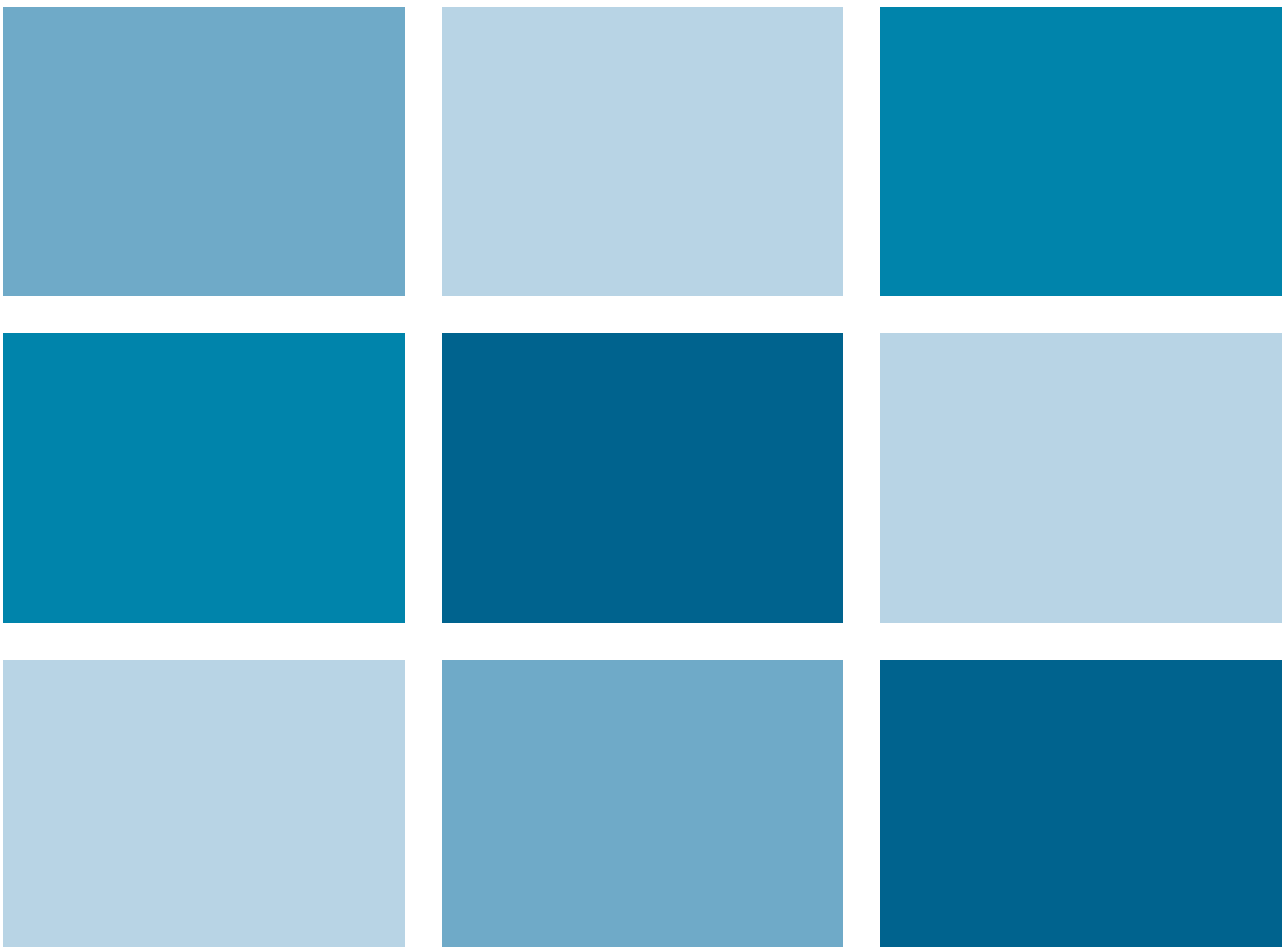


Bestemmingsplan

Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase

Gemeente Westvoorne



Bestemmingsplan

Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase

Gemeente Westvoorne

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

10 oktober 2017

Projectgegevens:

TOE03-0253765-01B

REG03-0253765-01B

TEK03-0253765-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0614.1210bpDRENKFASE1-0100

Datum vrijgave

08-09-2017

Opsteller(s)

MB, GS, AV

Projectleider

S. van Esdonk

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Stedenbouwkundig visie Landgoed Drenkeling	5
2.3	Stedenbouwkundig Programma van Eisen	7
2.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	12
3	Beleidskader	15
3.1	Nationaal beleid	15
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	20
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	24
4.4	Externe veiligheid	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Kabels en leidingen	27
4.7	Verkeer en parkeren	27
4.8	Water	28
4.9	Flora en fauna	29
4.10	Archeologie	32
4.11	Cultuurhistorie	34
4.12	Duurzaamheid	35
4.13	Besluit milieueffectrapportage	35
5	Juridische planopzet	39
5.1	Plansystematiek	39
5.2	De bestemmingen	39
6	Haalbaarheid	43
6.1	Financieel	43
6.2	Maatschappelijk	43

Bijlagen:

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig Programma van Eisen – Deelgebied I, SpaceValue, 7 september 2016
- Bijlage 2: Inpassing Drenkeling fase I, Spacevalue, 30 augustus 2017
- Bijlage 3: Volkshuisvestelijk kader Plangebied Drenkeling, FM Consultants, 12 juli 2016
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek Noordelijke uitbreiding Rockanje te Westvoorne, Grontmij, 21 december 2009
- Bijlage 5: Aanvullend bodemonderzoek De Drenkeling, Zone A, Rockanje, Grontmij, 30 januari 2012
- Bijlage 6: Actualiserend bodemonderzoek De Drenkeling – Rockanje, Antea Group, 11 april 2017
- Bijlage 7: Notitie Externe veiligheid woningbouw De Drenkeling, DCMR Milieudienst Rijnmond, 11 juni 2009
- Bijlage 8: Oriënterend geotechnisch advies Noordelijke uitbreiding Rockanje, MOS Grondmechanica, 18 december 2009
- Bijlage 9: Aanvullend onderzoek naar kwel, Grontmij Nederland, 19 juli 2012
- Bijlage 10: Quickscan flora en fauna Landgoed Drenkeling, Wonen in het park 1e fase, CroonenBuro5, 2 maart 2017
- Bijlage 11: Voortoets Wet natuurbescherming gebiedsbescherming Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1e fase, CroonenBuro5, 1 augustus 2017, inclusief Stikstofonderzoek Wet natuurbescherming Landgoed Drenkeling, gemeente Westvoorne, KuiperCompagnons, 11 juli 2017
- Bijlage 12: Bureau- en inventariserend veldonderzoek Westvoorne Rockanje Vleerdamsedijk-Duinrand, Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam, 2006
- Bijlage 13: Archeologisch onderzoek De Drenkeling te Rockanje gemeente Westvoorne, Grontmij, 30 november 2011
- Bijlage 14: Vooroverlegreacties
- Bijlage 15: Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties
- Bijlage 16: Nota zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Westvoorne en de dorpskern Rockanje is behoefte aan de bouw van nieuwe woningen. Polder De Drenkeling, aan de noordzijde van het dorp, is al geruime tijd in beeld als uitbreidingslocatie om in de woningbehoefte te voorzien. Eerdere plannen, die uitgingen van een eindbeeld met circa 265 woningen, zijn in 2014 stopgezet. In 2015 is een nieuwe stedenbouwkundige visie opgesteld, waarin het woningbouwprogramma naar beneden is bijgesteld. De stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling is een denkrichting waarin kansen en ambities voor het gebied in beeld zijn gebracht. De visie gaat uit van een landgoedconcept met veel ruimte voor groen en water en maakt een gefaseerde ontwikkeling van het gebied mogelijk doordat verschillende deelgebieden zijn onderscheiden. Bestaande functies in De Drenkeling, zoals het sportpark en de Vestahof, kunnen worden ingepast. Bij de ontwikkeling van latere fases kunnen (delen van) deze voorzieningen mogelijk alsnog bij de ontwikkeling worden betrokken.

In de loop van 2016 is de eerste fase van de visie Landgoed Drenkeling verder uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE). Geconcludeerd is dat het zuidelijke deelgebied, dat direct grenst aan de dorpskern van Rockanje, het beste perspectief biedt voor ontwikkeling op de korte termijn. De gemeenteraad heeft op 7 september 2016 het deelgebied begrensd en het SPvE vastgesteld. Het SPvE gaat uit van de bouw van woningen in twee deelgebieden: De Lange Stallen, grenzend aan de achterzijde van de woonpercelen aan de Zeeweg en de Vestalaan, en De Erven op de gronden ten noordoosten daarvan. De deelgebieden worden gescheiden door De Beemd: een parkachtige zone waar ruimte is voor groen en speelgelegenheid. In de eerste fase wordt daarnaast een deel van de centrale groen- en waterstructuur in Landgoed Drenkeling (de parkvijver en parkweide) aangelegd en wordt ruimte geboden aan een tijdelijke bomenbank. Het SPvE is verder uitgewerkt in een verkavelingsplan, waarin 57 grondgebonden woningen zijn opgenomen. Het verkavelingsplan vormt de basis voor voorliggend bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1e fase' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisering van woningen en de aanleg van de openbare ruimte in de eerste fase van Landgoed Drenkeling.

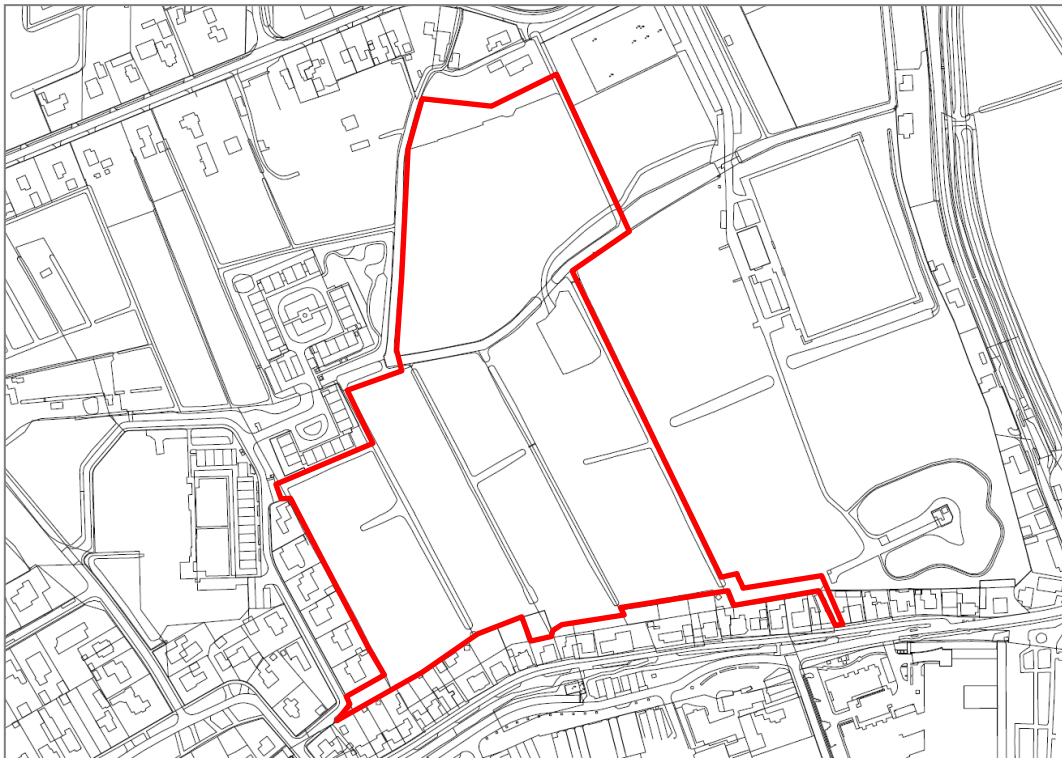
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in polder De Drenkeling, aan de noordzijde van Rockanje. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de woonpercelen aan de Zeeweg en in het westen door de woonpercelen aan de Vestalaan en de Vestahof. Het noordelijk deel van het plangebied reikt tot aan de bebouwde percelen aan de Korteweg. In het oosten grenst het plangebied aan sportpark De Drenkeling.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Drenkeling'. Dat bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 1977 en goedgekeurd door Ge-deputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 april 1978. Het bestemmingsplan is in 1980 en 1983 partieel herzien. De gronden in het plangebied hebben grotendeels een agrarische bestemming en zijn daarnaast voor een deel bestemd als 'Recreatie ten behoeve van de veldsport'. Kleine delen van het plangebied zijn bestemd als 'Groenvoorzieningen' of 'Water'. Het bestemmingsplan 'Drenkeling' maakt de bouw van woningen niet mogelijk.

Een klein deel van de gronden langs de randen van het plangebied (rond de aansluiting voor gemotoriseerd verkeer op de Vestalaan en rond de aansluitingen voor langzaam verkeer richting de Vestalaan en de Zeeweg) valt in het plangebied van het bestemmingsplan 'Dorpsgebied Rockanje Noord', dat is vastgesteld op 19 februari 2013. Voor een klein deel van de gronden in het noordelijk deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Westvoorne', dat is vastgesteld op 29 mei 2007 en goedgekeurd op 29 januari 2008.



Begrenzing plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase' bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- een toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt nader zijn gemotiveerd en verantwoord. In de toelichting is ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is de planbeschrijving opgenomen. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en op het stedenbouwkundig plan. Daarbij is aangegeven hoe het stedenbouwkundig plan is vertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan het relevante nationale, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Hoofdstuk 5 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

De gemeente Westvoorne ligt aan de westzijde van het eiland Voorne-Putten en omvat de kernen Rockanje, Oostvoorne en Tinte. De twee eerstgenoemde kernen zijn ontstaan als zand- en dijkdorp aan de Noordzee. Tinte is later ontstaan langs een oude verbindingsweg in de polder. Rockanje is van oorsprong een dijkdorp, dat is ontstaan op de oevers van de Strype: een kreek die vroeger in open verbinding stond met de zee. Deze waterstructuur liep door de huidige polder De Drenkeling. Door het opwerpen van de Middeldijk en het Kortedijkje aan de oost- en zuidzijde van het huidige dorp Rockanje werd de polder Oud Rockanje gevormd. De gronden binnen de polder Oud Rockanje werden ontsloten door de aanleg van de haaks op de Zeeweg gelegen Dwarsweg en de daar weer haaks op gelegen Oudeweg. De Dorpsweg, Zeeweg en Duinzoom zijn historische (dijk)wegen, die de polder Oud Rockanje aan de noord- en westzijde begrensd.

Tussen 1350 en 1400 verlandde de monding van de Strype. Uiteindelijk werd de kreek afgedamd door de aanleg van de Vleerдамsedijk. Hierdoor werd het gebied drooggelegd dat nu De Drenkeling en de Stuifakker omvat. De Waal, die met zijn rietvelden en beplantingselementen buiten de polder ligt (aan de oostzijde van de Vleerдамsedijk) is een restant van de voormalige kreek. In polder De Drenkeling werden de oude kreeklopen gebruikt voor de afwatering. Een voorbeeld daarvan is de watergang die centraal door De Drenkeling loopt en die ook nu nog een belangrijke afwaterende functie heeft. De drooggelegde polders werden rationeel verkaveld en ingericht ten behoeve van de landbouw. Hiertoe werden in het gebied hoofdwegen aangelegd die dienden als ontginningsas, waaronder de Korteweg die de noordgrens van polder De Drenkeling vormt. Bebouwing ontwikkelde zich langs deze wegen en langs de Vleerдамsedijk, terwijl het centrale deel van polder De Drenkeling onbebouwd bleef.



