opgenomen ter plaatse van de risicocontour bij het bedrijf Tuns & Zn VOF. Binnen deze zone laat het bestemmingsplan geen (beperk) kwetsbare objecten toe. Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om de gebiedsaanduiding later (gedeeltelijk) van de verbeelding te verwijderen.

Artikel 17 – Algemene afwijkingsregels

Dit artikel bevat een regeling voor de binnenplanse afwijkingen. Aan een binnenplanse afwijking zijn geen specifieke procedureregels meer verbonden aangezien na 1 oktober a.s. de reguliere Wabo-procedure wordt gevolgd. De Wabo schrijft voor deze gevallen voor dat binnen 8 weken na ontvangst van de aanvraag wordt besloten. Vervolgens kan in de bezwaarfase een volledige heroverweging van het besluit plaatsvinden.

Artikel 18 – Algemene wijzigingsregels

Binnen de op de verbeelding (plankaart) opgenomen aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied' is het mogelijk de bestemming door middel van een wijzigingsprocedure en onder de genoemde voorwaarden te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' of 'Kantoor'. Deze bepaling wordt conform de RO-standaarden gekoppeld aan de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied'. Het artikel verwijst naar de bestemmingsregels. Het gaat hier specifiek om de artikelen 3.5, 5.3 en 7.3.

Artikel 19 – Overige regels

De overige regels bevatten bepalingen over de verwijzingen naar andere regelgeving en bedrijfs- en dienstwoningen.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 20 – Overgangsrecht

De overgangsregels hebben als doel om tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan de rechtstoestand vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan zijn gebouwd, of nog gebouwd kunnen worden – dat wil zeggen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend of nog te verlenen is – en die afwijken van de bouwregels in dit plan. Het tweede lid van dit artikel heeft betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken, voorzover dit gebruik afwijkt van dit plan. Deze bepaling is voorgeschreven in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 21 – Slotregel

Dit artikel geeft aan onder welke naam de regels van het bestemmingsplan moeten worden aangehaald: 'Regels bestemmingsplan bedrijventerrein Tonisseweg'.

Hoofdstuk 6 – Economische uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan vormt in hoofdzaak een nieuwe juridisch-planologische regeling voor een bestaande situatie. Deze regeling gaat uit van consolidering van deze situatie, er zijn geen ontwikkelingen. Er is geen sprake van een plan dat nog dient te worden verwezenlijkt. Gelet hierop kan worden afgezien van onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

6.2 Grondexploitatiewet

Wanneer een bestemmingsplan een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan mogelijk maakt en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient op basis van artikel 6.12. van de Wro (tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan) een exploitatieplan te worden vastgesteld. Daarvan kan worden afgezien als met de initiatienemer een anterieure overeenkomst wordt afgesloten. Dit bestemmingsplan maakt geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk. Het opstellen van een exploitatieplan of anterieure overeenkomst is dan ook niet aan de orde. Als bij toepassing van één van de wijzigingsbevoegdheden sprake is van een bouwplan in de zin van de Grondexploitatiewet zal op dat moment een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten of een exploitatieplan worden opgesteld.

Hoofdstuk 7 – Procedure

7.1 Vooroverleg

Pagina | 48

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegestuurd aan de zogenaamde vooroverlegpartners. Denk hierbij aan het Rijk (Ministerie van Infrastructuur en Milieu), de Provincie Zuid-Holland, het waterschap Hollandse Delta en de Veiligheidsregio. De resultaten van het vooroverleg worden in deze paragraaf verwerkt.

7.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt tevens 6 weken ter inzage gelegd op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Gedurende deze tijd kunnen door een ieder inspraakreacties worden ingediend. De resultaten van dit inspraaktraject worden in deze paragraaf verwerkt.

7.3 Procedure

Na verwerking van vooroverleg- en inspraakreacties wordt het ontwerp bestemmingsplan voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college stemt in met het ontwerp bestemmingsplan en geeft een reactie op vooroverleg en inspraak. Na publicatie wordt het ontwerp bestemmingsplan vervolgens 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze term kan een ieder zijn of haar zienswijze tegen de voorgenomen vaststelling van het bestemmingsplan kenbaar maken. Na afloop van de ter inzage termijn worden de ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke reactie voorzien en wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad aangeboden. De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast. Belanghebbenden die in eerder een zienswijze hebben ingediend kunnen bij de Raad van State beroep instellen tegen dit vaststellingsbesluit. Na afloop van de beroepstermijn of behandeling van een ingediend beroep wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.