

Goedereede

Dorpsienden 1^e fase, Ouddorp



bestemmingsplan

Goedereede

Dorpsstienden 1e fase, Ouddorp

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0511.GDROdrpDrpstien1-BP40

projectnummer:

051100.16033.00

projectleider:

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

planstatus

datum:

31-03-2011

25-05-2011

12-06-2012

22-11-2012

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.3. Vigerend bestemmingsplan	5
1.4. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1. Conclusie beleidskader	7
2.2. Rijksbeleid	7
2.3. Provinciaal beleid	8
2.4. Regionaal beleid	9
2.5. Gemeentelijk beleid	9
3. Het plangebied: verleden, heden en toekomst	13
3.1. Ontstaansgeschiedenis	13
3.2. Huidige situatie	14
3.3. Toekomstige situatie	15
4. Sectorale aspecten	19
4.1. Woningbouwprogramma	19
4.2. Detailhandel	20
4.3. Archeologie	23
4.4. Molenbiotoop	24
4.5. Ecologie	25
4.6. Water	26
4.7. Milieueffectrapportage	29
4.8. Bodem	29
4.9. Externe veiligheid	30
4.10. Kabels en leidingen	31
4.11. Milieuhinder en omliggende functies	31
4.12. Luchtkwaliteit	32
4.13. Verkeer en parkeren	33
4.14. Wegverkeerslawaaï	35
5. Juridische planbeschrijving	39
5.1. Inleiding	39
5.2. Planvorm	39
5.3. Verbeelding	39
5.4. Uitleg van de planregels	40
5.4.1. Opbouw van de planregels	40
5.4.2. Inleidende regels	40
5.4.3. Bestemmingsregels	40
5.4.4. Algemene regels	41
5.4.5. Overgangs- en slotregels	42

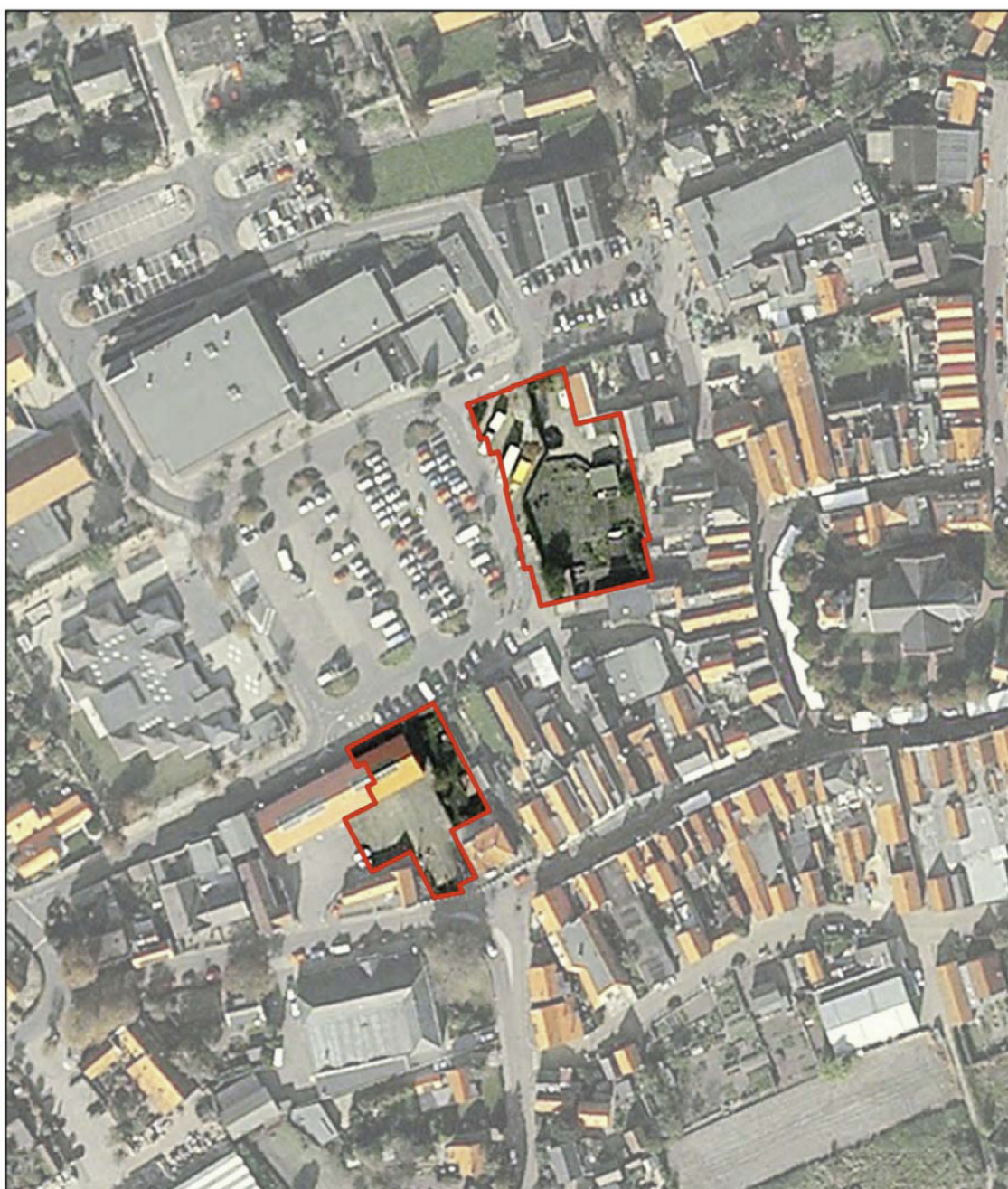
6. Economische uitvoerbaarheid	43
7. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	45
7.2. Inspraakprocedure	45
7.3. Zienswijzen	46

Bijlagen:

1. Bureauonderzoek flora en fauna.
2. Wegverkeerslawaaï.
3. Archeologisch onderzoek.
4. Bodemonderzoek.
5. Inspraakverslag.
6. Beschaduwïng 'Centrumplan Ouddorp/Albert Heijn'.
7. Brieven overleginstanties.



toelichting



0WCS-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging bestemmingsplan



1. Inleiding

1.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een deel van de Dorpstienden in Ouddorp en een perceel aan de Weststraat, nabij de aansluiting met de Dorpsweg en Hazersweg. (zie figuur 1.1). Het plan aan de Dorpstienden omvat gronden aan de achterzijde van de bebouwing aan de Hoenderdijk, nabij de toegang tot de Dorpstienden vanaf het Molenblok/de Hoenderdijk. Op de locatie zal nieuwbouw worden gerealiseerd die ruimte biedt voor een supermarkt, woningen en een parkeergarage. Het perceel aan de Weststraat zal in de toekomst worden benut om een nieuwe toegang tot de Dorpstienden te maken, waardoor het verkeer vanuit het zuiden een directere toegang krijgt tot dit deel van het centrum van Ouddorp.

1.2. Aanleiding en doel bestemmingsplan

De supermarkt Albert Heijn, gevestigd aan het Molenblok in het dorpshart van Ouddorp, wil uitbreiden. De huidige locatie biedt hiervoor, gezien de beperkte oppervlakte, onvoldoende mogelijkheden. In verband hiermee is verplaatsing gewenst. Vanwege de aantrekkingskracht van een supermarkt op het winkelgebied is het wenselijk dat de supermarkt in het centrum blijft. De locatie aan de Dorpstienden biedt goede mogelijkheden voor de bouw van een nieuwe supermarkt. Ook in de huidige situatie parkeren bezoekers van de supermarkt veelal al op de Dorpstienden. Door architectenbureau Z-wonen is een ontwerp gemaakt voor het nieuwbouwplan dat bestaat uit een grotere supermarkt, een parkeergarage en bovenwoningen voor starters en maisonnettes. Het plan vormt de eerste fase van een algehele kwaliteitsverbetering van de Dorpstienden, die de komende jaren wordt nagestreefd.

Het schetsplan voor de eerste fase van de Dorpstienden is in november 2010 gepresenteerd aan de raadscommissie Grondgebiedszaken en in januari 2011 aan de bevolking, met als afronding het besluit van de raad op 27 januari 2011 om in te stemmen met het verder uitwerken van het schetsplan. De ruimtelijke uitstraling van het plan zal daarbij goed moeten passen bij het centrum van Ouddorp en er moet worden onderbouwd dat deze ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de gevestigde ondernemers in het gebied. Hoewel de eerste fase uitsluitend betrekking heeft op de verplaatsing van een bestaande supermarkt, is in dit bestemmingsplan een uitgebreide detailhandelsparagraaf opgenomen ter onderbouwing van het detailhandelsprogramma in de ontwikkeling Dorpstienden (paragraaf 4.2).

De doorsteek naar de Dorpstienden, die eveneens deel uitmaakt van het voorliggende bestemmingsplan, maakt het voor het verkeer vanuit het zuidelijk deel van het dorpsgebied mogelijk om op een goede wijze de Dorpstienden met de daar aanwezige voorzieningen te bereiken, zonder het centrum van Ouddorp te belasten.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Dorpstienden geldt het bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp. Het oorspronkelijke bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp werd in 1989 vastgesteld door de gemeenteraad. De tweede en tevens laatste herziening van dit bestemmingsplan stelde de raad vast in 1998.

In het bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp zijn de gronden aan de Dorpstienden waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft, bestemd voor Centrumvoorzieningen, Erven en Verkeersdoeleinden. Het perceel aan de Weststraat is eveneens bestemd voor Centrumvoorzieningen.

In 2011 is een nieuw bestemmingsplan voor het dorpsgebied van Ouddorp in voorbereiding genomen, samen met Goedereede. Het ontwerpbestemmingsplan is in het kader van de vaststellingsprocedure begin 2012 ter inzage gelegd en zal naar verwachting medio 2012 in werking treden. Het bestemmingsplan Stad Goedereede en Dorpsgebied Ouddorp 2012 is een consoliderend bestemmingsplan. Voor het plangebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft is het beleid dat is neergelegd in het bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp gecontinueerd. Inhoudelijk is de bestemmingsregeling voor de Dorpstienden in het bestemmingsplan Stad Goedereede en Dorpsgebied Ouddorp 2012 vrijwel identiek aan de regeling in Dorpsgebied Ouddorp.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan Dorpstienden 1^e fase, Ouddorp bestaat uit een toelichting, de regels en de digitale verbeelding. De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het ruimtelijk relevante beleid voor het plangebied. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de toekomstige situatie beschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 verslag gedaan van het onderzoek op het gebied van detailhandel, verkeer, milieu, water, ecologie en archeologie besproken. In hoofdstuk 5 wordt de planvorm toegelicht en wordt de achtergrond bij de planregels beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 en hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond.