Rockanje omstreeks 1850, 1910, 1960 en 1990

De polder Oud Rockanje werd in de loop van de 20e eeuw volledig bebouwd. De oorspronkelijke polderstructuur is in de huidige ruimtelijke structuur van Rockanje nog herkenbaar door de bij de duinen aansluitende ronde vorm van de polderdijk (bestaande uit de Zeeweg, Dorpsweg, Middeldijk, Korte Dijkje en Duinzoom) en het binnen deze ring gelegen assenkruis van de Oudeweg en de Dwarsweg. De oude dorpskern ontstond aan de Dorpsweg, in de vorm van een kleine lintvormige nederzetting rond de kerk. Van daaruit breidde de dorpsbebouwing zich met name uit aan de buitenzijde van de dijk: westwaarts langs de Zeeweg en oostwaarts langs de Molendijk en een deel van de Middeldijk. De relatief dicht opeen staande bebouwing werd daarbij hoog aan de dijk gesitueerd. In de huidige situatie vormen de Middeldijk, het Kortedijkje en de Strandweg (parallel aan de Duinzoom) een strakke begrenzing van het dorp aan de oost, zuid- en westzijde. Aan de noordzijde is de grens van het dorp minder hard. Van oudsher was hier al bebouwing aanwezig aan weerszijden van de Molendijk, de Dorpsweg en aan de noordzijde van de Zeeweg. Al voor de Tweede Wereldoorlog was ook enige bebouwing aanwezig aan de Waaldrift en aan de ontginningswegen in de polder. In de tweede helft van de 20e eeuw werd bebouwing gerealiseerd in het westelijk deel van De Drenkeling: rond de Waaldrift en Ommeloop en aan de Vestalaan en de Vestahof. De bebouwing aan de Korteweg is in de loop der jaren verdicht en in de duinen ontstonden recreatieparken. In het oostelijk deel van de Drenkeling is met de komst van het sportpark in de jaren '80 een afwijkende, meer stedelijke functie geïntroduceerd. In de huidige situatie is slechts in het centrale deel van de voormalige polder nog sprake van agrarisch gebruik.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

De Drenkeling ligt tussen de natuurgebieden de Waal en Voornes Duin, in het overgangsgebied tussen de duinen en het polderlandschap. Kenmerkend is het hoogteverschil tussen de polder en de Zeeweg en Vleerdamsedijk, die 1,5 tot 3 meter hoger liggen dan het maaiveld in De Drenkeling en het maaiveld in het dorp Rockanje (de voormalige polder Oud Rockanje). In westelijke richting, vanaf de Vestalaan en de Duinrand, loopt het maaiveld geleidelijk op richting de duinen. Het landschap verandert hier van een grotendeels open polderlandschap in een meer bebost - en deels bebouwd - duinlandschap. Gelijktijdig vormt De Drenkeling een overgang tussen het dorp Rockanje aan de zuid- en zuidwestzijde en het buitengebied ten noorden van de kern, met bebouwde dijklinten (waaronder de Vleerdamsedijk) en polderlinten (waaronder de Korteweg).

De polder wordt aan drie zijden begrensd door bebouwingslinten: de Zeeweg in het zuiden, de Vleerdamsedijk in het oosten en de Korteweg in het noorden. Aan de westzijde wordt het open poldergebied begrensd door de bebouwing aan de Vestalaan en de Vestahof. Aan de randen van De Drenkeling bevinden zich voornamelijk woningen, die met de achterzijde naar de polder zijn gericht. Aan de Korteweg zijn daarnaast een kleine camping en een evenemententerrein met speelvoorziening aanwezig en in het oostelijk deel van De Drenkeling ligt sportpark Drenkeling. De polder ligt enigszins verborgen achter de linten en achter het opgaande groen rond het sportpark. Alleen in het zuidwestelijk deel van de polder is de overgang naar de duinen zichtbaar: hier ligt het maaiveld hoger en zijn hoogteverschillen waarneembaar. De oostzijde van de polder is relatief laag gelegen en daardoor vrij nat.

De gronden tussen de Vestalaan/Vestahof en het sportpark bestaan uit weidegronden, omgeven door sloten. In het gebied bevindt zich een elzensingel, verder hebben de gronden een open karakter. In het noordwestelijk deel van De Drenkeling - buiten het plangebied van dit bestemmingsplan - liggen een volkstuintencomplex en een aantal kleinschalige paardenweitjes, afgewisseld door kleine bosjes en elzensingels. In de huidige situatie is sprake van een gebied met een grote diversiteit aan functies (sport, parkeren, evenementen, volkstuinten, agrarische gronden, paardenweitjes) en ontbreekt een samenhangend raamwerk. Het gebied is beperkt toegankelijk en de groenstructuur is onsamenhangend, waardoor risico bestaat op versnippering en verrommeling van het landschap.



Luchtfoto plangebied (bron: Globespotter)

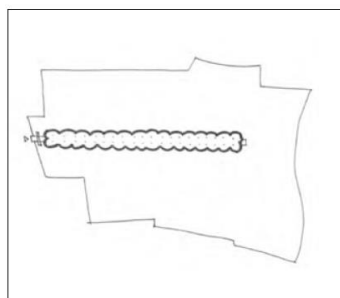
Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in het open middengebied van de polder en strekt zich uit van de Zeeweg in het zuiden tot de Korteweg in het noorden. Het zuidelijk deel van het plangebied, waar woningbouw zal plaatsvinden, wordt gekenmerkt door een strak kavelpatroon met parallelle sloten, die afwateren richting de centrale oost-westgerichte watergang in De Drenkeling. Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit een groter perceel weidegrond, dat aan drie zijden wordt omgeven door sloten.

2.2 Stedenbouwkundig visie Landgoed Drenkeling

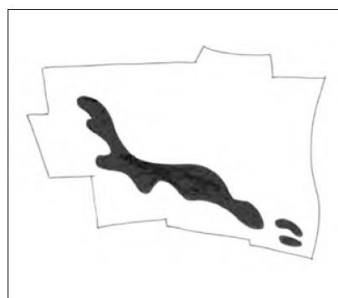
Ten behoeve van de ontwikkeling van polder De Drenkeling tot woongebied is de stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling opgesteld.¹ De gemeenteraad heeft in september 2015 besloten om in deze visie als startpunt te kiezen voor de verdere uitwerking van de planvorming. De visie is geen blauwdruk, maar een inspirerende ‘praatprent’ waarmee de programmatische mogelijkheden stapsgewijs kunnen worden verkend en vastgelegd. In plaats van een eindbeeld geeft de visie een kader op hoofdlijnen in de vorm van een landschappelijk en stedenbouwkundig raamwerk. Binnen het raamwerk kunnen deelgebieden in verschillende fases worden uitgewerkt. Naast de ontwikkeling van een toekomstig woongebied, maken het (gedeeltelijke) behoud van de sportvelden en het evenemententerrein deel uit van de opgave. Een groene/landschappelijke inpassing - met als belangrijkste onderdeel het realiseren van een blauwgroene verbinding tussen De Waal en de duinen -, duurzaamheid en (beeld)kwaliteit zijn belangrijke onderdelen van de visie.

¹ Stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling, KuiperCompagnons, 17 augustus 2015

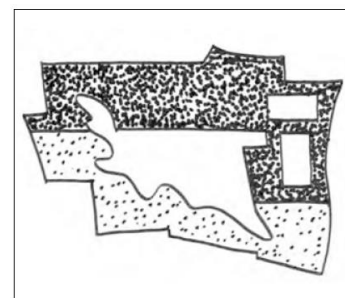
Op basis van een ruimtelijke analyse van De Drenkeling zijn kansen voor de ontwikkeling van het gebied benoemd en zijn drie ruimtelijke concepten voorgesteld. Het concept Landgoed Drenkeling is als voorkeursmodel verder uitgewerkt. Dit concept biedt de kans om met beperkte investeringen nieuwe identiteit en allure aan het gebied te geven en biedt de mogelijkheid om water in te zetten als schakel in de waterstructuur tussen duinen en polder. Het landgoedconcept biedt daarnaast goede mogelijkheden voor gefaseerde ontwikkeling, met onderscheidende woonmilieus in kleine clusters. Tenslotte zijn het sportpark en de Vestahof goed inpasbaar in de eerste fases van de ontwikkeling.



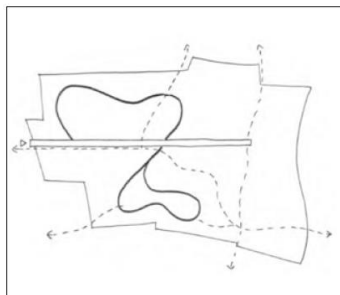
1. de oprijlaan



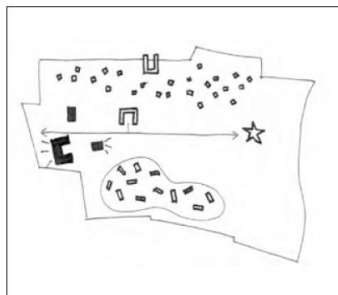
2. de parkvijver



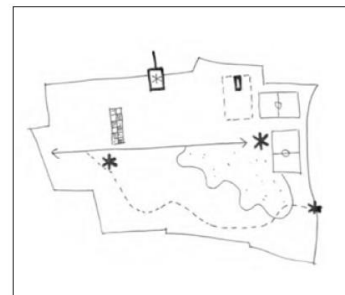
4. drie landschapssferen



4. parkpaden



5. bebouwing



6. mix van functies

Stedenbouwkundige visie en zes basisprincipes (bron: Stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling)

De visiekaart geeft een mogelijk beeld van de ontwikkeling van De Drenkeling. De visie is geen eindbeeld, maar geeft wel inzicht in de belangrijkste basisprincipes voor de ruimtelijke ontwikkeling en van de mogelijkheden voor de ontwikkeling van deelgebieden. De ruimtelijke principes en de deelgebieden refereren aan (traditionele) onderdelen van een landgoed. De opzet van de stedenbouwkundige visie is gebaseerd op zes basisprincipes:

1. de (oprij)laan als centrale ontsluiting van west naar oost;
2. de parkvijver als meanderende waterpartij die samenhang biedt;
3. drie landschapssferen als onderscheidende identiteiten in het gebied:
 - de parkweide als centraal gelegen groen verblijfsgebied;
 - het landgoedbos aan de noordzijde van de parkvijver/parkweide;
 - het parklandschap aan de zuidzijde van de parkvijver/parkweide;
4. parkpaden als ontsluitingsprincipe voor auto, fiets en voetgangers;
5. bebouwing met diversiteit in clusters en typen;
6. mix van functies, voor wonen, sport, natuur, recreatie en spelen.

2.3 Stedenbouwkundig Programma van Eisen

De stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling is verder uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE)², dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Het SPvE is gebaseerd op een volkshuisvestelijk kader en omvat een uitwerking voor het zuidelijke deelgebied van Landgoed Drenkeling: het parklandschap. Het doel van het SPvE is de hoofdopzet van de ontwikkeling van het deelgebied in bouwvelden en openbare ruimte te beschrijven en stedenbouwkundige deelaspecten vast te leggen, in combinatie met uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. De ruimtelijke principes die zijn benoemd in de stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling zijn daarvoor het uitgangspunt.

2.3.1 Structuurschets en deelgebieden

De stedenbouwkundige visiekaart zoals opgenomen in de visie Landgoed Drenkeling is in het SPvE uitgewerkt in een structuurschets. De oprijlaan vormt in deze schets nog steeds de centrale ontsluitingsroute, maar de laan volgt de ondergrond en krijgt daardoor een gebogen verloop en een minder formele uitstraling. De parkvijver, centraal in De Drenkeling, blijft een belangrijke drager van de samenhang in het gebied. De drie onderscheidende landschapssferen van het landgoedbos, de parkweide en het parklandschap zijn in het SPvE verder uitgewerkt.

Het landgoedbos

Het landgoedbos is een gebied dat ligt tussen het zandlint van de Korteweg en de oprijlaan. Het beoogde karakter wordt bepaald door natuurlijke aanplant met inheemse bomen, struiken, natuurlijke kruiden en grasvegetatie, waarin functies (zoals wegen, parkeren en bebouwing) ondergeschikt worden ingepast. In de uitwerking blijkt dat het programma en het benodigde uitgeefbaarheidspercentage in het gebied dusdanig is dat een boskarakter – zoals voorgesteld in de stedenbouwkundige visie - niet zonder meer wordt bereikt. Teneinde het karakter van een besloten bos te bereiken wordt in het gebied een (tijdelijke) bomenbank voorgesteld waarin streekeigen bomen worden gekweekt die op termijn kunnen dienen als beplanting op zowel openbare als private gronden. Hierdoor 'groeit' het bos al voordat ontwikkeling aan de orde is.

De parkweide

De parkweide is een centraal gelegen groen verblijfsgebied met een open karakter en vrije zichtlijnen op verschillende elementen in het gebied, met aanleidingen voor wandelen, ontspannen, recreatie, spelen en (tijdelijke) evenementen.

² Stedenbouwkundig Programma van Eisen – Deelgebied I, SpaceValue, 7 september 2016

De parkweide heeft veel toegevoegde waarde als openbaar toegankelijk struin- en verblijfsgebied. In de uitwerking wordt gezocht naar meer verbinding met andere plandelen en het omliggende gebied, waardoor de 'doorwaadbaarheid' van de parkweide wordt verbeterd en de relatie met het dorp kan worden versterkt.

Het parklandschap

Het parklandschap ligt tussen de Zeeweg en de parkvijver en is via wandelroutes verbonden met het dorp. Het gebied heeft een relatief open karakter waarin de bestaande waardevolle bomen en groenstructuren zoveel mogelijk worden behouden. De inrichting van het gebied bestaat uit parkbomen in groepen en enkele markante, solitaire bomen, natuurlijk grasland en gebogen paden. Ook in de uitwerking van het parklandschap blijkt dat het beoogde programma, het privaat gebied en de ruimtebehoefte voor bijbehorende (openbare) functies - zoals parkeren - op gespannen voet staan met het in de stedenbouwkundige visie gesuggereerde open karakter 'waar woningen te gast zijn'. Om een combinatie te maken van de programmatische randvoorwaarden met de ruimtelijk-kwalitatieve uitgangspunten is ervoor gekozen de rand van het gebied (de gronden die grenzen aan de achtertuinen van de bestaande percelen aan de Zeeweg en Vestalaan) iets dichter te bebouwen. De woningen die hier worden gebouwd vormen de coulissen voor het groenblauwe landschap dat ervoor ligt en waar de woningen op georiënteerd zijn.



