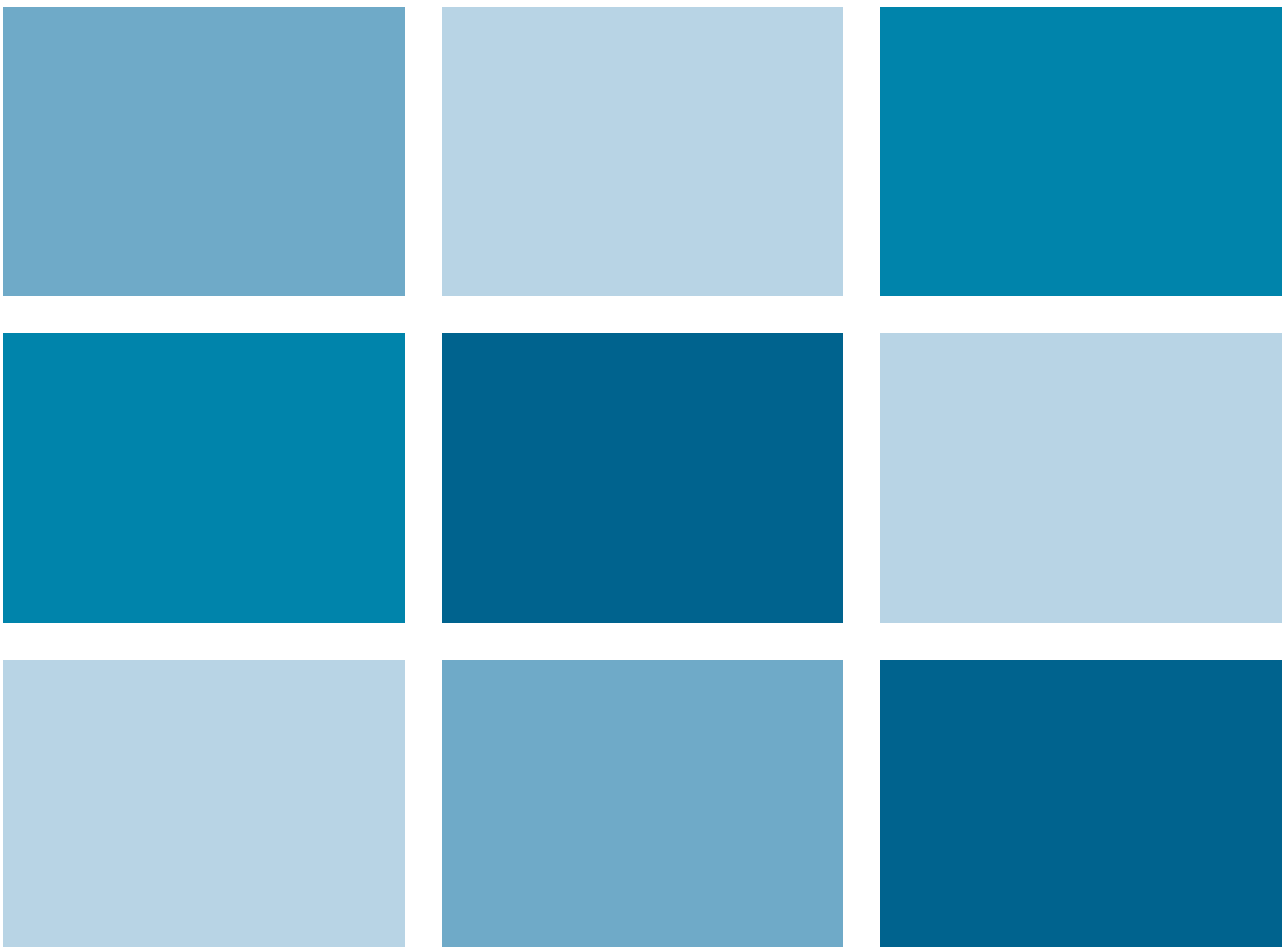


Bestemmingsplan

Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b

Gemeente Westvoorne



Bestemmingsplan

Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b

Gemeente Westvoorne

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1000

Vastgesteld:

18 september 2018

Projectgegevens:

TOE02-0254133-01C

REG02-0254133-01A

TEK02-0254133-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0614.1210bpDRENKFASE1b-0100

Datum vrijgave

23-07-2018

Opsteller(s)

MB, GS, AV

Projectleider

S. van Esdonk

Vrijgave



croonenburo5



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Wim Duisenbergplantsoen 21
6221 SE Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

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	11
3	Beleidskader	13
3.1	Nationaal beleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	14
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	23
4.1	Bodem	23
4.2	Geluid	24
4.3	Luchtkwaliteit	25
4.4	Externe veiligheid	26
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	30
4.10	Archeologie	32
4.11	Cultuurhistorie	35
4.12	Duurzaamheid	35
4.13	Besluit milieueffectrapportage	36
5	Juridische planopzet	39
5.1	Plansystematiek	39
5.2	De bestemmingen	39
6	Haalbaarheid	41
6.1	Financieel	41
6.2	Maatschappelijk	41

Bijlagen:

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig Programma van Eisen – Deelgebied I, SpaceValue, 7 september 2016
- Bijlage 2: Volkshuisvestelijk kader Plangebied Drenkeling, FM Consultants, 12 juli 2016
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek Noordelijke uitbreiding Rockanje te Westvoorne, Grontmij, 21 december 2009
- Bijlage 4: Verkennend (water)bodemonderzoek Korteweg Rockanje, RSK, 18 mei 2018
- Bijlage 5: Adviesbrief toetsing bodemonderzoek, DCMR, 11 juni 2018
- Bijlage 6: Notitie Externe veiligheid woningbouw De Drenkeling, DCMR Milieudienst Rijnmond, 11 juni 2009
- Bijlage 7: Oriënterend geotechnisch advies Noordelijke uitbreiding Rockanje, MOS Grondmechanica, 18 december 2009
- Bijlage 8: Aanvullend onderzoek naar kwel, Grontmij Nederland, 19 juli 2012
- Bijlage 9: Natuurtoets De Drenkeling fase 1b, Antea Group, 27 februari 2018
- Bijlage 10: Nader onderzoek vleermuizen en rugstreeppad De Drenkeling, Antea Group, 26 juni 2018
- 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: Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen De Drenkeling fase 1b, Antea Group, 28 juni 2018
- Bijlage 13: Adviesbrief toetsing archeologisch onderzoek, BOOR, 19 juni 2018
- Bijlage 14: (Aanmeld)notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b, CroonenBuro5, 5 januari 2018
- Bijlage 15: Raadsbesluit, inclusief 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.

In de loop van 2016 is de eerste fase van de visie Landgoed Drenkeling verder uitgewerkt in een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE), dat op 7 september 2016 is vastgesteld door de gemeenteraad. Geconcludeerd is dat het zuidelijke deel van Landgoed Drenkeling, dat direct grenst aan de dorpskern van Rockanje, het beste perspectief biedt voor ontwikkeling op de korte termijn. Het SPvE gaat voor deze gronden 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 noorden daarvan. De deelgebieden worden gescheiden door De Beemd: een parkachtige zone waar ruimte is voor groen en speelgelegenheid. Ten noorden van De Lange Stallen en De Erven wordt een centrale groen- en waterstructuur aangelegd. Op 10 oktober 2017 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase' vastgesteld, waarmee de bouw van 57 woningen in fase 1a van De Drenkeling mogelijk is gemaakt.

Inmiddels is ook voor fase 1b van De Drenkeling een verkavelingsplan uitgewerkt. Fase 1b van De Drenkeling bestaat uit de realisering van acht grondgebonden woningen in het verlengde van de woningen die in fase 1a van De Drenkeling worden gerealiseerd in deelgebied De Lange Stallen. De woningen worden gebouwd ter plaatse van het zuidwestelijke voetbalveld van sportpark De Drenkeling. Ten noorden van de woningen wordt de centrale groenzone, inclusief het resterende deel van de parkvijver, afgerond. Voorliggend bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b' voorziet in een juridisch-planologische regeling voor de realisering van deze acht woningen en de aanleg van de openbare ruimte in fase 1b van Landgoed Drenkeling.

