



**Rothuizen van Doorn 't Hooft** Architecten Stedenbouwkundigen Breda Middelburg

# GEMEENTE GOEDEREDEE

## Bestemmingsplan 'De Vliedberg'

Vastgesteld door de raad van de gemeente Goedereede  
bij besluit van 24 maart 2011

, voorzitter

, griffier



**Rothuizen van Doorn 't Hooft**  
Architecten Stedenbouwkundigen



Breda Reduitlaan 31  
Postbus 2128 4800 CC  
telefoon: +31 (76) 5317444  
fax: +31 (76) 5317455

email: rdh@rdh.nl

Breda Middelburg

**gemeente**  
**titel**

**projectnummer**  
**IMRO-nummer**  
**status**

**ontwerp**  
**vastgesteld**

Goedereede  
Bestemmingsplan 'De Vliedberg'

GR1008  
NL.IMRO.0511.GDRdevliedberg-VABP  
definitief

26 november 2010  
24 maart 2011



**TOELICHTING**



**TOELICHTING**

behorende bij het bestemmingsplan 'De Vliedberg' in de gemeente Goedereede

**INHOUD**

|       |                                           |    |
|-------|-------------------------------------------|----|
| 1     | INLEIDING                                 | 5  |
| 1.1   | Aanleiding en doel                        | 5  |
| 1.2   | Ligging plangebied                        | 5  |
| 1.3   | Leeswijzer                                | 5  |
| 2     | BELEIDSKADER                              | 7  |
| 2.1   | Rijksbeleid                               | 7  |
| 2.2   | Provinciaal beleid                        | 7  |
| 2.3   | Regionaal en gemeentelijk beleid          | 9  |
| 2.4   | Conclusie                                 | 11 |
| 3     | BESTAANDE SITUATIE / BEOOGDE ONTWIKKELING | 13 |
| 3.1   | Bestaande situatie                        | 13 |
| 3.1.1 | Ontstaansgeschiedenis Ouddorp             | 13 |
| 3.1.2 | Beschrijving plangebied                   | 13 |
| 3.1.3 | Huidige functies in het plangebied        | 15 |
| 3.2   | Beoogde ontwikkelingen                    | 15 |
| 3.2.1 | Ontwikkelingen in de zorg                 | 15 |
| 3.2.2 | Programma                                 | 17 |
| 3.3   | Stedenbouwkundige randvoorwaarden         | 19 |
| 3.4   | Stedenbouwkundige uitwerking              | 21 |
| 3.5   | Beeldkwaliteit                            | 21 |
| 4     | SECTORALE ASPECTEN                        | 25 |
| 4.1   | Archeologie                               | 25 |
| 4.2   | Bodemkwaliteit                            | 26 |
| 4.3   | Ecologie                                  | 27 |
| 4.4   | Externe veiligheid                        | 29 |
| 4.5   | Kabels & Leidingen                        | 29 |
| 4.6   | Milieuhinder bedrijven                    | 29 |
| 4.7   | Mobiliteit                                | 30 |
| 4.8   | Molenbiotoop                              | 31 |
| 4.9   | Luchtkwaliteit                            | 32 |
| 4.10  | Water                                     | 33 |
| 4.11  | Wegverkeerslawaaï                         | 35 |
| 5     | JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING               | 37 |
| 5.1   | Bestemmingsplansystematiek                | 37 |
| 5.2   | Bestemmingsbeschrijving                   | 39 |
| 5.2.1 | Inleidende regels                         | 39 |
| 5.2.2 | Bestemmingsregels                         | 39 |
| 5.2.3 | Algemene regels                           | 42 |
| 5.2.4 | Overgangs- en slotregels                  | 43 |

|     |                                  |    |
|-----|----------------------------------|----|
| 6   | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID      | 45 |
| 6.1 | Regelgeving grondexploitatie     | 45 |
| 6.2 | Economische uitvoerbaarheid      | 45 |
| 7   | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID | 47 |
| 7.1 | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro     | 47 |
| 7.2 | Inspraakreacties                 | 47 |
| 8   | GEWIJZIGDE VASTSTELLING          | 53 |

BIJLAGEN TOELICHTING

1. Archeologisch onderzoek;
2. Bodemonderzoek;
3. Wateradvies;
4. Akoestisch onderzoek;
5. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro.





Figuur 1: Ligging plangebied

# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding en doel**

De Vliedberg in Ouddorp is een zorgcentrum dat niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. Ook zijn de omliggende aanleunwoningen toe aan vervanging. Zorgaanbieder Curamare is voornemens om het zorgcentrum en de aanleunwoningen in fases te vervangen door nieuwbouw die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Inmiddels zijn plannen voorbereid voor de nieuwbouw van een zorgcentrum waar intramurale zorg wordt aangeboden. De beoogde herontwikkeling kan niet worden gerealiseerd binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp, 2<sup>e</sup> herziening. Het gemeentebestuur heeft laten weten medewerking te willen verlenen aan de beoogde ontwikkelingen. Met het oog hierop is een bestemmingsplan voor de locatie opgesteld, dat het juridisch-planologisch kader zal vormen bij de beoogde ontwikkelingen.

## **1.2 Ligging plangebied**

Het plangebied grenst aan de Hofdijksweg, het Hoge pad en de Oosterweg. In figuur 1 is het plangebied aangegeven op de luchtfoto van Ouddorp. Figuur 2 bevat de straatnamenkaart.

## **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt aandacht besteed aan de relevante beleidskaders. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de beschrijving van het stedenbouwkundig plan aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt het stedenbouwkundig plan getoetst aan relevante wet- en regelgeving. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet besproken. In hoofdstuk 6 en 7 komen de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. Tot slot is in hoofdstuk 8 de gewijzigde vaststelling omschreven.



Figuur 2: Straatnamenkaart

## 2 BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### Nota Ruimte; Ruimte voor ontwikkeling

De Nota Ruimte, in werking getreden op 27 februari 2006, bevat het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

#### *Nota op hoofdlijnen*

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers: bundeling van verstedelijking en economische activiteiten, bundeling van infrastructuur, aansluiting van Nederland op de internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart en borging van milieukwaliteit en externe veiligheid. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij de planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

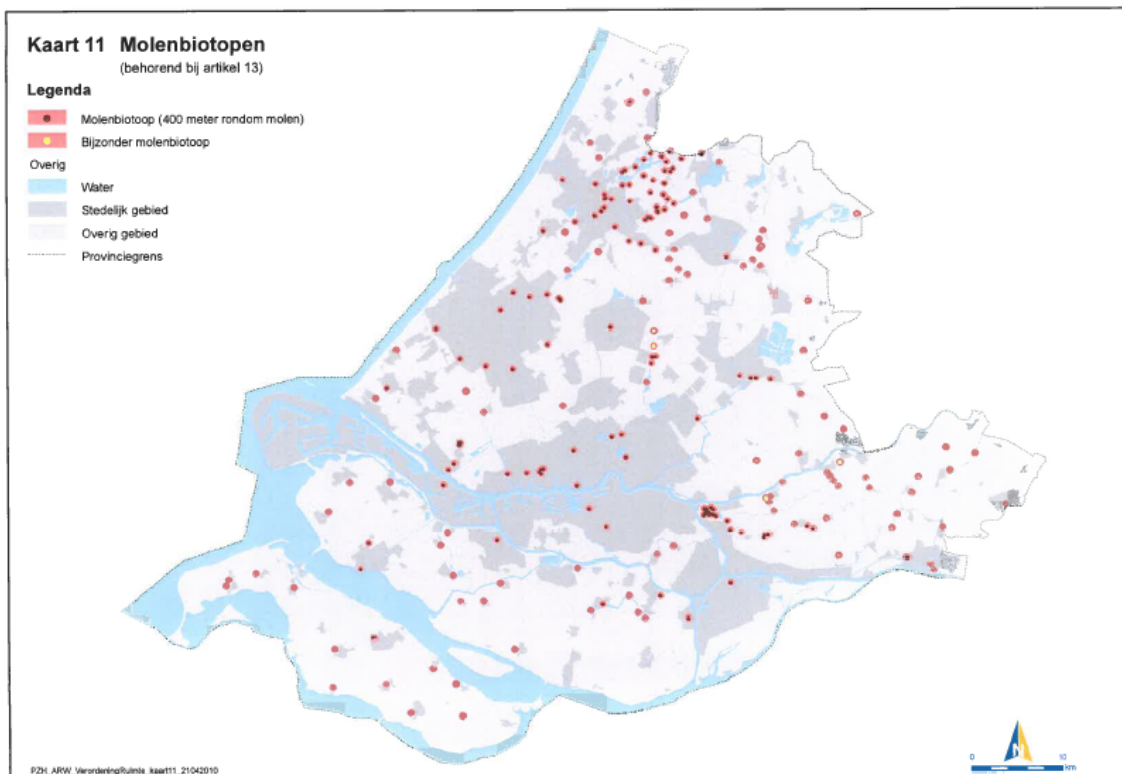
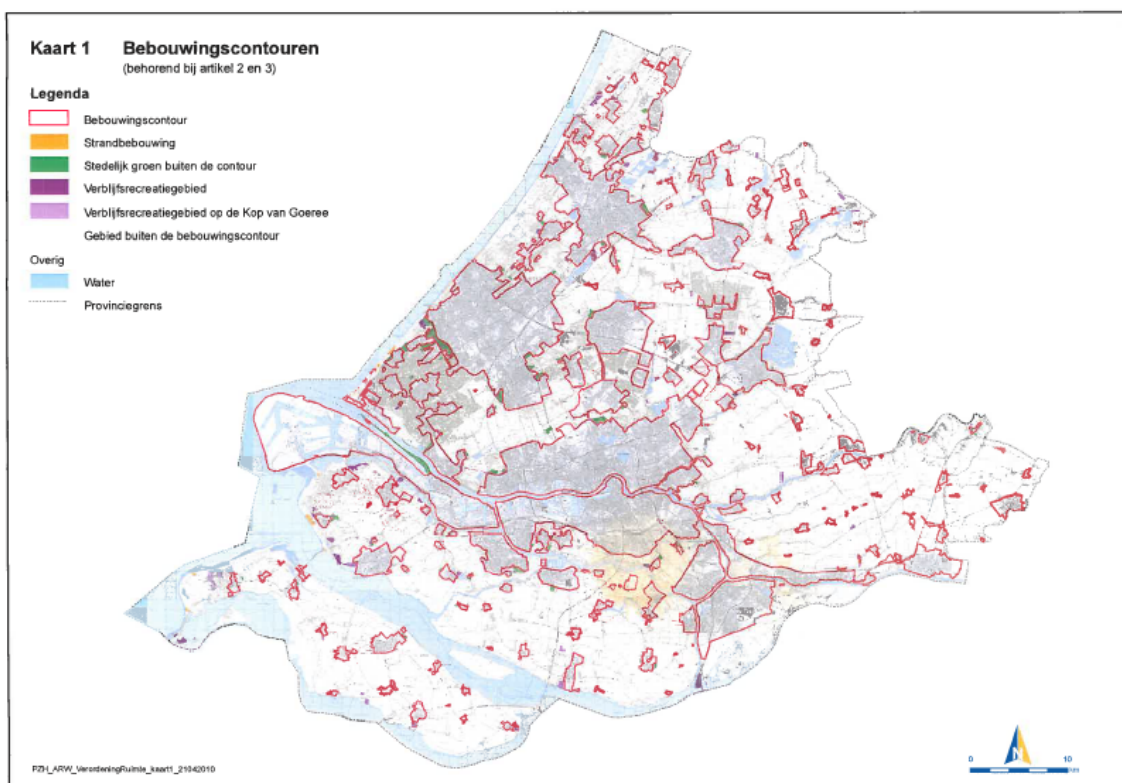
Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste woonmilieutypen en locatiekeuzen, met name in relatie tot de woningbouwafspraken.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### Visie op Zuid-Holland (structuurvisie)

De Visie op Zuid-Holland en de Verordening Ruimte zijn op 2 juli 2010 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze documenten vervangen het streekplan en de Nota Regels voor Ruimte.

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. Duurzame ontwikkeling en klimaatbestendigheid zijn belangrijke pijlers. Dit moet worden bereikt door middel van realisering van een samenhangend stedelijk en landschappelijk netwerk. Hierbij zijn de goede bereikbaarheid, een divers aanbod van woon- en werkmilieus in een aantrekkelijk landschap met ruimte voor water, landbouw en natuur, kenmerkende kwaliteiten.



Figuur 3 Relevante kaarten provinciale Verordening

Als een van de gebiedsopgaven voor Goeree-Overflakkee is in de visie het versterken van de leefbaarheid en de economische vitaliteit opgenomen. Daartoe wordt ingezet op herstructurering, transformatie en ontwikkeling van woon- en werkmilieus, passend binnen de kernkwaliteiten van het landschap.

Voor woningbouw zijn de volgende relevante ambities opgenomen, die moeten leiden tot een kwalitatief en kwantitatief afgestemd aanbod in woonmilieus:

- bij sturing rekening houden met bevolkingskrimp en leefbaarheid kleine kernen;
- opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen, relatief verstedelijkte zones.

Het woningbouwprogramma is binnen de bestuurlijke kaders van Zuid-Hollandse delta gemaakt. Voor de Zuid-Hollandse delta zijn de woningbouwaantallen gebaseerd op eigen behoefte gebaseerd op migratiesaldo nul. Voor de periode 2005-2020 geldt voor Goeree-Overflakkee een programma van netto 2.100 woningen in deze periode.