Structuurschets (bron: Stedenbouwkundig Programma van Eisen)

Programma en keuze voor zuidelijk deelgebied als eerste fase

Op basis van het volkshuisvestelijk kader en een grondexploitatie is het programma voor het totale ontwikkelingsgebied van Landgoed Drenkeling bepaald. Het totale plan kan ruimte bieden aan een woningbouwprogramma met ongeveer driekwart grondgebonden woningen en een kwart gestapelde woningen. Vanuit vigerende woningbouwafspraken beslaat de eerste fase 55 tot 60 woningen (tot 2020). Het deelgebied parklandschap ligt in het zuidelijk deel van De Drenkeling en sluit daardoor direct aan op de bestaande dorpsbebouwing van Rockanje. Daarnaast biedt het deelgebied – in tegenstelling tot het landgoedbos – een karakter dat zich goed leent voor meer aaneengesloten bebouwing langs de rand in diverse woningtypen.

Starterswoningen - waarvan de bouw in de eerste fase gewenst is - kunnen in dit deel gebied dus goed worden ingepast. Vanuit ruimtelijk-kwalitatieve en programmatische overwegingen heeft het daarom de voorkeur om de eerste fase van de ontwikkeling te starten in het zuidelijk deel van het plangebied: het parklandschap. Bijkomend voordeel is dat door de oprichting van een (tijdelijke) bomenbank in het noordelijk deel van De Drenkeling al kan worden gestart met de aanplant van opgaande begroeiing, die op termijn een structurerend element gaat vormen voor het deelgebied landgoedbos.

2.3.2 Uitwerking zuidelijk deelgebied

In het SPvE is voor het parklandschap een nadere uitwerking gemaakt. Dit deelgebied wordt ontsloten via een T-splitsing op de Vestalaan. Deze aansluiting vormt de tijdelijke hoofdontsluiting van het parklandschap. In de verdere planvorming is de realisering van een centrale oost-westgerichte 'oprijlaan' voorzien, die de hoofdontsluiting van het totale woongebied gaat vormen. In een later stadium zal de aansluiting op de Vestalaan ten opzichte van deze hoofdontsluiting een meer ondergeschikt karakter krijgen.

Vanaf de aansluiting op de Vestalaan loopt een buurtontsluitingsweg tussen de bestaande woningen door het gebied in, om af te buigen parallel aan de Vestalaan en vervolgens parallel aan de Zeeweg. Ongeveer halverwege de route aan de zuidzijde ligt een hoekverdraaiing in de stedenbouwkundige structuur, wat aanleiding is om de buurtontsluitingsweg af te buigen in een licht gebogen route noordwaarts richting twee woongebiedjes en uiteindelijk (in eerste instantie als fietsverbinding, op termijn ook als verbinding voor gemotoriseerd verkeer) naar de parkweide en de toekomstige centrale ontsluitingslaan. Vanaf de hoekverdraaiing sluit een woonstraat aan die parallel aan de Zeeweg loopt en eindigt in een pleintje. In het gebied tussen de nieuwe woonstraat en de achtertuinen van de bestaande percelen aan de Zeeweg en de Vestalaan worden woningen gerealiseerd in deelgebied De Lange Stallen. Ten noorden hiervan liggen twee bouwvelden voor woningen naast de buurtontsluitingsweg in deelgebied De Erven. Tussen de woongebiedjes ligt een parkachtige zone (De Beemd) met enkele grotere solitaire bomen en boomgroepen in lichte hoogteverschillen.

De Lange Stallen

De naamgeving van De Lange Stallen is een verwijzing naar de (paarden-)stalcomplexen bij landgoederen en dient als inspiratie voor het uitwerken van een eigen sfeer en identiteit van het gebied. De bebouwing, die bestaat uit aaneengebouwde woningen en twee-onder-één-kapwoningen, vormt veelal aaneengesloten coulissen aan de randen van het plangebied en zorgt voor een duurzame overgang naar de bestaande situatie ter plaatse van de huidige dorpsrand. Door de aanzienlijke afstand tot de woningen die in De Erven worden gerealiseerd (tussen de 20 en 50 meter) hebben de woningen een (zicht)relatie met de open ruimte van het landgoed: aan de westzijde op het bloemrijk grasland van De Beemd en aan de oostzijde op het water van de parkvijver. In de eerste fase van de ontwikkeling wordt de sloot aan de westzijde van het sportpark als grens aangehouden. De hindercontour van de sportvelden (50 meter vanaf de rand van de velden) bepaalt de maximale situeringsmogelijkheid van de woningen. In een later stadium behoort herinrichting van het sportpark (en vermindering van het aantal velden) tot de mogelijkheden. Het deelgebied De Lange Stallen kan dan in oostelijke richting worden vergroot. In dit bestemmingsplan is hiermee nog geen rekening gehouden. Wel is de mogelijkheid opgenomen om een langzaam verkeersverbinding te realiseren, die aansluit op het bestaande pad tussen de woningen Zeeweg 17 en 19. In de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt een tweede langzaam verkeersverbinding gerealiseerd ten zuiden van de woning Vestalaan 12. Hierdoor ontstaat een fijnmazige langzaam verkeersstructuur in het plangebied, die de nieuwe woningbouwlocatie verbindt met het bestaande dorp.

In De Lange Stallen worden overwegend rijwoningen gesitueerd, afgewisseld met een aantal twee-onder-één-kapwoningen. De woningen zijn met de achtertuinen gericht naar de bestaande woonpercelen aan de Zeeweg en Vestalaan. In de verkaveling is ervoor gekozen om het merendeel van de rijwoningen aan de zuidzijde van de Lange Stallen te situeren: hier is de afstand tot bestaande woningen (aan de Zeeweg) groter dan aan de westzijde (tot de bestaande woningen aan de Vestalaan). De huidige watergang aan de achterzijde van de woonkavels aan de Vestalaan blijft behouden en wordt verbreed, zodat hier afstand wordt gecreëerd tussen de bestaande en nieuwe woonpercelen. Tussen de bestaande woonpercelen aan de Zeeweg en de nieuwe woonpercelen is ruimte voor een achterpad en een groenzone met wadi, waardoor ook hier afstand wordt gehouden tot de bestaande, hoger gelegen, bebouwing aan de Zeeweg. De groenstrook aan de zuidzijde van het plangebied heeft een wisselende breedte, afhankelijk van de diepte van de (woon)percelen aan de Zeeweg. De gronden in deze strook zijn deels verkocht aan de eigenaren van de percelen aan de Zeeweg. De verkochte gronden hebben in dit bestemmingsplan een woonbestemming gekregen, zodat ze kunnen worden gebruikt als achtertuin bij de woningen. Andere delen van de groenstrook kunnen mogelijk binnen de planperiode nog worden verkocht. In dit bestemmingsplan is hierop geanticipeerd doordat een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarmee de groenbestemming in dat geval kan worden gewijzigd in een woonbestemming.

De parkeerbehoefte dient bij deze categorie woningen grotendeels in het openbaar gebied te worden opgelost. Om te voorkomen dat parkeren dominant is in het straatprofiel, wordt een aantal parkeerhofjes aangelegd tussen de woningbouwvelden. Daarnaast wordt een beperkt aantal parkeerplaatsen aangelegd in het straatprofiel, veelal bestaande uit langspaarplaatsen, afgewisseld met een aantal gestoken parkeerplaatsen ter hoogte van de aaneengebouwde woningen in het noordwestelijk deel van het woongebied.



(Mogelijke) verkaveling van De Lange Stallen en De Erven

De nieuwe woonpercelen in deelgebied De Lange Stallen liggen op korte afstand van de bestaande woonpercelen aan de Vestalaan en de Zeeweg en worden van deze percelen gescheiden door een watergang (zijde van de Vestalaan) of een groenzone (zijde van de Zeeweg).

Omdat de nieuwe woonpercelen op korte afstand van de bestaande woonpercelen liggen, is een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van de nieuwe woningen van belang. Bij de uitwerking van de stedenbouwkundige visie en het SPvE in een verkavelingsplan is in verschillende optimaliseringsrondes een verkaveling op perceelsniveau tot stand gekomen, waarbij – rekening houdend met de stedenbouwkundige visie voor de Drenkeling en het woningbouwprogramma – de nieuwe woningen zorgvuldig zijn ingepast in relatie tot de bestaande woningen. In een afzonderlijke notitie, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is aangegeven welke keuzes er zijn gemaakt met betrekking tot de situering van de nieuwe woningen, de onderlinge (bebouwings)afstanden en het behoud/de aanleg van watergangen en groen.³ De verkaveling waaraan deze keuzes ten grondslag hebben gelegen is de basis is voor de regeling in dit bestemmingsplan.

De Erven

Verwant met De Lange Stallen ligt de inspiratie voor De Erven in boerenhoeves van waaruit het landgoed bevoorrad werd. De Erven bestaat uit twee woonvelden aan weerszijden van een centrale ontsluitingsstraat, waarbinnen de woningen worden gesitueerd rond twee erven. De achtertuinen zijn hierdoor gericht op het omliggende openbare parkgebied. Met passende erfovergangen en de aanleg van een groene rand rond de woonpercelen wordt het landelijke karakter van De Beemd en de parkvijver versterkt. In De Erven worden vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen gerealiseerd. De woningen staan in een losse verkaveling, zonder strikte rooilijnen of vaste afstanden tot de voorste perceelsgrens. Het bezoekersparkeren wordt opgelost in de centrale hofjes tussen de woningen. De overige parkeerbehoefte in De Erven wordt zoveel mogelijk op eigen terrein opgelost.

Parkvijver en parkweide

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan vallen naast De Lange Stallen, De Erven en De Beemd ook een aanzienlijk deel van de centrale parkvijver en de parkweide. Op de gronden ten noorden van De Erven wordt de parkvijver gerealiseerd en oostelijk daarvan, grenzend aan het sportpark, wordt de parkweide aangelegd. Door een groot deel van de parkvijver al in dit stadium te realiseren, ontstaat een afgerond geheel en wordt direct de benodigde oppervlaktewaterberging gerealiseerd. In de eerste fase wordt ook (een deel van) de parkweide gerealiseerd, met daarin een fietsverbinding in noordelijke richting, die tevens dienstdoet als calamiteitenroute.

Bomenbank

In het noordelijk deel van De Drenkeling is in de stedenbouwkundige visie voor de langere termijn een bosrijk gebied met (recreatie)woningen beoogd. Tot die tijd kan in het gebied een (tijdelijke) bomenbank worden ingericht, waarmee op deze ontwikkeling wordt geanticipeerd. Er kan hierdoor al een aanzet worden gegeven voor het creëren van een bosrijk gebied en er kunnen bomen worden gekweekt die kunnen worden ingezet bij de ontwikkeling van het zuidelijke deelgebied. Nadere verkenning naar de haalbaarheid van een bomenbank is nodig, maar het is wenselijk om in dit bestemmingsplan de mogelijkheid open te houden.

2.3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

In het SPvE zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitseisen opgenomen voor de te bouwen woningen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn – waar mogelijk – vertaald in dit bestemmingsplan, bijvoorbeeld waar het gaat om de maximale goot- en bouwhoogte, het maximaal bebouwbaar oppervlak en de situering van woningen op de kavel. Andere voorwaarden uit het SPvE worden in het geval van een bouwaanvraag door een regieteam beeldkwaliteit getoetst aan de beeldkwaliteitseisen uit het SPvE. In dit bestemmingsplan zijn voor de bebouwing de volgende eisen vertaald.

³ Inpassing Drenkeling fase I, Spacevalue, 30 augustus 2017

Bebouwing De Lange Stallen

Bouwmassa

- Voor de woningen is de maximale goothoogte 6 meter, de maximale nokhoogte is 11 meter.
- Voor de bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen en erfbebouwing wordt aangesloten bij de bouwmogelijkheden die in de huidige bestemmingsplannen gelden voor de overige woonpercelen in Rockanje.

Positie op de kavel

- Voor de rijwoningen is er sprake van een voorgevelrooilijn waarin gebouwd dient te worden. Deze lijn loopt parallel aan de voorste perceelsgrens en ligt tussen de 2 en 3 meter van die grens. De positie van de overige typen ligt visueel in lijn met de voorgevelrooilijn van de rijwoningen.

Maximale gevellengte

- Om te voorkomen dat aaneengesloten gevels te dominant worden in de straatprofielen, is de maximale gevellengte 60 meter, mits minimaal 1 keer onderbroken in de gevelarchitectuur door middel van een topgevel of verspringing in de voorgevelrooilijn.

Bebouwing De Erven

Bouwmassa

- Voor de woningen is de maximale goothoogte 4 meter, de maximale nokhoogte is 10 meter.
- Voor de bouwmogelijkheden voor hoofdgebouwen en erfbebouwing wordt aangesloten bij de bouwmogelijkheden die in de huidige bestemmingsplannen gelden voor de overige woonpercelen met vrijstaande woningen in Rockanje. Het bebouwbaar oppervlak van een kavel is 150 m², met een overmaatregeling tot maximaal 400 m², mits het bouwperceel voor maximaal 35% wordt bebouwd. Voor bijzondere typologieën (patio, woningen met vergrote begane grond/levensloopbestendige woningen) is een gemotiveerde uitzondering mogelijk tot 50% van de kavel.

Positie op de kavel

- De woningen zijn georiënteerd op het collectieve erf. Er gelden geen strikte rooilijnen waarin moet worden gebouwd.

2.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het SPvE en de (mogelijke) verkaveling die op basis daarvan is uitgewerkt, vormen de basis voor de regeling in dit bestemmingsplan. Gezien de ligging en de afwijkende karakteristiek van de twee deelgebieden is voor De Lange Stallen een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen en voor De Erven een globalere regeling. Voor beide deelgebieden is inhoudelijk aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan ‘Dorpsgebied Rockanje Noord’. Hierdoor gelden voor de nieuwe woningen in Landgoed Drenkeling vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als voor de woningen in de huidige kern van Rockanje.

De woonvelden in De Lange Stallen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Wonen’. Voor de voortuinen van de nieuwe woningen is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen. Per bestemmingsvlak is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag zijn (6 respectievelijk 11 meter). Daarnaast is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen er binnen (delen van) de bestemmingsvlakken mogen worden gebouwd en welke woningtypologie is toegestaan (twee-aaneengebouwd of aaneengebouwd). Om grote verspringingen in de rooilijn van de nieuwe woningen te voorkomen, is in de regels vastgelegd dat woningen moeten worden gebouwd in de voorste bestemmingsgrens of maximaal 2 meter daarachter.

De aaneengebouwde woningen in het noordwestelijk deel van het plangebied, nabij de aansluiting van de nieuwe woonstraat op de Vestalaan, zijn in het stedenbouwkundig plan zorgvuldig gepositioneerd in relatie tot de bestaande woning aan de Vestalaan 2. Om te garanderen dat de woningen worden gebouwd waar ze in het verkavelingsplan zijn getekend, mag de voorgevel van de woningen hier maximaal 0,5 meter achter de voorste bestemmingsgrens worden gebouwd. Op het betreffende bestemmingsvlak is hiertoe de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorgevel' opgenomen.

In het zuidelijk deel van het plangebied valt zowel een deel van het perceel Zeeweg 37 als een aantal percelen die onlangs aan bewoners van de Zeeweg zijn verkocht binnen de plangrens. Voor deze gronden is de bestemming 'Wonen' opgenomen, maar is geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd. Het bouwen van nieuwe woningen is hier dus niet mogelijk. De gronden kunnen wel worden gebruikt als achtertuin en er mag erfbebouwing worden opgericht.