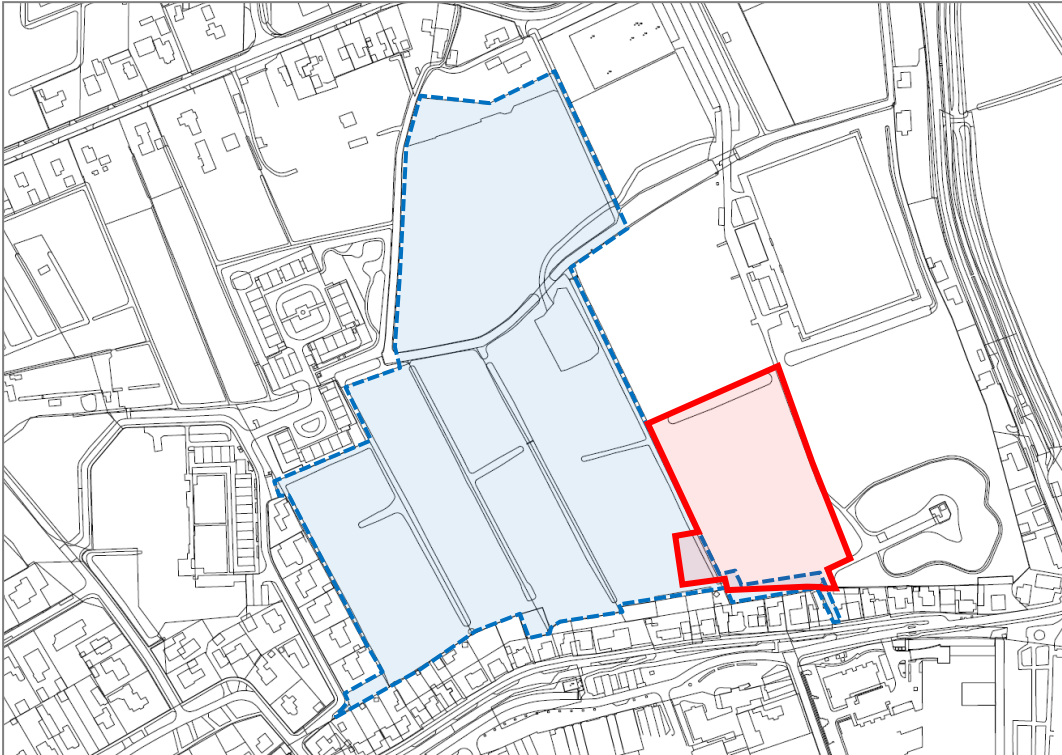
1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het zuidwestelijke sportveld op Sportpark De Drenkeling. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de woonpercelen aan de Zeeweg en in het westen door fase 1a van Landgoed De Drenkeling. In het noorden en oosten grenst het plangebied aan de resterende sportvelden op het sportpark en aan het bergbezinkbassin dat in de oksel van de Zeeweg en Vleerdamsedijk ligt.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Rockanje Drenkeling'. Dat bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 18 april 1978. Het bestemmingsplan is in 1980 en 1983 partieel herzien. De gronden in het plangebied zijn in het bestemmingsplan 'Rockanje Drenkeling' bestemd als 'Recreatie ten behoeve van de veldsport', 'Groenvoorzieningen' en voor een klein deel als 'Verkeer'. Een klein deel van het zuidwestelijk deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase' en is daarin bestemd als 'Verkeer' en voor een klein deel als 'Groen'.

De geldende bestemmingsplannen maken de bouw van woningen niet mogelijk. Op grond van het bestemmingsplan ‘Rockanje Drenkeling’ is ook de aanleg van de centrale groenzone en parkvijver ten noorden van de nieuwe woningen niet toegestaan. In onderstaande afbeelding is de begrenzing van het plangebied van dit bestemmingsplan in rood weergegeven. In blauw is de begrenzing van het vastgestelde bestemmingsplan ‘Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase’ zichtbaar gemaakt.



Begrenzing plangebied (rode lijn), in blauw het plangebied van het bestemmingsplan ‘Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1e fase’

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan ‘Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b’ 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 Vleerdamsedijk. 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 Vleerdamsedijk) 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 Vleerdamsedijk, 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, Kortedijkje 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 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.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur polder De Drenkeling

De Drenkeling ligt tussen de natuurgebieden Meertje 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 fase 1a en 1b van Landgoed De Drenkeling - liggen een volkstuintencomplex en een aantal kleinschalige paardenweides, 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, paardenweides) 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)

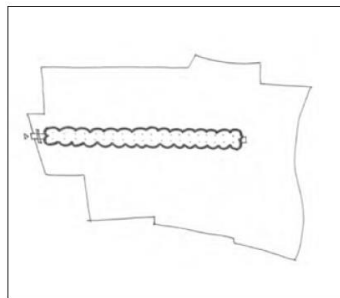
Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het zuidwestelijke sportveld van sportpark De Drenkeling. Het sportveld wordt aan de noord-, west- en zuidzijde begrensd door een bomensingel en aan de noord- en westzijde tevens door een achter de bomensingels gelegen watergang. In het oosten grenst het plangebied aan het centraal gelegen pad op het sportpark. Zuidelijk van het plangebied liggen de (woon)percelen aan de Zeeweg. De woningen staan op de dijk en staan daarvoor circa 1,5 à 2 meter hoger dan het maaiveld in het plangebied. Sportpark De Drenkeling bestaat in zijn huidige vorm uit vier sportvelden. Het noordoostelijke veld is in de zomer van 2014 vervangen door een kunstgrasveld, waardoor het mogelijk is geworden om het zuidwestelijke veld af te stoten en bij de ontwikkeling van Landgoed Drenkeling te betrekken.

2.2 Stedenbouwkundig visie Landgoed Drenkeling

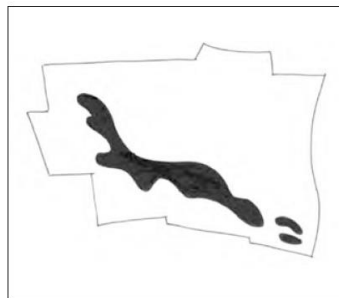
Ten behoeve van de ontwikkeling van polder De Drenkeling tot woongebied is de stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling opgesteld.¹ De gemeenteraad heeft in september 2015 besloten om in deze visie als startpunt te kiezen voor de verdere uitwerking van de planvorming. De visie is geen blauwdruk, maar 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 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.

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.

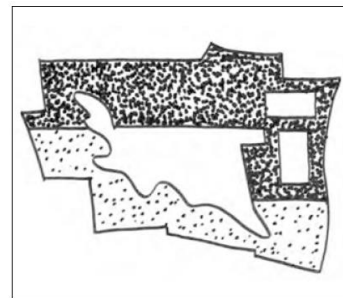
¹ Stedenbouwkundige visie Landgoed Drenkeling, KuiperCompagnons, 17 augustus 2015



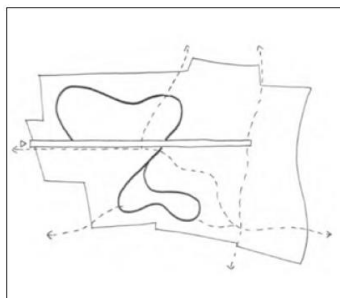
1. de oprijlaan



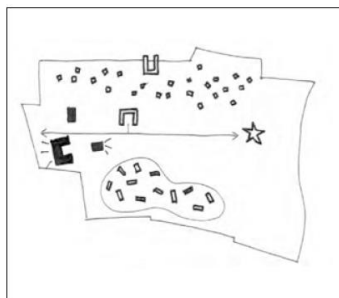
2. de parkvijver



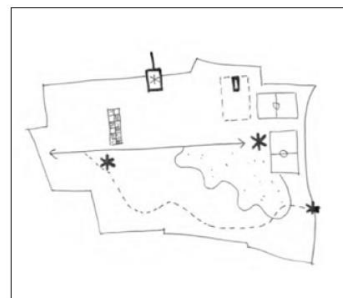
4. drie landschapssferen



4. parkpaden



5. bebouwing



6. mix van functies

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

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 (gedeeltelijk) en de Vestahof goed inpasbaar in de eerste fases van de ontwikkeling.

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 (zowel fase 1a als fase 1b). 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 zijn 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. 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 toegankelijkheid van de parkweide wordt verbeterd en de relatie met het dorp kan worden versterkt.