#### Verordening Ruimte

De locatie maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk- en dorpsgebied 2010 en ligt derhalve binnen de bebouwingscontouren. Nadrukkelijk is bepaald dat het mogelijk is bestaande rechtmatige aanwezige bebouwing te vervangen door bebouwing van gelijke aard, omvang en karakter.

In de provinciale verordening wordt aangegeven welke belangen als provinciaal belang worden gezien. Daarbij ligt de nadruk op ontwikkelingen buiten de bebouwingscontouren. Verder zijn als specifieke belangen aangeduid: agrarische bedrijven, de ecologische Hoofdstructuur, nationale en provinciale landschappen en rijksbufferzones, kantoren, bedrijventerreinen, detailhandel, primaire en regionale waterkeringen, veiligheidszonering oevers Nieuwe Waterweg en Nieuwe Maas, luchthavens en helihavens, molenbiotop en landgoedbiotop. In dit bestemmingsplan is uitsluitend de molenbiotop een relevant provinciaal belang. De regeling die door de provincie Zuid-Holland wordt voorgeschreven is onverkort overgenomen in dit bestemmingsplan.

## **2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid**

#### Toekomstvisie Gemeente Goedereede

Tot 2025 zouden circa 220 extra woningen moeten worden gerealiseerd om aan de vraag te voldoen om de huidige bewoners in het deelgebied Ouddorp te kunnen blijven huisvesten. Daarbij moet in de toekomst de woningvoorraad voor een deel getransformeerd worden om de woningbehoefte van de ouder wordende bevolking op te vangen. Deels is daarbij sprake van een gelijktijdige zorgvraag. Hierbij is de zone rondom het dorpscentrum van Ouddorp aanwezen als woonzorgzone. Het plangebied ligt binnen deze zone. Door de beoogde herontwikkeling van het verzorgingshuis en de aanleunwoningen wordt enerzijds zorg op maat voor bewoners van het zorgcentrum mogelijk gemaakt en wordt anderzijds bijgedragen aan de verdere versterking van zorg in Ouddorp.

### Pact van Goeree-Overflakkee

In dit pact uit 2007 wordt het begrip woonzorgzone eilandelijk gedefinieerd als een geografisch gebied waarbinnen:

- Verschillende vormen van zelfstandig en onzelfstandig wonen voor senioren en voor mensen met een beperking zijn gerealiseerd rond een zorg-welzijn-kruispunt;
- Het zorgkruispunt een uitvalsbasis is voor zorgverlening en/of een plaats waar vraag en aanbod wat betreft de zorg met elkaar gecombineerd worden;
- Welzijnsactiviteiten en diensten aan huis gebracht of dichtbij te halen zijn;
- Zorgbehoevenden, senioren en mensen met een beperking beslist niet domineren, maar onderdeel vormen van een gemeleerde bevolkingsopbouw;
- De fysieke en sociale woonomgeving zo is ingericht dat deze goed bereikbaar, toegankelijk en veilig is.

In de gemeente Goedereede zijn drie gebieden aangewezen waar een woonzorgzone wordt gerealiseerd: in Ouddorp, in Stellendam en in Goedereede. In Ouddorp maakt de locatie de Vliedberg deel uit van de woonzorgzone. Kenmerken van een woonzorgzone zijn:

- Een gebied waar wonen, welzijn en zorg optimaal zijn geïntegreerd;
- Planbare en onplanbare zorg is snel ter plekke;
- Zonder fysieke grenzen;
- Een prettig leefklimaat voor zorgvragers én niet-zorgvragers;
- De zone is toegankelijk, sociaal en verkeersveilig;
- Er is een zorg-welzijns-kruispunt, waar mogelijk gesitueerd in/aan een intramurale voorziening of een woonzorgcomplex;
- Rondom het zorg-welzijns-kruispunt is het gewenst de dichtheid in aangepaste en/of aanpasbare woningen te vergroten;
- Het aanbod aan zorg- en welzijnsdiensten is afhankelijk van de vraag en de schaal-grootte van de woonzorgzone.

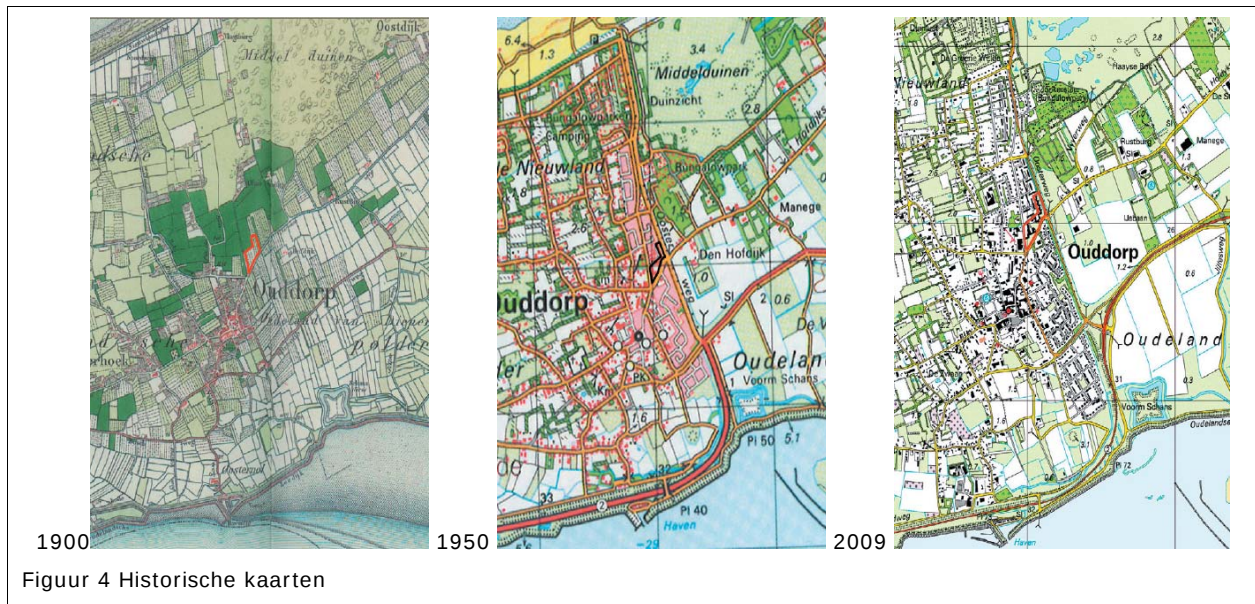
### Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee

In januari 2010 is de ontwerp-regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee verschenen. Hierin zetten de vier gemeenten een nieuwe koers uit met ontwikkelingsrichtingen, die een impuls geven aan vergroting van de kwaliteit en de vitaliteit van het eiland. De centrale visie is als volgt geformuleerd: *'Goeree-Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. De belangrijkste economische pijler is de toeristische sector. Ook andere economische initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.'*

Specifiek op het terrein van zorg en wonen staat als strategische lijn: waarborging van de sociaal-economische vitaliteit door met name de realisering van duurzame en hoogwaardige woningbouw in combinatie met een goede zorgstructuur en winkelvoorzieningen, volgens een kernenprofilering, met behoud van het landelijke dorps karakter. Het streven is om zo snel mogelijk één woonzorgzone per gemeente te realiseren. Daarnaast moet ter versterking van de leefbaarheid in elke kern een steunpunt voor zorg, hulp, opvang en informatie zijn. Binnen de woonzorgzones moeten in 2020 ongeveer 2500 woningen voor senioren en mensen met een beperking beschikbaar zijn.

## **2.4 Conclusie**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand bebouwd gebied. Voorzien is dat stedelijke functies binnen bestaand bebouwd gebied wordt gerealiseerd, door middel van inbreiding en verdichting. De ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan voldoen aan deze eis. De herontwikkelingsopgave past in het beleid om rond de Vliedberg in Ouddorp een woonzorgzone te ontwikkelen.



### **3 BESTAANDE SITUATIE / BEOOGDE ONTWIKKELING**

#### **3.1 Bestaande situatie**

##### **3.1.1 ONTSTAANSGESCHIEDENIS OUDDORP**

###### Ligging en historie

Ouddorp ligt op Goeree-Overflakkee. Ouddorp behoort tot de gemeente Goedereede en is de grootste kern met circa 6.100 inwoners. Kenmerkend voor Ouddorp is de lintenstructuur waaruit het grootste deel van het dorp is opgebouwd. Deze lintenstructuur ligt voor een belangrijk deel in het schurvelingenlandschap. Dit landschap is bijzonder en herkenbaar voor de kern Ouddorp. Deze structuur geeft een afwisselend beeld tussen agrarische kavels en woonkavels en tussen open en gesloten, waarbij de open ruimte als weiland of als tuin in gebruik is. Een groot deel van de lintstructuren loopt vanuit het centrum van Ouddorp. Tussen de linten is de huidige verkaveling ontstaan.

Op de historische kaarten is te zien hoe Ouddorp gegroeid is in de jaren. In 1900 zijn de oude linten nog duidelijk te zien (zie figuur 4). Ook in de huidige tijd zijn de linten nog herkenbaar alhoewel her en der vervaging optreedt.

Aan de oostzijde van de kern is in de jaren vijftig en zestig een aantal planmatige wijken gerealiseerd. Toentertijd is ook de Oosterweg aangelegd om de toename van het verkeer vanuit het opkomende toerisme op te vangen en de bestaande lintwegen te ontlasten. De Oosterweg zorgt ook voor een fysieke scheiding tussen de kern en het buitengebied.

##### **3.1.2 BESCHRIJVING PLANGEBIED**

De locatie Vliedberg ligt bij de rotonde die de hoofdentree van Ouddorp vormt. De rotonde regelt de verkeersafwikkeling binnen en buiten Ouddorp. Vanuit de rotonde vormt de Hofdijksweg de ontsluitende route naar het centrum van Ouddorp. Ter hoogte van het Hogepad ligt een kleinere rotonde, waarna het Hogepad de ontsluiting voor de locatie de Vliedberg vormt.

De Hofdijksweg is één van de oude linten. De korrel van de woningen en de ruimte tussen de woningen en de openbare weg wordt groter naarmate je verder van het centrum van Ouddorp komt. In de dorpskern grenzen de woningen gemiddeld direct aan de straat en naar het buitengebied toe is er meer ruimte tussen de rooilijn van de woningen en de straat. In het lint vormt het complex de Vliedberg thans een dissonant, omdat hier geen relatie met de Hofdijksweg ligt.



Ten noorden en ten zuiden van de Hofdijksweg zijn nabij de locatie de Vliedberg wijken ontwikkeld. Deze wijken kunnen worden bestempeld als planmatige bouw. De woningen in de wijken die direct aan de Oosterweg liggen, staan met de achterzijde naar deze weg toe. De achtertuinen grenzen hierbij aan de groene buffer tussen de Oosterweg en de woningen.

In de wijken zijn twee verschillende bouwrichtingen en bouwtypologieën zichtbaar. Ten zuiden van de Hofdijksweg is een combinatie van tweekappers en aaneengesloten bebouwing te vinden die de richting van de Hofdijksweg (zowel in lijn met als haaks erop) opzoekt. Ten noorden van de Hofdijksweg staan veelal rijwoningen die de richting van de Oosterweg opzoeken (regelmatig zowel in lijn als haaks erop). Deze richting wordt doorgezet in de vrijstaande woningen aan het Hogepad, die daarmee iets gedraaid staan ten opzichte van het Hogepad.

Aan de Hofdijksweg staan tegenover de locatie de Vliedberg enkele woningen. Meer naar de dorpskern is ook een Rabobank, een te koop staande bouwmarkt en een supermarkt te vinden. Recent is er nabij de rotonde Hofdijksweg-Hogepad een appartementencomplex gebouwd. Dit complex heeft vier lagen op de kop en loopt af tot twee lagen. Dit complex is duidelijk aanwezig en geeft een gezicht aan het dorp en de rotonde. Tegenover het appartementencomplex staat de supermarkt met aan de zuidzijde woningen op de plint. Dit gebouw vormt een stevige invulling naar de Hofdijksweg en de rotonde.

De verschillen zijn het grootste in het lint (Hofdijksweg). Woningen van één laag met kap en twee lagen wisselen elkaar af. In figuur 5 zijn foto's opgenomen van de bestaande situatie.

### 3.1.3 HUIDIGE FUNCTIES IN HET PLANGEBIED

De Vliedberg voorziet thans in 84 verzorghuisplaatsen, 9 verpleeghuisplaatsen en 5 plaatsen voor kortdurende opvang. Daarnaast staan op de locatie 58 aanleunwoningen.

Vanuit de huidige Vliedberg vinden ook begrafenissen plaats. Het condoleren vindt dan plaats in de grote zaal. Deze zaal wordt ook gebruikt voor bijeenkomsten en partijen.

## 3.2 Beoogde ontwikkelingen

### 3.2.1 ONTWIKKELINGEN IN DE ZORG

De toenemende vergrijzing en veranderende gedachten over de zorg voor ouderen hebben grote gevolgen voor de inrichting van deze zorg in Nederland. Was enkele tientallen jaren geleden voor veel ouderen gebruikelijk om zich relatief snel te laten inschrijven voor een plaats in een verzorgingstehuis, nu ligt de nadruk op het zo lang mogelijk zelfstandig wonen, in combinatie met zorg op maat. Indien mensen toch intramuraal moeten worden verzorgd, geniet het de voorkeur dit zo dicht mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving van mensen te doen. Hiermee zijn in de afgelopen jaren verschillende

vormen van kleinschalige zorg ontstaan. Hierbij is een goede afstemming vereist tussen zorgaanbieders en woningbouwverenigingen.