Voor De Erven is de bestemming 'Woongebied' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn, naast woonpercelen, ook verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen algemeen toegestaan. Hierdoor bestaat in de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan nog flexibiliteit voor wat betreft de situering en inrichting van de openbare ruimte en voor de verkaveling van de woonpercelen. Op de verbeelding is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag zijn (4 respectievelijk 10 meter). Het maximum aantal woningen dat binnen deze bestemming mag worden gebouwd, is in de regels beperkt tot 19 stuks. Doordat geen verdeling per bestemmingsvlak is aangegeven, kan in de verdere uitwerking nog met het bouwprogramma worden geschoven tussen de twee woonvelden. In de regels is bepaald dat in de bestemming 'Woongebied' vrijstaande en twee-aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd. Vanwege de lossere verkaveling zijn in het bestemmingsplan geen rooilijnen vastgelegd.

De overige gronden in het plangebied zijn bestemd overeenkomstig het toekomstige gebruik. De parkvijver is bestemd als 'Water' en de woonstraat, de parkeerhofjes tussen de woningen in De Lange Stallen en de keerlus aan het einde van De Lange Stallen zijn bestemd als 'Verkeer'. De Beemd, de parkweide en het groene gebied met de - tijdelijke - bomenbank zijn bestemd als 'Groen'. De groenzone tussen de bestaande woonpercelen aan de Zeeweg en de nieuwe woonpercelen is grotendeels bestemd als 'Groen' en voor een klein deel (ter plaatse van het toekomstige achterpad) als 'Verkeer'. De gronden tussen de woonpercelen aan de Vestalaan en de nieuwe woonpercelen zijn bestemd als 'Water'. Voor de voetpaden ten zuiden van de woning Vestalaan 12 en tussen de woningen Zeeweg 17 en 19 is de bestemming uit het geldende bestemmingsplan 'Dorpsgebied Rockanje Noord' ('Groen' respectievelijk 'Verkeer') overgenomen. Voet- en fietspaden zijn zowel in de bestemming 'Verkeer' als in de bestemmingen 'Groen' en 'Water' toegestaan. Hierdoor kan de gewenste fijnmazige langzaam verkeersstructuur binnen het plangebied tot stand komen.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Het plangebied is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio's van de mainports Rotterdam en Schiphol, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren te realiseren.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), met de bijbehorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

In het Barro en het Rarro zijn voor het plangebied van dit bestemmingsplan geen specifieke regelingen opgenomen. Het Barro en het Rarro stellen geen beperkingen aan ontwikkelingen binnen het plangebied.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Visie ruimte en mobiliteit (Vrm) vastgesteld. De Vrm is een provinciale structuurvisie, die geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld biedt, maar een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en aan het handelen van de provincie:

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

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Vrm. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Het kwaliteitsbeeld gaat zowel in het stedelijk als in het landelijk gebied uit van een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeeld bestaat uit vier kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de Verordening ruimte. De gebiedsprofielen die voor de verschillende regio's zijn opgesteld, bieden handvatten voor de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid. Bij ruimtelijke ontwikkelingen vraagt de provincie om behoud en versterking van de identiteit en gebruikswaarde van het stads- en dorpsgebied, in relatie tot het landschap. Aan de randen van steden en dorpen is nadrukkelijk aandacht nodig voor de doorgaande landschappelijke structuren, recreatieve verbindingen tussen stad en land en de inrichting van de stads- en dorpsrand.

Op de kwaliteitskaart ligt het plangebied van dit bestemmingsplan in het stads- en dorpsgebied. De locatie grenst in het westen aan het kustlandschap 'natuurlijke duinen en schurvelingen' en in het oosten aan het deltalandschap 'herkenbare open zeekeleipolders'. Op de kaart ruimtelijke hoofdstructuur ligt het plangebied binnen de aanduiding 'kern'.

De provincie Zuid-Holland gaat in haar ruimtelijk beleid uit van het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde ruimte, door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Daarnaast blijft uitbreiding van het stedelijk gebied nodig voor de realisering van nieuwe woon- en werklocaties. Om de leefkwaliteit en (groene) kwaliteit van de bestaande bebouwde ruimte te behouden óf om de kwaliteitsverbetering in het buitengebied te realiseren, blijft wonen en werken buiten het bestaand stedelijk gebied mogelijk en wenselijk. De provincie bevordert een actuele, regionale planning voor wonen en werken, die wordt vastgelegd in (sub-)regionale visies. Op basis van de ladder voor duurzame verstedelijking - zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening - worden alle ontwikkelingen van enige omvang al verantwoord in relatie tot de actuele behoefte en de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie bevordert consequente toepassing van de ladder doordat deze is opgenomen in de Verordening ruimte en heeft een aantal begrippen verhelderd. Het plangebied ligt volgens de kaart 'laag van de stedelijke occupatie' binnen de aanduiding 'steden en dorpen'.

Onderdeel van de structuurvisie zijn verschillende kaarten met te beschermen gebieden. Het betreft gebieden met een bijzondere kwaliteit (categorie 1) of gebieden met een specifieke waarde (categorie 2). Het gaat bij de gebieden met bijzondere kwaliteit met name om gebieden met hoge natuurwaarden (ecologische hoofdstructuur of Natura 2000) of een bijzondere cultuurhistorische waarden. Onder de gebieden met een specifieke waarde vallen onder andere een aantal belangrijke weidevogelgebieden en groene buffers. Het plangebied van dit bestemmingsplan valt niet in een gebied met een bijzondere kwaliteit of specifieke waarde. Ten westen en ten oosten van het plangebied liggen wel waardevolle gebieden: westelijk het Natura 2000-gebied Voornes Duin en oostelijk het EHS-gebied rond de Waal.

3.2.2 Gebiedsprofiel Voorne-Putten

Voor Voorne-Putten is een gebiedsprofiel opgesteld. Met de kwaliteitskaart in de Visie ruimte en mobiliteit heeft de provincie een eerste aanzet gedaan voor wat betreft een verbetering van de kwaliteit in de ruimtelijke ordening. Voorne-Putten is een eiland in de Rotterdamse regio met een relatief rustig agrarisch open polderlandschap, omkaderd door duinen en dijken. De randen van het eiland zorgen voor een aantrekkelijke landschappelijke omlijsting. Tussen de randen van Voorne-Putten bestaan grote verschillen, variërend van strand en duinen, waterrijke en groene recreatiegebieden, het typerende deltalandschap in het zuiden en de havengerelateerde industrie in het noorden. Netwerken van water, dijken en routes dooraderen de landschappen. Binnen het waternetwerk vormen de kreekrestanten opvallende elementen.

Het gebiedsprofiel voor Voorne-Putten omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. In samenwerking met de gemeenten Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis, Nissewaard, het waterschap Hollandse Delta, de stadsregio Rotterdam en maatschappelijke partijen, heeft de provincie het gebiedsprofiel van Voorne-Putten opgesteld. Het gebiedsprofiel geeft richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Voor gemeenten vormt het gebiedsprofiel een handreiking bij de beeldkwaliteitsparagraaf bij nieuwe bestemmingsplannen voor het buitengebied en stads- en dorpsranden. Voor ontwikkelaars en ontwerpbureaus bevat het gebiedsprofiel informatie voor de ruimtelijke kwaliteitseisen die zij kunnen gebruiken bij hun planuitwerking.

3.2.3 Programma ruimte

Parallel aan de Visie ruimtelijke mobiliteit en de Verordening ruimte is het Programma ruimte opgesteld. In het Programma ruimte is het strategische beleid uit de Vrm doorvertaald naar operationeel beleid en concrete programma's. Het Programma ruimte wordt periodiek geactualiseerd. De woningbehoefteraming en de bevolkingsprognose die zijn opgenomen in het Programma ruimte zijn uitgangspunt voor het overleg met de regio's over de behoefte aan woningen. Voor Voorne-Putten, dat deel uitmaakt van de Stadsregio Rotterdam, is in de periode 2012-2019 sprake van een woningbehoefte van 3.764 stuks en in de periode van 2020-2024 van 1.018 stuks. Daarna is sprake van een afname van de woningbehoefte.

Gemeenten stellen in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gewenste gezamenlijke ontwikkeling voor woningbouw en de woonkwaliteiten worden bepaald. In de stadsregio Rotterdam is hiertoe de 'Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020' opgesteld, die door de provincie is aanvaard als regionaal afstemmingskader. De gemeenten op Voorne-Putten hebben als uitwerking hiervan een gemeenschappelijke woonvisie en een gezamenlijke woningbouwprogrammering opgesteld, waarin ontwikkeling van de eerste fase van De Drenkeling is voorzien. Volgens de Verordening ruimte moeten woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied groter dan 3 hectare in het Programma ruimte zijn opgenomen. De Drenkeling is - met een bruto oppervlakte van 22 hectare - opgenomen in deze lijst.

3.2.4 Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte bevat concrete regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte 2014 is op 1 juli 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en wordt periodiek geactualiseerd.

De Verordening ruimte bepaalt in artikel 2.1.1 dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond hiervan moet worden getoetst of sprake is van een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. De regionale woningbouwvisies kunnen hiervoor een belangrijk deel van de motivering vormen. Vervolgens moet worden afgewogen of in de behoefte kan worden voorzien in het bestaand stads- en dorpsgebied. De provincie hanteert voor 'bestaand stads- en dorpsgebied' het volgende begrip:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glas-tuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.'

Als de stedelijke ontwikkeling niet in het bestaand stads- en dorpsgebied kan plaatsvinden, moet worden gemotiveerd dat gebruik wordt gemaakt van locaties die:

- *gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld;*
- *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte van toepassing is; en*
- *zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

De ontwikkeling van de eerste fase van Landgoed Drenkeling is regionaal afgestemd en past binnen het regionale woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.2.5). De Drenkeling is bovendien opgenomen in de 3 hectare-lijst van het Programma ruimte, zodat ook de Verordening ruimte ontwikkeling niet in de weg staat.

Artikel 2.2.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat bestemmingsplannen kunnen voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 1. *zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;*
- c. *als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:*
 1. *een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*

2. *het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.*

In het geval van De Drenkeling is sprake van een woningbouwontwikkeling op een uitbreidingslocatie buiten het bestaand stads- en dorpsgebied en dus van transformatie (artikel 2.2.1 onder c). Het plangebied ligt niet binnen een gebied waarvoor beschermingscategorie 1 of beschermingscategorie 2 geldt. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze toelichting, is in de stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling en in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen sprake van een integraal ontwerp, waarbij veel ruimte is voor water en groen. De woningen worden zorgvuldig ingepast in een groenblauwe structuur die een verbinding vormt tussen het Voornes Duin in het westen en het meertje De Waal in het oosten. De woningen langs de randen van het plangebied worden zodanig gesitueerd dat deze op een logische manier aansluiten op het dorpslint Zeeweg en de bebouwing aan de Vestalaan en Vestahof ten westen van het plangebied. Daardoor is sprake van een zorgvuldige overgang naar het bestaand bebouwd gebied. Doordat ervoor is gekozen om als eerste fase het zuidelijk deel van De Drenkeling te ontwikkelen, sluit de nieuwe woonbuurt bovendien direct aan op het bestaande dorp. Er is hierdoor sprake van een zorgvuldige inpassing van de nieuwe woningen in de omgeving, waarbij rekening is gehouden met de kwaliteiten van het gebied en de omgeving. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het bepaalde in de Verordening ruimte.

3.2.5 Woonvisie Voorne-Putten en regionaal woningbouwprogramma

De vier gemeenten op Voorne-Putten (Westvoorne, Brielle, Hellevoetsluis en Nissewaard) hebben de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 vastgesteld en hanteren een gezamenlijk woningbouwprogramma. Belangrijk doel van de woonvisie is een kader te bieden voor de kwalitatieve invulling van het regionale woningbouwprogramma van Voorne-Putten. Voorne-Putten is een relatief op zichzelf staande woningmarkt. De primaire doelgroep zijn dan ook de eigen inwoners van de regio, met een bescheiden instroom van buiten de regio. De ambitie op regionale schaal is het bieden van keuzes aan de woonconsument: een gevarieerd aanbod aan landelijke, dorpse, sub-urbane en stedelijke woonmilieus. In de woonvisie zijn de opgaven voor de bestaande woningvoorraad beschreven en is een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma opgenomen. Het toevoegen van extra woningen aan de woningvoorraad is noodzakelijk omdat er nog groei is van het aantal huishoudens en er een (kwalitatieve) vervangingsvraag bestaat. De focus bij nieuwbouw ligt op het aanbod dat ontbreekt. Daarnaast blijft het van belang om een gevarieerd aanbod te bieden.

In de kleine kernen van Nissewaard en de gemeenten Brielle en Westvoorne is ruimte voor de toevoeging van woningen in dorpse/landelijke woonmilieus, terwijl de nieuwbouw in Spijkenisse vooral is gericht op stedelijke woonmilieus. Om te anticiperen op de toenemende vergrijzing worden daarnaast appartementen gebouwd: kleinschalige projecten in de kleine kernen en grotere complexen in Hellevoetsluis en Spijkenisse. In het regionale woningbouwprogramma is voor de periode 2015-2020 een gezamenlijk woningbouwprogramma van 3.029 woningen vastgelegd, waarvan 257 woningen in de gemeente Westvoorne kunnen worden gebouwd. Voor de periode 2020-2025 is sprake van een aanvullend woningbouwprogramma van 1.747 woningen, waarvan 314 woningen in de gemeente Westvoorne zijn voorzien. Hiermee blijft de woningbouwprogrammering op Voorne-Putten in totaliteit binnen de provinciale bandbreedte. Wel zijn per gemeenten nog verschillen in over- en ondercapaciteit te onderkennen. Hierover blijven de gemeenten in overleg.

Op basis van de regionale woonvisie is een toetsingskader uitgewerkt, met de componenten aantallen, woonmilieu/prijs/woningtype en urgentie. Daarnaast is de planstatus geïnventariseerd. Op basis van deze toetsing zijn alle projecten geprioriteerd. Daarmee wordt duidelijk welke projecten kansrijk zijn en bij welke projecten nog verdere actie nodig is of aanpassingen gewenst zijn. De projecten worden ingedeeld in drie categorieën:

1. Categorie 1: kansrijke plannen, plannen die naar verwachting gerealiseerd worden in de eerstkomende vijf jaar (2016-2020, jaartallen jaarlijks bij te stellen) en alle plannen met harde planstatus.
2. Categorie 2: plannen met aanwijsbare en op te lossen risico's/dilemma's en plannen die naar verwachting gerealiseerd worden over vijf tot tien jaar (2020-2025, jaartallen jaarlijks bij te stellen).
3. Categorie 3: plannen met risico's en plannen die naar verwachting pas over tien jaar of later uitgevoerd worden (2025 en verder, jaartal jaarlijks bij te stellen)

De eerste categorie is voor de provincie ijkpunt en zij zal kennis nemen van de twee andere categorieën. Categorie één wordt dan aanvaard als onderbouwing voor de ladder en deze plannen kennen de procedureversnelling op basis van de regionale woonvisie. Uitgangspunt bij de uitwerking van het regionale woningbouwprogramma is beleidsvrijheid per gemeente en regionale afstemming indien dit noodzakelijk is.