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

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) met globale ligging plangebied fase 1b

2.3.2 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 circa 55 tot 65 woningen. Het deelgebied parklandschap ligt in het zuidelijk deel van De Drenkeling en sluit 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. Starters- en seniorenwoningen - waarvan de bouw in de eerste fase gewenst is - kunnen in dit deelgebied dus goed worden ingepast. Bovendien is ontwikkeling van het zuidelijk deel van Landgoed Drenkeling uit oogpunt van de verkeersontsluiting het meest praktisch. 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.

2.3.3 Uitwerking zuidelijk deelgebied

In het SPvE is voor het parklandschap een nadere uitwerking gemaakt. Onderdeel van het parklandschap zijn zowel de 57 woningen die in fase 1a van Landgoed De Drenkeling worden gebouwd (en die zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase') als de acht woningen in fase 1b. Het deelgebied parklandschap 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. 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.



Verkavelingssuggestie zuidelijk deelgebied Landgoed Drenkeling (het parklandschap), met blauw omlijnd de locatie van de acht woningen in fase 1b (binnen deelgebied De Lange Stallen)

2.3.4 Uitwerking fase 1b

Deelgebied De Erven is volledig opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase'. Ook een groot deel van deelgebied De Lange Stallen en het grootste deel van De Beemd zijn onderdeel van dat bestemmingsplan. In voorliggend bestemmingsplan is de bouw van acht woningen in het oostelijk deel van De Lange Stallen mogelijk gemaakt, aansluitend aan de woningen die in fase 1a worden gerealiseerd. Daarnaast liggen het oostelijk deel van De Beemd en het oostelijk deel van de centrale parkvijver binnen het plangebied.

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 in De Lange Stallen 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. De woningen hebben een (zicht)relatie met de open ruimte van het landgoed: het bloemrijk grasland van De Beemd en het water van de parkvijver. De hindercontour van de sportvelden die resteren na herontwikkeling van het zuidwestelijke veld (50 meter vanaf de rand van de velden) bepaalt de maximale situeringsmogelijkheid van de woningen.



Verkaveling De Drenkeling fase 1b

In fase 1b worden in de Lange Stallen acht woningen toegevoegd in het verlengde van de woningen in fase 1a. De woningen worden – net als de woningen in fase 1a – gebouwd tussen de nieuwe woonstraat en de bestaande percelen aan de Zeeweg, zodat ze op een vanzelfsprekende manier aansluiten op fase 1a. De nieuwe woningen zijn met de achtertuinen gericht naar de bestaande woonpercelen aan de Zeeweg en krijgen een circa 3 meter diepe voortuin. Tussen de bestaande en de nieuwe woonpercelen is ruimte voor een achterpad en een groenzone, waardoor afstand wordt gehouden tot de (hoger gelegen) bebouwing aan de Zeeweg. In de groenzone bestaat de mogelijkheid om een langzaam verkeersverbinding te realiseren, die aansluit op het bestaande pad tussen de woningen Zeeweg 17 en 19. De acht woningen in fase 1b hebben een hoogte van één bouwlaag met kap. Op de begane grond bevindt zich een volledig woon- en slaapprogramma.

De parkeerbehoefte dient bij de woningen in de Lange Stallen 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 kan een beperkt aantal parkeerplaatsen worden aangelegd in het straatprofiel. Zowel ten westen als ten oosten van de acht woningen in het plangebied wordt een parkeerhofje aangelegd, waarbij het oostelijke hofje tevens dienst doet als keerlus aan het einde van de (doodlopende) woonstraat. In het oostelijke hofje wordt de parkeerbehoefte van de woningen in het plangebied opgevangen door de aanleg van 16 parkeerplaatsen.

2.3.5 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 de Commissie Ruimtelijke kwaliteit getoetst aan de beeldkwaliteitseisen uit het SPvE. In dit bestemmingsplan zijn voor de bebouwing de volgende randvoorwaarden opgenomen:

- Voor de woningen is de maximale goothoogte 4 meter, de maximale nokhoogte is 8 meter.
- De maximale diepte van het hoofdgebouw bedraagt 13 meter, wat het mogelijk maakt om op de begane grond een volledig woon- en slaapprogramma te realiseren.
- Voor de bouw mogelijkheden voor hoofdgebouwen en erfbebouwing is aangesloten bij de bouw mogelijkheden die in de huidige bestemmingsplannen gelden voor de bestaande woonpercelen in Rockanje en de nieuwe woonpercelen in fase 1a van Landgoed Drenkeling.

2.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Het SPvE en de verkaveling voor fase 1b vormen de basis voor de regeling in dit bestemmingsplan. Er is gekozen voor een relatief gedetailleerde bestemmingsregeling, waarvoor is aangesloten bij de bestemmingsplannen ‘Dorpsgebied Rockanje Noord’ en ‘Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase’.

De woonpercelen zijn in dit bestemmingsplan bestemd als ‘Wonen’. Binnen het bestemmingsvlak is aangegeven wat de maximale goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen mag zijn (4 respectievelijk 8 meter). Daarnaast is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen er binnen het bestemmingsvlak mogen worden gebouwd (maximaal 8 stuks) en welke woningtypologie is toegestaan (aaneengebouwde woningen). 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. Voor de voortuinen van de woningen is de bestemming ‘Tuin’ opgenomen.

De overige gronden in het plangebied zijn bestemd overeenkomstig het toekomstige gebruik. De parkvijver is bestemd als ‘Water’ en de woonstraat en het parkeerhofje/de keerlus aan de oostzijde van de woningen zijn bestemd als ‘Verkeer’. De gronden rond de waterpartij 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’. Voet- en fietspaden zijn zowel in de bestemming ‘Verkeer’ als in de bestemming ‘Groen’ toegestaan. Hierdoor kan binnen de groenbestemming een langzaam verkeerspad worden aangelegd dat aansluit op het bestaande pad tussen de woningen Zeeweg 17 en 19.

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. De Vrm wordt periodiek geactualiseerd. 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.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt het perspectief ‘beter benutten bebouwde ruimte’. Op de kwaliteitskaart ligt het plangebied grotendeels in het stads- en dorpsgebied (laag van de stedelijke occupatie) en in een zeekeleipolder (laag van de cultuur- en natuurlandschappen). Het plangebied ligt volgens de kaart ‘laag van de stedelijke occupatie’ grotendeels binnen de aanduiding ‘steden en dorpen’. 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.³

³ In de op handen zijnde wijziging 2018 van de Vrm, die begin 2018 in ontwerp ter inzage heeft gelegen maar nog niet is vastgesteld, is aangegeven dat de ‘eigen’ provinciale ladder zal worden losgelaten, en dat in de Verordening ruimte zal worden volstaan met een verwijzing naar de rijksladder. In de toelichting van de Vrm wordt de rijksladder toegespitst op de Zuid-Hollandse situatie.

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 (Natuurnetwerk Nederland 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 NNN-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. Gemeenten stellen op grond van het Programma ruimte in regionaal verband woonvisies vast, waarin de gezamenlijke ontwikkelingsrichting voor woningbouw en woonkwaliteiten wordt bepaald. De Woningmarktverkenning Zuid-Holland en de provinciale Bevolkingsprognose zijn voor de provincie uitgangspunt voor het gesprek over de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte in de regio's. De provincie vraagt de regio's te voldoen aan de volgende punten:

1. een realistisch kwalitatief en kwantitatief onderbouwd woningbouwprogramma;
2. een passend aanbod voor de doelgroepen van het huurbeleid;
3. een kader voor de toepassing van de Ladder voor duurzame verstedelijking in bestemmingsplannen.

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.