In 2004 is onderzoek uitgevoerd naar de zorgbehoefte op Goeree-Overflakkee (Tympanaan Instituut). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat circa 30% van de 75-plussers behoefte heeft aan zorg en andere ondersteunende diensten, maar wel zelfstandig wil blijven wonen. Hierbij kan gedacht worden aan thuiszorg, waarbij veelal wordt ingezet op het aanbieden van zorg aan huis in een zogenaamde woonzorgzone. Daarnaast vormen ook mensen met een fysieke beperking, mensen met een verstandelijke beperking, mensen met een psychische beperking en mensen met een verslavingsachtergrond mogelijke doelgroepen.

In 2008 heeft TNO in opdracht van de initiatiefnemer een marktverkenning uitgevoerd naar de ontwikkeling van de vraag naar woonvoorzieningen voor ouderen met fysieke beperkingen en dementie op Goeree-Overflakkee. In de marktverkenning zijn vraag en (gepland) aanbod tegen elkaar afgezet. De prognose van de vraag heeft onafhankelijk van het beschikbare aanbod plaatsgevonden en is berekend op basis van demografische gegevens en landelijke prevalentiecijfers. De prognose laat zien dat de verwachte vraag naar zorg tussen 2010 en 2025 gestaag toeneemt. Eilandelijk wordt een groei verwacht van ruim 250 zorgvragers in genoemde periode. Daarbij is in profielen onderscheid gemaakt tussen ouderen met weinig tot veel beperkingen. Vervolgens is de huisvestingsbehoefte per profiel bepaald in vier typen: zelfstandig wonen, geschikt wonen, verzorgd wonen en intramuraal wonen.

Voor wat betreft intramuraal wonen dekt de huidige capaciteit in kwantitatieve zin de behoefte. De verdeling is echter scheef: een stevig tekort aan psychogeriatrische plaatsen (pg-plaatsen), een beperkt tekort aan somatische plaatsen somatiek en een stevig overschot aan verzorgingshuisplaatsen. Na realisatie van de in 2008 bekende plannen neemt de capaciteit echter af en wordt ongeveer 75% van de vraag gedekt. Een verdergaande inzet op de realisatie van moderne intramurale capaciteit is dan ook noodzakelijk.

Voor wat betreft de extramurale vormen van wonen (geschikt wonen en verzorgd wonen) neemt de vraag stevig toe en is de huidige voorraad daar niet op berekend. Zeker gelet op het doelmatigheidsmodel dat ervan uitgaat dat de woonbehoefte verder verschuift van intramuraal naar extramuraal, de toename van het aantal 75-plussers en de bestaande wachtlijsten, mag aangenomen worden dat er nog een forse inhaalslag gemaakt moet worden om het aanbod op de vraag af te stemmen. De locatie Vliedberg biedt daarvoor ruimte, waarbij opgemerkt wordt dat de toekomstige bevolkingssamenstelling op de locatie Vliedberg gemeleerd van karakter moet zijn.

Vanuit de Vliedberg worden diverse voorzieningen en diensten aangeboden, waar zowel bewoners als ouderen uit de gemeente gebruik van kunnen maken. Daarmee wordt invulling gegeven aan het concept van de woonzorgzone. Uitgangspunt voor de initiatiefnemer is dat de cliënt centraal staat en dat mensen de vrijheid geboden wordt om op de hen passende wijze oud te worden.

## 3.2.2 PROGRAMMA

Op de locatie Vliedberg wordt een nieuw gebouw gerealiseerd waar de intramurale zorg op een moderne manier wordt aangeboden. Daarin wordt uitgegaan van woongroepen van zeven mensen die in hun eigen leefwereld leven en hun eigen binnen en buiten hebben. Er is sprake van 24-uurszorg waarin op de schaal van zeven wordt gekookt.

Daarnaast is er in het nieuwe gebouw ruimte voor 30 appartementen voor senioren met een zorgindicatie en 8 kamers voor kort verblijf. De bewoners kunnen daarbij gebruik maken van de faciliteiten van de Vliedberg. Naast het verzorgen en verplegen van ouderen in de Vliedberg zelf, wordt de Vliedberg ook de uitvalsbasis voor het verlenen van zorg en aan zorg gerelateerde diensten voor verschillende woonzorgcomplexen en particulieren in de gemeente. Hierbij kan worden gedacht aan thuiszorg, het aanbieden van dagbesteding, en maaltijdvoorziening thuis (Tafeltje Dekje) of in de Vliedberg (ouderenrestaurant, aansluiting op het centrale alarmsysteem) en het aanbieden van diverse faciliteiten in het verzorgingstehuis, zoals een bibliotheek of fysiotherapie. Tevens blijft de Vliedberg de organisatie van begrafenissen faciliteren. Daartoe wordt in het programma een grotere zaal voorzien die ook gebruikt kan worden voor partijen.

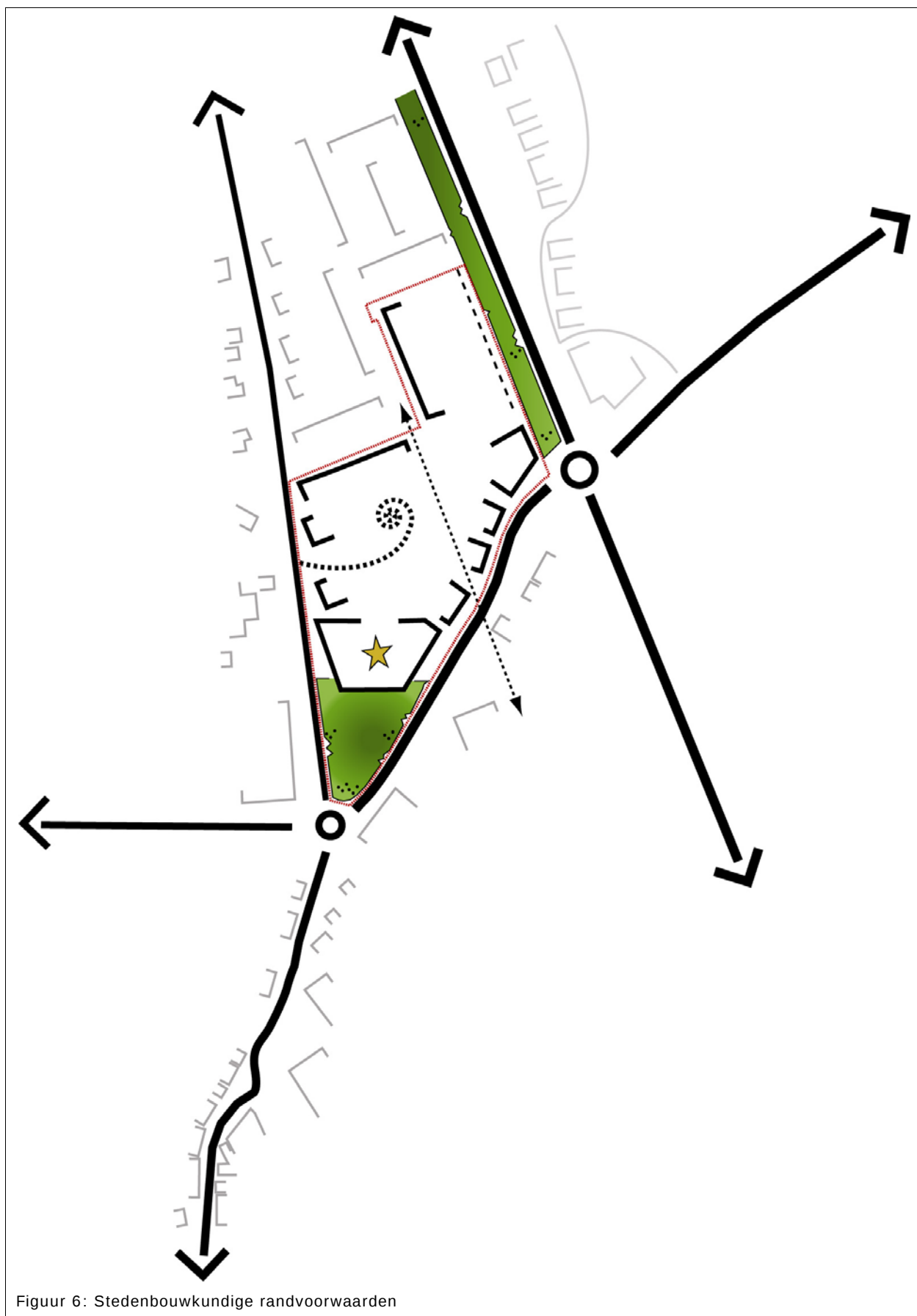
| Bouwplan zorgvoorziening                   | Huidig      | Toekomstig         |
|--------------------------------------------|-------------|--------------------|
| - Verpleeghuisplaatsen (psychogeriatrisch) | 9 eenheden  | 49-56 eenheden     |
| - Verzorghuisplaatsen                      | 84 eenheden |                    |
| - Kortdurende opvang/zorghotel             | 5 plaatsen  | 7 - 14 plaatsen    |
| - Appartementen (zorgindicatie)            |             | 34 eenheden        |
| - Zorginfra                                |             | 750 m <sup>2</sup> |

Tegelijkertijd zal – gelet op de behoefte aan zelfstandig wonen voor senioren met een lichte zorgindicatie – een appartementengebouw ontwikkeld worden voor deze doelgroep. Dit gebouw met tussen 20 en 24 wooneenheden wordt geprojecteerd dicht bij het zorgcentrum en is op kaart 7 aangeduid met een C.

Op het overige deel van de locatie is ruimte voor verschillende woonvormen. Grondgebonden en gestapeld. Zelfstandig wonen met verschillende gradaties van zorg, waarbij ook specifieke zorg niet wordt uitgesloten. Het programma ligt daarin nog niet vast, maar uitgegaan wordt van de volgende bandbreedte.

| Overzicht wooneenheden                 | Huidig   | Toekomstig |           |
|----------------------------------------|----------|------------|-----------|
|                                        |          | Min.       | Max.      |
| - Aanleunwoningen                      | 58 eenh. | -          | -         |
| - Appartementen (lichte zorgindicatie) |          | 20 eenh.   | 24 eenh.  |
| - Grondgebonden woningen               |          | 10 eenh.   | 30 eenh.  |
| - Gestapelde woningen                  |          | 30 eenh.   | 55 eenh.  |
| Totaal                                 | 58 eenh. | 60 eenh.   | 109 eenh. |

Dit betekent een toename van het aantal wooneenheden van minimaal 2 en maximaal 51.



### **3.3 Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

De voorgenomen herontwikkeling van de locatie de Vliedberg wordt benut om de relatie met de lintbebouwing aan de Hofdijksweg te verbeteren. Vanuit het historisch centrum staan de woningen direct aan de weg, verder naar het buitengebied wordt de afstand van de bebouwing tot de weg groter, dit wordt ingevuld door groene voor- en zijtuinen. Op de locatie Vliedberg wordt deze invulling gebruikt om het lint te versterken. De breedte van de groene tussenruimten mag fluctueren.

Met de beoogde ontwikkeling worden zowel kleine als grotere bouwmassa's voorzien. Met de herontwikkeling worden de wijzigingen ten opzichte van de omliggende kavel-richtingen ingepast. Zo kan aan de oostzijde van het plangebied de structuur van de woonwijk ten noorden van de locatie worden doorgezet tot aan de rotonde Oosterweg-Hofdijksweg. Aan deze rotonde is de mogelijkheid een grotere bouwmassa te realiseren.

Aan het Hogepad wordt de bebouwingsstructuur vanuit de bestaande omgeving opgepakt en in eenzelfde korrel doorgezet op de locatie Vliedberg. De afstand van bebouwing tot de weg en de draaiing van de voorgevel ten opzichte van het Hogepad wordt in het plangebied doorgezet.

Op de locatie bij de rotonde Hofdijksweg-Hogepad is een hoogteaccent mogelijk om het complex meer kracht en uitstraling te geven naar buiten toe. Wel moet voldoende afstand worden gehouden tot de rotonde en is een groene inrichting naar de rotonde toe wenselijk. Deze wenselijkheid is in 2000 al onderschreven in regie-aanwijzing rotonde Vliedberg<sup>1</sup>.

Voor het zorgcomplex is het belangrijk dat het wordt geïntegreerd in de structuren van Ouddorp. Hiertoe wordt een verbinding voor langzaam verkeer over het terrein van het zorgcomplex voorgestaan, waardoor een relatie wordt gelegd tussen de woonwijken ten noorden en ten zuiden van Hofdijksweg. Hierdoor wordt de locatie transparant en toegankelijk.

De ontsluiting van het zorgcomplex blijft aan het Hogepad; een nieuwe toegang aan de Hofdijksweg tussen de twee rotondes is vanuit een oogpunt van doorstroming ongewenst. Bovendien wordt daarmee de gewenste versterking van het lint teniet gedaan. De exacte locatie of locaties van de toegang aan het Hogepad is vrij en leidt tot een (samenstel van) gemeenschappelijke parkeerruimte(s) in het midden van de locatie.

---

<sup>1</sup> Deze regie-aanwijzing die in 2000 wel is besproken maar nooit formeel is vastgesteld, legt de nadruk op de samenhang tussen 5 mogelijke ontwikkelingen rond de rotonde Hofdijksweg-Hogepad; de opgave voor de Vliedberg is daarin volledig veranderd, maar de stedenbouwkundige randvoorwaarden komen overeen met de gedachtengang achter de regie-aanwijzing.