In 2016 zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de eerste fase van de Drenkeling. Daarbij zijn de volgende woningmarktafspraken betrokken:

- In het regionaal programma 2015-2019 zijn voor Westvoorne 257 woningen voorzien. Het project Drenkeling is daarin met 52 woningen als categorie 2 opgenomen.
- In Westvoorne vallen alle plannen uit de categorieën 1 en 2 binnen de bandbreedte van de gemeente Westvoorne en de regio Voorne-Putten.
- Het plan De Drenkeling bevindt zich in categorie 2 van de provinciale indeling en moet volgens de gemaakte afspraken worden opgewaardeerd naar categorie 1 om aan de eisen van de provincie te voldoen.
- Uit de meest recente Woningbehoefteraming 2016 en Bevolkingsprognose 2016 (9 juni 2016) blijkt dat voor de periode 2015 – 2019 de woningbehoefteraming voor Westvoorne ruim hoger ligt dan de eerdere raming uit 2013 (+196). Ook op basis van de bevolkingsprognose is er een stijging van de ramingen te zien en wel met 58 woningen. Deze meest actuele gegevens bevestigen het belang voor de uitvoering van dit project.

In het regionale portefeuillehoudersoverleg van 5 oktober 2016 is besloten om De Drenkeling fase 1 op te waarderen van categorie 2 naar categorie 1. Ontwikkeling van de eerste fase past daardoor binnen de regionale woningbouwprogrammering. Inmiddels is, op basis van het SPvE en de proefverkaveling, het programma iets verhoogd van 52 naar 57 woningen. Hierdoor wordt een klein deel van het woningbouwprogramma van De Drenkeling voor de periode 2020-2024 (50 stuks, aanvullend op de 52 stuks voor de periode 2015-2019) meegenomen in dit bestemmingsplan. Gezien de looptijd van het bestemmingsplan (10 jaar) en de resultaten van de actuele Woningbehoefteraming 2016 en de Bevolkingsprognose 2016 is dat niet bezwaarlijk: de beperkte uitbreiding van de plancapaciteit past binnen het regionale woningbouwprogramma tot 2024.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Volkshuisvestelijk kader Plangebied Drenkeling

In opdracht van de gemeente Westvoorne is een volkshuisvestelijk kader voor plangebied De Drenkeling opgesteld.⁴ De rapportage is als bijlage opgenomen. In de rapportage zijn de bestaande woningbouwafspraken en de huishoudensontwikkeling in beeld gebracht, op basis waarvan is bepaald welke woningen het beste kunnen worden gerealiseerd in het plangebied. Daarnaast is bezien hoe de planvorming zich verhoudt tot overige woningbouwplannen in Rockanje, de gemeente Westvoorne en de regio.

⁴ Volkshuisvestelijk kader Plangebied Drenkeling, FM Consultants, 12 juli 2016

In het volkshuisvestelijk kader is een voorstel gedaan voor het woningbouwprogramma in het totale plangebied voor Landgoed Drenkeling. Het programma gaat uit van in totaal 123 wooneenheden (na de sloop van 28 woningen in het westelijk deel van het plangebied), waarvan 30 appartementen en voor het overige deel grondgebonden woningen in verschillende typologieën en prijsklassen. Voor het parklandschap (de eerste fase van de ontwikkeling) is uitgegaan van circa 50 grondgebonden woningen of kavels, in alle prijsklassen. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en voorliggend bestemmingsplan zijn hiermee in overeenstemming. In het plangebied wordt ruimte geboden aan aaneengebouwde woningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen in verschillende prijsklassen. De woningen variëren van starterswoningen in De Lange Stallen tot vrijstaande woningen op ruime percelen in De Erven.

3.3.2 Verkeerskundige visie Rockanje

Het doel van de verkeerskundige visie voor de kern Rockanje is het aangegeven wat de huidige knelpunten zijn op de huidige/toekomstige verkeersstructuur en wat de verkeerskundige gevolgen zijn van de bouwplanontwikkelingen voor de huidige infrastructuur. Ten behoeve van de woningbouwlocatie De Drenkeling wordt geadviseerd om de interne verkeersstructuur te classificeren als erftoegangsweg B binnen de bebouwde kom. De maximum snelheid op deze wegen wordt 30 km/uur. De doorgaande wegen krijgen een rijbaanbreedte van 6,00 meter en de overige wegen een rijbaanbreedte van 5,00 meter. Deze uitgangspunten zijn meegenomen in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen en de nadere uitwerking in een verkavelingsplan.

3.3.3 Nota Ruimtelijke Kwaliteit 2012

Op 12 december 2012 heeft de gemeenteraad van Westvoorne de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. In deze nota zijn de criteria voor welstand opgenomen waaraan bouwplannen door de commissie Ruimtelijke kwaliteit worden getoetst. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit gaat in op het toetsingskader voor de bestaande bebouwde omgeving. Betreft het bouwplan een nieuwe ontwikkeling, dan kan het kader worden gebaseerd op (stedenbouwkundige) randvoorwaarden. Voor ingrepen die de bestaande structuur van een gebied doorbreken werkt de gemeente met beeldkwaliteitsplannen, die het gewenste bebouwingsbeeld beschrijven en waarin de toetsingscriteria voor welstand worden opgenomen.

Voor de woningbouwontwikkeling Landgoed Drenkeling zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen. Bouwaanvragen worden door een regieteam beeldkwaliteit getoetst aan deze beeldkwaliteitseisen.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

4.1 Bodem

Voor iedere functie- of bestemmingswijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De kwaliteit van de bodem en het grondwater moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In polder De Drenkeling zijn in 2009 en 2012 bodemonderzoeken verricht in het kader van de beoogde herontwikkeling van het gebied. Deze onderzoeken zijn recent (2017) geactualiseerd.

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek (2009)

In polder De Drenkeling zijn in 2009 een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.⁵ De rapportage is als bijlage opgenomen. De onderzoeksresultaten zijn uitgesplitst in een westelijk en oostelijk deelgebied. Het westelijke deelgebied betreft polder De Drenkeling, het oostelijk deel ligt aan de oostzijde van de Vleerdamsdijk. Gezien de resultaten van het onderzoek is geconcludeerd dat de voor het westelijk deelgebied gestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ niet juist is. Er zijn in twee boringen lokale verontreinigingen met zink en lood aangetroffen in de bovengrond, waarnaar nader onderzoek nodig is. In de overige boringen zijn geen verontreinigingen boven de tussenwaarde aangetroffen. De aangetroffen achtergrondwaarde-overschrijdingen vormen naar verwachting geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. In het grondwater is een matige verontreiniging met barium aangetroffen. Het betreft een lokale verontreiniging. Geadviseerd wordt om ook de omvang van deze verontreiniging nader te onderzoeken.

4.1.2 Aanvullend bodemonderzoek (2012)

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is in 2012 een aanvullend bodemonderzoek verricht.⁶ De rapportage is als bijlage opgenomen. Doel van het aanvullend onderzoek was om na te gaan of sprake is van (één of meer gevallen van) ernstige bodemverontreiniging, alsmede om na te gaan of maatregelen noodzakelijk zijn bij de herinrichting van de locatie. In De Drenkeling, Zone A (grofweg het plangebied van dit bestemmingsplan plus een aantal percelen ten noordoosten van het plangebied, grenzend aan de Kortedijk) is daarom nader onderzoek gedaan ter plaatse van de in het verkennend onderzoek aangetroffen vervuilingen in de bovengrond en het grondwater. De sterke verontreinigingen met zink en lood in de bovengrond zijn niet meer aangetroffen, de bodem is slechts licht verontreinigd. Ook in het grondwater zijn bij herbeemonstering slechts lichte verontreinigingen (met zware metalen en molybdeen) aangetroffen. Op basis van de resultaten van het nader bodemonderzoek en het eerder verrichte verkennend bodemonderzoek is geconcludeerd dat in de grond en het grondwater slechts lichte verontreinigingen zijn aangetroffen. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging en de aangetroffen lichte verontreinigingen geven vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen aanleiding tot het nemen van maatregelen om de locatie geschikt te maken voor het toekomstige gebruik voor woningbouw.

4.1.3 Actualiserend bodemonderzoek (2017)

Omdat de bodemonderzoeken uit 2009 en 2012 inmiddels (ruim) 5 jaar oud zijn, is een actualiserend bodemonderzoek verricht om te bepalen of de onderzoeksresultaten uit 2009/2012 nog representatief zijn.⁷ De rapportage is als bijlage opgenomen.

⁵ Verkennend bodemonderzoek Noordelijke uitbreiding Rockanje te Westvoorne, Grontmij, 21 december 2009

⁶ Aanvullend bodemonderzoek De Drenkeling, Zone A, Rockanje, Grontmij, 30 januari 2012

⁷ Actualiserend bodemonderzoek De Drenkeling – Rockanje, Antea Group, 11 april 2017

In het actualiserend bodemonderzoek is, op basis van de resultaten van de onderzoeken uit 2009 en 2012, uitgegaan van een strategie voor een onverdachte, grootschalige, niet-lijnvormige locatie. Verspreid over de onderzoekslocatie zijn 37 boringen geplaatst om de kwaliteit van de bovengrond te bepalen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er geen verhoogde gehalten aan de onderzochte parameters zijn aangetoond. De in 2009 en 2012 aangetroffen verhoogde gehalten zijn niet meer aangetroffen. De vooraf gestelde hypothese ‘onverdachte locatie’ wordt aanvaard, aangezien in de bovengrond geen verhoogde gehalten/concentraties van verontreinigende stoffen zijn aangetoond. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten concentraties lager zijn dan de interventiewaarde. Er zijn dus geen milieuhygiënische belemmeringen voor het gebruik van de locatie.

4.2 Geluid

4.2.1 Wet geluidhinder

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing (zoals woningen) mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km/h-regime geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Alle wegen in de omgeving van het plangebied liggen in een 30 km/h-zone. De nieuwe woningen in Landgoed Drenkeling liggen niet binnen de onderzoekszone van een weg met een snelheidsregime van 50 km/h of meer. Op grond van de Wet geluidhinder is akoestisch onderzoek daarom niet noodzakelijk.

4.2.2 30 km/h-wegen

Hoewel 30 km/h-wegen buiten het regime van de Wet geluidhinder vallen, kan het uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig zijn om ook langs (drukkere) 30 km/h-wegen akoestisch onderzoek te doen om het woon- en leefklimaat ter plaatse van nieuwe woningen te bepalen. In 2014 zijn door DCMR voor de hele gemeente Westvoorne kaarten opgesteld waarin geluidcontouren ten gevolge van wegverkeerslawaai zijn opgenomen. Het doel van de kaarten is om snel inzicht te krijgen of voor een bouwplan een akoestisch onderzoek vereist is. Op de kaarten zijn onder meer de Raadhuislaan, de Kortedreef, de Duinrand, de Korteweg en de Vleerdamsedijk opgenomen. Uit het kaartbeeld blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen in het plangebied de waarde van 48 dB (zijnde de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder) niet wordt overschreden. Er is ter plaatse van de nieuwe woningen uit oogpunt van geluidhinder dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Nader akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

De nieuwe woonstraten die in het plangebied worden aangelegd kennen een zeer beperkte verkeersintensiteit van maximaal circa 450 motorvoertuigbewegingen/etmaal. Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer hoeft ook voor deze wegen, die worden ingericht als 30 km/h-wegen, geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a. een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b. ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;

- c. een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

4.3.1 Niet in betekenende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekenende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De totale ontwikkeling van De Drenkeling gaat uit van de bouw van circa 120 à 130 woningen. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van 57 woningen mogelijk gemaakt. Het aantal woningen blijft daarmee ruimschoots onder de 1.500 woningen die (in het geval van één ontsluitingsweg) als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Het bestemmingsplan draagt dus 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging, waarmee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

4.3.2 Luchtkwaliteit in het plangebied

Op basis van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) kan eenvoudig een indruk worden gekregen van de luchtkwaliteit in het plangebied. In de monitoringstool zijn onder andere de Korteweg, Vleerdamsedijk, Zeeweg en Raadhuislaan opgenomen. Op alle rekenpunten langs deze wegen wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀. De concentraties NO₂ en PM₁₀ bedragen maximaal 18 µg/m³, waarmee de norm van 40 µg/m³ bij lange na niet wordt gehaald. Ook het aantal overschrijdingsdagen van de 'piekwaarde' van PM₁₀ bedraagt met 6 dagen ruimschoots minder dan de toegestane 35 dagen. Er is dus geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden, waarmee tevens wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. De wet- en regelgeving rondom externe veiligheid is gericht op de beperking en beheersing van de risico's vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

De DCMR Milieudienst Rijnmond heeft in 2009 een advies opgesteld met betrekking tot externe veiligheid in relatie tot de geplande woningbouw in De Drenkeling.⁸ Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting ligt. In de rapportage, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen, is ingegaan op een tankstation aan de Middelweg 8 (bedoeld is Middeldijk 8). Inmiddels is de lpg-verkoop bij dit tankstation beëindigd, waardoor geen sprake meer is van een risicovolle inrichting. De andere risicobron (de propaangastank op camping 'De Waterbos') is nog wel aanwezig, maar deze ligt, gelet op de conclusies van het onderzoek, op zodanige afstand van het plangebied dat die niet relevant is.

Buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd, liggen op ruime afstand (circa 2 km) van het plangebied en over de wegen in de omgeving van het plangebied vindt slechts zeer incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Uit oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Ter bescherming van het woon- en leefklimaat, en om bedrijven voldoende ruimte te bieden om hun bedrijfsvoering uit te oefenen, dient een ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Voor het beoordelen van mogelijke hinder tussen (bedrijfs)activiteiten en woningen kan de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) worden gehanteerd. In de brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van diverse typen bedrijven. Vervolgens is in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijfstypen en gevoelige objecten (zoals woningen), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand en is van toepassing op woningen in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype rustige woonwijk wordt het omgevingstype gemengd gebied onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De woningen die in het plangebied worden gerealiseerd, worden gerekend tot het omgevingstype rustige woonwijk.

4.5.1 Toetsing initiatief

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. De directe omgeving van het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Het plangebied ligt op (zeer) ruime afstand van agrarische en niet-agrarische bedrijven, zodat uit dat oogpunt geen sprake is van belemmeringen voor de bouw van woningen.

Ten oosten van het plangebied ligt Sportpark De Drenkeling. Hoewel het sportpark in een later stadium mogelijk (deels) kan worden betrokken bij de woningbouwontwikkeling, blijft het in de eerste fase gehandhaafd. Het sportpark bestaat uit vier voetbalvelden (waarvan één kunstgrasveld), georganiseerd rond een centraal gelegen kantine en kleedruimte. De sportvelden worden door opgaand groen gescheiden van het plangebied, waardoor de velden grotendeels aan het oog worden onttrokken.

Een veldsportcomplex valt volgens de bedrijvenlijst van de VNG-brochure in milieucategorie 3.1. Er geldt een indicatieve afstand van 50 meter tussen het sportcomplex en de gevel van een woning, vanwege het aspect geluid.