2.1. Conclusie beleidskader

Uit het beleidskader dat hierna is weergegeven, blijkt dat de herontwikkeling van de locatie aan de Dorpstienden goed aansluit bij het provinciale en gemeentelijke beleid om nieuwe (woon)bebouwing zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Het ruimtelijk beleid van het Rijk heeft een te hoog abstractieniveau om direct als toetsingskader te kunnen fungeren voor deze relatief kleinschalige ontwikkelingen.

Bij de invulling van de voorliggende locatie is voldoende rekening gehouden met de specifieke kwaliteiten van het dorpshart van Ouddorp. De architectuur van het plan sluit goed aan op de sfeer en kleinschalige karakter van het dorpshart. Aan versterking van de kwaliteit van het dorpshart wordt in het gemeentelijke beleid veel waarde gehecht, een beleidsuitgangspunt dat ook door de provincie wordt ondersteund.

De locatie ligt binnen de bebouwingscontour die is aangegeven in zowel de provinciale als de regionale structuurvisie. Geconcludeerd wordt dat het beleidskader een nieuwe invulling van de locatie niet in de weg staat.

Onderstaand wordt nader op het beleidskader ingegaan.

2.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de Structuurvisie schrapt het Rijk de lange lijst van nationale belangen die de mogelijkheden van regio's aan banden leggen. Van de 39 'Nationale belangen', waarvoor het Rijk de kaders schept, blijven er 13 over. Het Rijk richt zich op zaken die voor Nederland algeheel van belang zijn. Dit zijn bijvoorbeeld:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Noch voor het plangebied, noch voor het type ontwikkeling geeft het rijksbeleid specifieke regels.

2.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010) Herziening 2011 (2011) en Actualisering 2011 (2012)

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdopgaven, namelijk:

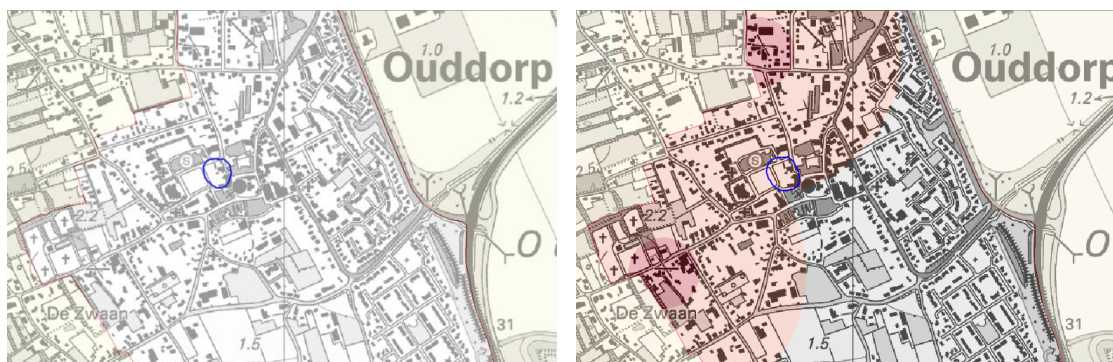
- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

De provincie kiest ervoor om stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Het stedelijk netwerk en alle kernen hebben bebouwingscontouren, die de grens van de bouw mogelijkheden voor wonen en werken aangeven. Verstedelijking buiten deze contouren is in principe niet toegestaan. Voor alle stedelijke ontwikkelingen geldt in principe: eerst intensiveren van bestaand gebruik, vervolgens nagaan of door herstructurering de beschikbare ruimte in bestaand bebouwd gebied beter kan worden benut en pas daarna uitbreiden.

Verordening Ruimte (2010) Herziening 2011 (2011) en Actualisering 2011 (2012)

De provinciale structuurvisie geeft aan welke zaken de provincie van provinciaal belang vindt. De borging van een aantal hiervan vindt plaats door middel van de Provinciale Verordening Ruimte, die tegelijk met de structuurvisie is vastgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in de bestemmingsplannen. Zaken die onder meer in de verordening zijn vastgelegd zijn de bebouwingscontouren, de uitzonderingen die gelden voor het bouwen buiten de contouren, en de ontheffingsmogelijkheden. Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

Ook ligt het plangebied binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, zoals opgenomen op de kaart in de verordening. Het betreft de molens De Zwaan aan de Dorpsweg en De Hoop aan de Molenweg. De molenbiotoop moet de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende garanderen. Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen een molenbiotoop en is vastgelegd op de plankaart en de bijbehorende regels.



bebouwingscontouren

molenbiotopen

Figuur 2.1 Uitsnede Verordening ruimte

2.4. Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee (2010)

In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van het eiland beschreven en daarmee samenhangend de gewenste ruimtelijke inrichting tot 2030.

Uitgangspunten voor de visie zijn sociaaleconomische vitaliteit, een hoge ruimtelijke kwaliteit van de kernen en een fijnmazig en robuust buitengebied.

Belangrijke instrumenten zijn de kernenprofilering en de contourenkaarten. De kernenprofilering onderscheidt, naast het streekcentrum Middelharnis, verzorgingskernen, steunkernen, kleine woonkernen en potentiële uitbreidingsgebieden voor wonen, deeltijdwonen en recreatiewonen. Ouddorp is aangemerkt als verzorgingskern. In dergelijke kernen zijn winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig. Zij hebben voor de langere termijn goede perspectieven voor vernieuwing en versterking.

Een belangrijke opgave voor de gemeenten is herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden in samenhang met inbreiding binnen nieuwe dorpscontouren.

2.5. Gemeentelijk beleid

Beeldkwaliteitplan Dorpskern Ouddorp (2000)

Opvallend in Ouddorp is de grote vormverscheidenheid in gebouwen. Deze verscheidenheid is van betrekkelijk recente datum en is kenmerkend voor de ontwikkeling van het dorp in de tweede helft van de vorige eeuw. Het oorspronkelijke agrarische gebruik van percelen in de huidige dorpskern heeft daarbij plaatsgemaakt voor in hoofdzaak stedelijke voorzieningen, zoals bij de Dorpstienen het geval is. Voor de Dorpstienen geldt dat onwillekeurig een nieuwe openbare ruimte is ontstaan, waarvan de beeldkwaliteit vooral wordt bepaald door onaantrekkelijke achterkanten van gebouwen, waaronder schuren, hekken en hagen. Geadviseerd wordt om de Dorpstienen te ontwikkelen als een zelfstandige stedelijke ruimte met daarbij passende functies, bebouwing en inrichting. Belangrijk daarbij zijn goed vormgegeven verbindingen met het bestaande winkelgebied i.c. Molenblok, Hoenderdijk en Weststraat. De stegen naar de Dorpstienen worden beschouwd als een integraal onderdeel van het winkelgebied. De inrichting moet hierop worden afgestemd.

De binnenkant van Dorpstienen (2002)

In aansluiting op het Beeldkwaliteitplan is een inrichtingsvoorstel voor de Dorpstienen opgesteld. Het streefdoel hierbij is op termijn een modern en goed functionerend plein te realiseren met voldoende parkeercapaciteit en eromheen een goede mix van bedrijvigheid, dienstverlening, maatschappelijke functies en wonen, terwijl op een vanzelfsprekende manier wordt ingespeeld op het karakter van het centrum van Ouddorp in de vorm van een kleinschalige historische kern. Omdat de bereikbaarheid van de Dorpstienen onvoldoende wordt geacht, zijn als ontsluiting twee nieuwe toegangen bedacht in de vorm van een doorbraak vanaf de Duinkerkerweg en vanaf de Weststraat, in het verlengde van de Hazersweg. Voorts wordt voorgesteld om de Dorpstienen te voorzien van een nieuwe binnenkant in de vorm van bebouwing. Langs de zuid- en ooststrand is plaats gereserveerd voor (grootschalige) detailhandel en bedrijven, primair gericht voor bedrijven die de kleinschaligheid van de oude kern zijn ontgroeid. Voor een deel kan deze zone ook worden gebruikt voor uitbreidingen van bestaande ondernemingen aan de achterzijde. Voor de beoogde ontwikkelingen worden afzonderlijke initiatieven ontwikkeld, waardoor de realisatie relatief veel tijd in beslag zal nemen.

Verkeerscirculatieplan kern Ouddorp (2003)

Voor het dorpsgebied van Ouddorp is in 2003 een verkeerscirculatieplan (VCP) vastgesteld. Het belangrijkste knelpunt vormt het verkeer dat in het centrum samenkomt en daar afwikkelingsproblemen veroorzaakt vanwege de afwezigheid van goede verdeelwegen in het centrum, de drukke kruisingen en de smalle profielen. In het centrum bestaat dan ook grote behoefte aan een verdeelwegenstructuur. Deze zou bij voorkeur een ringvormige opzet dienen te hebben om het verkeer gelijkmatig te verdelen met verbindingen naar de Oosterweg en mogelijkheden om naar andere delen van het dorpsgebied te rijden zonder dat het centrum doorkruist hoeft te worden.

Ter verbetering van de bereikbaarheid van de grootschalige parkeerterreinen aan de Dorpstienden zijn nieuwe, betere in 2 richtingen te berijden, toe- en uitgangen dringend gewenst. Op structuurniveau betekent dit dat zowel vanaf de noord- als de zuidzijde nieuwe toe- en uitgangen dienen te worden gerealiseerd die de (toenmalige) toe- en uitgangen (vanaf de Dirkdoensweg en Molenblok) kunnen vervangen. Vanaf de noordzijde is dit een nieuwe toe- en uitgang vanaf de Duinkerkerweg (ter hoogte van het voormalige postkantoor) en vanaf de zuidzijde wordt gedacht aan een nieuwe toe- en uitgang vanaf de Dorpsweg in het verlengde van de Hazersweg-Spaanseweg. Met deze ingrepen zal de bereikbaarheid en de benutting van de parkeerterreinen worden geoptimaliseerd. De toegang aan de noordzijde is inmiddels gerealiseerd. De zuidelijke toegang is in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

Toekomstvisie 2020 (2008)

Uitgangspunt is dat de natuurlijke bevolkingsgroei wordt opgevangen en zoveel mogelijk wordt tegemoet gekomen aan de woonwensen van inwoners van de gemeente Goedereede. Voor de bouw van nieuwe woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- bouw in lijn met de ruimtelijke karakteristiek;
- bouw een diversiteit aan woonmilieus;
- bouw gericht voor de opvang van bewoners uit de gemeente;
- bouw duurzaam.

Kenmerkend voor Ouddorp is de lintenstructuur waarmee het dorp grotendeels is opgebouwd. Centraal uitgangspunt van de deelvisie op Ouddorp is het versterken van de kwaliteiten van het omliggende landschap en van de lintenstructuur in de kern. Ouddorp is en blijft in de toekomst een identiteitsvolle kern met een compleet voorzieningenniveau. Om het voorzieningenniveau in stand te houden is enige vorm van concentratie onontbeerlijk. In het centrum zal de concentratie van detailhandel behouden blijven en in de zone eromheen (woon-zorgzone) zijn alle vormen van maatschappelijke en medische voorzieningen geconcentreerd.