Figuur 7: Stedenbouwkundig plan

### **3.4 Stedenbouwkundige uitwerking**

#### Fase 1: zorgcomplex

De planvorming voor het nieuwe zorgcomplex is in een vergevorderd stadium. Het zorgcomplex wordt gesitueerd in de hoek bij de rotonde Oosterweg-Hofdijksweg. Dit heeft als voordeel dat het belangrijkste gebouw op de belangrijkste plek staat en dat de bouw kan plaatsvinden voordat het oude gebouw is gesloopt. Door de architect zijn inmiddels sfeerimpressies vervaardigd waarin een beeld wordt geschetst van de beoogde nieuwbouw. Enkele van deze impressies zijn opgenomen in figuur 8. Dit gebouw zal als eerste worden gerealiseerd.

Bij het ontwerp van het zorgcomplex is de mogelijkheid ingebouwd om flexibel met de inrichting om te gaan, via het principe van omkeerbaar bouwen. Op deze wijze kunnen ruimten met een vaste maat omgebouwd worden van een appartement met zorgfaciliteiten naar een verpleegplaats en vice versa. Zo kan flexibel en met relatief beperkte financiële en bouwtechnische ingrepen snel worden ingesprongen op een gewijzigde vraag.

#### Fase 1: Appartementengebouw

Inmiddels is ook gestart met de planvorming voor het gebouw direct grenzend aan het zorgcomplex. Daar is een appartementenblok voorzien van vier lagen dat vooral bedoeld is voor senioren met een zorgindicatie. Doordat het zorgcomplex vanuit de hoek bij de rotonde Oosterweg-Hofdijksweg in hoogte terugspringt van vier naar twee lagen en er afstand wordt gehouden naar dit appartementencomplex is er sprake van een gevarieerd hoogtebeeld en wordt wandvorming voorkomen.

Met de bouw van dit complex wordt ingespeeld op de groeiende behoefte aan verzorgd wonen. Door de bouw gelijk te laten lopen met het nieuwe zorgcomplex is het mogelijk het aantal verhuisbewegingen van ouderen te beperken en ervoor te zorgen dat de bewoners van de te slopen aanleunwoningen snel terug kunnen naar hun woongebied.

#### Fase 2: Grondgebonden en gestapelde woningen

Het overige deel van het terrein kan worden ingevuld met grondgebonden woonvormen, met uitzondering van de hoek bij de rotonde Hofdijksweg-Hogepad waar een accent in de vorm van een appartementenblokje van vier lagen is gedacht.

### **3.5 Beeldkwaliteit**

De in deze paragraaf beschreven richtlijnen hebben tot doel een ruimtelijk basiskwaliteit te garanderen. Hiermee wordt beoogd samenhang te creëren, zowel binnen het plangebied als in aansluiting op de omgeving. De richtlijnen gaan in op aspecten als massa en dakvorm en de gewenste overgang tussen openbare ruimte en privéterrein.

#### Massa en vorm

Voor grondgebonden woningen wordt uitgegaan van twee bouwlagen plus kap; daartoe is een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen. Een belangrijke uitzondering vormt de zone direct grenzend aan de bestaande woningen aan de Molentienden, waar



Figuur 8: Sfeerimpressies nieuwbouw zorgcomplex (zicht Hoofdijksweg, hoofdingang, Oosterweg)

met een maximale bouwhoogte van 7 meter het woongenot van de bestaande woningen wordt veilig gesteld. Op een drietal plekken is een hoogteaccent tot vier lagen of maximaal 14 meter denkbaar: nabij de rotonde Oosterweg-Hofdijksweg, nabij de rotonde Hofdijksweg-Hogepad en eenmaal ertussen in. Daarmee ontstaat een gevarieerd bebouwingsbeeld. Een vijfde laag is slechts dan denkbaar als er sprake is van een setback, zodat de vijfde laag niet als zodanig ervaren wordt en als aangetoond kan worden dat er geen inbreuk wordt gedaan op de vrije windvang van de molen.

De kapvorm van de bebouwing bestaat uit een plat dak of een zadeldak, met de nokrichting haaks op de weg. Wolfseinden zijn niet toegestaan.

#### Openbare ruimte

Inrichting van de openbare ruimte is erop gericht een doelmatige en verzorgde situatie te creëren. Het parkeren wordt daartoe zoveel mogelijk geconcentreerd in 'parkeerkoffers' in het binnengebied. Hiermee wordt voorkomen dat geparkeerde auto's het straatbeeld aan de buitenzijde domineren. Eventuele extra benodigde parkeerplaatsen worden direct aan het stratenpatroon in het plangebied gekoppeld.

De bestaande beeldbepalende bomen worden zoveel mogelijk gehandhaafd. Met name aan de randen van het plangebied zijn de bomen sterk beeldbepalend.

#### Overgang openbaar-privé

Op de overgang van openbaar naar privé dienen zoveel mogelijk groene streekeigen hagen te worden aangeplant om het groene karakter van het plangebied en omgeving te versterken.

#### Kleur- en materiaalgebruik

De locatie de Vliedberg ligt op de overgang tussen dorp en landschap en tussen twee wijken. In het kleurgebruik wordt deze overgang meegewogen. Het zorgcentrum zelf aan de rand krijgt een transparante lichte uitstraling om de positie van het zorgcentrum in de samenleving duidelijk te maken.

De zone met de meer grondgebonden wooneenheden sluit qua kleurstelling en materiaalgebruik meer aan bij het dorp, waar baksteen in een roodbruine tint de overhand heeft. Om ervoor te zorgen dat de Vliedberg als terrein nog enigszins herkenbaar blijft wordt de materiaalkeuze voor de ondersteunende delen doorgezet in zowel het hoofgebouw als de overige gebouwen.

Daken worden vooral voorzien in de kleinere gebouwen langs de Hofdijksweg en het Hogepad. Daken langs de Hofdijksweg worden bij voorkeur uitgevoerd in rode dakpan als accentuering van het lint, terwijl de daken langs het Hogepad zowel in donkere als in rode dakpan kunnen worden uitgevoerd.

Daarenboven gelden de volgende algemene voorwaarden:

- Er dienen natuurlijke materialen te worden toegepast, zoals baksteen en keramische dakpannen.
- Gebruik van geglaazuurde of glimmende dakpannen is niet toegestaan.



## 4 SECTORALE ASPECTEN

### 4.1 Archeologie

#### Wettelijk kader

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen bij de voorbereiding van een project.

#### Onderzoek

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur van Zuid-Holland (bron: [www.chs.zuid-holland.nl](http://www.chs.zuid-holland.nl)) geeft aan dat het plangebied ligt in een gebied met zeer grote kans op archeologische sporen. Vanwege de hoge archeologische verwachtingswaarde, is er volgens het provinciale archeologiebeleid noodzaak om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren voordat nieuwe bouwactiviteiten plaatsvinden. De archeologische waardenkaart die hoort bij het gemeentelijk archeologiebeleid, geeft aan dat het plangebied ligt in een gebied met een redelijk hoge archeologische verwachting. Hierbij zijn archeologische waarden te verwachten op een diepte dieper dan 50 cm beneden maaiveld.

Door Archeomedia is bureauonderzoek verricht naar de te verwachten archeologische waarden.<sup>2)</sup> Uit dit onderzoek is gebleken dat de volgende archeologische verwachting van toepassing is:

- middelhoge archeologische verwachting op sporen en/of vondsten uit de laat-Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen;
- middelhoge archeologische verwachting op sporen en/of vondsten uit de late middeleeuwen;
- zeer hoge archeologische verwachting op perceelsgreppels uit de Nieuwe tijd.

Op basis van het bureauonderzoek wordt archeologisch vervolgonderzoek op de onderhavige onderzoekslocatie noodzakelijk geacht om de mate van verstoring van de bodem te bepalen. Het bureauonderzoek is opgenomen in bijlage 1.

Conform het gemeentelijke archeologiebeleid is ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden een dubbelbestemming Waarde – Archeologie opgenomen.

#### Conclusie

Vanwege de beschermde werking van de dubbelbestemming Waarde – Archeologie vormt het aspect archeologie geen belemmering ten aanzien van de uitvoering van het onderhavige bestemmingsplan.

---

<sup>2</sup> Archeologisch onderzoek aan de Vliedberglaan 1-42 en 52-58 te Ouddorp (gemeente Goedereede) Bureauonderzoek, februari 2010

## 4.2 Bodemkwaliteit

### Wettelijk kader

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve dient een bodemonderzoek uitgevoerd te worden, teneinde de bodemkwaliteit in beeld te brengen.

### Onderzoek

Door de Bodemonderzoeker B.V. is op 7 juni 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van het verkennend bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- In boringen 1 t/m 10 is in de bovengrond een lichte tot zeer lichte hoeveelheid aan puin aangetroffen.
- Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden.
- In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden/zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.
- Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 0,7 tot 1,3 m.m.v.
- In de bovengrond is analytisch PAKtotaal, PCB's en minerale olie licht/zeer licht boven achtergrondwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.
- In het ondiepe grondwater zijn de parameters molybdeen en minerale olie boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Het bovenstaande leidt tot de conclusie dat de gestelde hypothese ( op de onderzoekslocatie geven de verrichte activiteiten geen reden voor veronderstelde bodemverontreiniging) deels kan worden aangehouden. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters PAKtotaal, PCB's en minerale olie is dusdanig dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Opvallend is wel dat over het gehele terrein in de bovengrond PCB's worden aangetroffen. Weliswaar in zeer lichte gehalten, doch het vermoeden is dat om het buitenterrein 'onkruid' vrij te houden er in het verleden rijkelijk gespreeid is met bestrijdingsmiddelen. De aangetoonde gehalten blijven onder de norm voor nader bodemonderzoek.

In het ondiepe grondwater en grond nabij de opslagtank en de vuilopslag zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetroffen. De op locatie liggende ondergrondse opslagtank voor minerale olie kan derhalve worden gesaneerd door een KWA erkend tanksaneringsbedrijf.

### Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.3 Ecologie

### Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen

Het plangebied maakt onderdeel uit van een woonwijk met bestaande aanleunwoningen en een zorgcentrum en ligt in ten oosten van het centrum van Ouddorp, midden in het bebouwde gebied van de kern. De inrichting van het plangebied bestaat uit bestrating, bebouwing en tuinen. De omgeving van het plangebied heeft een soortgelijke inrichting als het plangebied zelf. De bestaande bebouwing zal worden gesloopt om plaats te maken voor een zorgcentrum en appartementen.

Om de nieuwbouw te kunnen realiseren, zijn de volgende werkzaamheden gepland:

- slopen bestaande woningen;
- grondwerkzaamheden (voor bijvoorbeeld bouwrijp maken en aanleg infrastructuur);
- bouwwerkzaamheden.

### Wettelijk kader

#### *Soortenbescherming*

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. Zo bevat de Flora- en faunawet onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor – voor zover vereist – geen ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet zal worden verkregen.

#### *Gebiedsbescherming*

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn;
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door gedeputeerde staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het project moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het project in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

#### Beleid

Het Structuurschema Groene Ruimte geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in onder de vorm van de Ecologische hoofdstructuur (EHS), Randstadgroenstructuur en Groene Hart. De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS. De provinciale ecologische verbindingzones zijn beschreven in het rapport Ecologische verbindingzones in Zuid-Holland.

#### Onderzoek en toetsing

##### *Soorten*

Het verwijderen van groenelementen en de hieropvolgende bouwwerkzaamheden kunnen mogelijk negatieve effecten hebben voor beschermde broedende vogels, amfibieën en kleine zoogdieren. Voor zover beschermde soorten voorkomen, horen deze tot categorie 1 van het Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten. Enkele soorten en alle volgens vallen in categorie 2 van deze lijst. Voor zover werkzaamheden plaatsvinden, en deze buiten het broedseizoen aanvangen, is er geen strijdigheid met de Flora- en faunawet. In het plangebied zijn enkele foeragerende vleermuizen aanwezig. Deze vallen in categorie 3 van de lijst. Voor deze soorten dient ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet aangevraagd te worden, indien vaste rust-, verblijf- en broedplaatsen worden verstoord. Vaste rust-, verblijf- en broedplaatsen zijn op de locatie niet aangetroffen. Omdat het enkel foeragerende vleermuizen betreft is er geen strijdigheid met de Flora- en faunawet.

##### *Gebieden*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit gebieden die zijn beschermd op basis van de Natuurbeschermingswet 1998 en/of PEHS-gebieden. Het plangebied ligt op een afstand van circa 1 km van het Habitatrichtlijngebied Duinen van Goeree. De beoogde nieuwbouw ligt op een dermate afstand dat geen significant negatieve effecten voor de beschermde gebieden zullen ontstaan.

#### Conclusies

De Flora- en faunawet vormt geen beletsel voor de uitvoering van het project.

Het project ligt niet in een gebied met een beschermde status. Gebieden met een beschermde status liggen op geruime afstand van het plangebied en de beschermde soorten in deze gebieden zullen derhalve geen negatieve gevolgen van de ontwikkeling ondervinden.

#### **4.4 Externe veiligheid**

##### Wettelijk kader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid aan verschillende aspecten aandacht te worden besteed, namelijk:

- bedrijven in of in de directe omgeving van het plangebied, waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door leidingen.

##### Onderzoek en conclusie

In of in de nabijheid van het plangebied vinden geen relevante gevaarlijke activiteiten of vervoer van gevaarlijke stoffen plaats, die de uitvoering van het onderhavige project in de weg staan.