⁸ Notitie Externe veiligheid woningbouw De Drenkeling, DCMR Milieudienst Rijnmond, 11 juni 2009

De afstand kan in dit geval worden gemeten vanaf de rand van de sportvelden, aangezien in de bomensingels geen (hinderveroorzakende) activiteiten plaatsvinden. Het oostelijke bestemmingsvlak in deelgebied De Erven en het oostelijke bestemmingsvlak in deelgebied De Lange Stallen liggen voor een klein deel binnen 50 meter van het sportpark. Om te voorkomen dat er woningen worden gerealiseerd binnen de indicatieve afstand, is op de verbeelding de aanduiding ‘milieuzone’ opgenomen. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding geen woningen (hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen) mogen worden gebouwd. Hierdoor is geborgd dat binnen een afstand van 50 meter van de sportvelden géén woningen worden gerealiseerd. Aangezien wordt voldaan aan de indicatieve afstand zijn er uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

4.7.1 Verkeer

Het nieuwe woongebied wordt voor gemotoriseerd ontsloten aan de westzijde, waar een nieuwe woonstraat aansluit op de Vestalaan. In een later stadium, als ook ontwikkeling van de overige gronden in De Drenkeling plaatsvindt op basis van de Stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling en het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, wordt een centrale hoofdontsluiting voor het nieuwe woongebied aangelegd (de oost-westgerichte ‘oprijlaan’). Na aanleg van die nieuwe ontsluiting worden ook de woonbuurtjes in het plangebied van dit bestemmingsplan bereikbaar gemaakt via deze weg, waardoor de ontsluiting via de Vestalaan een meer ondergeschikte positie krijgt. De langzaam verkeersverbinding door de parkweide zal daarvoor te zijner tijd worden opgewaarderd tot een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Tot die tijd fungeert dit fietspad als calamiteitenontsluiting, zodat het plangebied in het geval van een calamiteit zowel via de Vestalaan (westzijde) als vanaf de noordzijde bereikbaar is.

Het bouwprogramma binnen het plangebied is beperkt tot maximaal 57 woningen. Uitgaande van een gemiddelde van 8 motorvoertuigbewegingen per dag per woning, zullen over de nieuwe woonstraat circa 450 motorvoertuigbewegingen per dag worden plaatsvinden. Dit aantal is beperkt en kan zonder problemen worden afgewikkeld over de bestaande wegen in de omgeving van het plangebied.

Voor langzaam verkeer wordt in het plangebied een fijnmazige structuur gerealiseerd, die het nieuwe woongebied in zuidelijke richting verbindt met het bestaande dorp en in noordelijke richting met het buitengebied. In noordelijke richting wordt een langzaam verkeerspad aangelegd in de parkweide. In de zuidwesthoek van het plangebied en in het zuidoostelijk deel van het plangebied worden voetpaden aangelegd. Het westelijke voetpad sluit ten zuiden van de woning Vestalaan 12 aan op de Vestalaan. Het oostelijke voetpad sluit aan op het verharde pad tussen de woningen Zeeweg 17 en 19.

4.7.2 Parkeren

De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt volledig binnen het plangebied opgelost. In deelgebied De Erven wordt het grootste deel van de parkeervoorzieningen op eigen terrein gerealiseerd. Het bezoekersparkeren vindt hier plaats in de centrale hofjes tussen de woningen en (in beperkte mate) in het straatprofiel aan de zijde van de woningen.

In De Lange Stallen vindt parkeren hoofdzakelijk plaats in parkeervoorzieningen tussen de woningen. Op die manier wordt parkeren in het groene gebied van De Beemd zoveel mogelijk beperkt. Voor de woningen gelden de volgende normen:

typologie	parkeernorm
rijwoning (betaalbaar)	1,6 pp/woning
rijwoning (vrije sector)	2,0 pp/woning
patiwoning (vrije sector)	2,0 pp/woning
twee-onder-één-kapwoning (vrije sector)	2,2 pp/woning
vrijstaande woning (vrije sector)	2,3 pp/woning
vrije kavel (vrije sector)	2,3 pp/woning

Binnen het plangebied is voldoende ruimte om volledig in de parkeerbehoefte te voorzien. In de planregels is een parkeerregeling opgenomen, die bepaalt dat bouwwerken uitsluitend mogen worden gebouwd als op het perceel of in de omgeving is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Een omgevingsvergunning wordt ingevolge de planregeling getoetst aan de op dat moment van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsregels.

In de huidige situatie liggen naast de woning Vestalaan 2 enkele parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen komen te vervallen vanwege de aanleg van de nieuwe woonstraat, die op deze locatie aansluit op de Vestalaan. De parkeerplaatsen worden opnieuw aangelegd in de directe omgeving van de huidige locatie. Het geldende bestemmingsplan 'Dorpsgebied Rockanje Noord' biedt hiervoor voldoende mogelijkheden.

4.8 Water

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.8.1 Geotechnisch advies

Door MOS Grondmechanica is een grondonderzoek uitgevoerd en is een oriënterend geohydrologisch advies opgesteld.⁹ De rapportage is als bijlage opgenomen. Ten behoeve van de ontgravingen en de aanleg van waterpartijen is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd in het plangebied. Gebiedsspecifieke metingen van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) waren niet beschikbaar. Daarom zijn in het kader van het onderzoek kortdurende metingen van de freatische grondwaterstand verricht om een indicatie te verkrijgen. Daarnaast is er een kwelberekening gemaakt om te kunnen bepalen hoeveel de toevoer van zout kwelwater toeneemt bij het maken van grote waterpartijen in het onderzoeksgebied. Op het zuidelijk deel van de onderzoekslocatie bevindt zich zout freatisch grondwater, verder noordelijk vindt men brak freatisch grondwater. Bij de schematisering van de bodemopbouw is speciaal gelet op de dikte van de kwelremmende deklaag. Hieruit volgt dat er drie type kwelsituaties aanwezig zijn, met een dunne, gemiddelde of dikke kwelremmende deklaag. Met betrekking tot de diverse geohydrologische aspecten wordt geadviseerd om nader onderzoek te doen alvorens over te gaan tot de definitieve inrichting en het vaststellen van maatregelen.

⁹ Oriënterend geotechnisch advies Noordelijke uitbreiding Rockanje, MOS Grondmechanica, 18 december 2009

4.8.2 Aanvullend onderzoek naar kwel

Ten behoeve van de voorgenomen waterstructuur in de woningbouwlocatie De Drenkeling is inzicht vereist in de laterale verbreiding, de watervoerendheid en het chloridegehalte van de kreek-ruggen en watervoerende (wad)zandlagen. Hiertoe is door Grontmij Nederland een aanvullend onderzoek naar de kwelsituatie in het bestemmingsplangebied verricht.¹⁰ Het onderzoek is als bijlage opgenomen. In het plangebied is sprake van een kwelsituatie. Vanuit het diepere grondwater wordt zout water naar het oppervlaktewater gevoerd. In de huidige situatie resulteert dit in chloridegehalten in het oppervlaktewater van gemiddeld 220 mg/l. Ten behoeve van de woningbouwlocatie is een nieuwe waterstructuur gepland. Dit open water wordt over een groter oppervlak dan het huidige oppervlaktewater aangelegd in een gebied waar de deklaag relatief dun is, waardoor de waterlopen, gedeeltelijk, insnijden in het wadzand. Als gevolg van deze nieuwe waterstructuur kan meer zout grondwater naar het oppervlaktewater kwellen waardoor het chloridegehalte van het oppervlaktewater toeneemt. Door de ontgravingsdiepte te beperken en de onderzijde van het nieuwe water, op de plekken waar de deklaag dun is (en in sommige gevallen wordt doorgraven), te bekleden met slechtdoorlatend materiaal (bijvoorbeeld klei) kan de zoute kwel worden gereduceerd. Om die reden wordt een geomembraam toegepast.

4.8.3 Waterberging

De benodigde waterberging voor de totale woningbouwlocatie De Drenkeling wordt gerealiseerd in de centrale parkvijver. Dit watersysteem wordt verbonden met het omringende watersysteem en wordt zodanig gedimensioneerd dat de bergingsopgave van het volledige nieuwe woongebied er kan worden opgevangen. Een aanzienlijk deel van de parkvijver ligt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Doordat op dit moment (in de eerste fase van de herontwikkeling van De Drenkeling) reeds een groot deel van de vijver wordt gerealiseerd, wordt ruimschoots voorzien in de bergingsopgave die is benodigd als compensatie voor de toename van bebouwing en verharding in het plangebied van dit bestemmingsplan. De oppervlakte van de centrale parkvijver is groot genoeg om ook te voorzien in de bergingsbehoefte van de volgende fasen van de ontwikkeling.

Het plangebied van dit bestemmingsplan heeft een oppervlakte van circa 6,5 hectare en de bestemming 'Water' voor de parkvijver is circa 9.500 m² groot. Daarnaast blijft de bestaande sloot aan de achterzijde van de percelen aan de Vestalaan behouden. Hierdoor zal ruim 10% van het gebied uit open water bestaan. Aangezien een groot deel van het plangebied niet wordt verhard of bebouwd (De Beemd, de parkweide en de bomenbank in het noordelijk deel van het plangebied blijven/worden groen), wordt ruimschoots voldaan aan de wens van Waterschap Hollandse Delta om te voorzien in 10% open water ter compensatie van het te verharden oppervlak. Het 'overschot' aan open water fungeert als (toekomstige) compensatie voor de volgende fasen van de ontwikkeling van De Drenkeling.

4.9 Flora en fauna

4.9.1 Quickscan flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Ten behoeve van de ontwikkeling van De Drenkeling is daarom een quickscan flora en fauna verricht.¹¹ De rapportage is als bijlage opgenomen. In de quickscan, die heeft bestaan uit een bureaustudie en een veldbezoek, is getoetst of het voornemen uitvoerbaar is in relatie tot de Wet natuurbescherming (zowel voor wat betreft de gebiedsbescherming als de soortbescherming) en het beleid rond het Nationaal Natuurnetwerk (NNN).

¹⁰ Aanvullend onderzoek naar kwel, Grontmij Nederland, 19 juli 2012

¹¹ Quickscan flora en fauna Landgoed Drenkeling, Wonen in het park 1^e fase, CroonenBuro5, 2 maart 2017

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de nabijheid van twee Natura 2000-gebieden. Om die reden is het voornemen in een afzonderlijke voortoets (zie de volgende paragraaf) getoetst aan de gebiedsbescherming overeenkomstig de Wet natuurbescherming. Het meest nabijgelegen NNN-gebied ligt op circa 200 meter van het plangebied. Er is geen sprake van directe aantasting van het NNN en er is geen noodzaak tot vervolgstappen.

Soortbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het veldbezoek is gebleken dat in het plangebied (leefgebied van) een aantal beschermde soorten aanwezig is. De volgende beschermde soorten kunnen voorkomen in het plangebied:

- Vleermuizen: voortplantings- of rustplaatsen kunnen worden uitgesloten in het plangebied, zodat hierop geen effecten zijn. Wel worden de bomen en watergangen in het plangebied mogelijk gebruikt als vliegroutes. Vliegroutes zijn enkel beschermd als die een essentiële functie hebben voor het leefgebied van de soorten. Daarvan is in dit geval geen sprake, mede omdat het groen rond de sportvelden behouden blijft en de bestaande watergang wordt omgevormd tot een grotere waterpartij, die evengoed geschikt is als vliegroute. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vormt de aanwezigheid van de vliegroutes daarom geen belemmering. Wel wordt geadviseerd om in het seizoen voorafgaand aan de realisatiefase nader onderzoek te doen naar het gebruik van het plangebied als vliegroute, om effecten in de uitvoeringsfase in beeld te brengen.
- Rugstreppad: het plangebied vormt geschikt leefgebied voor de rugstreppad. Als gevolg van de ontwikkeling gaat potentieel leefgebied verloren. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan vormt de potentiële aanwezigheid van de rugstreppad echter geen belemmering. Mocht de rugstreppad aanwezig zijn, dan kan worden voldaan aan de voorwaarden om daarvoor een ontheffing te verkrijgen. Binnen het plangebied bestaan voldoende mogelijkheden om geschikt biotoop terug te brengen, zodat geen sprake is van een afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Wel wordt geadviseerd om voorafgaand aan de realisatiefase onderzoek te doen naar de aanwezigheid van de rugstreppad.
- Algemene broedvogels: binnen het plangebied komen geen jaarrond beschermde nesten of essentieel foerageergebied van vogels voor. Wel kunnen nesten van algemene broedvogels voorkomen. Daarmee kan echter relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in het broedseizoen indien concrete broedgevallen aanwezig zijn, of door het plangebied voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt te maken voor (broed)vogels. De aanwezigheid van deze vogels vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd is dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Er zijn uit oogpunt van soortbescherming daarom geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9.2 Voortoets en stikstofonderzoek

Het plangebied ligt op circa 300 meter van het Natura 2000-gebied Voornes Duin en op circa 900 meter van het Natura 2000-gebied Voordelta. Overige Natura 2000-gebieden liggen op een afstand groter dan 3 km van het plangebied. In de Wet natuurbescherming is een beschermingsregime voor de Natura 2000-gebieden opgenomen. Bestemmingsplannen die invloed kunnen hebben op Natura 2000-gebieden moeten worden getoetst aan de mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden (artikel 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming). Een bestemmingsplan kan pas worden vastgesteld indien de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van de Natura 2000-gebieden niet aantast.

Om in beeld te brengen of dit bestemmingsplan mogelijk effecten heeft op Natura 2000-gebieden, is een voortoets opgesteld.¹² De voortoets is, inclusief een stikstofonderzoek¹³, als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Het doel van de voortoets is om te bepalen of er sprake kan zijn van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Een voortoets kan drie mogelijke uitkomsten geven:

- Er is zeker geen negatief effect. Dit betekent dat er geen vergunning gebiedsbescherming op grond van de Wet natuurbescherming nodig is.
- Er is wel een mogelijk negatief effect, maar dit is zeker geen significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening (artikel 2.8) aan de orde is. Omdat het effect zeker niet significant is, volstaat daarvoor de zogenoemde verslechteringstoets.
- Er is kans op een significant negatief effect. Dit betekent dat vergunningverlening (ex artikel 2.8) aan de orde is. Omdat er kans op een significant negatief effect bestaat, is een passende beoordeling vereist.

In de voortoets is aan de hand van de effectenindicator van het Ministerie van Economische Zaken beoordeeld welke storingsfactoren kunnen optreden in de Natura 2000-gebieden. Op basis van een effectanalyse is geconcludeerd dat verzekerd is dat de ontwikkelingen die het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1e fase' mogelijk maakt geen negatieve effecten zullen hebben op enig Natura 2000-gebied als het gaat om oppervlakteverlies en versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, licht en trillingen, optische verstoring of verstoring door mechanische effecten. Bij deze storingsfactoren is geconcludeerd dat negatieve effecten met zekerheid zijn uit te sluiten voor het meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden Voornes Duin. Daarmee zijn ook negatieve effecten op verder weg gelegen Natura 2000-gebieden uit te sluiten.

Ten aanzien van stikstofdepositie is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit de berekening blijkt dat het voornemen leidt tot een bijdrage van 1,88 mol N/ha/jaar op het Natura 2000-gebied 'Voornes Duin'. Er is geen sprake van relevante bijdragen op overige Natura 2000-gebieden. Uit de AERIUS uitdraai blijkt dat voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar is. Door aanspraak te maken op de ontwikkelingsruimte uit het Programma Aanpak Stikstof (PAS) kan worden uitgesloten dat het voornemen als gevolg van de uitstoot van stikstof leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van enig Natura 2000-gebied.