Als een woningbouwplan qua regionale behoefte-raming past in een actuele regionale visie die de instemming heeft van Gedeputeerde Staten, kan daarnaar worden verwezen bij de beschrijving van de behoefte als bedoeld in de Ladder voor duurzame verstedelijking

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.⁴ 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.*

Fase 1b van de Drenkeling wordt gerealiseerd op een bestaand sportveld en ligt volgens de kwaliteitskaart van de Vrm daarom grotendeels in het bestaand stads- en dorpsgebied van Rockanje. Het grootste gedeelte van Landgoed Drenkeling wordt echter gerealiseerd buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. De locatie is in zijn geheel opgenomen op de 3 hectare-lijst van het Programma ruimte, zodat de Verordening ruimte ontwikkeling niet in de weg staat. De ontwikkeling van de eerste fase van Landgoed Drenkeling is regionaal afgestemd en past binnen het regionale woningbouwprogramma (zie paragraaf 3.2.5). Voor fase 1a is sprake van een recent vastgesteld bestemmingsplan en is gestart met bouwrijp maken. Fase 1b is een beperkte toevoeging aan fase 1a (8 extra woningen), waarmee fase 1 van Landgoed Drenkeling aan de oostzijde wordt afgerond.

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:

⁴ In de op handen zijnde wijziging 2018 van de Verordening ruimte, die begin 2018 in ontwerp ter inzage heeft gelegen maar nog niet is vastgesteld, is de 'eigen' provinciale ladder vervallen en wordt slechts nog verwezen naar de rijksladder zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het begrip 'bestaand stads- en dorpsgebied' is gehandhaafd, maar is in de aangepaste begripsbepalingen van de Verordening ruimte gelijkgesteld aan het 'bestaand stedelijk gebied' als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De 3 hectare-lijst in het Programma ruimte blijft gehandhaafd en blijft dus voor de provincie het toetsingskader voor (grootschaligere) ontwikkelingen buiten het bestaand stads- en dorpsgebied.

- a. *de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);*
- b. *als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:*
 - 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 niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (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 gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en*
 - 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 die (grotendeels) moet worden aangemerkt als uitbreidingslocatie buiten het bestaand stads- en dorpsgebied. Daarmee is sprake 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 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. 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 woonmilieu, 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 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.

Op basis van het SPvE en de proefverkaveling is het programma in fase 1a iets verhoogd van 52 naar 57 woningen. Door vaststelling van het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase' in oktober 2017 zijn deze 57 woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Voor fase 1b is sprake van een aanvullend programma van 8 woningen, waarmee het totaal aantal woningen voor fase 1a en 1b van Landgoed Drenkeling op 65 stuks komt. Hierdoor wordt een klein deel van het woningbouwprogramma van De Drenkeling voor de periode 2020-2024 meegenomen in de eerste fase. Gezien de looptijd van de bestemmingsplannen voor fase 1 (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 en op basis van de actuele woningmarkt cijfers (zie paragraaf 3.2.6) is versnelling van het bouwprogramma op korte termijn wenselijk.

3.2.6 Actuele woningmarkt cijfers

Het gezamenlijke woningbouwprogramma van de gemeenten op Voorne-Putten wordt periodiek gemonitord, waarbij de woningbouwopgave wordt afgezet tegen de woningbouwplanning. Op basis van de actuele woningbehoefteraming en bevolkingsprognose is de gezamenlijke woningbouwopgave voor de periode tot 2024 naar boven bijgesteld. Voor de gemeente Westvoorne betekent dit in de periode 2015-2019 een woningbouwopgave van 457 woningen, aangevuld met 365 woningen in de periode 2020-2024.

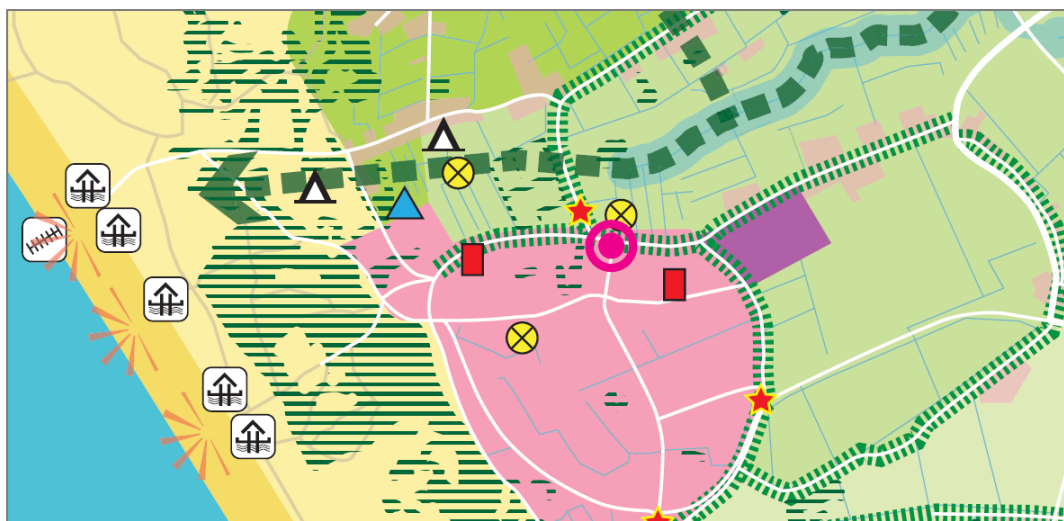
In de woningbouwplanning is voor de periode 2015-2019 de bouw van 245 woningen voorzien, waarmee voor deze periode sprake is van een tekort van ruim 200 woningen (457-245). In de periode 2020-2024 is sprake van een woningbouwplanning van 591 woningen, waarmee juist sprake is van een overschot van ruim 200 woningen (591-365). Voor de totale periode 2015-2024 is de woningbouwplanning (in totaal 836 woningen) in evenwicht met de gemeentelijke woningbouwopgave (in totaal 822 woningen). Het is op basis van de actuele woningmarkt cijfers met name van belang om de bouw van woningen op korte termijn te versnellen, zodat tijdig in voldoende woningen kan worden voorzien. Spoedige ontwikkeling van fase 1b van De Drenkeling past dus binnen de actuele woningmarkt cijfers.


3.3 Gemeentelijk beleid


3.3.1 Omgevingsvisie Westvoorne 2030

De gemeenteraad heeft op 5 juli 2016 de Omgevingsvisie Westvoorne 2030 vastgesteld. Op 24 januari 2017 heeft de gemeenteraad de Annapolder, die eerder deels buiten de visie was gelaten, alsnog toegevoegd aan de omgevingsvisie, waardoor vanaf die datum voor het totale gemeentelijk grondgebied sprake is van één actuele visie. In de omgevingsvisie zijn de belangen vanuit landschap, de kernen, recreatie en toerisme, de agrarische sector en de gemeenschap samengesmolten tot een integrale ontwikkelingsrichting voor de periode tot 2030. In de visie zijn de identiteiten van de gemeente benoemd en is aangegeven hoe wordt ingezet op het behoud en de verbetering van deze identiteiten aan de hand van toekomstige ontwikkelingen. Het uitgangspunt is 'behoud door ontwikkeling'. De visie geeft de koers aan voor de verdere ontwikkeling van de gemeente in de komende jaren en heeft een brede, integrale insteek met als doel om de opgaven, initiatieven en ontwikkelingen in de gemeente op elkaar af te stemmen. Het uitgangspunt is dat bij ontwikkelingen, zowel vanuit de gemeente als vanuit inwoners of bedrijven, blijvend wordt gezocht naar meerwaarde door het versterken van de leefbaarheid, de economie, het landschap en de natuur in Westvoorne.

Westvoorne is een uitgesproken groene en landelijke gemeente, met een grote diversiteit aan karakteristieke landschappen en natuurgebieden en drie krachtige kernen met een kleinschalige, dorpse sfeer. Voorne-Putten kan worden beschouwd als het 'buitengebied' van de Rijnmond en Westvoorne neemt daarbinnen als kustgemeente een bijzondere plaats in. Tegelijkertijd ligt Westvoorne op korte afstand van de Rotterdamse haven en de daarmee gepaard gaande werkgelegenheid. Dat maakt Westvoorne tot een aangename en gewilde plek om te wonen, te werken en te recreëren. Het uitgangspunt van de omgevingsvisie is om deze waarden te behouden en zo mogelijk te versterken en om daarnaast adequaat in te spelen op de huidige en toekomstige trends en ontwikkelingen. Westvoorne moet zich (blijven) profileren als schone, veilige en duurzame kustgemeente, waar je kunt ontspannen in een schitterende groene natuurlijke omgeving en waar het prettig wonen en werken is, met de stad Rotterdam binnen handbereik: Westvoorne als de 'Tuin van de Rijnmond'.