#### **4.5 Kabels & Leidingen**

##### Wettelijk kader

In het bestemmingsplan dienen planologisch relevante leidingen te worden bestemd. Tevens dienen relevante zones te worden aangegeven, waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen / goederen;
- aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch (i.c. 47,5 cm);
- defensiebrandstoffen;
- warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

##### Onderzoek en conclusie

Voor de planlocatie is een Klcmelding uitgevoerd. Uit deze melding is gebleken dat in het plangebied geen planologisch relevante kabels en/of leidingen aanwezig zijn. Bij de herinrichting van het plangebied zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de overige kabels en leidingen.

#### **4.6 Milieuhinder bedrijven**

##### Wettelijk kader

Bij de bouw van milieugevoelige bestemmingen dient rekening te worden gehouden met mogelijke hinder van bedrijven in de omgeving van de locatie. Omgekeerd mag de woningbouw ook niet leiden tot een belemmering van de bedrijfsvoering van de betreffende bedrijven.

### Onderzoek

Nabij het plangebied aan het Hogepad ligt een bestaande groothandel en detailhandel in vis en visproducten. Bij dit bedrijf is ook een visrestaurant aanwezig. Het ISGO verwacht dat dit bedrijf in categorie 3.2 van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' valt. De bijbehorende richtafstand bedraagt 100 m. Het beoogde bedrijf ligt in een gemengde omgeving. Volgens de uitgangspunten van de VNG-publicatie mag in dergelijke gevallen de richtafstand met 1 stap worden verlaagd. In dit geval met 50 m. De afstand tussen het bedrijf en de dichtstbijzijnde woningen bedraagt circa 25 meter. De beoogde nieuwbouw komt niet dicht bij het bedrijf te liggen dan het bestaande verzorgingstehuis. Tevens liggen bestaande woningen op een kortere afstand van het bedrijf. Derhalve wordt het bedrijf niet in zijn ontwikkeling beperkt. Klachten over of hinder van de groothandel zijn niet bekend. Daarom mag worden verwacht dat voor de beoogde (ver)nieuwbouw geen sprake is van hinder.

Aan de Hofdijksweg is een bouwmarkt in bouw- en tuinmaterialen gevestigd. Voor dit bedrijf geldt op grond van de bovengenoemde VNG-publicatie een richtafstand van 50 m. Ook dit bedrijf ligt in een gemengde omgeving. Derhalve kan ook hier de richtafstand met 1 afstandsstep worden verlaagd naar 30 m. De beoogde nieuwbouw ligt op een afstand van ruim 30 m van het bedrijf. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bedrijvigheid in de omgeving van de beoogde ontwikkeling niet in haar bedrijfsvoering wordt beperkt als de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd. Ook zal de beoogde nieuwbouw niet leiden tot een beperking van het woonklimaat van de beoogde ontwikkeling. Het aspect milieuhinder bedrijven staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

## **4.7 Mobiliteit**

In hoofdstuk 3 is het programma opgenomen voor dat het onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt. In deze paragraaf wordt ingegaan op het aantal parkeerplaatsen en de verkeersontsluiting.

### Verkeersontsluiting

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie is reeds aangegeven dat het plangebied wordt ontsloten via de bestaande ontsluiting op het Hogepad. Dit houdt in dat woningen die grenzen aan het Hogepad en de Hofdijksweg geen directe aansluiting krijgen op deze wegen. Dit wordt onwenselijk geacht vanuit verkeerskundig oogpunt en om het stedenbouwkundig beeld van het bebouwingslint te versterken.

### Verkeersgeneratie

Gebruik van de CROW-tool voor het bepalen van de verkeersgeneratie van een ontwikkeling leert dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling met 362 motorvoertuigen per etmaal toeneemt. Het Hogepad en de Hofdijksweg zijn dusdanig ingericht dat de afwikkeling van deze extra verkeersbewegingen geen belemmeringen oplevert.

In de onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het aantal verkeersbewegingen in de bestaande en toekomstige situatie.

|                         | <b>huidige capaciteit</b> | <b>toekomstige capaciteit</b> | <b>verkeersgeneratie huidige situatie</b> | <b>max verkeersgeneratie toekomstige situatie</b> |
|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| verzorgingshuisplaatsen | 94                        | 90-104                        | 470 mvt/etm                               | 520 mvt/etm                                       |
| wooneenheden            | 58                        | 60-109                        | 372 mvt/etm                               | 699 mvt/etm                                       |
| zorginfra               | 200                       | 750 m2                        | 12 mvt/etm                                | 45 mvt/etm                                        |
|                         |                           |                               | 854 mvt/etm                               | 1.264 mvt/etm                                     |

#### Parkeren

In de onderstaande tabel is aangegeven hoeveel parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd ten behoeve van de ontwikkeling. Dit aantal is gebaseerd op de onderstaande CROW-normen. In deze normen zijn het bezoekersaandeel en het aantal parkeerplaatsen voor werknemers verwerkt.

| <b>functie</b>                       | <b>min – max pp</b>        | <b>Aandeel bezoekers</b> |
|--------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| zelfstandig wonend met zorgindicatie | 0,3 - 0,6 pp / woning      | 0,3 pp per bezoeker      |
| zelfstandig wonend                   | 1,3 - 1,5 pp / woning      | 0,3 pp/bezoeker          |
| verpleeg- verzorgingstehuis          | 0,5 - 0,7 pp / wooneenheid | 60 %                     |

Op basis van deze kengetallen is de volgende berekening gemaakt over het minimale en maximale aantal te realiseren parkeerplaatsen. Er is van uitgegaan dat de eerste fase volledig ingevuld wordt door mensen met een zorgindicatie en de tweede fase in het geheel niet. Daarbinnen is natuurlijk nog wel verschuiving mogelijk.

| <b>functie</b>                       | <b>programma</b> | <b>min pp</b> | <b>max pp</b> |
|--------------------------------------|------------------|---------------|---------------|
| zelfstandig wonend met zorgindicatie | 54-58            | 16,2          | 34,8          |
| zelfstandig wonend                   | 40-85            | 52,0          | 127,5         |
| verpleeg- verzorgingstehuis          | 79               | 39,5          | 55,3          |
| <b>totaal parkeerplaatsen</b>        |                  | <b>107,7</b>  | <b>217,6</b>  |

Uit de confrontatie van het programma met de kencijfers zijn minimaal 107 en maximaal 217 parkeerplaatsen nodig. Indien minder woningen worden gerealiseerd, wordt conform de kengetallen in de onderstaande tabel het aantal parkeerplaatsen in mindering gebracht. De gemeente zal aan de hand van de ingediende bouw- en inrichtingsplannen toetsen of er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Vanuit de stedenbouwkundige visie is reeds aangegeven dat een groen beeld behouden moet blijven naar de Hofdijksweg, het Hogepad en de Oosterweg. Daarom worden de parkeerplaatsen gerealiseerd in het middengebied van het plangebied.

#### **4.8 Molenbiotoop**

Het plangebied ligt deels in de beschermingszone van de molen aan de Molenweg. In de Verordening Ruimte is aangegeven dat het zicht en de vrije windvang op een molen moet worden beschermd. Voor een molen die ligt in stedelijk gebied geldt de zogenaamde 1/30<sup>ste</sup> regeling. Deze regeling houdt in dat binnen een zone van 100 m vanaf de molen geen bebouwing mag worden opgericht of hoge groenopstanden mogen voorkomen. In de zone tussen 100 en 400 m vanaf de molen mogen geen gebouwen of groenopstanden worden opgericht die hoger zijn dan 1/30<sup>ste</sup> van de afstand van het te

bouwen bouwwerk tot aan de molen. Hierbij wordt de hoogte berekend vanaf het onderste punt van de wiek. De molen aan de Molenweg is een stellingmolen. Het onderste punt van de wiek ligt op een hoogte van 5 m. De beoogde nieuwbouw varieert tussen de 7 en 14 m. Het dichtstbijzijnde punt waar een bouwhoogte van 14 m is toegelaten ligt op een afstand van 255 m. Op basis van de bovenstaande berekening mag de bouwhoogte hier maximaal 13,5 m bedragen. De bouwhoogte van 14 m is opgenomen omdat het in de bestemmingsplansystematiek niet wenselijk wordt geacht te werken in halve meters. Om de molenbiotoop te beschermen is de bovengenoemde regeling in een gebiedsaanduiding opgenomen. Deze gebiedsaanduiding geeft de waarborg dat niet te hoog wordt gebouwd of dat indien wel hoger wordt gebouwd dan toegelaten, gemotiveerd moet worden afgeweken.

#### **4.9 Luchtkwaliteit**

##### Wettelijk kader

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Doel van de wet is het verbeteren van de luchtkwaliteit waarbij gewenste ruimtelijke ontwikkelingen worden doorgang kunnen vinden. In deze wet zijn de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd.

Voor luchtkwaliteit is stikstofdioxide het meest maatgevend, omdat deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde veroorzaakt. Daarnaast zijn ook de concentraties van fijn stof van belang. De grenswaarde voor fijn stof wordt als gevolg van de hoge achtergrondconcentraties in grote delen van Nederland overschreden.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Er geldt een NIBM-grens van 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. Als aannemelijk te maken is dat een project binnen de NIBM-grens blijft, is verdere toetsing niet nodig.

Deze Ministeriële Regeling geeft voor een aantal categorieën van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Bijlage 3A en 3B van de Regeling NIBM geven aan, in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

- 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

##### Onderzoek en conclusie

De ontwikkelingen die in het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen qua verkeersintensiteiten ruim binnen het 3% criterium. Het onderhavige bestemmingsplan laat geen omvangrijke ontwikkelingen toe die leiden tot een grote verkeersaantrekkende werking. Derhalve worden de ontwikkelingen als 'niet in betekenis zijnde mate' aangemerkt. Luchtkwaliteit is geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

#### 4.10 Water

Voor het waterbeheer in het projectgebied is het waterschap Hollandse Delta verantwoordelijk. In het kader van de watertoets is een wateradvies aangevraagd over de wateraspecten van dit plan.

##### Beleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2008) staat hoe het waterschap 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.

Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m<sup>2</sup> is het beleid van het waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

Het waterstructuurplan Goeree-Overflakkee is totstandgekomen in nauwe samenwerking tussen de vier gemeenten, het ISGO en het waterschap Hollandse Delta. Het doel van het plan is een ruimtelijke visie voor de lange termijn (tot 2050) te geven op de structuur en het gebruik van het watersysteem. Dit is nodig omdat ingrijpende veranderingen worden voorzien. Deze veranderingen zijn deels autonoom, zoals een zeespiegelstijging, neerslagtoename en wijzigingen in de Deltawateren. Andere veranderingen, zoals wijzigingen van het grond- en watergebruik, kunnen mogelijk worden bijgesteld en afgestemd op de toekomstige waterstructuur.

##### Huidige situatie

Het plangebied ligt in de polder Oudeland op hooggelegen (boven NAP) zandgrond, op de overgang naar kleigronden ten oosten van de kern Ouddorp. Het plangebied is infiltratiegebied en ligt aan de rand van het milieubeschermingsgebied voor grondwater aan de noordzijde van Ouddorp. Het plangebied maakt deel uit van het bemalingsgebied Witte Brug, met een streefpeil van NAP +1,00 m.

Er ligt een hoofdwatgang langs de Oosterweg. Deze hoofdwatgang gaat met een duiker onder de Hofdijksweg door en volgt vervolgens als verduikerde hoofdwatgang een tracé langs de Vliedberglaan, kruist het Hogepad en de Wilhelminaweg en loopt uiteindelijk in de watgang bij de Marijkeweg. Tussen het Hoge Pad en de Wilhelminaweg ligt een greppel met krooshek die een put af naar deze duiker afvoert.

Dwars over de locatie ligt derhalve een verduikerde hoofdwatgang met een diameter van ø500 mm. Deze duiker is feitelijk te klein om bij een hevige bui het water voldoende te kunnen afvoeren, maar in normale omstandigheden staat er weinig water in. De duiker voert in vrij verval af naar de wegsloot langs de Oosterweg.

Nabij de rotonde Oosterweg-Hofdijksweg is een aantal jaren geleden een Bergbezinkleiding aangelegd. In plaats van een bergbezinkbassin heeft men hier gekozen voor een leiding met een grote diameter. Deze bergbezinkleiding loopt aan de westzijde om de rotonde heen en vormt hier een blokkade voor elke eventueel om te leggen watergang.

De verduikerde hoofdwatgang ligt op het Vliedberg-terrein niet in een eigen kadastraal perceel. Mogelijk is er ook geen zakelijk recht gevestigd voor het deel wat zich op het terrein bevindt.

#### Uitgangspunten nieuwe situatie

Bij de herontwikkeling van de locatie zal de functie van deze hoofdwatgang gehandhaafd moeten blijven. Gelet op de planvorming biedt het huidige tracé geen goed uitgangspunt. Wijziging van het tracé wordt voorgestaan, waarbij het waterschap de volgende uitgangspunten heeft meegegeven:

- ook in de nieuwe situatie voldoet een verduikerde vorm; open water heeft weliswaar normaliter de voorkeur maar in dit geval is het grootste deel van het tracé toch al verduikerd;
- omdat de situatie wijzigt kan niet meer volstaan worden met een duiker van  $\varnothing 500$ , maar moet gezien de lengte en het afvoerdebiet een duiker van  $\varnothing 1000$  mm worden toegepast om aan de afvoernorm van 2ltr/sec/ha te kunnen voldoen;
- een korte kruising onder een gebouw door wordt niet op voorhand afgewezen, mits aan beide zijden een inspectieput wordt toegepast;
- op de verduikerde hoofdwatgang dient een zakelijk recht gevestigd te worden, dan wel dient de strook grond waar de hoofdwatgang onder ligt, in eigendom van het waterschap te komen;
- de hoofdwatgang verdient planologische bescherming.