Uit de voortoets blijkt dat, mits aanspraak wordt gemaakt op de beschikbare ontwikkelingsruimte in het kader van het PAS, een (significant) negatief effect uit te sluiten is c.q. dat er geen aantasting van de natuurlijke kenmerken van enig Natura 2000-gebied zal plaatsvinden, ook als het plan in cumulatie met andere plannen wordt beschouwd. Een nader onderzoek (in de vorm van een passende beoordeling) vanuit de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

4.9.3 Vergunning Wet natuurbescherming

In de voortoets (en het bijbehorende stikstofonderzoek) is geconcludeerd dat sprake is van een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Voornes Duin. Omdat de depositietoename boven de grenswaarde van 1,00 mo/ha/jaar ligt, is voor het project een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig, waarbij aanspraak wordt gemaakt op de ontwikkelingsruimte uit het PAS. De aanvraag is ingediend bij de Omgevingsdienst Haaglanden. Op het moment van de aanvraag was volgens AERIUS Calculator nog voldoende ontwikkelingsruimte beschikbaar voor het betreffende habitat.

¹² Voortoets Wet natuurbescherming gebiedsbescherming Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase, CroonenBuro5, 1 augustus 2017

¹³ Stikstofonderzoek Wet natuurbescherming Landgoed Drenkeling, gemeente Westvoorne, KuiperCompagnons, 11 juli 2017

De depositietoename bedraagt maximaal 1,88 mol/ha/jaar. Hiermee blijft het project onder de grens van 3 mol/ha/jaar, die op grond van de 'Beleidsregel toedeling ontwikkelingsruimte PAS Zuid-Holland 2015 segment 2' van de provincie Zuid-Holland kan worden toegekend aan een project. Omdat ontwikkelingsruimte beschikbaar is en wordt voldaan aan de beleidsregels zoals gesteld door het bevoegd gezag Wet natuurbescherming (in dit geval de provincie Zuid-Holland) mag worden aangenomen dat de vergunning zal worden verleend. Het bestemmingsplan is dus uitvoerbaar.

4.10 Archeologie

4.10.1 Gemeentelijk archeologiebeleid

De gemeente Westvoorne onderschrijft de uitwerking van het 'Verdrag van Malta': behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Hiermee wordt aangesloten op het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld. Op 22 april 2008 is het gemeentelijk archeologisch beleid vastgesteld, waarbinnen de Archeologische Waarden- en Beleidskaart (AWK) een belangrijk instrument vormt. Het doel van het gemeentelijk archeologisch beleid is om:

1. te zorgen voor het behoud van archeologische waarden ter plaatse in de bodem;
2. te zorgen voor de documentatie van archeologische waarden indien behoud ter plaatse niet mogelijk is;
3. te zorgen dat de resultaten van het archeologisch onderzoek bereikbaar en kenbaar zijn voor derden.

De AWK toont de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied en geeft aan hoe de gemeente Westvoorne daarmee wenst om te gaan. In bestemmingsplannen wordt voor de verschillende deelgebieden het archeologisch beleid nader uitgewerkt. Door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) is nader onderzoek gedaan ten behoeve van de gemeentelijke AWK, die een verfijning is van de provinciale beleidskaarten. Daarbij is niet slechts de verwachtingswaarde op zich beoordeeld, maar is - om een werkbare situatie te creëren - ook gekeken op welke diepte onder maaiveld de archeologische waarden en verwachtingen zin aan te treffen. De AWK is gebaseerd op historisch en cartografisch onderzoek en op bodemkundige en archeologische gegevens, die voornamelijk door het BOOR in de afgelopen decennia zijn verzameld.

Op de AWK wordt onderscheid gemaakt in gebieden met een zeer hoge verwachting, gebieden met een redelijk hoge tot hoge verwachting en gebieden met een lage verwachting. Voor gebieden met een zeer hoge archeologische verwachting is bij ingrepen in de bodem met een oppervlakte van meer dan 100 m² én een diepte van meer dan 0,5 m archeologisch onderzoek nodig. Voor de gebieden met een redelijk hoge tot hoge verwachting wordt een oppervlaktegrens van 200 m² en een diepte van 0,8 m gehanteerd. Voor bouw- of andere werkzaamheden met een kleinere oppervlakte is geen nader archeologisch onderzoek nodig. De beschermende regeling wordt in bestemmingsplannen vertaald via de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Het vaststellen, waarderen en documenteren van archeologische waarden vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. In het plangebied van dit bestemmingsplan hebben verschillende archeologische onderzoeken plaatsgevonden.

4.10.2 Bureau- en inventariserend veldonderzoek

In het plangebied is door Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) een bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht.¹⁴ Het onderzoek is als bijlage opgenomen. In het bureauonderzoek is de archeologische verwachting van het gebied bepaald. Als vervolg hierop is in het plangebied een inventariserend veldonderzoek verricht.

Met betrekking tot de mate van gaafheid van de bodemopbouw is geconcludeerd dat de Afzettingen van Calais, Hollandveen en Duinkerke, daar waar geboord is, ongeschonden in de ondergrond aanwezig zijn. Een uitzondering vormt de zone waar de laatmiddeleeuwse geul de Strype de oudere afzettingen heeft weggespoeld. Langs de flanken van het geulsysteem is slechts de top van de bodem beschadigd en zijn veel van de oudere afzettingen ongeschonden in de bodem aanwezig. In twee van de 46 boringen zijn mogelijke archeologische indicatoren aangetroffen, die echter lastig te duiden zijn. In het overige deel van het plangebied zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Het BOOR adviseert voor zone A een archeologisch veldonderzoek in de vorm van een karterend inventariserend veldonderzoek, indien grondwerkzaamheden plaats zullen vinden vanaf 120-150 cm onder maaiveld. Voor het overige deel van het plangebied hoeven geen voorzieningen te worden getroffen om archeologische waarden te behouden of te ontzien. Het (toenmalig) bevoegd gezag – de provincie Zuid-Holland – heeft het rapport goedgekeurd en daarmee het advies overgenomen.

4.10.3 Verkennend archeologisch onderzoek Zone A

Naar aanleiding van de resultaten van het onderzoek uit 2006 is zone A door middel van een karterend onderzoek nader onderzocht door Grontmij.¹⁵ De rapportage is als bijlage opgenomen. Tijdens het karterend booronderzoek zijn in totaal 7 boringen gezet tot 3 m-mv. De boorprofielen kenmerken zich door een afwisseling van lagen klei, zavel of veen. Binnen het deelgebied ligt een geroerde toplaag (bouwvoor) van matig humeuze lichte klei op zware zavel of matig lichte zavel, dikwijls met resten van schelpen. In alle boringen werden één of meerdere veenlagen (Hollandveen) aangetroffen, variërend in dikte van 9 cm tot meer dan een meter. Het vooraf verwachte bodemprofiel werd in alle boringen in meer of mindere gelijke mate aangetroffen. Er werden tijdens het karterend booronderzoek echter geen aanwijzingen voor archeologische vindplaatsen aangetroffen.

Op basis van de resultaten van het eerder uitgevoerde verkennende booronderzoek (waarbij onduidelijke mogelijke archeologische indicatoren werden aangetroffen bestaande uit ondefinieerbare zwartgrijze harde brokjes en een flintertje mest) in relatie tot de resultaten van dit karterende booronderzoek (geen archeologische indicatoren), wordt de kans op het alsnog aantreffen van archeologische waarden binnen het onderzochte deelgebied laag geacht. Daarom wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek uit te laten voeren binnen het plangebied 'De Drenkeling'. Dit advies is voorgelegd aan de bevoegde overheid, in deze de gemeente Westvoorne. Deze heeft ingestemd met de inhoud, conclusie en aanbeveling.

4.10.4 Regeling in het bestemmingsplan

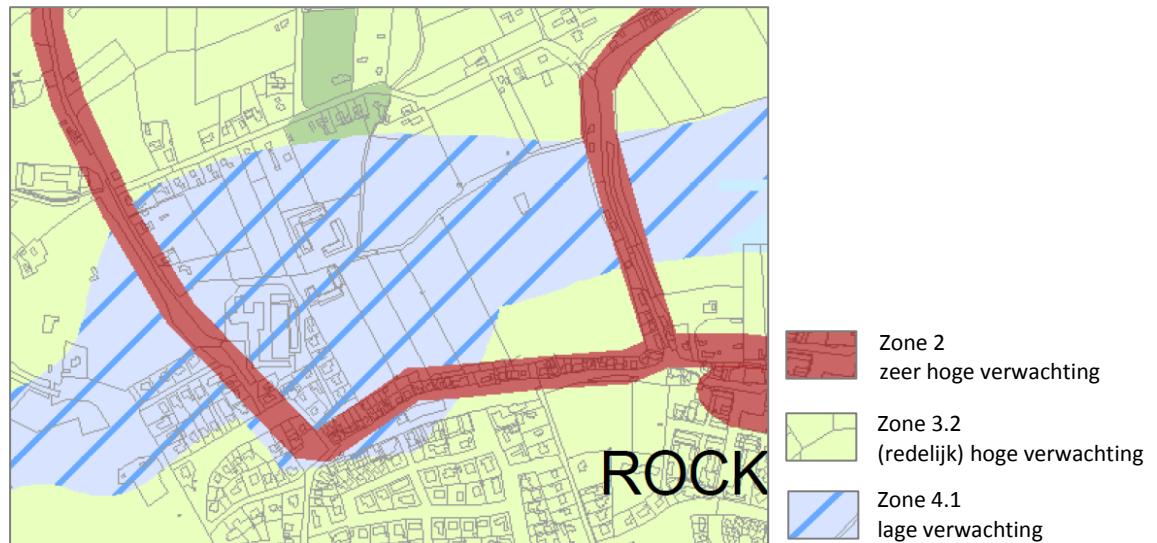
Uit de onderzoeken die in het plangebied zijn verricht, blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is indien de bouw- en grondwerkzaamheden plaatsvinden zoals nu is voorzien. Het is echter toch gewenst om in het bestemmingsplan in een beschermende regeling te voorzien. De gronden binnen het plangebied vallen volgens de AWK in de volgende zones:

- zone 2: gebied met een zeer hoge archeologische verwachting (gronden aan de Zeeweg);
- zone 3.2: gebied met een redelijke tot hoge archeologische verwachting (vanaf 0,8 m-mv);

¹⁴ Bureau- en inventariserend veldonderzoek Westvoorne Rockanje Vleerdsedijk-Duinrand, Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam, 2006

¹⁵ Archeologisch onderzoek De Drenkeling te Rockanje gemeente Westvoorne, Grontmij, 30 november 2011

- zone 4.1: gebied met een lage archeologische verwachting (vanaf 0,8 m-mv).



Uitsnede Archeologische Waarden- en Beleidskaart

Aan het hele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' gegeven. De gronden binnen zone 2 zijn aangeduid als 'specifieke vorm van waarde – 1' en de gronden binnen de zones 3.2 en 4.1 als 'specifieke vorm van waarde – 3'. In de planregels van de dubbelbestemming is aangegeven dat voor het bouwen van bouwwerken groter dan 100 m² en dieper dan 0,5 m-mv ('specifieke vorm van waarde – 1') dan wel bouwwerken groter dan 200 m² en dieper dan 0,8 m-mv ('specifieke vorm van waarde – 3') archeologisch onderzoek benodigd is alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden in de grond een omgevingsvergunning benodigd, die uitsluitend kan worden verleend als uit onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden worden geschaad. De onderzoeken die in de voorgaande paragrafen zijn beschreven, kunnen dienen als basis voor de omgevingsvergunningen die in het plangebied moeten worden verleend. Op basis van die onderzoeken blijkt immers dat - als wordt gebouwd overeenkomstig het huidige voornemen - geen archeologische waarden worden geschaad.

4.11 Cultuurhistorie

Onder de noemer 'Modernisering Monumentenzorg' (MoMo) is de laatste jaren op rijksniveau een verschuiving ingezet van een objectgerichte bescherming naar een gebiedsgerichte bescherming van cultuurhistorische waarden. Per 1 januari 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening vastgelegd dat in de toelichting van bestemmingsplannen moet worden beschreven hoe met de aanwezige cultuurhistorische waarden en de bescherming daarvan wordt omgegaan. In hoofdstuk 2 van deze toelichting is ingegaan op de historische ontwikkeling van Rockanje en polder De Drenkeling. Bij de ontwikkeling van Landgoed Drenkeling speelt deze historische ontwikkeling een belangrijke rol. Met de aanleg van een centrale, groen ingebedde, waterpartij wordt niet alleen een natuurlijke verbinding gelegd tussen het Voornese Duin en meertje De Waal, maar wordt ook een verwijzing gemaakt naar de voorheen aanwezige watergang Strype. De nieuwe woonbuurt sluit op een logische manier aan op het bestaande dorp en vormt een nieuwe stap in de occupatiegeschiedenis van de polder.

Op de Cultuurhistorische Atlas van de provincie Zuid-Holland zijn de cultuurhistorische waarden in beeld gebracht. Het plangebied ligt volgens deze kaart op de grens van een duinlandschap en jonge zeeleipolders. De Vleerdamsedijk is van waarde als herkenbare poldergrens (historisch landschapelijke lijn met redelijk hoge waarde).

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aangeduid. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Duurzaamheid

Zowel in de visie Landgoed Drenkeling als in het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is veel aandacht voor duurzaamheid. De gemeente Westvoorne heeft de ambitie om met marktpartijen goede en duurzame woningen te bouwen in De Drenkeling. ‘Goed en duurzaam’ betekent in ieder geval dat de nieuwe woningen een gezond binnenklimaat hebben en zeer energiezuinig, toekomstbestendig en flexibel zijn.

Met de door de gemeente bepaalde duurzaamheidsambities wordt ingespeeld op de landelijke ontwikkelingen op het gebied van energievoorziening en energieprestatie voor woningen. Belangrijke uitgangspunten voor een duurzame ontwikkeling van De Drenkeling zijn:

- de bouw van woningen met een EPC 0;
- de toepassing van hernieuwbare energie;
- geen aanleg van gasinfrastructuur.

Voor het realiseren van de gemeentelijke duurzaamheidsdoelstellingen op gebouwniveau wordt het instrument GPR-gebouw gehanteerd. De gemeente is licentiehouder van GPR-gebouw en toetst op basis van de door een ontwikkelaar voorgestelde maatregelen het eindresultaat, gebaseerd op ambitiescores per thema.

4.13 Besluit milieueffectrapportage

4.13.1 Algemeen

Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, waardoor het opstellen van een milieueffectrapportage (m.e.r.) of het verrichten van een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r.-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r.-plicht.

Voor alle activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen. Als een activiteit voorkomt in kolom 1 van de C- of D-lijst en de drempelwaarden uit kolom 2 worden overschreden, is een m.e.r. (onderdeel C) of een m.e.r.-beoordeling (onderdeel D) verplicht. Voor activiteiten die genoemd worden in onderdeel D, maar waarbij de drempelwaarde niet wordt overschreden, geldt de verplichting om na te gaan of tóch een m.e.r.-beoordeling (of een m.e.r.) moet worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag moet in zo'n geval nagaan of er sprake is van omstandigheden die - ondanks dat de drempelwaarden niet worden overschreden - aanleiding geven voor het verrichten van een m.e.r.(beoordeling). De motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor de toets gelden echter geen vormvereisten, daarom wordt de term ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ gehanteerd.

4.13.2 Activiteit en drempelwaarden

In artikel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage is een categorie ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ (D11.2) opgenomen.