Gelet op de waardering van de structuur van lintbebouwing in de kern, zijn planmatige uitbreidingen in de vorm van verdichte wijken in Ouddorp niet wenselijk. Eerder wordt ingezet op inbreidingen of transformaties in de linten.

Visie zuidelijke schil Ouddorp (oktober 2011)

Voor het zuidelijke deel van het dorpsgebied van Ouddorp zijn de afgelopen jaren verschillende initiatieven ontwikkeld voor herontwikkeling. Een duidelijk toetsingskader is echter niet voorhanden. In verband daarmee is begin 2011 besloten om een ruimtelijke en programma-tische visie te ontwikkelen voor de zuidelijke schil van het dorpsgebied.

In ruimtelijke zin geeft de visie aan dat de Dorpstienden complementair is aan het historische kerngebied. Het gebied onderscheidt zich door korrelgrootte. Vanwege de structuur van Ouddorp zal een eventueel nieuw programma hier grootschalig van opzet moeten zijn. De Dorpstienden zou zich in de toekomst meer mogen richten op en ruimtelijk zichtbaar mogen zijn aan de centrumring van Ouddorp.

Het centrumgebied heeft dan ook uitbreidingsmogelijkheden naar de Dorpsweg en het Molenblok.

Programmatisch gezien wordt geconstateerd dat de totale woningbouwcapaciteit te omvangrijk is voor Ouddorp en gefaseerd zal moeten worden gerealiseerd. Aan de nog aanwezige distributieve ruimte voor de detailhandel in de dagelijkse sector wordt door de verplaatsing van de AH-supermarkt naar de Dorpstienden invulling gegeven. In de niet-dagelijkse sector is er nog enige distributieve ruimte in vooral de segmenten kleding en mode, schoenen en lederwaren, juwelier en optiek. Dit biedt mogelijkheden om in het historische kerngebied kleinere winkels ingevuld te houden. Voor het programma voor de Dorpstienden wordt middelgrote detailhandel genoemd, evenals onderwijs, zorg, kerken, theater en grootschalige horeca. De bestaande parkeerterreinen kunnen deels worden ingezet bij de toename van het programma. In de huidige situatie kennen de parkeerterreinen een dubbelgebruik. Bij toename van het programma zal het parkeren inpandig, of elders buiten het gebied collectief worden opgelost.

3. Het plangebied: verleden, heden en toekomst

13

3.1. Ontstaansgeschiedenis

Historische ontwikkeling

Het plangebied ligt in het centrum van Ouddorp, enigszins ten noordwesten van de oude kern. Ouddorp is het oudste dorp op wat nu het eiland Goeree-Overflakkee is. Waarschijnlijk ontleent het dorp daaraan ook zijn naam. In oude kerkelijke documenten, zoals doopboeken, steeds sprake van het 'Oude Dorp' (bron: Ouddorp.nl). De bedijking van de polder vond plaats rond 1300. Voor deze bedijking werd het gebied echter al bewoond.

Oorspronkelijk bestond het dorpsgebied van Ouddorp uit een kleine, compact gebouwde kern rond de kerkring. Volgens oude tekeningen bestaat de oude kern uit een vierkant, met in het midden de kerk en de toren. Van hieruit liepen in vrijwel alle windstreken wegen ter ontsluiting van het bouwland. De bebouwing langs deze wegen beperkte zich aanvankelijk tot enige verspreide boerderijen. Omdat de grond schraal was zijn de boerderijen veelal klein gebleven in vergelijking met de boerderijen in het poldergebied elders op het eiland.

Vooraf in de 2^e helft van de 18^e eeuw begon Ouddorp, dat destijds slechts 600 inwoners telde, in omvang te groeien. Aanvankelijk ging dit vrij snel, in 1845 had Ouddorp al 2.600 inwoners. Daarna ging de groei vrij regelmatig en gestaag. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw kwam de groei in sommige jaren weer enigszins in een versnelling tot de ruim 6.100 inwoners nu.

Stedenbouwkundige structuur

De uitbreiding van de bebouwing vond in eerste instantie zo dicht mogelijk bij en aansluitend aan de bestaande bebouwing plaats. Op die manier ontstond langs een fijnmazige wegenstructuur een dorpskern, waarvan de historische oorsprong ook nu nog duidelijk herkenbaar is. Later verspreidde de bebouwing zich meer langs de ontsluitingswegen op grotere afstand van de dorpskern, meer in de nabijheid van de akkers. Woonden de boeren in Goedereede vooral in het dorp, de Ouddorpse boeren bouwden hun boerderij bij hun land. De verdere verspreiding van de bebouwing nam vooral aan het einde van de 19^e eeuw een grote vlucht. De ontginning van het oude bouwland en de lage pacht prijs brachten velen tot het stichten van kleine bedrijfjes, op redelijke afstand van elkaar. Zo ontwikkelde zich een vestigingspatroon van kleinschalige lintbebouwing, afgewisseld met akkertjes tussen en achter de bebouwing. Deze akkertjes waren veelal omgeven door 'schurvelingen': zandwallen van 2 tot 3 m hoog, ontstaan door de akkers af te graven om op die manier de onder het zand aanwezige vruchtbare klei te kunnen benutten. Deze zandwallen zijn karakteristiek voor Ouddorp en omgeving.

De uitbreidingen vanaf ongeveer de tweede helft van de vorige eeuw kregen een meer planmatig karakter. Deze uitbreidingen vonden plaats aan de noord- en later aan de oostzijde van de kern. De laatste uitbreiding in de jaren '90 van de vorige eeuw is aan de zuidzijde van Ouddorp gerealiseerd. Ook werd geleidelijk een aantal van de vroegere akkertjes tussen

de lintbebouwing opgevuld met bebouwing. Ook de Dorpstienden vormde zo'n relatief grote ruimte binnen het dorpsgebied, die in de jaren '70 van de vorige eeuw werd ontwikkeld en een belangrijke functie kreeg voor Ouddorp.

Voorzieningen

In het bij de kerk gelegen kerngebied komt vooral veel detailhandel en horeca voor. Daarnaast ook enige dienstverlenende bedrijvigheid en een museum (Ouddorps Raad- en Polderhuis). Direct buiten het oude kerngebied bevinden zich een Albert Heijn (Molenblok) en het Sport- en zalencentrum Dorpstienden. Ook buiten de oudste kern en directe omgeving komen langs de vele oorspronkelijke landwegen voorzieningen voor, vooral in de omgeving van de rotonde Molenweg-Hofdijksweg (horeca, C1000 en dienstverlening) en aan de Dorpsweg (autogarage, fietsenhandel en hotel).

3.2. Huidige situatie

De locatie aan de Dorpstienden ligt in het dorpshart van Ouddorp, aan de achterzijde van de dorpswinkelstraat waar zich ook de kerk bevindt. De Dorpstienden is eigenlijk een binnenterrein, omsloten door de Hoenderdijk, het Molenblok, de Duinkerkerweg, de Dirkdoensweg, de Dorpsweg en de Weststraat. Niet alleen door de ligging, maar ook door het grote aantal voorzieningen, neemt de Dorpstienden een belangrijke plaats in binnen Ouddorp. Min of meer centraal in het gebied staat het gebouw de Dorpstienden, een multifunctioneel centrum met sportvoorzieningen, maar ook met mogelijkheden voor evenementen en andere bijeenkomsten en een kinderdagverblijf. Door de centrale ligging van dit gebouw in het binnenterrein valt dit min of meer uiteen in twee afzonderlijke 'pleinen'. Het zuidelijke 'plein' wordt aan de oostzijde begrensd door de achterzijden van de bebouwing langs de Hoenderdijk. Dit is het gebied waar het voorliggende bestemmingsplan betrekking op heeft.

De aangrenzende zuidelijke pleinwand bestond oorspronkelijk ook geheel uit achterkantsituaties. De Hema, die zich enkele jaren geleden aan de Weststraat heeft gevestigd, heeft echter zijn belangrijkste entree aan en oriëntatie op de Dorpstienden. Dit is ook het geval bij het naastgelegen pand. In de bebouwing tussen Weststraat en Dorpstienden is ook een installatiebedrijf gevestigd. De loods van dit bedrijf grenst direct aan de Dorpstienden en drukt duidelijk zijn stempel op de beeldkwaliteit ter plaatse.

Aan de westzijde zijn in de loop van de tijd verschillende maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd, zoals een basisschool, het kerkgebouw van de Doopsgezinde Kerk, een huisartsenpraktijk en peuterspeelzaal, voor een deel gelegen aan het noordelijke deelgebied. Ook het gebouw van de Gereformeerde Kerk heeft zich aangepast aan de ligging aan de Dorpstienden. Voor een deel grenst ook het noordelijk deelgebied aan de achterzijde van de bebouwing langs de aangrenzende wegen, gedeeltelijk afgeschermd door een zandwal. In beide deelgebieden ligt centraal een groot parkeerterrein. Het zuidelijke parkeerterrein wordt daarbij het meest intensief gebruikt. De entree van het multifunctionele centrum ligt aan deze zijde en er is een filiaal van Kruidvat gevestigd met daarvoor nog klein parkeerterrein voor circa 24 auto's. Tegenover de Kruidvat bevindt zich een woonblok dat direct grenst aan het plangebied. Op de begane grond is een Gall & Gall gevestigd.

Omdat de winkelruimte niet meer voldoet aan de gewenste oppervlakte, zal de Albert Heijn zich gaan vestigen op de beoogde nieuwbouwlocatie. De locatie ligt grotendeels braak. Op het terrein, dat is omheind door een hek en struikgewas, bevinden zich enkele schuurtjes. Een gedeelte is in gebruik als vrachtwagenparkeerplaats voor vier kleine vrachtwagens of campers.



Figuur 3.1 Foto's van het plangebied

3.3. Toekomstige situatie

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het dorpshart van Ouddorp is een plan opgesteld voor de Dorpstienen. Het plan bestaat uit drie fasen. Het bestemmingsplan maakt de eerste fase mogelijk die voorziet in de nieuwe winkel voor de Albert Heijn supermarkt, met 8 starters- en 10 maisonnettewoningen, een parkeergarage en een inpandige laad- en losruimte. De nieuwbouw is gesitueerd aan de oostzijde van de Dorpstienen en is qua situering min of meer in de richting van de bebouwing aan het Molenblok geprojecteerd. Het complex wordt voor een groot deel gerealiseerd op de achtererven van de bebouwing aan het Molenblok. In plaats van zicht op schuurtjes en lapjes grond met gras, krijgt het plein op deze plaats een duidelijke gevelwand, waardoor het karakter als plein van de Dorpstienen wordt versterkt. Doordat gebruik wordt gemaakt van de bestaande achtererven, wordt voor de nieuwe bebouwing maar voor een klein deel beslag gelegd op het huidige parkeerterrein. Alleen de parkeerplaatsen voor kleine vrachtauto's of campers verdwijnen, zodat hiervoor een andere plaats moet worden gezocht. Het complex wordt ontsloten vanaf de Dorpstienen. Voor verkeer vanuit zuidelijke richting is er een ontsluiting vanaf de Weststraat. Voor voetgangers en fietsers is er ook een verbinding naar het centrum tussen Hoenderdijk 9 en 11.