#### Voorstel nieuwe situatie

In overleg met het waterschap is op basis van bovenstaande uitgangspunten gekozen voor een tracé dat langs het Hogepad naar het noorden buigt, vervolgens langs de noordgrens van het plangebied loopt en dan onder de corridor tussen de zorggebouwen A en B heen aansluit op de watergang langs de Oosterweg. Tussen het zorggebouw en de Oosterweg is zonodig ruimte voor open water.

Dit tracé is in een strook van minimaal 6,5 meter breed voorzien van een dubbelbestemming zodat de functie van de watergang gegarandeerd wordt. Op het tracé wordt een duiker met een diameter van  $\varnothing 1000$  mm aangelegd in nauw overleg met het waterschap. Door de hartlijn van de duiker in het midden van het tracé te leggen, krijgt de duiker de gewenste bescherming van drie meter ter weerszijden. Afspraken over de vestiging van zakelijk recht worden parallel gemaakt.

#### Toetsing

In de watertoets en het wateradvies is getoetst op de volgende aspecten: waterkering, compensatie toename verharding, waterkwaliteit en riolering. Op deze aspecten worden hierna nader ingegaan.

##### *Waterkering*

Het bouwplan ligt niet binnen een beschermingszone van een waterkering.

*Compensatie toename verhard oppervlak*

In de bestaande situatie is circa 4.500 m<sup>2</sup> verhard en is circa 6.500 m<sup>2</sup> bebouwd. In de nieuwe situatie is de exacte omvang van de verharding en de bebouwing nog niet bekend omdat het programma voor de tweede fase nog flexibel is. Gelet op de stedenbouwkundige uitgangspunten kan wel een minimum en maximum bepaald worden.

| Soort verharding | Verhard oppervlak<br>Bestaande situatie | Beoogde situatie verhard oppervlak |                       |
|------------------|-----------------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
|                  |                                         | Minimaal                           | maximaal              |
| Bestrating       | 4.500 m <sup>2</sup>                    | 6.500 m <sup>2</sup>               | 7.500 m <sup>2</sup>  |
| Bebouwing        | 6.500 m <sup>2</sup>                    | 6.000 m <sup>2</sup>               | 7.500 m <sup>2</sup>  |
| Totaal           | 11.000 m <sup>2</sup>                   | 12.500 m <sup>2</sup>              | 15.000 m <sup>2</sup> |
| Percentage       | 45 %                                    | 51 %                               | 61 %                  |

Op grond van het onderhavige bestemmingsplan en de planvorming mag verwacht worden dat het bebouwd oppervlak niet eens zozeer toeneemt, maar wel de verharding als gevolg van de parkeerdruk. De toename van het totale verharde oppervlak bedraagt maximaal 4.000 m<sup>2</sup>. Het standaard beleid van het waterschap is dat 10% van deze extra verharding moet worden gecompenseerd in open water. Gelet op de infiltratiemogelijkheden van gebied mag verwacht worden dat een substantieel deel van de compensatie plaats kan vinden door middel van infiltratie. Ook als dit niet het geval is kan 400 m<sup>2</sup> aan open water worden gerealiseerd aan de zijde van de Oosterweg door verbreding van de watergang in combinatie met de aanleg van een wadi-achtige retentie.

*Waterkwaliteit en riolering*

Het voornemen is om gedeeltelijk af te koppelen en het schone hemelwater te lozen op de dichtstbijzijnde watergang (de wegsloot ten langs de Oosterweg). Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk gebruik te maken van duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen.

**4.11 Wegverkeerslawaaï**Wettelijk kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) zijn grenswaarden opgenomen voor de geluidsbelasting afkomstig van wegen. Bij de bouw van gevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) binnen de geluidszone van wegen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de waarden van de Wgh niet overschreden worden. Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Oosterweg. Deze wegen zijn ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder gezoneerd. Dit betekent dat indien geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, in deze geluidszone worden mogelijk gemaakt, de akoestische situatie in beeld moet worden gebracht.

Onderzoek

Door Mobius Consult is bureauonderzoek verricht naar de te geluidsbelasting op het plangebied.<sup>3)</sup> Uit dit onderzoek is het volgende gebleken:

<sup>3</sup> Nieuwbouw zorgcentrum De Vliedberg te Ouddorp; Geluid – ruimtelijke onderbouwing en hogere grenswaarden, 15 november 2010

- vanwege de Oosterweg de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden ter plaatse van de noord-, oost- en zuidgevels van het zorgcentrum. Ook zal dit het geval zijn voor de woningen gelegen aan de noordoost- en zuidoostgevel van woongebouw C. Bronmaatregelen zijn niet kosteneffectief en redelijk. Geadviseerd wordt hogere grenswaarden aan te vragen:
  - maximaal 56 dB voor de gevels van zorggebouw A;
  - maximaal 57 dB voor de gevels van zorggebouw B;
  - maximaal 50 dB voor de gevels van woongebouw C.
- de geluidsbelasting vanwege de Hofdijksweg en het Hoge Pad zijn hoger dan gewenst. Dit wordt deels veroorzaakt doordat de Hofdijksweg erg druk is en de afstand van de bouwgrens tot de weg klein is. Overdrachtsmaatregelen zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet mogelijk en bronmaatregelen zijn niet kosteneffectief en redelijk. De geluidsbelasting is echter niet onacceptabel, ook niet als dit wordt vergeleken met de maximale grenswaarde uit de Wet geluidhinder. Daarnaast betreft het vervangende nieuwbouw, waarvoor in het algemeen nog hogere grenswaarden mogelijk zijn. Geadviseerd wordt hiervoor te accepteren dat de geluidsbelasting hoger is dan de richtwaarde en bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met deze geluidbelasting. Bij de omgevingsvergunningaanvraag dienen de gevelmaatregelen afgestemd te worden op de gecumuleerde geluidbelasting. Het akoestisch onderzoek is opgenomen in bijlage 4. Hoofdstuk 6 vormt de basis voor de aanvraag voor hogere grenswaarden, die tegelijk met het ontwerp-bestemmingsplan in procedure is gebracht.

#### Conclusie

Vanwege de Oosterweg is de geluidbelasting op het zorgcentrum en twee (zorg)woningen te hoog, hiervoor is een verzoek voor hogere grenswaarden bij burgemeester en wethouders ingediend. De geluidbelasting vanwege de Hofdijksweg en het Hoge Pad zal moeten worden geaccepteerd; eventueel kan bij verdere uitwerking van het plan rekening worden gehouden met de geluidbelasting.

## 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

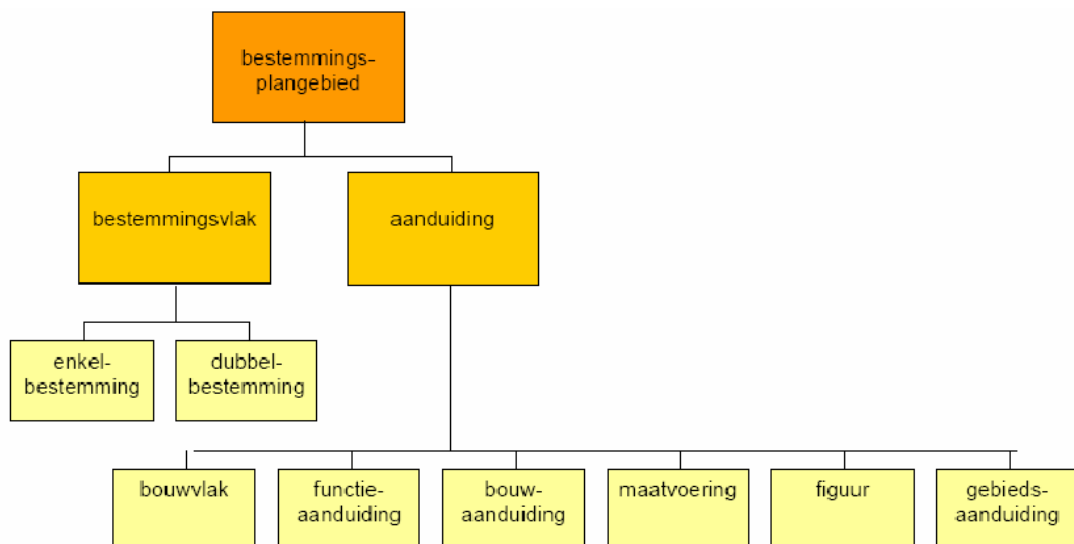
### 5.1 Bestemmingsplansystematiek

Het bestemmingsplan heeft tot doel het juridisch-planologisch kader te geven voor de realisatie van de zorgvoorzieningen en appartementen ter plaatse van de Vliedberg in Ouddorp. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop het inrichtingsplan in de juridische regeling (plankaart en regels) is vertaald. Als planvorm is gekozen voor een flexibel plan dat de stedenbouwkundige uitgangspunten van het ontwerp vastlegt.

Eén en ander heeft geresulteerd in een planopzet met twee bestemmingen. Er is gezocht naar een optimale digitale verbeelding in combinatie met een beschrijving in de regels. Daarnaast zijn enkele illustraties in dit hoofdstuk opgenomen, waarmee een duidelijk kader wordt gecreeerd voor de beoogde ontwikkeling. Het plan biedt wel de mogelijkheid om op een flexibele wijze op mogelijke veranderingen in te spelen.

#### Digitale verbeelding en regels

De regels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken te weten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Bij het opstellen van de regels en de digitale verbeelding (kaart) is uitgegaan van de richtlijnen Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De SVBP 2008 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de regels en de digitale verbeelding. De opbouw van de SVBP 2008 met betrekking tot de digitale verbeelding is in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



De regels en digitale verbeelding vormen tezamen het burgerbindende (juridische) gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.



Figuur 9: Maatvoerings- en functieaanduidingen

## **5.2 Bestemmingsbeschrijving**

De regels vallen in vier hoofdstukken uiteen. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels, hoofdstuk 2 regelt de bestemmingsregels, hoofdstuk 3 omvat de algemene regels en hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels.

### **5.2.1 INLEIDENDE REGELS**

Dit hoofdstuk omvat de volgende artikelen:

#### Begrippen (artikel 1)

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende woorden toegekende betekenis.

#### Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

### **5.2.2 BESTEMMINGSREGELS**

#### Maatschappelijk (artikel 3)

Het grootste deel van het gebied is bestemd tot Maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn de zorgvoorzieningen toelaatbaar. Om de functie van de Vliedberg voor begravenissen en partijen mogelijk te maken, is de aanduiding 'horeca' opgenomen (zie afbeelding 9). Om ook de reguliere woningen (appartementen) mogelijk te maken, is de aanduiding 'wonen' opgenomen (zie afbeelding 9). Voor de woningen wordt aangesloten bij de gemeentelijke bestemmingsregeling voor gestapelde woningen. Verder is conform de gemeentelijke bestemmingsregeling de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of van een bedrijf aan huis geregeld.

Door middel van hoogtescheidingslijnen is de stedenbouwkundige visie vertaald in het bestemmingsplan. Als basis wordt uitgegaan van een maximale hoogte van 10 meter. Op enkele plekken wordt een maximale hoogte van 14 meter toegestaan, in de zone langs de Oosterweg wordt een maximale hoogte van 11 meter toegestaan en in de zone grenzend aan de woningen aan de Molentienden wordt een maximale hoogte van 7 meter toegestaan. Op deze wijze is duidelijk waar de stedenbouwkundige accenten zijn voorzien. De bebouwingsstructuur van de gebouwen aan het Hogepad is vastgelegd in de regels in een aparte kaart die als bijlage bij de regels is gevoegd. Hierin is aangegeven dat de voorgevel van de gebouwen moet worden gesitueerd in de lijn van de bestaande bebouwing aan het Hogepad. Dit houdt in dat de gevels worden gerealiseerd binnen een hoek van 10° tot 15° ten opzichte van de op de kaart aangegeven gevellijn, dan wel evenwijdig aan het Hogepad.



De structuur van de lintbebouwing aan de Hofdijksweg wordt vastgelegd door de bebouwing in de zone met een maximale hoogte van 10 meter te koppelen aan een gevellijn die op de digitale verbeelding is opgenomen. Gebouwen aan deze zijde worden gebouwd in of binnen een afstand van 5 m van de gevellijn. In de regels wordt ingegaan op de verhouding tussen de breedte van gebouwen en de tussenruimte. De minimale maat van de tussenruimte wordt bepaald door de totale gevelbreedte in de zone te delen door twee met een minimum van 3 meter per tussenruimte en een maximum gevelbreedte van 15 meter per gevel. Op deze wijze wordt juridisch de lintstructuur aan de Hofdijksweg verankerd.

Binnen het bouwvlak mogen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte is opgenomen op de digitale verbeelding. Tevens is een maximum bebouwingspercentage opgenomen, waarmee voorkomen wordt dat het gehele plangebied wordt volgebouwd. Daarnaast zijn verschillende bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten. Terreinafscheidingen mogen niet hoger worden gebouwd dan 2 m, palen en masten mogen maximaal 7 m hoog worden gebouwd en alle andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 3 m.