De aanleg van nieuwe woningbouwlocaties van enige omvang valt onder dit begrip. Op grond van het Besluit milieueffectrapportage dient voor de ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen’ een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- 1° een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- 2° een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- 3° een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 57 woningen mogelijk en de totale ontwikkeling van De Drenkeling gaat uit van circa 120 à 130 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 6,5 hectare. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

4.13.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt getoetst of een activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan leiden tot twee conclusies:

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r..

De criteria waaraan moet worden getoetst zijn opgenomen in bijlage III van de Europese richtlijn ‘betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten’. De criteria vallen uiteen in criteria betreffende de:

- kenmerken van het project: omvang van het project, cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en risico op ongevallen;
- plaats van het project: bestaand gebruik van de locatie, natuurlijke hulpbronnen en opnamevermogen/gevoeligheid van het milieu;
- kenmerken van het potentiële effect: bereik, grensoverschrijdend karakter, orde van grootte en complexiteit, waarschijnlijkheid en duur, frequentie en omkeerbaarheid van het effect.

4.13.4 Toetsing De Drenkeling

Kenmerken van het project

De Drenkeling is een woningbouwproject waarbinnen in verschillende fases in totaal circa 120 à 130 woningen worden gerealiseerd en waarin veel ruimte is voor groen en water. In de eerste fase van de ontwikkeling, die mogelijk is gemaakt in dit bestemmingsplan, is voorzien in de bouw van maximaal 57 woningen en de aanleg van een deel van het centrale groene en waterrijke gebied in De Drenkeling. Er is geen sprake van cumulatie met andere projecten en de ontwikkeling heeft geen gevolgen voor natuurlijke hulpbronnen. Er wordt bijvoorbeeld geen grondwater onttrokken of grondstoffen in de omgeving gedolven. Er is geen sprake van de productie van afvalstoffen, anders dan regulier afval.

Plaats van het project

Het project wordt uitgevoerd op een locatie die direct aansluit op het stedelijk gebied van Rocanje. Het gebied bestaat in de huidige situatie uit onbebouwde agrarische gronden, grotendeels in gebruik als weidegrond. Binnen het plangebied is geen sprake van bijzondere landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische of archeologische waarden die de ontwikkeling van het nieuwe woongebied in de weg staan.

De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied hebben, met name door de opwaardering van de bestaande waterstructuur, een belangrijke rol gekregen in de stedenbouwkundige opzet van het gebied. Uit onderzoek is daarnaast gebleken dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ontwikkeling van een woongebied niet in de weg staan.

Het plangebied ligt op korte afstand (circa 300 meter) van het Natura 2000-gebied Voornes Duin en op circa 900 meter afstand van het Natura 2000-gebied Voordelta. Dit betreft gevoelige gebieden zoals bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Uit onderzoek (een voortoets in het kader van de Wet natuurbescherming, zie paragraaf 4.9) is gebleken dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor deze of andere Natura 2000-gebieden. Het enige relevante effect dat de ontwikkeling kan hebben, is een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitats in het Voornes Duin. De toename van de stikstofdepositie past echter binnen de ontwikkelingsruimte die de Programmatische Aanpak Stikstof biedt, zodat negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied zijn uitgesloten. Het project heeft dus géén negatieve gevolgen voor gevoelige gebieden in de omgeving.

Kenmerken van het potentiële effect

Het project betreft het realiseren van een woongebied van beperkte omvang. De effecten van het project blijven, zoals ook blijkt uit de voorgaande paragrafen, beperkt tot het plangebied en de directe omgeving daarvan. Het plangebied zelf zal ten gevolge van de ontwikkeling worden getransformeerd van een agrarisch gebied tot een kleinschalige woongebied, in aansluiting op het bestaande dorp Rockanje. Naast effecten door de (beperkte) toename van woningen, is ten gevolge van de ontwikkeling in het plangebied ook sprake van positieve effecten, in de vorm van de aanleg van een afwisselend groen en waterrijk gebied. Van deze positieve effecten profiteren niet alleen de bewoners van de nieuwe woningen; de centrale parkvijver en parkweide zullen ook voor de inwoners van het bestaande dorp een aantrekkelijk groen gebied gaan vormen op de grens van het dorp en het buitengebied, en door de aanleg van groen en water ontstaan tevens aantrekkelijke biotopen voor flora en fauna.

De effecten buiten de plangrenzen worden veroorzaakt door een (beperkte) toename van verkeer op de wegen rond het plangebied en door een toename van stikstofdepositie. De effecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan onderzocht, waarbij is gebleken dat de effecten beperkt zijn en dat de ontwikkeling van De Drenkeling niet op bezwaren stuit (zie de voorgaande paragrafen). Er is zeker geen sprake van 'belangrijke nadelige' milieueffecten.

4.13.5 Conclusie

In het kader van het bestemmingsplan is in voldoende mate inzicht gekregen in de milieugevolgen van de ontwikkeling van (de eerste fase van) De Drenkeling. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project, moet worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de ontwikkeling van de 1^e fase van Landgoed Drenkeling. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van maximaal 57 grondgebonden woningen in het zuidelijk deel van De Drenkeling en de aanleg van een groen en waterrijk gebied ten noorden daarvan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de inhoud van de regels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Dorpsgebied Rockanje Noord', het parapluplan 'Parapluperzorging erfafscheiding, BenB, gastenverblijf en parkeren' en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. Hierdoor is in het plangebied sprake van vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als in de woongebieden in het dorp Rockanje.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. In dit bestemmingsplan is voor De Lange Stallen gekozen voor een gedetailleerde systematiek (met de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin') en voor De Erven voor een globalere benadering. Voor de Erven zijn niet de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' opgenomen, maar de bestemming 'Woongebied'. Binnen de bestemming 'Woongebied' mogen, naast woningen, ook verkeers- en groenvoorzieningen worden aangelegd. Voor de overige gronden zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' opgenomen. Daarnaast is aan het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de bestemmingen.

5.2 De bestemmingen

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bestemd voor groenvoorzieningen en daarbij behorende voorzieningen, zoals fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en water. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – bomenbank' is tevens een bomenbank toegestaan. In artikel 1 van de regels is hiervoor een begrip opgenomen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen voor de voortuinen van de woningen die in de bestemming 'Wonen' liggen. De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en voor water en parkeervoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd.

Verkeer

De gronden met de bestemming 'Verkeer' zijn bestemd voor wegen, verblijfsgebied, voet- en fietspaden en daarbij behorende voorzieningen, zoals geluidwerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, straatmeubilair en water. Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Water

De gronden met de bestemming 'Water' zijn bestemd voor water met oevers en daarbij behorende voorzieningen, zoals groen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, bruggen voor langzaam verkeer en duikers. Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen (inclusief beroepsmatige en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) en voor bijbehorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen en water. Op de verbeelding zijn per bestemmingsvlak het maximum aantal woningen, de toegelaten typologie (twee-aaneengebouwd of aaneengebouwd) en de maximale goot- en bouwhoogte aangeduid.

Hoofdgebouwen moeten voor ten minste 40% van de gevellengte worden gebouwd in de naar de weg gekeerde grens van de bestemming of ten hoogste 2 meter daarachter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voorgevel' geldt in afwijking hiervan dat de voorgevel maximaal 0,5 meter achter de bestemmingsgrens mag worden gebouwd. Voor twee-aaneengebouwde woningen geldt een maximum diepte van het hoofdgebouw van 12 meter en voor aaneengebouwde woningen een maximum diepte van 11 meter. De erfbebouwing (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) is afzonderlijk geregeld. Het grondoppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 50% van het zij- en achtererf bedragen, tot een maximum van 100 m². Voor twee-aaneengebouwde woningen bevat het bestemmingsplan daarnaast een regeling voor de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens. Deze afstand is belangrijk om het karakter van de woningen te handhaven en moet aan één zijde minimaal 3 meter bedragen.

De maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is op de verbeelding aangegeven. De goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen. Een dakkapel mag op het achterdakvlak over de gehele breedte van het dakvlak worden gebouwd. Op het zij- en voordakvlak mag een dakkapel maximaal 70% van de breedte van het dakvlak beslaan. De goothoogte van hoofdgebouwen mag eveneens worden overschreden door dakopbouwen, waarbij op alle dakvlakken over de hele breedte van het dak een dakopbouw is toegestaan. De maximale hoogte van de erfbebouwing is in de regels opgenomen. Uitgangspunt is een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 5 m.

Woongebied

De gronden met de bestemming 'Woongebied' zijn bestemd voor wonen (inclusief beroepsmatige en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten) met bijbehorende voorzieningen, en voor wegen, verblijfsgebied, voet- en fietspaden en groenvoorzieningen. Daarnaast zijn bij de bestemming horende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair en water toegestaan. Op de verbeelding is per bestemmingsvlak de maximale goot- en bouwhoogte voor hoofdgebouwen aangeduid. De toegelaten typologie (vrijstaand of twee-aaneengebouwd) en het maximum aantal woningen is opgenomen in de planregels. In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen bebouwing op woonpercelen (hoofdgebouwen, erfbebouwing en bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde) en bebouwing in het openbaar gebied (nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde).

De bouwregels voor woningen zijn in de bestemming 'Woongebied' op hoofdlijnen gelijk aan de bouwregels in de bestemming 'Wonen'. Wel geldt een andere benadering voor de maximale oppervlakte aan bebouwing op het perceel. In plaats van een regeling voor de diepte van het hoofdgebouw en de oppervlakte voor erfbebouwing, wordt uitgegaan van een maximale oppervlaktemaat van de woning en erfbebouwing tezamen.

Er kan dus worden gekozen voor een groter hoofdgebouw en minder bijgebouwen/overkappingen, of een kleiner hoofdgebouw en meer erfbebouwing. Er wordt voor het oppervlak van de woning en de bijbehorende erfbebouwing een maximumoppervlakte van 150 m² gehanteerd. Deze oppervlakte mag worden vergroot tot maximaal 400 m², mits niet meer dan 35% van het bouwperceel wordt bebouwd. Via afwijking kan een bebouwingspercentage van ten hoogste 50% worden toegestaan.

Voor alle woningen bevat het bestemmingsplan daarnaast een regeling voor de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelsgrens. Deze afstand moet bij twee-aaneengebouwde woningen aan één zijde minimaal 3 m bedragen en bij vrijstaande woningen aan twee zijden minimaal 3 meter. Hierdoor is er bij vrijstaande woningen altijd een minimale afstand van 6 m tussen hoofdgebouwen. Deze afstand is belangrijk om het karakter van de woningen te handhaven.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

Alle gronden in het plangebied zijn bestemd voor 'Waarde – Archeologie'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming gelden zowel de enkelbestemming (bijvoorbeeld 'Wonen' of 'Groen') als de dubbelbestemming. De dubbelbestemming voegt ten opzichte van de enkelbestemmingen regelingen toe ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden. Binnen het plangebied is sprake van twee beschermingsregimes, die zijn gebaseerd op het gemeentelijke archeologiebeleid (zie ook paragraaf 4.10). De beschermingsregimes zijn op de verbeelding opgenomen met de aanduidingen 'specifieke vorm van waarde – 1' en 'specifieke vorm van waarde – 3'.

Voor bouwwerkzaamheden wordt pas toestemming verleend nadat de archeologische waarde van het betreffende gebied is vastgesteld en vaststaat dat de bouwactiviteiten geen schade aan kunnen brengen aan de aanwezige archeologische resten. Voor het grootste deel van het plangebied is een archeologische toetsing niet nodig indien het gaat om een bouwwerk van 200 m² of minder en/of het bouwwerk niet dieper reikt dan 0,8 m onder het maaiveld. Voor een klein deel van het plangebied geldt een diepte van 0,5 m en/of een oppervlakte van 100 m² waarbij archeologische toetsing nodig is. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden binnen de dubbelbestemming een omgevingsvergunning benodigd.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De gemeente Westvoorne heeft in haar begroting de kosten die met de ontwikkeling zijn gemoeid gereserveerd. Er is een grondexploitatieberekening gemaakt, waarin alle te verwachten kosten en opbrengsten zijn opgenomen. Bij deze berekening heeft het Stedenbouwkundig Programma van Eisen met een proefverkaveling als uitgangspunt gediend. Met de exploitatieberekening is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In dit geval is de gemeente eigenaar van de gronden in het plangebied. Te zijner tijd worden, bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen, afspraken gemaakt omtrent het te realiseren woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs. Ook bij de uitgifte van kavels aan particulieren vindt kostenverhaal plaats via de grondverkoop. Vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

6.2.1 Stedenbouwkundige visie en Stedenbouwkundig Programma van Eisen

De stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling, waarmee de gemeenteraad in september 2015 heeft ingestemd, is in oktober 2016 op een bewonersavond gepresenteerd aan belangstellenden. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen, dat is opgesteld als concrete uitwerking van de stedenbouwkundige visie, is in december 2016 besproken met direct omwonenden. Naar aanleiding van dit overleg hebben enkele aanpassingen plaatsgevonden en is een verkavelingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het SPvE en het verkavelingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er zijn reacties ontvangen van de provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta, de gemeente Brielle en de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond. De reacties zijn samengevat en beantwoord in een nota van beantwoording. De vooroverlegreacties en de nota van beantwoording zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

6.2.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van 9 februari 2017 tot en met 8 maart 2017 ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om een inspraakreactie in te dienen. Op 14 februari heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden, waar informatie kon worden verkregen over de stedenbouwkundige verkaveling en het bestemmingsplan.

De ingediende inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord in een nota van beantwoording, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. In de nota is aangegeven welke aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreacties.

6.2.4 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 15 juni 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden voor het indienen van zienswijzen. Er zijn acht zienswijzen ontvangen. Zeven zienswijzen zijn ingediend binnen de termijn van terinzagelegging en zijn ontvankelijk. De achtste zienswijze is buiten de gestelde termijn ontvangen en is daarom niet ontvankelijk. De zeven ontvankelijke zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Ten gevolge van één van de zienswijzen zijn het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan aangepast, doordat de aaneengebouwde woningen achter het perceel Vestalaan 2 circa 1,5 meter naar voren zijn geschoven. Daarnaast is naar aanleiding van een aantal zienswijzen de afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van woningen met een plat dak met een goothoogte van ten hoogste 9 meter vervallen. Tenslotte is de toelichting aangepast, doordat deze is aangevuld met een tekstpassage en een bijlage, waarin het stedenbouwkundig plan en de inpassing van de nieuwe woningen in relatie tot de bestaande woningen aan de Vestalaan en Zee-weg aanvullend is gemotiveerd.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan hebben daarnaast enkele ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden. De verbeelding is aangepast op basis van een actuele tekening van het stedenbouwkundig plan, waardoor de bestemmings- en bouwvlakken voor de woningen in de Lange Stallen in beperkte mate zijn verschoven. Daarnaast is de begrenzing tussen de bestemmingen 'Groen' en 'Water' in overeenstemming gebracht met het actuele stedenbouwkundig plan. Een deel van de gronden aan de achterzijde van de (woon)percelen aan de Zeeweg is verkocht aan de bewoners van de bestaande woningen. Voor deze percelen is in het bestemmingsplan voorzien in een woonbestemming (zonder de mogelijkheid voor de toevoeging van nieuwe woningen). De wijzigingsbevoegdheid om aansluitende delen van de bestemming 'Groen' te kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen', indien ook daar gronden worden verkocht, is aangepast op de gewijzigde begrenzing van de woonbestemming.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase' op 10 oktober 2017 vastgesteld.