 (Mogelijk toekomstige) bouwlocaties > 5 woningen

 Realiseren ecologische verbinding

Visiekaart Omgevingsvisie Westvoorne 2030

In de omgevingsvisie is per deelgebied aangegeven welke koers wordt gevolgd. Voor Rockanje wordt onder meer ingezet op versterking van het dorpscentrum door concentratie van voorzieningen rond het Dorpsplein. Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van de verbinding tussen het centrum en het strand en een sterkere relatie tussen het dorp en de duinen. De ontwikkeling van polder De Drenkeling met bescheiden woningbouw wordt aangegrepen om de relatie van het dorp met de polders en de aangrenzende duinen te verbeteren door de polder te ontwikkelen in een landgoedsfeer die aansluit bij de aangrenzende binnenduinrand. Op het gebied van wonen wordt in de omgevingsvisie ingezet op een gevarieerde woningvoorraad met ruimte voor diverse leeftijds-, huishoudens- en inkomensgroepen, met als doel een evenwichtige bevolkingsopbouw en drie vitale en leefbare dorpen. Speerpunten zijn de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren en het verder versterken van het wonen in een aantrekkelijke, groene omgeving. De Drenkeling is de primair te ontwikkelen locatie binnen de gemeente en is daarom benoemd als prioritair project. In de Visiekaart Westvoorne 2030 is De Drenkeling aangeduid als bouwlocatie. In oost-westrichting door de polder (en door de woningbouwlocatie) loopt een te realiseren ecologische verbinding, die de krekestructuur in de polder verbindt met het duinlandschap ten westen van Rockanje. Deze verbinding krijgt in de plannen voor Landgoed Drenkeling concreet vorm door de aanleg van een centrale groenblauwe zone in het toekomstige woongebied.

3.3.2 Volkshuisvestelijk kader Plangebied Drenkeling

In opdracht van de gemeente Westvoorne is een volkshuisvestelijk kader voor De Drenkeling opgesteld.⁵ 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 Landgoed Drenkeling. Daarnaast is gezien hoe de planvorming zich verhoudt tot overige woningbouwplannen in Rockanje, de gemeente Westvoorne en de regio. 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. Het Stedenbouwkundig Programma van Eisen is hiermee in overeenstemming. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van acht grondgebonden woningen mogelijk gemaakt, waarin is voorzien in een volledig woon- en slaaprogramma op de begane grond. Hiermee wordt voorzien in de behoefte aan nultredenwoningen in Rockanje.

3.3.3 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 verkavelingsplannen.

3.3.4 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. Voor deelgebied De Erven (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) is een beeldkwaliteitplan vastgesteld. Bouwaanvragen worden door Commissie Ruimtelijke kwaliteit getoetst aan de beeldkwaliteitseisen uit het SPvE of – voor zover het De Erven betreft – aan het beeldkwaliteitplan.

⁵ Volkshuisvestelijk kader Plangebied Drenkeling, FM Consultants, 12 juli 2016

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 is in 2009 een bodemonderzoek verricht in het kader van de beoogde herontwikkeling van het gebied. Het bodemonderzoek is inmiddels circa 9 jaar oud en wordt daarom op dit moment geactualiseerd.

4.1.1 Verkennend bodemonderzoek (2009)

In polder De Drenkeling zijn in 2009 een vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.⁶ De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. De resultaten zijn uitgesplitst in een westelijk en oostelijk deelgebied. Het westelijke deelgebied betreft polder De Drenkeling, het oostelijke deelgebied ligt aan de oostzijde van de Vleerdamsedijk.

In 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. Deze boringen bevinden zich niet in het plangebied van dit bestemmingsplan.⁷ In de overige boringen zijn geen verontreinigingen boven de tussenwaarde aangetroffen. De aangetroffen achtergrondwaarde-overschrijdingen vormen naar verwachting geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. De in het vooronderzoek aangetroffen gedempte sloten aan de oostzijde van het westelijk deelgebied (gedempt ten behoeve van de aanleg van de sportvelden) zijn gedempt met gebiedseigen materiaal. Aangezien in de bovengrond binnen het plangebied diverse matige tot sterke verontreinigingen zijn aangetroffen, wordt geadviseerd de milieuhygiënische kwaliteit van het dempingsmateriaal in een later stadium alsnog te verifiëren. 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 Verkennend (water)bodemonderzoek (2018)

In 2018 is een verkennend (water)bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied van dit bestemmingsplan.⁸ De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. Het doel van het onderzoek was het vaststellen van de algemene milieuhygiënische (water)bodemkwaliteit. Op deze wijze is bepaald of er belemmeringen zijn te verwachten ten aanzien van de voorgenomen herontwikkelingswerkzaamheden. In de rapportage zijn de volgende conclusies getrokken:

- In de zandige bovengrond (0,0 - 0,5 m-mv) zijn geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten.
- In de kleiige ondergrond (0,5 - 2,0 m-mv) is plaatselijk kwik verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde.
- In het grondwater komen plaatselijk barium, naftaleen, xylenen en nikkel verhoogd voor ten opzichte van de streefwaarde. Voor barium geldt dat er sprake is van een verhoging boven de voormalige tussenwaarde.
- De sliblaag in de waterbodem is als altijd toepasbaar geclassificeerd.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Noordelijke uitbreiding Rockanje te Westvoorne, Grontmij, 21 december 2009

⁷ In 2012 is aanvullend bodemonderzoek verricht waarbij de aangetroffen verontreinigingen in de bovengrond ter plaatse van één van deze boringen nader zijn onderzocht. De sterke verontreinigingen zijn niet meer aangetroffen. Het aanvullend onderzoek had geen betrekking op het plangebied van dit bestemmingsplan.

⁸ Verkennend (water)bodemonderzoek Korteweg Rockanje, RSK, 18 mei 2018

In verband met de aangetoonde gehalten kwik in de grond en in verband met de concentraties barium, nikkel, xylenen en naftaleen in het grondwater dient de onderzoekshypothese van onverdacht terrein strikt genomen verworpen te worden. De resultaten komen echter grotendeels overeen met de verwachte bodemkwaliteitsgegevens uit de bodemkwaliteitskaart en de beschikbare historische informatie. De concentratie barium in het grondwater is waarschijnlijk van nature verhoogd. De concentraties in het grondwater hebben op basis van een indicatieve toetsing aan de CROW 132 geen gevolgen voor de uitvoering, bovendien worden werkzaamheden zelden in den natte uitgevoerd. Er is, gelet op de aangetoonde verhoogde concentraties aan kwik in de grond en barium, nikkel, xylenen en naftaleen in het grondwater ten opzichte van respectievelijk de achtergrond-/streefwaarden, geen nader bodemonderzoek noodzakelijk.

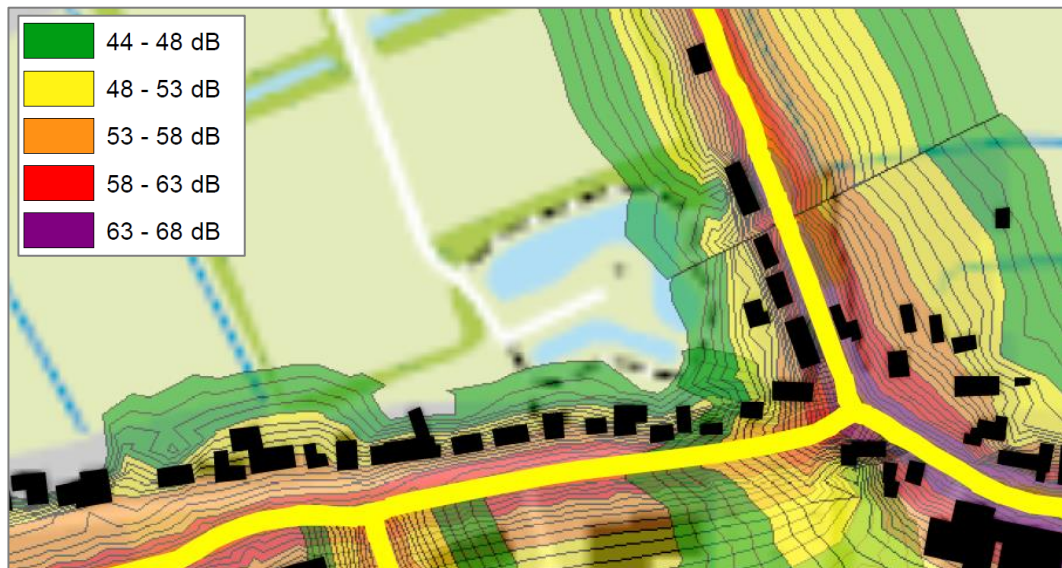
4.1.3 Advies DCMR

De DCMR heeft op 11 juni 2018 een toetsingsadvies gegeven, dat als bijlage is opgenomen.⁹ De DCMR concludeert dat de bodemkwaliteit in het plangebied geschikt is voor het voorgenomen gebruik en geen belemmeringen vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

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.