De nieuwe supermarkt beslaat een oppervlak van circa 1.400 m² winkelvloeroppervlakte (wvo) en krijgt een bedrijfsvloeroppervlakte (bvo) van 1.882 m². Hiertoe behoort ook een inpandige laad- en losruimte. Het inpandig uitladen van de goederen vergroot de veiligheid en vermindert de geluidsoverlast van deze activiteiten. De ondergrondse parkeergarage, die wordt ontsloten vanaf de Dorpstienen, biedt ruimte aan 48 (gratis) parkeerplaatsen voor bezoekers van de supermarkt en bewoners, bergingen behorend bij de woningen, een technische ruimte en liftvoorziening naar de winkel.



Figuur 3.2: Bouwplan

Daarnaast kan gebruik worden gemaakt van de parkeergelegenheid die al op de Dorpstien- den aanwezig is. Omdat het gebruik van deze parkeerplaatsen door de bouw van een nieuwe supermarkt zal toenemen, wordt aanvullende parkeergelegenheid gerealiseerd nabij de en- tree vanaf de Weststraat. Deze locatie is bedoeld voor de 2^e fase van de herontwikkeling van de Dorpstien- den. Wanneer deze locatie wordt ontwikkeld zal een nieuwe locatie voor parke- ren worden ingericht, bijvoorbeeld de Goudsminne, gelegen tussen de Achterweg en de Spaansegeweg. Voor bezoekers van het centrum van Ouddorp vormt een parkeerterrein op deze locatie een goede aanvulling op de al aanwezige parkeervoorzieningen.

Bij het ontwerp voor de nieuwbouw is aansluiting gezocht bij de overwegend kleinschalige bebouwing in het centrum van Ouddorp. Door de duidelijke verticale geleding roept de gevel het beeld op van ogenschijnlijk afzonderlijke panden. Het beeld van individuele 'dorpse' ge- vels, met een eigen karakter en uitstraling, sluit aan bij de enige jaren geleden gerealiseerde nieuwbouw op de zuidelijke hoek van de Dorpstien- den met het Molenblok. Dit beeld van in- dividuele panden wordt onder andere bereikt door diversiteit in het metselwerk en verschil- len in kaphoogte en kapvorm. Kozijnen en ramen zijn verschillend en in verhouding met het huis. Dit voorkomt dat er grote raampartijen ontstaan, die uitnodigen om te worden beplakt met posters en reclamemateriaal. De gevels op de verdieping vormen de daadwerkelijke gevels van de maisonnettewoningen. Deze woningen kijken uit op het dorpsplein de Dorps- tien- den. De starterswoningen liggen aan de achterzijde van het complex. Alle woningen liggen aan de daktuin die tussen de maisonnettewoningen en de starterswoningen wordt gerealiseerd.

De goothoogte van de bebouwing aan de zijde van de Dorpstienden varieert en bedraagt op het hoogste punt bijna 11 m. Het merendeel van deze bebouwing heeft echter een lagere goothoogte. Hoewel een goothoogte van 11 m wat hoger is dan de gemiddelde goothoogte van de bebouwing in de omgeving, ontstaat door de duidelijke verticale geleding geen beeld van een grootschalig complex. De bebouwing aan de zijde van het Molenblok is lager en heeft een maximale goothoogte van 8 m.

Behalve het nieuwbouwcomplex aan de oostzijde van het plein, voorziet dit bestemmingsplan ook in een verbetering van de ontsluiting van de Dorpstienden. In de tweede en derde fase van het kwaliteitsverbeteringsproject voor de Dorpstienden zullen nabij deze doorsteek woningen en eventueel voorzieningen worden gerealiseerd. Deze tweede en derde fase maken geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan en worden nog uitgewerkt. Deze zal gericht zijn op verdere kwaliteitsverbetering van de Dorpstienden. Het uitgangspunt is evenwichtige woningbouw en winkelruimten en een kwalitatief hoogwaardige herinrichting van het bestaande parkeerterrein.

4.1. Woningbouwprogramma

Bevolking

De gemeente Goedereede telde op 1 januari 2011 11.411 inwoners. Hiervan woonden er 5.928 in Ouddorp. De afgelopen 10 jaar is de bevolking van de gemeente Goedereede nauwelijks gegroeid. Op 1 januari 2002 bedroeg het aantal inwoners 11.364. De geringe bevolkingstoename wordt vooral veroorzaakt door het feit dat in de periode 2006-2010 relatief veel mensen uit de gemeente vertrokken in verhouding tot het aantal dat zich vestigde. In hoeverre het grote vertrekoverschot gedurende de afgelopen 5 jaar samenhangt met de geringe woningproductie, is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet nader onderzocht. De afgelopen decennia is er in alle jaren sprake geweest van een geboorteoverschot. Hierdoor wordt het effect van een vertrekoverschot op de ontwikkeling van het aantal inwoners verminderd.

Woningbehoefte

De provincie Zuid-Holland gaat uit van een toename van het aantal woningen van gemiddeld ruim 30 woningen per jaar voor de komende jaren. De ambities van de gemeente liggen wat hoger.

Specifiek voor Ouddorp is het volgende van belang.

- Op basis van het woningbehoefteonderzoek dat enkele jaren geleden is gehouden, is geconcludeerd dat het aantal huishoudens de komende jaren met circa 90 kan toenemen. Dat zou een groei van ongeveer 4% betekenen.
- Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar, zal in Ouddorp naar verwachting ongeveer gelijk blijven.
- Een groei met ongeveer 130 huishoudens is er bij de één- en tweepersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- Het aantal gezinnen in Ouddorp zal licht dalen.

Ouddorp is populair als woonkern, niet alleen bij de inwoners van Ouddorp zelf, maar ook bij de inwoners van de andere kernen. 92% van de verhuisgeneigden in Ouddorp wil ook in Ouddorp blijven wonen. Vanuit de populariteit van Ouddorp bij inwoners uit de andere kernen kunnen in potentie nog circa 190 huishoudens naar deze kern komen.

In het woningbehoefteonderzoek zijn verder de mogelijke fricties in vraag en aanbod in huur- en koopwoningen in Ouddorp in beeld gebracht. Overschotten kunnen optreden bij de koopwoningen in de prijsklasse € 200.000,-/€ 300.000,- en in veel geringere mate in de prijsklasse € 300.000,-/€ 500.000,-. Het grootste overschot doet zich mogelijk voor in de eengezinshuurwoningen met een huur van minder dan € 512,- per maand. Een tekort is er vooral bij de eengezinswoningen met een prijs tot € 200.000,- en bij de zogenaamde 'nultredenwoningen', zowel in de huur- als in de koopsector. Het grootste tekort doet zich voor bij de nultredenwoningen in de laagbouw.

Programma

In het voorliggende plan wordt voornamelijk uitgegaan van 10 maisonnette woningen en 8 starterswoningen. De woningen worden in de koopsector gerealiseerd. De starterswoningen hebben naar verwachting een prijs beneden € 200.000,-, de prijs van de overige koopwoningen ligt naar verwachting tussen € 250.000,- en € 290.000,- v.o.n. In de laatstgenoemde prijsklasse is er volgens het woningbehoefteonderzoek een overschot aan eengezinswoningen. De ligging en het specifieke karakter onderscheiden deze woningen echter van het gebruikelijke rijtjeshuis in de prijsklasse € 200.000,-/€ 300.000,-. Mede gelet op de grote belangstelling tijdens de informatieavond in januari 2011, wordt verwacht dat de woningen aansluiten bij de behoefte van de Ouddorpers.

4.2. Detailhandel

De winkelontwikkeling in de eerste fase van de ontwikkeling van de Dorpstienden is de realisatie van de Albert Heijn-supermarkt. Het betreft hier de verplaatsing van de huidige Albert Heijn die gevestigd is aan het Molenblok 6 in Ouddorp. Deze winkel heeft een oppervlak van 950 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit geeft een winkelvloeroppervlak van 885 m² (het winkelvloeroppervlak (wvo) is het voor consumenten toegankelijke deel van de winkel, exclusief kantoor, magazijn, sociale ruimte, interne laad-/losruimte en dergelijke). De nieuwe vestiging aan de Dorpstienden krijgt een oppervlak van 1.882 m² bvo, wat neerkomt op circa 1.400 m² wvo. De omvang van de uitbreiding is 515 m² wvo. Vraag is of deze ontwikkeling planologisch verantwoord is in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De vraag of het gewenst en planologisch verantwoord is de Albert Heijn te verplaatsen naar de Dorpstienden in Ouddorp en uit te breiden naar circa 1.400 m² wvo moet vanuit twee invalshoeken worden beantwoord.

- Het gemeentebestuur moet de vraag beantwoorden of een supermarkt van deze omvang op deze locatie beleidsmatig wenselijk is vanuit de gewenste detailhandelsstructuur en de concrete locatie. Bij de beleidsmatige afweging kan men de economische effecten van de uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt laten meewegen. Dit hoeft echter niet, terwijl de gemeente zelf de aanvaardbaarheid van effecten kan beoordelen. De economische effecten zijn voor de planologische afweging niet relevant.
- Daarnaast moet planologisch worden getoetst of de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling (het ruimtelijk laadvermogen) en of de (milieu)effecten op de omgeving aanvaardbaar zijn. Bovendien moet de vraag worden beantwoord of inwoners van Ouddorp en omgeving ook na de uitbreiding en verplaatsing van de supermarkt op een aanvaardbare afstand hun inkopen kunnen doen.

Beantwoording van de vraag of de locatie geschikt is voor de beoogde ontwikkeling (het ruimtelijk laadvermogen) en of de (milieu)effecten op de omgeving aanvaardbaar zijn is elders in dit bestemmingsplan aan de orde.

Detailhandelsstructuur

De detailhandel in dagelijkse goederen (supermarkten, levensmiddelen speciaalzaken en drogistijen) in Ouddorp heeft een omvang van in totaal 3.440 m² wvo (tabel 4.1).

Tabel 4.1 Winkelaanbod in dagelijkse goederen in Ouddorp (Locatus, maart 2011)

	aantal	oppervlakte (m ² wvo)
supermarkten (totaal)	4	2.540
- Albert Heijn	1	885
- C1000	1	1.035
- Spar	1	370
- seizoens-/campingwinkel (Spar)	1	250
levensmiddelenpeciaalzaken	12	519
drogisterijen	2	381

De kern Ouddorp heeft de beschikking over twee fullservice-supermarkten: Albert Heijn en C1000. De oppervlakte van volwaardige fullservice-supermarkten in Nederland bevindt zich gemiddeld tussen 1.000-1.500 m² wvo. Vooral de Albert Heijn in Ouddorp is relatief beperkt van omvang. Hierdoor kan deze winkel de klanten onvoldoende bedienen. Een goede supermarkt is van groot belang voor het functioneren van een winkelcentrum, want een recente studie (DTnP: 'Supermarkt redder van speciaalzaak', Vastgoedmarkt, 7 januari 2011) heeft uitgewezen dat het combinatiebezoek van het winkelend publiek tussen de supermarkt en de direct daaromheen liggende winkels zeer groot is. Dit geldt vooral voor klanten van fullservice-supermarkten.

Vooral in het toeristisch seizoen is de huidige winkel te klein om het aantal klanten goede service te kunnen verlenen. Terwijl de toeristische bestedingen een belangrijke pijler onder de lokale economie zijn. Uit onderzoek (Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee, Ecorys (2009)) blijkt dat een bezoeker aan de omgeving Noordzeekust/Brouwersdam gemiddeld € 7,73 per persoon per dag in de detailhandel besteedt. Hiervan wordt 75% uitgegeven in winkels voor dagelijkse goederen. Binnen Goeree-Overflakkee is dit vooral bij Ouddorp en Middelharnis aan de orde. Vanwege de sterke schommelingen in de omzet door het jaar heen hebben de supermarkten in plaatsen langs de Noordzeekust behoefte aan relatief grote winkels. Hoewel dergelijke winkels in de winter te groot zullen zijn, is de omvang nodig om in de drukke zomermaanden de bezoekersstromen in goede banen te leiden. Een recente studie (DPO Supermarkten gemeente Sluis, RBOI (februari, 2010)) wijst uit dat de supermarkten in de toeristenplaatsen per saldo 10-20% groter zullen zijn dan gemiddeld in Nederland op basis van hun gemiddelde jaaromzet.

Geconcludeerd wordt dat het wenselijk is de huidige Albert Heijn uit te breiden tot een omvang die in overeenstemming is met zijn functie als trekker voor het centrumgebied – ook voor het toerisme.

Op de huidige locatie van Albert Heijn is de parkeersituatie niet optimaal. Voor een deel parkeren de klanten aan de overzijde van de supermarkt, op de Dorpstienen. Hier is ook een mogelijkheid om de winkelwagen achter te laten. Voor het functioneren van supermarkten is goede parkeergelegenheid van groot belang. Vanwege de belangrijke functie van een supermarkt als bronpunt voor bezoek aan het centrum is verbetering van de parkeersituatie wenselijk. De Dorpstienen biedt goede parkeermogelijkheden.

Beleidsaspecten

In december 2010 is door de gemeenten van Goeree-Overflakkee, waaronder Goedereede, de Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee (Ecorys, 2009) vastgesteld. Uitgangspunt van de visie is een goede kwaliteit van het voorzieningenniveau voor de inwoners van Goeree-Overflakkee en de toeristen. Om te voorkomen dat de bestaande winkelstructuur in een dorpskern uitholt is het wenselijk dat supermarkttuitbreidingen zoveel mogelijk ingepast worden in of nabij het centrum. De Dorpstienen zijn onderdeel van het centrumgebied van Ouddorp. De beoogde locatie van Albert Heijn past daarmee binnen het detailhandelsbeleid.

Op de nieuwe locatie zal de omvang van de Albert Heijn circa 1.400 m² wvo bedragen, een

uitbreiding van 515 m² wvo ten opzichte van de huidige vestiging. De oude locatie wordt naar verwachting niet opnieuw ingevuld met een supermarkt, maar met een winkel in niet-dagelijkse goederen.

Uit distributieplanologisch onderzoek dat is opgenomen in de Detailhandelsvisie Goeree-Overflakkee blijkt dat tot 2020 in de gemeente Goedereede 1.393 m² wvo¹⁾ ruimte aanwezig is voor uitbreiding van de detailhandel in dagelijkse goederen (waaronder supermarkten). Deze uitbreidingsruimte wordt mede bepaald door de bestedingen van toeristen. Deze zijn circa 12-13% van de totale winkeldomzet in dagelijkse goederen in de gemeente Goedereede. In de visie is opgenomen dat het wenselijk is dat de uitbreiding van supermarkten uitsluitend plaatsvindt in de dorpskernen. De uitbreiding van Albert Heijn met 515 m² wvo past binnen deze beleidslijn en binnen distributieplanologische ruimte voor uitbreiding.

Planologische toets

Jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State¹⁾ geeft aan dat – naast de ruimtelijke effecten van een ontwikkeling (elders in dit hoofdstuk aan de orde) – bij de planologische toetsing de vraag moet worden beantwoord of de inwoners van Ouddorp ook na de beoogde ontwikkeling op een aanvaardbare afstand hun dagelijkse inkopen kunnen doen. Wanneer dit het geval is, is er geen sprake van ontwrichting van het voorzieningen-niveau en is er sprake van een planologisch verantwoorde ontwikkeling.

De verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn naar de Dorpstienen leidt niet tot ontwrichting van het voorzieningenniveau, omdat de inwoners van Ouddorp op nagenoeg dezelfde afstand hun dagelijkse inkopen kunnen blijven doen:

- de nieuwe locatie van Albert Heijn bevindt zich in het bestaande centrumgebied van de kern op circa 150 m van de bestaande vestiging, waardoor er nauwelijks effect is op de bezoekersstromen – en daarmee op het hele centrumgebied;
- omdat er voldoende distributieplanologische ruimte voor ontwikkeling aanwezig is (zie voorgaande), is er geen substantieel economisch effect van de uitbreiding te verwachten op het gemiddeld functioneren van de gehele detailhandel in dagelijkse goederen in Ouddorp;
- de oude locatie wordt naar verwachting niet opnieuw ingevuld met een supermarkt, maar mogelijk met een winkel in niet-dagelijkse goederen;
- wanneer zich de theoretische situatie zou voordoen dat de oude supermarktllocatie met een andere supermarkt zou worden ingevuld, dan zou dit eventueel tot sluiting van één van de (dan) vier supermarkten (Albert Heijn, C1000, Spar + één nieuwe supermarkt) in Ouddorp kunnen leiden. Er blijven vervolgens echter drie supermarkten over, waardoor inwoners van de kern ook in die situatie op een aanvaardbare afstand een voldoende voorzieningenniveau hebben dus hun dagelijkse boodschappen kunnen blijven doen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de verplaatsing en uitbreiding van Albert Heijn past binnen het beleid en planologisch verantwoord is. De nieuwe locatie van de supermarkt bevindt zich namelijk in het centrumgebied. Uitbreiding van de Albert Heijn betekent een versterking van de detailhandelsstructuur, omdat de functie van de winkel als bronpunt voor bezoek – door inwoners én toeristen – aan het centrum verder versterkt wordt.

Er is voldoende distributieplanologische ruimte voor ontwikkeling aanwezig in de sector dagelijkse goederen. De inwoners van Ouddorp kunnen dan ook op nagenoeg dezelfde afstand hun dagelijkse inkopen blijven doen, waardoor geen sprake is van ontwrichting van de detailhandelsstructuur.

1) Inmiddels is de supermarkt in Stellendam met circa 150 m² uitgebreid.

4.3. Archeologie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Regionaal Archeologiebeleid

Het ISGO heeft archeologiebeleid ontwikkeld voor Goeree-Overflakkee. De beleidsnota behandelt het wettelijke en beleidsmatig kader. De nota geeft aan hoe de gemeenten op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed. De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven ernaar om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door planaanpassing zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en planaanpassing te kunnen realiseren, dienen archeologische informatie en belangen zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

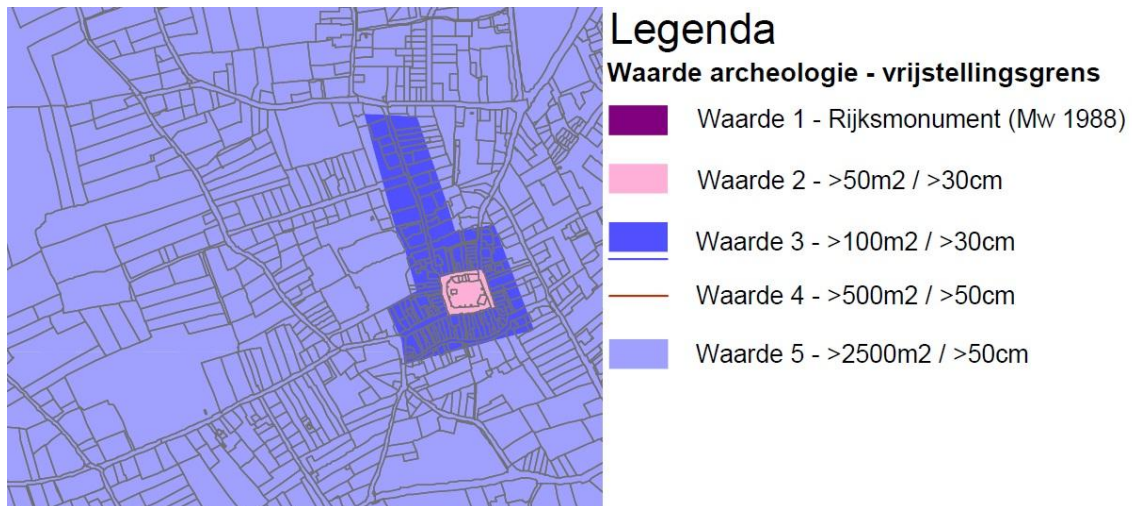
Bij de beleidsnota hoort ook een beleidskaart, die inzichtelijk maakt waar welke verwachtingswaarde van toepassing is.

Onderzoek en conclusie

De Beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee (figuur 4.1) laat zien dat voor het plangebied archeologische verwachtingswaarden 3 en 5 gelden. Hierbinnen geldt respectievelijk dat bij werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 100 of 2.500 m² én dieper dan 30 of 50 cm, ten minste inventariserend archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Aangezien het plan voorziet in de sloop van bebouwing en realisatie van een nieuwe supermarkt en woningen, is onderzoek voor dit aspect noodzakelijk.

Programma van Eisen archeologisch onderzoek

Voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen opgesteld (19-07-2011). Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Om een duidelijker beeld te krijgen van de mogelijke archeologische waarden zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. De doelstelling van het proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachting, zoals geformuleerd in het bureauonderzoek. Aan de hand van het veldonderzoek wordt informatie verkregen omtrent de aanwezige archeologische waarden (aard, omvang, datering, gaafheid, conservering en inhoudelijke kwaliteit). Vervolgens wordt een waardering van de archeologische waarden in het plangebied opgesteld.



Figuur 4.1 Uitsnede Beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee

4.4. Molenbiotoop

In het dorpsgebied van Ouddorp zijn twee molens aanwezig. Voor traditionele windmolens, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Daartoe dienen ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- binnen de straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen de straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag in het stedelijk gebied de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk of de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

Het plangebied maakt onderdeel uit van twee molenbiotopen van de 'De Zwaan' en 'De Hoop', respectievelijk gelegen aan de Dorpsweg 35 en de Molenweg 24 daterend uit 1846 en 1845. Beide molens zijn stellingmolens. De molenbiotopen zijn in de regels (artikel 10.1) en op de digitale verbeelding opgenomen. De molen aan de Dorpsweg ligt op circa 420 m van de te realiseren bebouwing, in feite dus buiten de molenbiotoop. De hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek ligt op circa 6 m ten opzichte van het maaiveld. Op grond van de molenbiotoop is een hoogte van circa 16 m toegestaan. Het plangebied ligt op een afstand van circa 320-370 m tot de molen aan de Molenweg. Ook hier bedraagt de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek circa 6 m, zodat op grond van de molenbiotoop een maximale hoogte van circa 13 tot 15 m is toegestaan. De topgevels hebben een hoogte tussen 13 en 14 m, afgezien van ondergeschikte bouwdelen. Aangezien het slechts om een beperkte overschrijding gaat op onderdelen van het totale bouwplan, is deze overschrijding, mede gelet op de ligging van de locatie op ruime afstand van de molen 'De Hoop', het bouwplan ook uit het oogpunt van de molenbiotoop aanvaardbaar.

4.5. Ecologie

Samenvatting

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in Bijlage 1.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding, tuinen/braakliggend terrein en straatbomen.

Beoogde ontwikkelingen

In het plangebied vindt nieuwbouw plaats ten behoeve van de vestiging van een Albert Heijn en woningen. Hiervoor moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

- sloop van schuurtjes;
- verwijderen beplanting en bomen;
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Deze natuurgebieden liggen op grote afstand van het plangebied en worden niet beïnvloed door de relatief kleinschalige ingreep in de kern van Ouddorp. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde diersoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet (hierna Ffw) nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bestemmingsplan voorziet in de nieuwbouw van een supermarkt en woningen en maakt ook een doorsteek vanaf de Hazersweg/Dorpsweg/Weststraat mogelijk. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl). Verblijfplaatsen van vogels die hun verblijfplaats het hele jaar gebruiken, zijn jaarrond beschermd. Slechts een beperkt aantal soorten bewoont het nest permanent of keert elk

jaar terug naar hetzelfde nest. Deze soorten staan vermeld in categorie 1 t/m 4 van de 'Aangepaste lijst van jaarrond beschermde vogelnesten' (Ministerie van LNV, 2009). Deze soorten worden niet verwacht in het plangebied.

- Het plangebied vormt mogelijk marginaal foerageergebied voor vleermuizen. Deze functie wordt niet aangetast door de ontwikkelingen in het plangebied.
- Gezien bovenstaande staat de Ffw de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijk planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met het waterschap over deze waterparagraaf. Het waterschap heeft in april 2011 in het kader van de watertoets laten weten dat de concept waterparagraaf geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

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

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekopeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het

gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen in de kern Ouddorp en bestaat uit bebouwing, parkeerterrein en braakliggend terrein.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit zandgronden. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert tussen de 0,4 m en 0,8 m beneden maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt.

De maaiveldhoogte in het plangebied bedraagt circa NAP + 2 m.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in bemalingsgebied Witte Brug. Het plangebied ligt in peilvak II 5. Hier worden zowel een zomer- als een winterpeil van 1 m boven van NAP gehanteerd. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

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

Afvalwaterketen en riolering

Binnen het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig.

Toekomstige situatie*Algemeen*

In het plangebied wordt nieuwbouw gerealiseerd waarin een vestiging van de Albert Heijn komt en woningen. Het gebouw wordt voorzien van een ondergrondse parkeergarage. Daarnaast maakt het plan een doorsteek vanaf de Weststraat naar de Dorpstienen mogelijk.

Waterkwantiteit

Het plangebied wordt geheel bebouwd/verhard. Dit betekent dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 1.050 m². Volgens waterschapsbeleid dient er bij een toename van meer dan 250 m² 10% van de toename verhard oppervlak in oppervlaktewater gecompenseerd te worden. Omdat het realiseren van oppervlaktewater in het plangebied erg lastig is, maar om toch aan deze compensatie te voldoen, zal regenwater in de bodem geïnfiltreerd worden. De doorlaatbaarheid van zand is voldoende om hemelwater te infiltreren. Dit draagt tevens bij aan het op stand houden van het grondwaterpeil.

Afvalwaterketen en riolering

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

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in)filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

De afvoer van hemelwater en vuilwater zal worden uitgewerkt in een rioleringsplan.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de

veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

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

4.7. Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.8. Bodem

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plan-gebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Onderzoek

Ter plaatse van de Dorpstienen te Ouddorp zijn een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (Rapport AV. 0888, Verkennend bodemonderzoek Dorpstienen, d.d. 20 april 2011; Rapport 11.707, Nader bodemonderzoek Dorpstienen, d.d. 13 juli 2011). Doel van de onderzoeken is nagaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat voor de parameters lood, zink, cadmium, koper, kwik en PAK-gehalten boven de tussen- of interventiewaarde zijn aangetroffen. In het grondwater is daarnaast een streefwaarde-overschrijding voor de parameter molybdeen aangetroffen.

Er is een nader bodemonderzoek uitgevoerd naar de ernst en omvang van de aangetroffen verontreinigingen. Op basis van de onderzoeksresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- De in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen metalen verontreiniging in de bovengrond is formeel niet volledig afgeperkt. In de ondergrond zijn interventiewaarde-overschrijding voor lood en een tussenwaarde-overschrijding voor zink aangetroffen, waardoor er niet wordt voldaan aan het stop-criterium. De verontreiniging is diffuus verdeeld over de locatie. De omvang wordt geschat op 840 m³ verontreinigde grond.
- De in het verkennend bodemonderzoek aangetroffen PAK-verontreiniging in de ondergrond is formeel niet volledig afgeperkt. Geconcludeerd kan worden dat de aangetroffen PAK-verontreiniging meer dan 25 m³ bedraagt en het daarom een ernstig geval van bodemverontreiniging betreft. Waarschijnlijk wordt deze verontreiniging veroorzaakt door de aanwezige bijmenging in de grondlaag. Een mogelijke oorzaak zou een verontreinigde ophoog laag kunnen zijn, welke in het verleden is aangebracht. De omvang van de aangetroffen verontreiniging wordt geschat op 36 m³ ernstig verontreinigde grond.

Consequentie van een geval van ernstige bodemverontreiniging is dat volgens de huidige wetgeving een saneringsnoodzaak van toepassing is. Het onderhavige geval komt in aanmerking voor het Besluit Uniforme Saneringen (BUS), omdat het gaat om een immobiele verontreiniging, waarbij alleen de landbodem is verontreinigd en de sanering uitsluitend plaatsvindt op het te ontwikkelen perceel. Uitgangspunt hierbij is om de thans vastgestelde omvang te verwijderen en daarna middels uitkeuringen vast te stellen of verder gesaneerd dient te worden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan mits de sanering op een juiste wijze wordt uitgevoerd.

4.9. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

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

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Beleid gemeenten Goeree-Overflakkee

De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven naar een evenwichtige afweging van veiligheidsbelangen en overige belangen. Hiertoe hebben de 4 gemeenten op Goeree-Overflakkee gezamenlijk de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid-Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee' opgesteld. Deze beleidsvisie geeft inzicht in de risico's op Goeree-Overflakkee, bevat een aantal beleidsuitgangspunten en onderstreept een aantal wettelijke punten.

Onderzoek en conclusie

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) en de beleidsvisie externe veiligheid blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Ook worden hier geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.10. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.11. Milieuhinder en omliggende functies

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanwege de aanwezige functiemenging, biedt de VNG-publicatie de mogelijkheid om niet van richtafstanden tussen milieuhinderlijke activiteiten en woningen uit te gaan, maar van de bouwkundige afscheiding tussen woningen en milieuhinderlijke activiteiten. Voor dergelijke situaties is in de VNG-publicatie een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Onderzoek

Het plangebied maakt deel uit van de kern Ouddorp waar woningen en centrumvoorzieningen zoals winkels en maatschappelijke voorzieningen direct naast elkaar aanwezig zijn. Het plangebied maakt dus onderdeel uit van een gebied met functiemenging. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van een supermarkt en woningen direct naast en boven de supermarkt mogelijk. Op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging uit de VNG-publicatie valt een supermarkt in categorie B. Activiteiten uit deze categorie zijn in een gebied met functiemenging in principe slechts bouwkundig afgescheiden van woningen toelaatbaar. Hierbij valt te denken aan geluidsisolerende wanden of plafonds tussen de milieuhinderlijke activiteit en de woning. Dergelijke voorzieningen kunnen bij de nadere uitwerking van dit bestemmingsplan worden getroffen. In dit specifieke geval is zal het laden en lossen overdekt plaatsvinden. Hierdoor zal een groot deel van de geluidshinder die een supermarkt normaal produceert aanzienlijk worden verminderd. Daarom is het in dit geval toelaatbaar de

woningen direct boven de supermarkt te realiseren.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuhinder en omliggende functies geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.12. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

In het Besluit niet in betekenende mate en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt en daarom niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is onder andere het geval wanneer een project een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde stikstofdioxide en fijn stof heeft.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 woningen en een supermarkt mogelijk. Deze ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking van 1.250 mvt/etmaal (zie paragraaf 4.13). Dit verkeer wikkelt zich af over verschillende wegvakken¹⁾. Op het wegvak waarover het meeste verkeer zal worden afgewikkeld, neemt de verkeersgeneratie met 813 mvt/etmaal toe. Aan de hand van de niet in betekenende mate-tool van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (www.infomil.nl) is bepaald dat de bijdrage van deze verkeers-toename aan de concentraties stikstofdioxide en fijn stof per wegvak niet in betekenende mate is. Formele toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide hier in 2011 ver onder de grenswaarden uit de Wm liggen. Realisatie van het bestemmingsplan zal daarom zeker niet tot overschrijdingen van de grenswaarden leiden uit de Wm. Ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

1) Op grond van de Regeling beoordeling luchtkwaliteit dient per wegvak te worden getoetst of de bijdrage niet in betekenende mate is dan wel of de grenswaarden worden overschreden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.13. Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer

De nieuwe Albert Heijn supermarkt en woningen binnen het plangebied worden voor het gemotoriseerd verkeer ontsloten vanuit de parkeergarage en de parkeerplaatsen op de Dorpsstienden. Via het Molenblok/Duinkerkerweg en de Molenweg wordt in noordelijke richting ontsloten naar de Oosterweg/Hofdijksweg. De Oosterweg is de ontsluitingsweg van de kern Ouddorp en sluit aan op de N57 (Europoort-Middelburg). In noordelijke richting kan eveneens via de Dirkdoensweg naar het buitengebied van Ouddorp gereden worden.

In het verkeerscirculatieplan Ouddorp (VCP) van de gemeente Goedereede is ter verbetering van de bereikbaarheid van de parkeerterreinen aan de Dorpsstienden voorgesteld nieuwe toegen uitgangen te realiseren vanaf zowel de noord- als zuidzijde. De nieuwe doorsteek aan de noordzijde, vanaf de Duinkerkerweg naar de Dorpsstienden, is enkele jaren geleden gerealiseerd. In onderhavig plan wordt de zuidelijke doorsteek mogelijk gemaakt, de aanleg van een nieuwe weg vanaf de Dorpsweg in het verlengde van de Hazersweg/Spaanseweg naar de Dorpsstienden.

Het doel van deze nieuwe weg is de verkeersafwikkelingsproblematiek bij de kruisingen Dirkdoensweg/Dorpsstienden en Dirkdoensweg/Dorpsweg op te lossen en de bereikbaarheid en benutting van de parkeerterreinen te optimaliseren.

De wegen rondom het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. De nieuwe weg zal eveneens deze functie krijgen.

Het fietsverkeer wordt op deze wegen gemengd met het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld, dit is conform de inrichting van Duurzaam Veilig. In de directe nabijheid van de locatie is geen openbaar vervoer aanwezig. Binnen 500 m, aan de Stationsweg, ligt het station. Hier halteren de openbaarvervoersdiensten in de richtingen Hellevoetsluis-Renesse, Hellevoetsluis-Ouddorp, Rotterdam-Stellendam/Ouddorp en Ouddorp-Middelharnis.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

Op de locatie zullen zich een Albert Heijn vestigen en 18 woningen gerealiseerd worden. Het gaat hier om een verplaatsing van de Albert Heijn. In de huidige situatie is de Albert Heijn namelijk gevestigd aan het Molenblok, de supermarkt zal in de nieuwe situatie uitgebreid worden. Door de uitbreiding en de realisatie van de nieuwe woningen zal extra verkeer van en naar het plangebied komen.

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is uitgegaan van kencijfers uit CROW publicatie 272, verkeersgeneratie voorzieningen (2008) en CROW publicatie 256, verkeersgeneratie wonen en werken (2007).

Voor de Albert Heijn is uitgegaan van een fullservice-supermarkt (middelhoog en hoog prijsniveau) en een oppervlakte van 1.686 m².

Tabel 4.2 Verkeersgeneratie fullservice-supermarkt

supermarkt	bvo	gemiddeld aantal mvt per 100 m ² bvo per weekdagemaal	verkeersgeneratie per week- dagemaal
	1.882 m ²	82,3	1.550 mvt/etmaal

De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen bedraagt circa 100 mvt/etmaal, uitgaande van circa 6 mvt/etmaal. De totale verkeersgeneratie van het complex bedraagt dan circa 1.650 mvt/etmaal.

Op de huidige locatie van de supermarkt staat het vigerende bestemmingsplan detailhandel toe. Het is echter onwaarschijnlijk dat dit opnieuw een supermarkt zal zijn. De verkeersgeneratie van andere winkels ligt lager dan de verkeersgeneratie van een supermarkt. Voor het bestaande winkelpand wordt uitgegaan van gemiddeld 40 mvt per 100 m² bvo. Dit pand heeft een bvo van 950 m². Bij vestiging van een andere winkel dan een fullservice supermarkt in het huidige pand van AH zal de verkeersgeneratie met circa 400 mvt per weekdagemaal dalen.

De totale toename van de verkeersgeneratie als gevolg van de verplaatsing van de AH supermarkt bedraagt dan 1.250 mvt per weekdagemaal, uitgaande van continuering van de winkelfunctie van het bestaande pand.

Dit extra verkeer zal zich afwikkelen via zowel de noord- als zuidzijde van het gebied. Aangenomen kan worden dat 65% van het verkeer via de noordzijde en 35% van het verkeer via de zuidzijde rijdt.

Parkeren

De parkeerbehoefte is berekend aan de hand van parkeerkencijfers. De parkeerkencijfers zijn afkomstig uit publicatie 182 (CROW). Hierbij is uitgegaan van een gemiddeld kencijfer, niet stedelijke situatie en de ligging in het centrum. Voor de 8 nieuwe starterswoningen (goedkope klasse) bedraagt het kencijfer 1,25 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat maximaal 10 parkeerplaatsen nodig zijn. Het parkeerkencijfer voor de 10 maisonnettewoningen (middendure klasse) bedraagt 1,35 parkeerplaats per woning, dit resulteert in 14 parkeerplaatsen. Voor de nieuwe woningen zijn in totaal dan 24 parkeerplaatsen benodigd.

In de parkeergarage, die binnen het plangebied gerealiseerd wordt, zijn 48 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit is voldoende om in de eigen parkeerbehoefte van de woningen te voorzien. Voor de supermarkt zijn dan nog 24 parkeerplaatsen in de parkeergarage beschikbaar.

Voor de Albert Heijn supermarkt bedraagt het kencijfer 3,75 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit betekent dat 71 parkeerplaatsen nodig zijn. Zoals gesteld zijn 24 parkeerplaatsen in de garage beschikbaar. Er is dan nog een tekort van 47 parkeerplaatsen. Een deel van de bezoekers van de supermarkt maakt in de huidige situatie ook al gebruik van de parkeergelegenheid die op de Dorpstienden aanwezig is. In het tekort aan parkeerplaatsen vanwege de verplaatsing wordt voorzien door de aanleg van 41 extra parkeerplaatsen bij de toegang vanaf de Weststraat.

Om ook in de toekomst, bij de realisering van de tweede fase van de Dorpstienden, voldoende parkeerplaatsen voor het centrum van Ouddorp beschikbaar te houden, worden de mogelijkheden om een nieuw parkeerterrein te realiseren aan de zuidzijde van Ouddorp, tussen de Achterweg en Spaansegweg, onderzocht.

Conclusie

De bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer en openbaar vervoer is goed. Door de aanleg van de zuidelijke doorsteek zal de bereikbaarheid alleen maar verbeteren. In de parkeergarage zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om in de eigen parkeerbehoefte van de woningen te voorzien. Voor de Albert Heijn supermarkt zijn naast de parkeerplaatsen in de garage parkeerplaatsen op de Dorpstienden nodig om volledig in de eigen parkeerbehoefte te kunnen voorzien. Deze parkeerplaatsen op de Dorpstienden worden ook in de huidige situatie al voor een deel gebruikt door de bezoekers aan de supermarkt. Om te voorzien in de extra behoefte aan parkeergelegenheid vanwege de uitbreiding van de supermarkt en de bouw van de woningen, wordt ook voorzien in aanvullende parkeergelegenheid. Het aspect verkeer staat de realisatie van de nieuwe woningen en de Albert Heijn supermarkt niet in de weg.

4.14. Wegverkeerslawaaï

Beoogde ontwikkeling

In het plangebied zullen, naast een Albert Heijn, 18 nieuwe woningen worden gerealiseerd. Een woning is volgens de Wet geluidhinder een geluidsgevoelige functie waarvoor akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. De locatie ligt echter niet binnen een geluidszone, de Dorpstienden is een 30 km/h-weg. Om de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting langs niet gezonde wegen te beoordelen, is de geluidsbelasting van deze weg, uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, berekend.

Tevens zal een nieuwe weg aangelegd worden (zuidelijke doorsteek). Het effect van de nieuwe 30 km/h-weg op de geluidshindersituatie aan de gevels van de bestaande omliggende woningen is in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk gemaakt.

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

30 km/h-wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet gezonde. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting, wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezonde wegen. Vanuit dat oogpunt wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de uiterste grenswaarde van 53 dB als referentiekader gehanteerd. De voorkeursgrenswaarde geldt hierbij als richtwaarde en de uiterste grenswaarde als maximaal aanvaardbare waarde.

Onderzoek

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2.

Verkeersgegevens

De verkeersintensiteit op de Dorpstienden is gebaseerd op een verkeerstelling. Voor de extrapolatie naar het maatgevende jaar 2022 voor wegverkeerslawaai is een autonome groei van 1% per jaar aangehouden. De intensiteit bedraagt uitsluitend op basis van autonome groei in 2022 dan 1.750 mvt/weekdagemaal. De totale verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkeling bedraagt 1.250 mvt/weekdagemaal. Zoals beschreven in de paragraaf verkeer, zal 65% (813 mvt/etmaal) via de noordzijde en 35% (437 mvt/etmaal) via de zuidzijde worden afgewikkeld. Dit betekent op het maatgevende wegvak van de Dorpstienden een intensiteit van circa 2.550 mvt/weekdagemaal.

In 2006 zijn door RBOI verkeerstellingen uitgevoerd om het effect van de openstelling van de nieuwe toegang aan de noordzijde op de verkeersstromen te evalueren. Gezien de intensiteiten op de verschillende wegen rondom Dorpstienden kan aangenomen worden dat de intensiteit op de nieuwe doorsteek in 2022 niet meer dan 3.000 mvt/weekdagemaal zal bedragen.

Tabel 4.3 Verkeersintensiteiten in mvt/etmaal (afgerond op 50-tallen)

wegvak	2022
Dorpstienden	2.550
Nieuwe weg	3.000

De wegdekverharding op de Dorpstienden en de nieuwe weg bestaat uit klinkers. Voor de voertuigverdeling van het verkeer is uitgegaan van een standaard verdeling van het verkeer op een buurtverzamelweg.

Resultaten niet-gezoneerde weg

Nieuwe woningen

De nieuwe woningen liggen minimaal op een afstand van 5 m uit de as van de Dorpstienden. De geluidsbelasting als gevolg van het verkeer op deze weg bedraagt dan 56 dB. Hierbij wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden, de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet.

Nieuwe weg

Ten gevolge van het verkeer op de nieuwe weg bedraagt de geluidsbelasting op een minimale afstand 55 dB aan de gevel van de bestaande woning het dichtst langs de nieuwe weg. Ook hier wordt de richtwaarde van 48 dB overschreden, de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet.

Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren

Bezien is of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen. Er is een aantal maatregelen ter reductie van de geluidshinder denkbaar. Een mogelijkheid is om de functie van de weg, de samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid te wijzigen. De functie als erftoegangsweg met de daarbij behorende maximumsnelheid van 30 km/h dient behouden te blijven voor de ontsluiting van het omliggende gebied. Erftoegangswegen behoren tot de laagste wegcategorie. Wijziging hiervan of van de samenstelling van het verkeer leidt daarom niet tot verdere geluidsreductie. Vanwege de ligging in het centrum van Ouddorp is vervanging van de wegdekverharding door geluidsreducerend asfalt

niet wenselijk. Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals geluidsschermen zijn niet inpasbaar.

Gesteld kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen kunnen worden getroffen om de geluidsbelasting te reduceren. Verder wordt de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB nergens overschreden. De geluidsbelasting wordt dan ook aanvaardbaar geacht.