#### Verkeer – Verblijfsgebied (artikel 4)

Een deel van de erftoegangswegen en verblijfsgebieden is bestemd tot Verkeer – Verblijfsgebied. Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn verschillende bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegelaten. Terreinafscheidingen mogen niet hoger worden gebouwd dan 2 m, palen en masten mogen maximaal 7 m hoog worden gebouwd en alle andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen niet hoger zijn dan 3 m.

#### Leiding - Water (artikel 5)

Het gebied waar de verduikerde hoofdwatgang gerealiseerd wordt is voorzien van de dubbelbestemming Leiding - Water. In figuur 10 is het gebied opgenomen waarvoor de dubbelbestemming Leiding – Water van toepassing is. Door een breedte van minimaal 6,5 meter te kiezen, wordt door de duiker op de hartlijn van de dubbelbestemming te plaatsen, bereikt dat er ter weerszijden een beschermingszone ontstaat. Ten behoeve van deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van andere (samenvallende) bestemmingen zijn alleen toegestaan als het belang van de hoofdwatgang niet onevenredig wordt geschaad. Daarvoor is een vergunningenstelsel ingericht die echter niet van kracht is tijdens de aanleg van de verduikerde hoofdwatgang zelf. Op dat moment zal de te bouwen corridor in het zorggebouw over de watgang worden gebouwd, waarbij ter weerszijden wordt voorzien in inspectieputten.

#### Waarde – Archeologie (artikel 6)

Het gebied met een zeer grote kans op archeologische sporen is mede bestemd tot Archeologisch waardevol gebied. In figuur 10 is het gebied opgenomen waarvoor de dubbelbestemming Waarde – Archeologie van toepassing is.

Ten behoeve van deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bouwwerken ten behoeve van andere (samenvallende) bestemmingen zijn alleen toegestaan als de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad. Daartoe geldt een vergunningenstelsel voor diverse werken en werkzaamhe-

den, teneinde de archeologische belangen te beschermen, met name voor bouwwerken waarvoor dieper moet worden gegraven dan 50 cm. De diepte van 50 cm als ondergrens voor het afwijkingsvereiste is het resultaat van de afweging tussen enerzijds de archeologische belangen en anderzijds de belangen van burgers en ondernemers. Aan de diepte van 50 cm ligt de overweging ten grondslag, dat een belangrijk deel van de gronden in het plangebied in het verleden is omgezet of 'uitgemijnd'.

### 5.2.3 ALGEMENE REGELS

#### Anti-dubbeltelbepaling (artikel 7)

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft.

#### Algemene bouwregels (artikel 8)

In artikel 7 zijn algemene bouwregels opgenomen voor bestaande bouwwerken.

#### Algemene gebruiksregels (artikel 9)

In dit artikel is een algemeen gebruiksverbod gegeven voor gebruik van gronden en gebouwen in strijd met de bestemming.

#### Algemene aanduidingsregels (artikel 10)

In de algemene aanduidingsregels is een regeling opgenomen voor de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. In dit artikel is de regeling opgenomen, waarmee de vrije windvang van en het zicht op de molen aan de Molenweg wordt veiliggesteld. Binnen een zone tot 100 m van de molen mogen geen gebouwen of groenopstanden worden opgericht, hoger dan de onderpunt van de wiek. Tussen de 100 m en 400 m van de molen bedraagt de maximale bouwhoogte: (afstand tussen het middelpunt van de molen en het gebouw in m)  $\times \frac{1}{30}$  + (hoogte van de onderste wiek in m). In figuur 10 is de ligging van de molenbiotoop opgenomen.

#### Algemene afwijkingsregels (artikel 11)

In dit artikel is een aantal algemene bevoegdheden om af te wijken van de regels opgenomen. Deze hebben betrekking op het afwijken van de voorgeschreven maten en het overschrijden van bouwgrenzen.

#### Algemene wijzigingsregels (artikel 12)

Voor het afwijken van bestemmingsgrenzen met een afstand van maximaal 10 m is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze mag uitsluitend worden toegepast indien het verleggen van bestemmingsgrenzen noodzakelijk is voor de realisatie van het bouwplan.

#### Overige regels (artikel 13)

##### *Werking wettelijke regelingen*

In de overige regels is aangegeven dat voor zover in de regels wordt verwezen naar wetten of andere wettelijke regelingen, deze van verwijzen naar de regelgeving die van kracht was op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### *Strafregel*

Het verrichten van vergunningsplichtige werken of werkzaamheden zonder vergunning is strafbaar gesteld op grond van de Wet op de economische delicten.

## 5.2.4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### Overgangsrecht (artikel 14)

Artikel 14 betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan. In lid 3 is een hardheidsclausule opgenomen die het mogelijk maakt af te wijken indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

### Slotregel (artikel 15)

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: 'De Vliedberg'.



## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Regelgeving grondexploitatie**

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

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

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen. Tussen de gemeente Goedereede en initiatiefnemer Curamare is op 2 maart 2011 een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor is het niet noodzakelijk een exploitatieplan op te stellen.

### **6.2 Economische uitvoerbaarheid**

Onderhavig bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. Inzicht verschaffen in de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan conform het Bro is voor ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen aan de orde. Conform artikel 3.1.6 Bro heeft onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het ontwikkelingsplan. Daaruit blijkt dat Curamare op eigen grond een zorggebouw neerzet dat volledig uit eigen middelen wordt gefinancierd. Het appartementengebouw dat gelijktijdig wordt gebouwd, wordt door een corporatie gefinancierd op basis van de in de corporatiesector geldende normen. Voor de tweede fase is een grondexploitatie opgesteld die budgettair neutraal sluit. Curamare zal pas afstand doen van haar eigendom in de tweede fase als blijkt dat de opbrengsten van verkoop voldoende zijn om de kosten van de exploitatie te dekken. Met de gemeente Goedereede heeft Curamare een anterieure overeenkomst gesloten, waarin regelingen zijn getroffen voor bovenplanse kosten en bijdragen aan de ruimtelijke ontwikkeling. Er wordt in het kader van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan opgesteld, omdat de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd is.



## 7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta.

Hiertoe is het concept-bestemmingsplan op 19 juli 2010 verzonden aan de provincie Zuid-Holland. Op 21 juli is vervolgens mondeling overleg gevoerd. Na aanscherping is het voorontwerp-bestemmingsplan ingediend bij de provincie Zuid-Holland op 30 september 2010. Op 13 oktober 2010 heeft de provincie Zuid-Holland per brief laten weten dat het bestemmingsplan conform het beleid is dat is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie en in de verordening Ruimte.

Op 13 juli en op 27 september 2010 heeft mondeling overleg plaatsgevonden met het waterschap Hollandse Delta. Op basis daarvan heeft het waterschap een aantal uitgangspunten geformuleerd die zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Het formele wateradvies is aangevraagd voordat het ontwerp-bestemmingsplan ter visie is gelegd.

### 7.2 Inspraakreacties

Op 1 september 2010 heeft de initiatiefnemer CuraMare in samenwerking met de gemeente Goedereede een informatiebijeenkomst voor bewoners en omwonenden georganiseerd. Daarin is ingegaan op de plannen, zowel in planologische zin als in de consequenties voor bewoners, met name daar waar het gaat om tijdelijke huisvesting. Opmerkingen die tijdens de informatiebijeenkomst door omwonenden zijn gemaakt, zijn ter harte genomen en hebben geleid tot aanpassingen aan het bouwplan voor het zorgcomplex. Met name de positie van de hoofdtoegang en de positie voor laden en lossen zijn verplaatst. Hierdoor worden verkeersbewegingen van en naar de Molentienden goeddeels voorkomen, met uitzondering van bewegingen voor hulpdiensten in geval van calamiteiten en van langzaam verkeer. Deze aanpassingen leiden er wel toe dat het bouwvlak voor het zorggebouw enigszins verschuift.

Vervolgens heeft de gemeente Goedereede op 27 oktober 2010 een inspraakavond georganiseerd. Deze inspraakavond leidde tot een negental reacties van particulieren die onderstaand van een beantwoording zijn voorzien:

#### Inspraakreactie 1.

Er zijn hoogbejaarde bewoners van de aanleunwoningen aan de Vliedberglaan die zich nog zo goed voelen, dat ze niet in de Vliedberg willen. Deze mensen leven nog steeds in het ongewisse voor een oplossing van hun situatie. Ze zijn ten einde raad. Wanneer wordt dit opgelost? Heel graag spoedig een gesprek met deze hoogbejaarden. Zo lang mogelijk zelfstandig blijven: advies van hogere overheden.

Beantwoording 1.

Zoals ook tijdens de informatieavond is aangegeven, voert de leiding van de Vliedberg individuele gesprekken met de bewoners van de aanleunwoningen om passende oplossingen te vinden. Daarvoor staat een aantal opties ter beschikking voor de periode dat de nieuwe Vliedberg gebouwd wordt. De bouw van de nieuwe Vliedberg gaat gepaard met de realisatie van een appartementencomplex, bedoeld voor zelfstandig wonende hoogbejaarden die slechts een lichte zorgindicatie hebben. Daarnaast is er ook in het complex van de nieuwe Vliedberg ruimte voor zelfstandig wonende hoogbejaarden. De gehele planvorming is erop gericht de ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Inspraakreactie 2.

Voorontwerp mooie plannen van Cura Mare. Maar waarom al vanaf juli 2010 de bewoners van de Vliedberglaan verontrusten dat ze hun woning al gauw moeten verlaten. Kan Cura Mare deze mensen een gelijkwaardige woning aanbieden tijdens de bouwphase? Bewoners die nu nog zelfstandig wonen kunnen niet met tegenzin in de oude Vliedberg geplaatst worden. Wij denken dan aan geen eigen was/douchegelegenheid. Volgens het beleidsplan van Cura Mare 2010-2012 spelen de kernwaarden zelfstandigheid en privacy een grote rol maar deze worden nu niet serieus genomen.

Beantwoording 2.

Planvorming kan niet in volledige stilte gebeuren. Niets communiceren is geen optie, omdat dat de onrust alleen maar aanwakkert. De oude Vliedberg is slechts een van de opties; daarbij worden in samenspraak met de bewoners afspraken gemaakt voor een passende oplossing. Zie verder beantwoording 1.

Inspraakreactie 3.

Dat de Vliedberg vervangen moet worden is buiten elke discussie, had al lang moeten gebeuren. Maar dat de entree van Ouddorp vol gebouwd wordt met hoogbouw is beslist geen verfraaiing. De laad- en losoplossing aan de Hofdijkseweg (gebouw B) geeft ons heel grote zorgen.

Beantwoording 3.

Om de ouderen op een passende wijze te huisvesten is gekozen voor een model waarin op een drietal plekken gestapeld gebouwd wordt tot een maximum van vier bouwlagen. Daardoor ontstaat er ruimte voor groen en parkeren op het terrein en dat geeft lucht. Het maximum van vier bouwlagen is gelijk aan het maximum aantal bouwlagen op de Vliedberg en ook aan het Schelphoekje. Door een afwisselend ritme van vier, drie en twee bouwlagen te kiezen en langs de Hofdijkseweg regels op te leggen die wandvorming verbieden, wordt het bouwen in meer lagen stedenbouwkundig verantwoord ingepast. De laad- en losoplossing is daar gesitueerd, waar er al verkeersdruk en het daarbij behorende geluidniveau van de Hofdijkseweg aanwezig is. Het gaat niet om grote aantallen goederenleveranties, zodat het geluidniveau binnen de wettelijke normen blijft.

Inspraakreactie 4.

Betreft: dienstingang. Maak deze ingang aan de zijde van de hoofdingang, zodat de bewoners aan de zuidzijde van de Hofdijkseweg (bewoners Spreeuwenstein) geen last hebben van het lossen van de goederen (m.n. in de vroege ochtenduren).

Beantwoording 4.

Zie tweede deel beantwoording 3.

#### Inspraakreactie 5.

Om de centrale functie van het zorgcentrum te verzekeren, is het noodzakelijk dat de bewoners aan de overzijde van de Oosterweg ook gebruik kunnen maken van deze voorziening. Als u dat onderschrijft, wat zijn dan de maatregelen die u daarbij voor ogen staan (tunnel/luchtbrug/beveiligde oversteek)?

#### Beantwoording 5.

De centrale functie van het zorgcentrum geldt niet alleen voor het Vliedbergterrein, maar voor geheel Ouddorp, derhalve ook de bewoners aan de overzijde van de Oosterweg. Voor veel mensen betekent dat dat een openbare weg moet worden overgestoken, of dat nu de Oosterweg, de Hofdijksweg of het Hogepad is. Voor wat betreft de oversteek van de Oosterweg is niet alleen een koppeling naar het Vliedbergterrein, maar vooral ook een koppeling naar het dorpscentrum van belang. Deze oversteek hoort thuis in de planvorming voor de wijk aan de overzijde van de Oosterweg.

#### Inspraakreactie 6.

Is de regie-aanwijzing die voor dit gedeelte van Ouddorp is vastgesteld meegenomen bij het opstellen van dit voorontwerp?

#### Beantwoording 6.

Neen, de regieaanwijzing is niet expliciet meegenomen bij het voorontwerp. Na de informatie-avond is de regieaanwijzing opgezocht. Daaruit blijkt dat er over de regieaanwijzing nooit een formeel raadsbesluit is genomen en de regie-aanwijzing derhalve geen formele status heeft.