Uitsnede geluidkaarten (DCMR, 2014)

De wegen in de omgeving van fase 1b van Landgoed Drenkeling maken merendeels deel uit van een 30 km/h-gebied. Uitzondering is de Vleerdamsedijk, die ter hoogte van huisnummer 10 overgaat van een 30 km/h-weg in een 60 km/h-weg. De onderzoekszone van deze weg bedraagt 250 meter aan weerszijden van de weg. De onderzoekszone loopt 1/3 deel van de breedte (oftewel circa 80 meter) door vanaf het punt waar het snelheidsregime wijzigt van 60 km/h in 30 km/h. De woningen in fase 1b van De Drenkeling vallen hierdoor net binnen de onderzoekszone van deze weg.

⁹ Adviesbrief toetsing bodemonderzoek, DCMR, 11 juni 2018

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 nader akoestisch onderzoek vereist is. Uit de kaarten blijkt dat het wegverkeerslawaai vanwege de Vleerdamsedijk ter hoogte van het plangebied zeer beperkt is en dat de nieuwe woningen ruimschoots buiten de 48 dB-contour liggen. De geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt dus (ruim) minder dan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder (zijnde 48 dB). Uit oogpunt van de Wet geluidhinder zijn er daarom geen belemmeringen voor de bouw van de nieuwe woningen.

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. Op de geluidkaarten zijn, naast de wegen met een snelheidsregime van 50 km/h of meer, daarom ook de drukkere 30 km/h-wegen binnen de gemeente opgenomen, waaronder de Raadhuislaan. 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) vanwege de Raadhuislaan niet wordt overschreden. Er is ter plaatse van de nieuwe woningen uit oogpunt van geluidhinder vanwege 30 km/h-wegen dus sprake van een goed woon- en leefklimaat. Nader akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De nieuwe woonstraat die in het plangebied wordt aangelegd, is een doodlopende weg, die slechts dient ter ontsluiting voor de acht woningen in het plangebied. Gezien de zeer beperkte verkeersintensiteit is ook voor deze weg, die wordt ingericht als 30 km/h-weg, akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

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 betekende 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 betekende mate

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate’ en de ‘Regeling niet in betekende 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 ruim 120 woningen. In dit bestemmingsplan wordt de bouw van acht woningen mogelijk gemaakt.

Het aantal woningen blijft daarmee ruimschoots onder de 1.500 woningen die (in het geval van één ontsluitingsweg) als ‘niet in betekenende mate’ worden aangemerkt. Het bestemmingsplan draagt dus ‘niet in betekenende 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 dus 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.¹⁰ 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 propaanstank 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.

¹⁰ Notitie Externe veiligheid woningbouw De Drenkeling, DCMR Milieudienst Rijnmond, 11 juni 2009

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 milieukenmerken 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. Na herontwikkeling van het zuidwestelijke sportveld resteren op het sportpark drie voetbalvelden, georganiseerd rond een centraal gelegen kantine en kleedruimte, en een parkeerterrein aan de noordzijde van het sportpark. Een veldsportcomplex valt volgens de bedrijvenlijst van de VNG-brochure in milieucategorie 3.1. Er geldt een indicatieve afstand van 50 meter tussen een sportcomplex en de gevel van een woning vanwege het aspect geluid. In dit bestemmingsplan wordt de sportbestemming van het zuidwestelijke sportveld vervangen door bestemmingen die de bouw van acht woningen en de aanleg van groen en water mogelijk maken. De afstand van de nieuwe woningen tot de plangrens (en daarmee de afstand tot de resterende sportbestemming) bedraagt circa 45 meter. Het dichtbijgelegen sportveld ligt op ruim 55 meter van de woningen. De gronden tussen dat sportveld en de woningen zijn groen ingericht en fungeren als afschermdende bomensingel tussen het sportveld en het zuidelijk daarvan gelegen bergbezinkbassin. Op deze groen ingerichte gronden vinden geen (hinderveroorzakende) activiteiten plaats. Aangezien de afstand van de woningen tot de sportvelden meer dan 50 meter bedraagt, wordt voldaan aan de indicatieve afstand conform de VNG-brochure en zijn er uit oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen voor de bouw van de woningen.

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

Fase 1 van Landgoed Drenkeling bestaat uit de bouw van 57 woningen in fase 1a (bestemmingsplan reeds vastgesteld) en acht woningen in fase 1b (opgenomen in dit bestemmingsplan). Fase 1 wordt voor gemotoriseerd verkeer 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 fase 1 van Landgoed Drenkeling bereikbaar gemaakt via deze weg, waardoor de ontsluiting via de Vestalaan een meer ongeschikte positie krijgt.

Het bouwprogramma binnen fase 1 van De Drenkeling is beperkt tot 65 woningen, waarvan acht woningen zich bevinden in het plangebied van dit bestemmingsplan. Uitgaande van een gemiddelde van 8 motorvoertuigbewegingen per dag per woning, zullen over de nieuwe woonstraat circa 500 motorvoertuigbewegingen per dag plaatsvinden. Dit aantal is beperkt en kan zonder problemen worden afgewikkeld over de nieuwe woonstraat en de bestaande wegen in de omgeving van het plangebied.

Voor langzaam verkeer wordt in fase 1 van De Drenkeling 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 fase 1 en in het zuidoostelijk deel van fase 1 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. De aanleg van deze langzaam verkeersverbindingen is reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase'.

4.7.2 Parkeren

De parkeerbehoefte van de nieuwe woningen wordt volledig binnen het plangebied opgelost. Parkeren vindt, net als in fase 1a van De Lange Stallen, plaats in parkeerhofjes tussen de woningen en in een parkeerhofje in het oostelijk deel van het plangebied, dat tevens dienstdoet als keerlus. Op die manier wordt parkeren in het groene gebied van De Beemd zoveel mogelijk beperkt. Voor de woningen in Landgoed Drenkeling 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.

4.8 Water

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht, mede in relatie tot de watertoets. In de waterparagraaf 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. De ontwikkeling van fase 1b kan niet los worden gezien van de ontwikkeling van fase 1a en de aanleg van de centrale waterpartij in het nieuwe woongebied (waarvan een deel binnen het plangebied van dit bestemmingsplan valt).

4.8.1 Geotechnisch advies

Door MOS Grondmechanica is een grondonderzoek uitgevoerd en is een oriënterend geohydrologisch advies opgesteld.¹¹ De rapportage is als bijlage opgenomen. Ten behoeve van de ontgravingen en de aanleg van waterpartijen is geohydrologisch onderzoek uitgevoerd. 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.

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.¹² 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 kan de zoute kwel worden gereduceerd. Om die reden wordt een geomembraam toegepast.

4.8.3 Waterberging en peilbeheer

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 het reeds vastgestelde bestemmingsplan voor fase 1a van De Drenkeling, een klein deel ligt binnen het plangebied van dit bestemmingsplan. Doordat op dit moment (in de eerste fase van de ontwikkeling 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 ten gevolge van de woningbouw in fase 1. 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 ruim 12.500 m². De bestemming 'Water' voor het deel van de parkvijver dat binnen het plangebied valt, heeft een oppervlakte van ruim 4.800 m². Hierdoor zal bijna 40% van het plangebied uit open water bestaan.

¹¹ Oriënterend geotechnisch advies Noordelijke uitbreiding Rockanje, MOS Grondmechanica, 18 december 2009

¹² Aanvullend onderzoek naar kwel, Grontmij Nederland, 19 juli 2012

Aangezien bovendien een aanzienlijk deel van het plangebied niet wordt verhard of bebouwd (De Beemd wordt groen ingericht) 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 fases van de ontwikkeling van De Drenkeling.

Waterschap Hollandse Delta heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg aandacht gevraagd voor het peilbeheer in het plangebied. In de huidige situatie geldt voor de sportvelden een peilafwijking (NAP -1,30 meter) ten opzichte van het peil in het overige deel van de polder. Die afwijking mag worden gehandhaafd, maar uitsluitend voor de sportvelden. Aangezien één van de sportvelden wordt betrokken bij de ontwikkeling van fase 1b van De Drenkeling, wordt het peilbeheer hier in overeenstemming gebracht met het peil in fase 1a van De Drenkeling en in het aansluitende deel van de kern Rockanje. Het peil wordt daartoe op NAP -0,75 meter gebracht. Voor het resterende deel van het sportpark blijft het afwijkende peil van NAP -1,30 meter gehandhaafd.

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 fase 1b van De Drenkeling is daarom een quickscan flora en fauna verricht.¹³ 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).

Gebiedsbescherming

In het plangebied is geen NNN-gebied of Natura 2000-gebied aanwezig. Op een afstand van circa 500 meter ten westen van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Voornes Duin. De realisatie van acht woningen in fase 1b is meegenomen in de voortoets die betrekking had op heel fase 1 van De Drenkeling (fase 1a en fase 1b, in totaal 65 woningen). De resultaten van deze voortoets zijn opgenomen in paragraaf 4.9.3 van deze toelichting. Uit de voortoets is gebleken dat effecten, met uitzondering van stikstof, zijn uitgesloten. In het kader van de Programmatische Aanpak Stikstof is inmiddels een vergunning verleend. Hiermee zijn (significant) negatieve effecten uitgesloten. Binnen de invloedssfeer van het voornemen is geen NNN-gebied aanwezig. Effecten op de wettelijke waarden en kenmerken van het NNN kunnen worden uitgesloten.

Soortbescherming

Uit de bureaustudie in combinatie met het veldbezoek is gebleken dat het plangebied een potentieel geschikt biotoop biedt voor algemene broedvogels en vleermuizen. Overige beschermde soorten zijn uitgesloten en ondervinden geen effect van het voornemen. Hierna wordt ingegaan op de relevante soorten:

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 kapwerkzaamheden 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.

¹³ Natuurtoets De Drenkeling fase 1b, Antea Group, 27 februari 2018

Vleermuizen

Het vóórkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan worden uitgesloten. Mogelijk maken vleermuizen echter gebruik van de westelijke houtsingel als vliegrouete. Een vliegrouete van vleermuizen is enkel beschermd indien deze een essentiële functie heeft voor het leefgebied van de soort(en). Dit is het geval wanneer sprake is van een unieke verbinding tussen verschillende onderdelen van het leefgebied (zoals bijvoorbeeld tussen een verblijfplaats en foerageergebied). Indien de houtsingel wordt gerooid, kan mogelijk een verbinding verloren gaan. Er is echter in de omgeving, ten oosten van het plangebied, langs de Vleerdamsedijk ook een bomenrij aanwezig die geschikt is als vliegrouete. Bij verlies van de houtsingel blijft daarom te allen tijde een geschikte vliegrouete aanwezig. Effecten op essentiële vliegrouetes van vleermuizen als gevolg van de ontwikkelingen in fase 1b van De Drenkeling kunnen daarom worden uitgesloten.

Conclusie

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 Nader onderzoek vleermuizen en rugstreeppad

In het plangebied De Drenkeling (fase 1a en fase 1b) is in de periode van juli 2017 tot en met mei 2018 volgens de geldende protocollen onderzoek gedaan naar het voorkomen en het gebruik van het plangebied door vleermuizen en de rugstreeppad.¹⁴ De rapportage is als bijlage opgenomen.

Tijdens het onderzoek zijn binnen het plangebied geen essentiële onderdelen van het leefgebied van deze soorten aangetroffen. Wel is buiten het plangebied relatief intensief gebruikt foerageergebied van vleermuizen aanwezig. Dit gebied wordt niet aangetast. De toekomstige situatie zal kwalitatief beter zijn voor vleermuizen. Daarnaast wordt geadviseerd tijdens de realisatiefase te voorkomen dat tijdelijke plassen ontstaan om te voorkomen dat de rugstreeppad zich binnen het plangebied gaat vestigen.

4.9.3 Voortoets en stikstofonderzoek

Fase 1 van De Drenkeling wordt gerealiseerd op circa 300 meter van het Natura 2000-gebied Voorne 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 de ontwikkeling van fase 1 van De Drenkeling mogelijk effecten heeft op Natura 2000-gebieden, is een voortoets opgesteld.¹⁵ De voortoets is, inclusief een stikstofonderzoek¹⁶, als bijlage bij deze toelichting opgenomen. In de voortoets en het stikstofonderzoek is uitgegaan van de ontwikkeling van fase 1a en fase 1b en dus van een totaal van 65 woningen. 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:

¹⁴ Nader onderzoek vleermuizen en rugstreeppad De Drenkeling, Antea Group, 26 juni 2018

¹⁵ Voortoets Wet natuurbescherming gebiedsbescherming Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase, CroonenBuro5, 1 augustus 2017

¹⁶ Stikstofonderzoek Wet natuurbescherming Landgoed Drenkeling, gemeente Westvoorne, KuiperCompagnons, 11 juli 2017

- 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 de bestemmingsplannen voor fase 1 van De Drenkeling mogelijk maken 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. 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 daarom niet aan de orde.

4.9.4 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 mol/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 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. Inmiddels een vergunning Wet natuurbescherming verleend voor de ontwikkeling van fase 1 van Landgoed Drenkeling. Het bestemmingsplan is dus uitvoerbaar.

4.10 Archeologie

4.10.1 Gemeentelijk archeologiebeleid

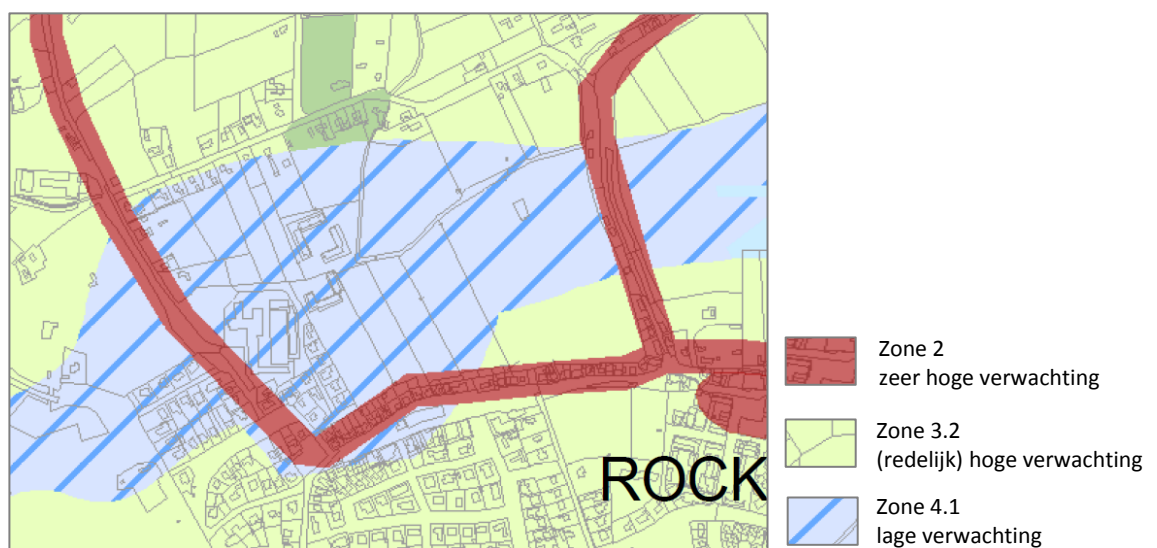
De gemeente Westvoorne onderschrijft de uitwerking van het 'Verdrag van Malta': behoud van het archeologisch erfgoed waar mogelijk en documentatie waar nodig. Hiermee wordt aangesloten op het rijksbeleid en het provinciale beleid dat naar aanleiding van het 'Verdrag van Malta' is ontwikkeld. Op 22 april 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 zijn 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, waanemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen.



Uitsnede Archeologische Waarden- en Beleidskaart

4.10.2 Archeologisch onderzoek

In het plangebied is een verkennend archeologisch onderzoek verricht.¹⁷ De onderzoeksrapportage is als bijlage opgenomen. Het onderzoek heeft bestaan uit een bureaustudie en een inventariserend veldonderzoek door middel van een verkennend booronderzoek. Geconcludeerd is dat op alle drie de niveaus (Neolithicum/ijzertijd of Romeinse tijd/middeleeuwen) waarop in principe archeologische resten aangetroffen zouden kunnen worden, archeologische indicatoren ontbreken. Ook zijn er geen bodemkundige aanwijzingen, zoals humeuze niveaus of sporen van bodemvorming, aangetroffen die op een nabijgelegen archeologische vindplaats zouden kunnen wijzen. Het middelste potentiële niveau (de top van het Hollandveen en de dunne venige kleilaag daarboven), waarop de hoogste verwachting gold op archeologische resten uit de IJzertijd of Romeinse tijd, is binnen het onderzoeksgebied grotendeels verstoord door de latere loop van de Strype geul over de onderzoekslocatie. Deze geul heeft daar de oudere niveaus geërodeerd.

Op basis van het uitgevoerde archeologisch bureau- en booronderzoek is geadviseerd om het onderzochte plangebied zonder aanvullend archeologisch onderzoek vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.3 Advies BOOR

BOOR heeft op 19 juni 2018 een toetsingsadvies gegeven, dat als bijlage is opgenomen.¹⁸ Het archeologisch onderzoek is beoordeeld en geadviseerd is om het rapport goed te keuren. Het advies is om het selectieadvies uit de rapportage over te nemen als beleidsbesluit en in het plangebied geen vervolgonderzoek uit te laten voeren.

4.10.4 Regeling in het bestemmingsplan

Uit de resultaten van het verkennend archeologisch onderzoek blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische waarden laag is. Het is echter toch gewenst om in het bestemmingsplan in een beschermende regeling te voorzien. De AWK is daarom in dit bestemmingsplan vertaald in een beschermende planregeling. 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);
- zone 4.1: gebied met een lage archeologische verwachting (vanaf 0,8 m-mv).

Aan het hele plangebied is in dit bestemmingsplan 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.

Het archeologisch onderzoek dat in paragraaf 4.10.2 is beschreven, kan dienen als basis voor de omgevingsvergunningen die in het plangebied moeten worden verleend. Op basis van dat onderzoek blijkt immers dat - als wordt gebouwd overeenkomstig het huidige voornemen - geen archeologische waarden worden geschaad.

¹⁷ Inventariserend Veldonderzoek d.m.v. boringen De Drenkeling fase 1b, Antea Group, 28 juni 2018

¹⁸ Adviesbrief toetsing archeologisch onderzoek, BOOR, 19 juni 2018

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 Voornes 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. De Drenkeling ligt volgens deze kaart op de grens van een duinlandschap en jonge zeekleipolders. De Vleerdamsedijk is van waarde als herkenbare poldergrens (historisch landschappelijke 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. Bij de verdere ontwikkeling van De Drenkeling zal de gemeente inzetten op de toepassing van innovatieve technieken in het belang van een duurzame energievoorziening in het nieuwe woongebied.

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 0,0;
- de toepassing van hernieuwbare energie;
- geen aanleg van gasinfrastructuur.

De ontwikkelaar van de woningen in fase 1b zal de woningen, net als de woningen in fase 1a, aanvullend verduurzamen naar nul-op-de-meter woningen. Om dit te bewerkstelligen, zullen zonnepanelen op de dakvlakken worden aangebracht en wordt gebruik gemaakt van warmte-opwekking door bodemwarmte. Daarnaast worden bij de bouw van de woningen aanvullende energiebesparende maatregelen getroffen, waaronder de toepassing van drievoudige beglazing en de installatie van warmte-terugwinunits.

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.

Op 7 juli 2017 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. De wetswijziging heeft voor vormvrije m.e.r.-beoordelingen geen inhoudelijke gevolgen, maar heeft wel een procedurele verandering tot gevolg. Het bevoegd gezag dient op grond van de wetswijziging namelijk voorafgaand aan de terinzagelegging van een ontwerpbesluit of ontwerpbestemmingsplan – net als bij 'formele' m.e.r.-beoordelingen - te besluiten of al dan niet een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Indien sprake is van een particuliere initiatiefnemer, dient deze een aanmeldnotitie in te dienen op basis waarvan het bevoegd gezag kan besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Indien het bevoegd gezag zelf initiatiefnemer is, geldt geen verplichting tot het opstellen van een aanmeldnotitie. Ook in dat geval kan echter aan de hand van een (aanmeld)notitie waarin de resultaten van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn neergelegd, worden beslist over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport.

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 8 woningen mogelijk en de totale ontwikkeling van De Drenkeling gaat uit van ruim 120 woningen. Het plangebied heeft een grootte van ruim 1 hectare en de totale ontwikkelingslocatie is circa 22 hectare groot.

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.-beoordelingsplichtig. 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 (Aanmeld)notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor De Drenkeling is een (aanmeld)notitie opgesteld, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen en waarin de resultaten van de vormvrije m.e.r.-beoordeling zijn opgenomen.¹⁹ In de vormvrije m.e.r.-beoordeling is geconcludeerd dat - gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de effecten van het project - 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.

¹⁹ (Aanmeld)notitie vormvrije m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b, CroonenBuro5, 5 januari 2018

5 Juridische planopzet

5.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te bieden voor de ontwikkeling van fase 1b van Landgoed Drenkeling. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan dat voorziet in de bouw van maximaal acht grondgebonden woningen in deelgebied De Lange Stallen in het zuidelijk deel van Landgoed Drenkeling. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de aanleg van een groen en waterrijk gebied ten noorden van deze woningen mogelijk. 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 de bestemmingsplannen ‘Dorpsgebied Rockanje Noord’ en ‘Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase’. Hierdoor is in het plangebied sprake van vergelijkbare bouw- en gebruiksmogelijkheden als in de bestaande woongebieden in het dorp Rockanje en in het nieuwe woongebied in fase 1a van Landgoed Drenkeling.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer globaal tot gedetailleerd. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een relatief gedetailleerde systematiek, waarbij op de verbeelding afzonderlijke bestemmingen zijn gegeven aan de woonpercelen (‘Wonen’ en ‘Tuin’) en aan de openbare ruimte (‘Verkeer’, ‘Groen’ en ‘Water’).

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. 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 het maximum aantal woningen, de toegelaten typologie (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. Voor aaneengebouwde woningen geldt voor het hoofdgebouw een maximum diepte van 13 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.

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 dakopbouw, 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.

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. Bij de verkoop van de gronden aan ontwikkelende partijen worden afspraken gemaakt omtrent het te realiseren woningbouwprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Het kostenverhaal wordt daarbij verdisconteerd in de grondprijs. 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 voor fase 1a van Landgoed Drenkeling. Dit verkavelingsplan heeft de basis gevormd voor het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – 1^e fase', dat op 10 oktober 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor fase 1b is vervolgens een proefverkavelingsplan opgesteld dat aansluit op de verkaveling van fase 1a. Op basis hiervan zijn met de ontwikkelaar definitieve afspraken over de verkaveling gemaakt, die in dit bestemmingsplan zijn vastgelegd.

6.2.2 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Er is een reactie ontvangen van Waterschap Hollandse Delta. Het waterschap heeft aangegeven op 12 juli 2017 een positief advies te hebben gegeven op het watersysteem voor De Drenkeling. Wel wordt verzocht om in de toelichting van het bestemmingsplan aandacht te besteden aan het peilbeheer, aangezien dat een belangrijk aspect is vanwege de diverse aansluitingen en afwijkende peilen. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van het waterschap is de waterparagraaf aangevuld met een paragraaf die ziet op het peilbeheer.

6.2.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden voor het indienen van zienswijzen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage bij het raadsbesluit is gevoegd. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Landgoed Drenkeling, Wonen in het park – fase 1b' op 18 september 2018 vastgesteld. Het raadsbesluit is, inclusief de nota zienswijzen, als bijlage bij deze toelichting opgenomen.