Conform het Bouwbesluit dient de binnenwaarde maximaal 33 dB te bedragen. Opgemerkt wordt dat het Bouwbesluit alleen eisen stelt aan de geluidswering bij nieuwbouw (waaronder in het Bouwbesluit ook verbouw en uitbreiding valt). Het akoestisch klimaat binnenshuis is aanvaardbaar, mits dit binnenwaardeniveau wordt gegarandeerd¹⁾. Een standaardgevel dient in het kader van het Bouwbesluit minimaal 20 dB te reduceren. Dit is in onderhavig plan niet voldoende om binnen een aanvaardbaar akoestisch klimaat te garanderen. Het is dan ook noodzakelijk om voor de gevels met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB zodanige maatregelen te treffen dat de geluidsbelasting binnen niet meer bedraagt dan 33 dB (conform het vereiste in het Bouwbesluit).

Conclusie

Ten gevolge van het verkeer op de Dorpstienden en de nieuwe weg overschrijdt de geluidsbelasting de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB, die de Wgh voor gezoneerde wegen aangeeft, niet. Hoewel geen sprake is van gezoneerde wegen, wordt deze waarde als maximaal aanvaardbare waarde gehanteerd. Er is dan ook sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat aan zowel de gevels van de nieuwe als de bestaande woningen.

Binnenshuis moet bij de nieuwbouw rekening worden gehouden met de maximaal toegestane waarden op basis van het bouwbesluit. Het aspect wegverkeerslawaaï staat de realisatie van de nieuwe woningen en de nieuwe zuidelijke doorsteek niet in de weg.

1) Akoestisch onderzoek naar binnenwaarde maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure, maar komt bij daadwerkelijke realisatie en toetsing aan het bouwbesluit aan de orde bij de bouwvergunningverlening.

5.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Allereerst wordt de planvorm uiteengezet, vervolgens de plansystematiek. Paragraaf 5.4 bevat de uitleg bij de regels.

5.2. Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op woningbouw in combinatie met detailhandel. Voor de locatie is een bouwplan beschikbaar. Dit bouwplan vormt de basis voor de bestemmingslegging. Om die reden is de toegesneden juridische planvorm die van een globaal eindplan.

5.3. Verbeelding

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

In het voorliggende bestemmingsplan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen, te weten de bestemmingen 'Centrum - 1' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Over het bestemmingsvlak ligt tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' waar aanvullende regels worden gesteld.

Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Binnen de bestemming Centrum - 1 is één bouwvlak opgenomen.

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is gebruik gemaakt van een maatvoeringaanduiding 'maximale goothoogte' waarmee de maximale goothoogte van gebouwen is vastgelegd.

5.4. Uitleg van de planregels**5.4.1. Opbouw van de planregels**

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregel.

5.4.2. Inleidende regels**Begrippen (Artikel 1)**

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, de breedte, de hoogte, de diepte en de oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.4.3. Bestemmingsregels**Centrum - 1 (Artikel 3)**

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Stad Goedereede en Dorpsgebied Ouddorp 2012' is het gehele centrum van Ouddorp en een deel van de oude 'stad' van Goedereede bestemd als Centrum - 1. Om hierop aan te sluiten is de beoogde bebouwing in het plangebied ook bestemd als Centrum - 1.

Naast de functie detailhandel worden binnen de bestemming de functies wonen, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren in algemene zin toegestaan.

Gezien de concentratie en de diversiteit van de binnen de bestemming aanwezige functies, is het bevoegd gezag bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen. Hiermee kunnen, indien nodig geacht, nadere eisen gesteld worden om de aan- en afvoer van goederen en de (extra) behoefte aan parkeerplaatsen te waarborgen in geval van nieuwbouw, uitbreiding, verandering of vernieuwing van de gebouwen.

In relatie tot de binnen de bestemming toegestane detailhandel, zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor de opslag van vuurwerk, de verkoop van motorbrandstoffen en de detailhandel in volumineuze goederen.

In de specifieke gebruiksregels wordt ook ingegaan op aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten. De voornaamste voorwaarden zijn de maximum oppervlakte en enkele activiteiten zijn uitgesloten.

Tot slot biedt het plan een afwijkmogelijkheid om aan huis bed & breakfastactiviteiten uit te voeren. Aan deze afwijkmogelijkheid zijn diverse voorwaarden verbonden.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 4)

De gronden bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied dienen als ontsluiting voor de supermarkt en/of woningen binnen het plangebied.

Waarde - Archeologie 3 en 5 (Artikel 5 en Artikel 6)

Daar waar gronden een archeologische verwachtingswaarde kennen, wordt deze waarde beschermd door de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 3 en 5. De categorisering is afkomstig van de Beleidskaart Archeologie van het ISGO. De dubbelbestemming regelt dat (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan respectievelijk 100 m² en 2.500 m², die mogelijk een aantasting van de diverse archeologische waarden vormen, uitsluitend worden toegestaan na uitvoering van een verkennend archeologisch onderzoek waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van die waarden. Daarbij moet het voorts gaan om werkzaamheden die tot een bepaalde diepte reiken, te weten 0,3 m voor de waarde 3 en 0,5 m voor de waarde 5.

5.4.4. Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene afwijkingsregels.

Antidubbeltelregel (Artikel 7)

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels (Artikel 8)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Tevens is een regeling opgenomen voor het toelaten van bouwwerken met afwijkende maten. Met deze bepaling wordt voorkomen, dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (Artikel 9)

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 10)

De molenbiotopen van molen 'De Zwaan' aan de Dorpsweg en 'De Hoop' aan de Molenweg reiken tot over (een deel) van het plangebied. Hiervoor is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. Op basis van deze aanduiding gelden nadere voorwaarden over bouwhoogte van bouwwerken om op die manier een goede windvang van de molen te regelen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 11)

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijken op basis van dit artikel is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 12)

In dit artikel is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemmingslegging te wijzigen voor gronden waar de bestemmingslegging niet conform de werkelijke situatie is opgenomen.

Daarnaast hebben ze de mogelijkheid de archeologische dubbelbestemming (deels) te verwijderen als uit onderzoek is gebleken dat de betreffende gronden geen archeologische waarde hebben.

Overige regels (Artikel 13)*Werking wettelijke regelingen*

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, een begrip en/of een functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

5.4.5. Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregels aan de orde.

Overgangsrecht (Artikel 14)

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel (Artikel 15)

Deze regel bevat de titel van het plan.

Financiële uitvoerbaarheid

Bij nieuwe ontwikkelingen moet onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro) tegelijk met het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door middel van gemeentelijke gronduitgifte of een anterieure overeenkomst. De gemeente heeft hierbij de onderzoeksverplichting om de financieel-economische uitvoerbaarheid van het plan te toetsen. Daarnaast kan de gemeente aan de hand van de kostensoortenlijst van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kosten verhalen op de ontwikkelaar.

Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een supermarkt en woningen. Voor deze ontwikkeling is tussen de initiatiefnemer en de gemeente allereerst een intentieovereenkomst gesloten. Op 19 juni 2012 werd vervolgens de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar getekend.

Voordat tot het sluiten van de anterieure overeenkomst werd overgegaan heeft de gemeente de financiële uitvoerbaarheid getoetst. In de overeenkomst zijn eisen opgenomen voor het doen van betalingen op vooraf vastgestelde momenten en het leveren van bankgaranties voor volgende betalingen. Ook is een financiële controle gedaan waarbij de gemeente heeft geconstateerd dat de ontwikkelende partij over voldoende financiële middelen beschikt om de afspraken na te komen. Hiermee wordt het plan uitvoerbaar geacht.

7. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en maatschappelijke uitvoerbaarheid

45

7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

- provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit;
- Inspectie voor de ruimtelijke ordening West;
- waterschap Hollandse Delta;
- Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO).

De *provincie Zuid-Holland* heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het *waterschap Hollandse Delta* heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten voor waterkwaliteit en waterkwantiteit en ook op het gebied van wegen en waterkeringen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

Het *ISGO* ziet geen aanleiding tot het maken van een inhoudelijke reactie. Zij vindt het wel een gemiste kans dat aan het onderwerp duurzaamheid geen aandacht wordt gegeven in de toelichting.

Van de *VROM-inspectie* (nu Inspectie Leefomgeving en Transport) is geen reactie ontvangen.

De ontvangen reacties worden voor kennisgeving aangenomen. Ze geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De betreffende brieven zijn als bijlage 7 aan de toelichting toegevoegd.

7.2. Inspraakprocedure

Ter voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure heeft in de periode vanaf 27 juni 2011 tot en met 7 augustus 2011 het voorontwerpbestemmingsplan Dorpstienen, 1^e fase Ouddorp ter inzage gelegen. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is bekendgemaakt op de gemeentelijke website, www.goedereede.nl, alsmede in het Ons Eiland van 23 juni 2011 en het EilandenNieuws van 24 juni 2011.

Gedurende de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn drie zienswijzen ingediend. Omdat het ontwerpbestemmingsplan elektronisch beschikbaar zal worden gesteld, is het op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Hieraan wordt voldaan door de namen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend niet te noemen.

Een samenvatting van de reacties en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in het Inspraakverslag voorontwerpbestemmingsplan Dorpstienden, 1^e fase Ouddorp. Dit inspraakverslag is als bijlage 5 bij het bestemmingsplan gevoegd.

De reacties hadden zowel betrekking op de nieuwe ontsluiting vanaf de Weststraat als de bouw mogelijkheden voor de nieuwe winkel met woningen. Voor de beantwoording wordt verwezen naar bijlage 4.

Naar aanleiding van de inspraakreacties is een aantal zaken in het bouwplan aangepast. Zo is de afstand tussen het bestaande appartementencomplex Dorpstienden en de nieuwbouw vergroot. Daarbij zijn bezonningsdiagrammen opgesteld om inzichtelijk te maken in hoeverre omwonenden last hebben van schaduwwerking van het nieuwe gebouw. Deze bezonningsdiagrammen zijn als bijlage 6 bij de toelichting gevoegd.

Verder is zeker gesteld dat er in de directe omgeving van het plangebied voldoende parkeerplaatsen zijn doordat nabij de nieuwe ontsluiting een parkeerterrein wordt aangelegd.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken – vanaf 2 juli 2012 tot en met 19 augustus 2012 – voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis in Goedereede. Tevens was het plan in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website.

Binnen de hiervoor genoemde periode zijn op het ontwerpbestemmingsplan 6 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een beoordeling voorzien. De samenvattingen en beoordelingen zijn opgenomen in de Nota zienswijzen, die hoort bij het raadsbesluit van 22 november 2012, waarbij het bestemmingsplan werd vastgesteld. Naar aanleiding van een van de ingediende zienswijzen is hoofdstuk 6, dat betrekking heeft op de economische uitvoerbaarheid, geactualiseerd. Voorts is het archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase aan bijlage 3 van de toelichting toegevoegd.