De regie-aanwijzing is tot stand gekomen in het jaar 2000, toen er plannen waren voor het oude Shell-terrein, waar nu het Schelphoekje staat en er ideeën waren voor het terrein van Hameeteman, thans C1000. Voor het terrein van de Vliedberg is daarbij uitgegaan van het bestaande gebouw, waar nog een nieuwe vleugel aan gezet zou kunnen worden. Circa 10 jaar later zijn de ideeën voor de Vliedberg radicaal gewijzigd, waarbij eensgezindheid bestaat over het feit dat het bestaande gebouw geen lange toekomst meer heeft. De regie-aanwijzing heeft voor het gebouw derhalve geen functie meer.

Het onderliggende streven van de regie-aanwijzing was een coherenter beeld van de Hofdijksweg en een duidelijke beeindiging van de Molenweg. Dit streven werd in de regie-aanwijzing bereikt door rond de rotonde Vliedberg een pleinachtige ruimte te creëren. Hiermee is in het bestemmingsplan Vliedberg rekening gehouden: het bouwvlak eindigt grosso modo daar waar in de regie-aanwijzing de pleinachtige ruimte begint. Verder wordt gesteld dat samenhang alleen kan worden bereikt als een hoge architectonische kwaliteit wordt nagestreefd. Ook hieraan doet de planvorming voor de Vliedberg niet af.

De bouwhoogte wordt gesteld op 6/10 meter uitgaande van het fictieve programma van een nieuwe vleugel; daarbij blijft de bestaande Vliedberg met hoogtes tot 12 meter gewoon staan. Interessant is dat de tekst bij de voorkeursvariant 2 luidt: 'de opbouwen of torentjes van ca. 4 bouwlagen verwijzen naar de scandering en bouwhoogte van De Vliedberg en brengen aan de randen van een driehoekig plein tevens een onderlinge verstandhouding rond de rotonde teweeg: 'wachters' bij de entree van het dorp. Zo kan de bebouwing rond de rotonde een duidelijke markering worden voor het dorp: een voorportaal voor het dorpscentrum'. Uit de afbeelding wordt duidelijk dat het gaat om drie locaties voor de wachters: het Schelphoekje, de aanbouw aan de C1000 en het

Vliedbergterrein. Dat betekent dat op het Vliedbergterrein volgens de regie-aanwijzing terugliggend een bouwmassa van 4 bouwlagen (= circa 13 meter) goed mogelijk is.

Kortom: nog los van de status van de regie-aanwijzing is er (weliswaar onbewust) voldoende rekening mee gehouden met de regie-aanwijzing

#### Inspraakreactie 7.

Positief zijn de volgende wijzigingen in het ontwerp: het wisselen van de functies in gebouw A en B zodat de aanrijroute en de laad- en loszone is verplaatst richting de Hofdijksweg, de verplaatsing van de hoofdingang van het zorgcentrum en de handhaving van de Molentienden 43 t/m 52 als 'doodlopende' straat, uitgezonderd de gebruikelijke 'calamiteiten' doorgang.

Bezwaar tegen de mogelijkheid om in fase 2 van het project aan de achterzijde van de woningen aan de Molentienden een 'gebouw' te realiseren wat uit 2 woonlagen bestaat en dat blijkens de eerste plantekening een aantal meter dichterbij de erfgrans wordt verschoven. Gesteld wordt dat tijdens het eerste bouwplan in 1989 door het college schriftelijk een toezegging is gedaan dat er alleen sprake zou zijn van 1 woonlaag om de privacy van de huidige (en toekomstige) bewoners te garanderen. Daarnaast eis om de huidige bomenpartij op de erfgrans te behouden. Niet alleen voor de privacy maar tevens ook voor de leefomgeving van de vele vogelsoorten die hier verblijven.

#### Beantwoording 7.

Dank voor de positieve reactie op de veranderingen die na de informatieavond zijn doorgevoerd. Aan de achterzijde van de woningen aan de Molentienden is een beperkte bouwhoogte aangehouden teneinde de overgang naar de woningen niet te zeer te belasten. Daarbij wordt uitgegaan van een normale verkaveling, waarin de achtertuinten aan elkaar grenzen. Er is zelfs voor gekozen om de verduikerde hoofdwatgang langs de erfgrans te projecteren, teneinde voldoende afstand tot de achtertuin te garanderen. Dit kan wel gevolgen hebben voor de bestaande bomen. De bomen zijn geïnventariseerd op hun waarde en deze rij behoort niet tot de hoogste kwaliteit. Er wordt nog een inrichtingsplan voor de buitenruimte opgesteld, waarbij de inplanting van de erfbegrenzing zal worden meegenomen.

#### Inspraakreactie 8.

Bezwaar tegen de bouwhoogte van 7 meter van het bouwblok direkt achter het woonblok aan de Molentienden.

Medio 1990 zijn de 16 bejaardenwoningen gebouwd. Hiertegen hebben we ook bezwaar ingediend, echter na een gesprek op het Gemeentehuis, werd beloofd dat de toenmalige groenstrook wel werd bebouwd, met als beperking dat de bouwhoogte niet hoger zou reiken dan het woonniveau van de 1e verdieping van onze woning (brief gemeente Goedereede kenmerk DVB/MNR 735 d.d. 31 jan. 1989). Ook werd onze privacy veilig gesteld door het 'aanbrengen van een voldoende hoge beplantingsstrook' (deze is echter nooit aangebracht en de huidige is nooit onderhouden). Mede door deze belofte van de Gemeente, hebben we afgezien van een planschade vergoeding. We zijn van mening dat een bouwhoogte ter plaatse van de huidige woningen nog steeds niet hoger mag zijn als ons uitzicht en willen niet accoord gaan met de geplande 7 meter. De achtertuin is tevens de woon en leefkant van de drive-in woningen. Hogere woningen belemmeren uitzicht en zon. Woongenot wordt belemmerd. Tuinen krijgen veel minder zonuren (mosgroei e.d.)

Bezwaar tegen de algemene bouwhoogte van het hele plan, welke ruim boven de huidige bebouwing uitsteekt.

Het uitzicht wordt steeds verder beperkt. Waar we eerst onbelemmerd konden uitkijken naar Hofdijksweg, Oosterweg en zelfs tot aan de N 57, kregen we door de jaren heen steeds minder uitzicht wegens groei van bomen en (niet onderhouden) groenstroken, de bouw van ondermeer de schuren naast de Mekkerstee, de Mekkerstee en Oosterpark. De geplande gebouwen B en C staan direct in ons gezichtsveld en zullen ons uitzicht nog verder beperken. Wij pleiten daarom voor een maximale bouwhoogte gelijk aan de drive-in woningen.

#### Beantwoording 8

Eerste bezwaar tegen bouwhoogte van 7 meter, zie beantwoording 7. Het tweede bezwaar gaat niet op, omdat in de huidige situatie ook sprake is van een massaal gebouw dat op sommige punten vier lagen hoog is. De situering van de bouwmassa wordt anders, maar de bouwhoogte wordt niet substantieel verhoogd. In een dorpsgebied kan een uitzicht over een langere afstand niet gegarandeerd worden, noch kan een individuele burger daar van uitgaan. Het beleid van overheden is erop gericht programmatische vragen van wonen, werken, recreëren en voorzieningen zoveel mogelijk in het bebouwde gebied op te lossen, teneinde het landelijk gebied te sparen. Daarbij zal rekening gehouden moeten worden met veranderende eisen aan wonen, werken en in dit geval zorg. Wij zijn van mening dat er een afgewogen voorstel ligt dat ertoe leidt dat de Vliedberg een terrein wordt waar bewoners, omwonenden en bezoekers met plezier gebruik van maken.

#### Inspraakreactie 9.

Bouw van de huidige plannen betekent aan de zijde van de Hofdijksweg twee gebouwen, elk van 13,5 meter hoog, met grote gevolgen voor de privacy aan de overzijde van de Hofdijksweg, zeker gelet op de doelgroep van de nieuwe gebouwen. Ook gevolgen voor de avondzon en uitzicht. Tevens naar verwachting veel overlast van de dienstingang, met name vroeg in de morgen het geluid van achteruitrijdende vrachtwagens, de lichten van vrachtwagens bij het insteken en het verloop van personeel. Tegelijkertijd geen mooie uitstraling van dienstingang aan belangrijkste rotonde. Verzoek/voorstel om de dienstingang te verplaatsen naar gebouw A aan de Oosterweg met een ontsluiting op de Oosterweg.

In het bestemmingsplan moet worden rekening gehouden met wandvorming daar het huidige geheel nu een 'open' karakter heeft. Als men op het plattegrond kijkt van het nieuwe plan dan ziet men inderdaad de 'open' stukken tussen de gebouwen. Als de gebouwen gebouwd zijn en men komt vanaf de rotonde het dorp in rijden en al zijdelings kijkend naar de gebouwen ziet men de 'open' stukken niet direct en vormen de gebouwen alsnog één grote wand.

Verder vinden wij het ook erg vreemd dat, als wij een reactie willen geven op de plannen van fase 2 dit nu kenbaar moeten maken, terwijl daar nog geen uitgewerkte plannen voor liggen.

Kortom, het huidige leefgenot zal door deze bouwplannen volledig verdwijnen en de waarde van de woning vermindert flink na het realiseren van deze bouwplannen.

#### Beantwoording 9

Zie ook beantwoording 3. De nieuwe gebouwen staan op een afstand van minimaal 40 meter van de woningen, omdat de Hofdijksweg ertussen ligt; de inbreuk op de privacy en de gevolgen voor avondzon en uitzicht zijn daardoor beperkt. Daarenboven is de

hoogtebepaling tot 14 meter van toepassing op twee volumes die ook in het bestemmingsplan zijn afgekaderd.

De dienstringang kan niet verplaatst worden naar de Oosterweg, omdat daar geen ontsluiting gemaakt kan worden. De dienstringang ligt nu op een positie waar er al verkeersdruk en het daarbij behorende geluidniveau van de Hofdijksweg aanwezig is. Het gaat niet om grote aantallen goederenleveranties, zodat het geluidniveau binnen de wettelijke normen blijft.

Het voorkomen van wandvorming is niet alleen in de plannen maar ook in de regels opgenomen. Er ontstaat een gevarieerd gevelbeeld met open ruimtes ertussen. Daarbij zal niet op elk punt aan de Hofdijksweg een doorzicht naar het terrein zijn.

Fase 2 ligt verder in de tijd. Nu al concrete plannen maken, betekent over een aantal jaren waarschijnlijk opnieuw een aanpassing. De toezegging ligt er om over de verdere uitwerking verder van gedachten te wisselen. De opzet met variatie in bouwhoogte, een maximum bebouwingspercentage en met de regels ter voorkoming van wandvorming bieden naar de omgeving voldoende duidelijkheid over wat er kan komen.

Voor waardedaling van woningen staat het vrij om een beroep te doen op planschade.

## 8 GEWIJZIGDE VASTSTELLING

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 27 december 2010 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Vier zienswijzen zijn ontvangen. Op basis van de overwegingen/reacties wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan één zienswijze. Daarnaast is het bestemmingsplan ambtshalve op enkele punten aangepast. Het betreft de volgende wijzigingen:

Veranderingen op basis van de zienswijze:

1. in figuur 7 van de toelichting wordt de letter C in het vlak het dichtste bij het Hoge Pad vervangen door een D;
2. de bebouwingsmogelijkheden in het vlak D worden zo beperkt dat wel een maximale hoogte van 14 meter is toegestaan, maar dat dit geldt voor maximaal de helft van het vlak;
3. in artikel 3 wordt een lid toegevoegd met de volgende tekst:
4. 'ter plaatse van het maatvoeringsvlak waar een maximale hoogte van 7 meter is aangegeven, mag de tweede bouwlaag van elke ter plaatse te realiseren (woon)eenheid maximaal de helft van het grondvlak van de eerste bouwlaag beslaan, waarbij de tweede bouwlaag slechts aan één zijde op de zijgevel van de onderliggende (woon)eenheid mag rusten'.

Ambtshalve aanpassingen:

1. artikel 3.4 wordt als volgt gewijzigd:

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het college van Burgemeester en Wethouders kan afwijken van het bepaalde onder lid 3.2.1 onder b tot een maximale hoogte van 18 meter ten behoeve van de ombouw van een technische voorziening voor het gebouw onder de voorwaarde dat:
  1. de ombouw maximaal 4 meter hoog is;
  2. de ombouw maximaal een derde beslaat van de oppervlakte van het dakvlak van het onderliggende gebouw;
  3. de ombouw passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
  4. de bepalingen onder artikel 10 lid b in acht worden genomen;
  5. de gemeenteraad vooraf in de gelegenheid wordt gesteld zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college van burgemeester en wethouders te brengen.
- b. Het college van Burgemeester en Wethouders kan daar waar een maximale hoogte geldt van 14 meter afwijken van het bepaalde onder lid 3.2.1 onder b tot een maximale hoogte van 18 meter ten behoeve van een extra bouwlaag voor een gebouw onder de voorwaarde dat:
  1. de extra bouwlaag maximaal tweederde beslaat van de oppervlakte van de aansluitende onderliggende bouwlaag;
  2. het passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. minimaal 1 parkeerplaats per woning in het gebouw waarop een extra bouwlaag wordt toegestaan, geheel dan wel half verdiept, wordt gerealiseerd;

4. de bepalingen onder artikel 10 lid b in acht worden genomen.
2. eventuele ondergeschikte redactionele wijzigingen.







**BIJLAGE TOELICHTING**





## **BIJLAGE 1**

Archeologisch onderzoek





## **BIJLAGE 2**

Bodemonderzoek





## **BIJLAGE 3**

Wateradvies





## **BIJLAGE 4**

Akoestisch onderzoek





## **BIJLAGE 5**

Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro