

Toelichting Bestemmingsplan ‘Westerloostraat/Hongaarseplein Goedereede’ Gemeente Goeree Overflakkee



NL.IMRO. 1924.GDRWesterloostr-BP30
Vastgesteld - november 2024

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Verkeer/parkeren	14
4.3 Flora en fauna	15
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	16
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	18
4.7 Geluid	19
4.8 Bodem	20
4.9 Geur	21
4.10 Luchtkwaliteit	21
4.11 Externe veiligheid	22
4.12 Kabels en leidingen	24
4.13 Vormvrije mer	24
5. Juridische toelichting	26
5.1 Juridische planopzet	26
5.2 Bestemmingswijzer	26
5.3 Plantoetsing en handhaving	26
6. Uitvoering	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Planschade	27
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	28
7.1 Vooroverleg	28
7.2 Zienswijzen	28

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek** (ATKB, 24 december 2021, nr. 20211938/rap01)
- **Quick scan Flora&Fauna** (NWC, mei 2020, nr. P20 – 064/W1818)
- **Ontheffing Wet natuurbescherming** (OD Haaglanden, 31 maart 2023, nr. ODH564761)
- **Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 18 september 2024, nr. VL.2180.R01_rev1)
- **Stikstofdepositieonderzoek bouw- en gebruiksfase** (Ad Fontem, 31 oktober 2024, nr. 21AF268)

1. Inleiding

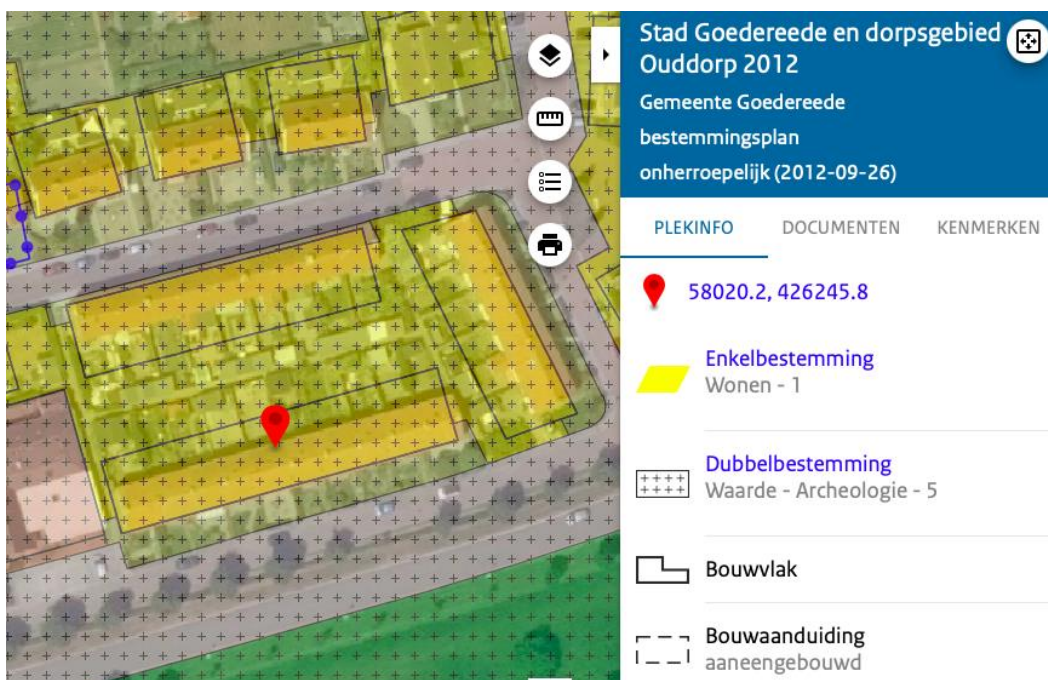
1.1 Situering

Het project betreft het gebied waarop voorheen de woningen aan de Westerloostraat 3 t/m 12 en Hongaarseplein 8 t/m 13 te Goedereede stonden. Het gebied ligt in de bebouwde kom van Goedereede. Er waren 16 grondgebonden woningen aanwezig.



Figuur 1.1: luchtfoto voorheen aanwezige woningen.

Het woongebied is met de bestemmingen ‘Wonen – 1’ en ‘Tuin’ opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’.



Figuur 1.2: deel verbeelding bestemmingsplan Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2.600 m².

Vanwege de behoefte aan de realisering van woonappartementen in het centrum van Goedereede heeft initiatiefnemer het plan opgevat om op het perceel 24 gestapelde en 4 aaneengebouwde woningen te realiseren. Hierna is een situering van de voorgenomen woonbebouwing weergegeven.



Figuur 1.3: impressie toekomstige situatie

Het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012' staat het realiseren van dit bouwplan niet toe. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan 'Westerloostraat/Hongaarseplein Goedereede' gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Westerloostraat/Hongaarseplein' maakt het mogelijk om 24 gestapelde en 4 grondgebonden woningen te bouwen in het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het plangebied en het bouwplan beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de zuidoostelijke rand van de bebouwde kern van de stad Goedereede. Goedereede is in zijn geheel aangewezen als beschermd stadsgezicht vanwege het algemeen belang door de cultuurhistorische waarde van de plaats. Ten zuiden van de oude dorpskern ligt tussen de Groenmarkt/Mariadijk en de provinciale weg een kleinschalige woonbuurt met overwegend twee-onder-een-kap- en rijenwoningen. Deze vlakbij de N57 gelegen woonbuurt heeft een bijzonder groen karakter vanwege de aan de westzijde gelegen gronden van het klooster en de begraafplaats, de haven met de bijzondere bebouwing en de pleinachtige groene ruimten van de Groenmarkt.

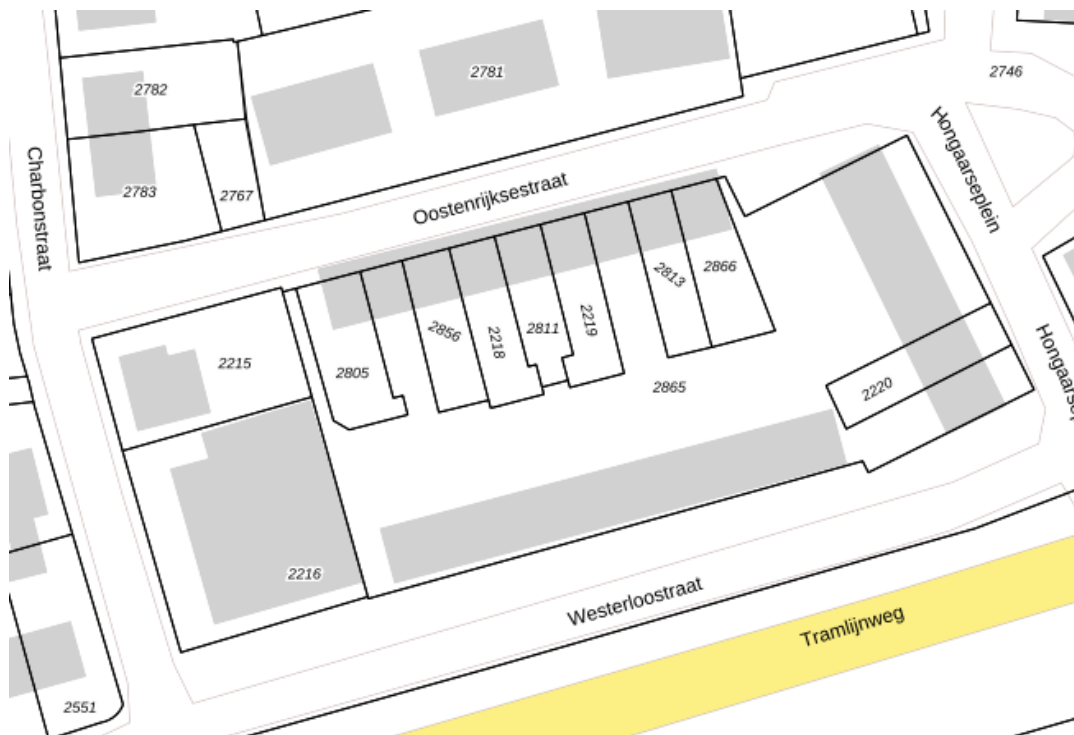
2.3 Huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Westerloostraat en het Hongaarseplein en de bebouwing bestond uit twee woonblokken. Aan de Westerloostraat een blok met tien grondgebonden woningen en aan het Hongaarseplein een blok met zes woningen.



Figuur 2.1: foto voorheen aanwezige woningen Westerloostraat en rechts Hongaarseplein

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Goedereede, sectie A nummer 2220, 2865 (ged.) en 2746 (ged.). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.600 m².



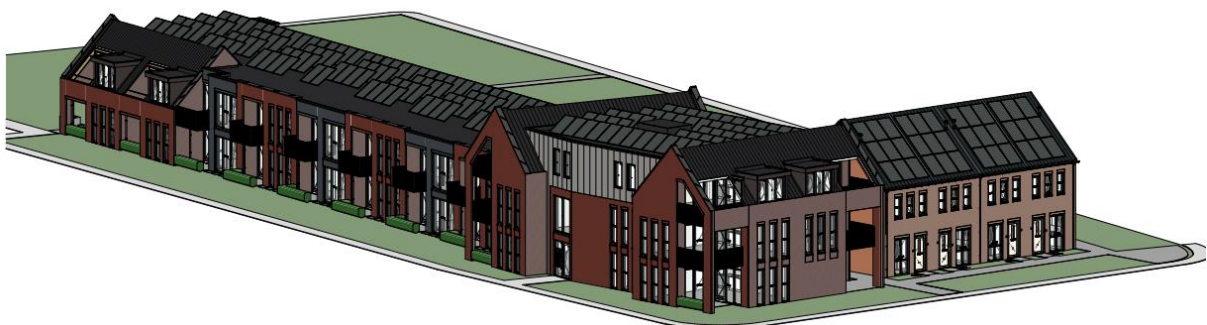
Figuur 2.2: kadastrale tekening projectgebied en omgeving

2.4 Plan

In het nieuwe plan komen er twee woonblokken met in totaal 28 woningen, te weten 24 appartementen en 4 grondgebonden woningen. De bestaande bebouwing is afgebroken. De woningen zijn voor starters/senioren in het huursegment.

De stedenbouwkundige opzet van het woningontwerp wordt vooral bepaald door de bestaande opzet van de bebouwing in de Westerloostraat.

De nieuwe woningen worden net als de afgebroken woningen langs de huidige Westerloostraat en het Hongaarseplein gebouwd. Daarmee volgt het plan de stedenbouwkundige structuur van dit gedeelte van Goedereede met woonstraten en daarlangs gebouwde woningen. Het plan tast de bestaande stedenbouwkundige opzet niet aan en past daarom goed in de bestaande bebouwde omgeving.



Figuur 2.3 impressies nieuwe woonbebouwing



Figuur 2.4: verbeelding ligging complex en parkeerplaatsen

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

Gezien het hoge abstractieniveau van de nationale belangen uit de NOVI, heeft het NOVI geen directe implicaties voor de ontwikkeling en kan de voorgenomen ontwikkeling in algemene zin bijdragen aan de belangen uit het NOVI. Het NOVI heeft geen consequenties voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 28 woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod.

Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen.

Naast het feit dat er behoefte bestaat aan deze woningen, is de ligging van de bouwlocatie in het centrum van Goedereede ook goed. Het bouwplan versterkt het centrum van Goedereede.

3.3 Provinciaal beleid

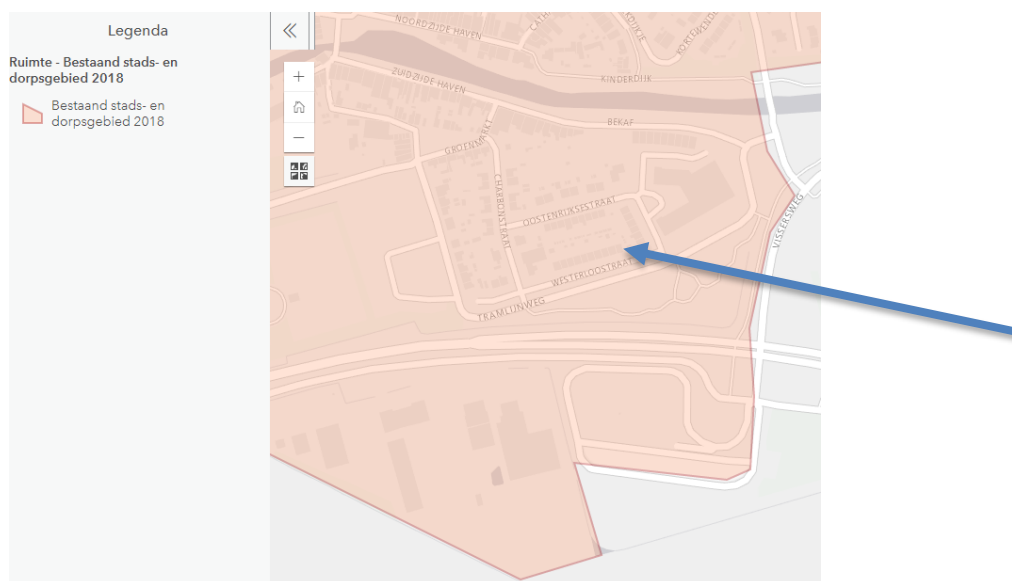
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciaal omgevingsbeleid en bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het plangebied ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.



Figuur 3.1: kaart BSD provincie Zuid-Holland

Zoals in paragraaf 3.2.2 aangeven voorzien de appartementen in de aanwezige woningbehoefte. Mede omdat de bouw van de woningen geschiedt op deze locatie in bestaand stads- en dorpsgebied stemt het plan overeen met het provinciaal planologisch beleid.

Klimaatadaptatie

In artikel 6.50 van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

- a. wateroverlast door overvloedige neerslag;
- b. overstroming;
- c. hitte;
- d. droogte.

Ad a. Er zijn 16 grondgebonden woningen afgebroken, waarvoor 28 woningen worden teruggebouwd. Het gebied met een oppervlakte van ongeveer 2.600 m² is thans voor een oppervlakte van ongeveer 950 m² verhard. De verharding bij de nieuwe bebouwing is ongeveer 1.200 m². In de nieuwe situatie neemt de omvang van de verharding derhalve met circa 250 m² toe. Dit is een beperkte toename aan de rand van de bebouwde kern van Goedereede. Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren bebouwing is niet in de directe omgeving van een waterkering.

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

De conclusie is dat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee (2017)

In de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSG) worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Dit betekent dat fundamentele keuzen gemaakt worden. De waargenomen trend van sociaaleconomische terugloop dient te worden doorbroken. Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland (kust, rust, natuur en ruimte) uit het oog te verliezen. Anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland. De RSG bestaat uit twee documenten, een visie en een onderbouwend analysedocument.

Het plangebied ligt in de bestaande stads-/dorpscontour, het vernieuwen en het vergroten van het aantal woningen draagt bij aan een kwaliteitsimpuls van de locatie en draagt bij aan de inbreiding van Goedereede.

3.4.2 Woonvisie 2018-2024

De gemeenteraad van Goeree-Overflakkee heeft op 14 december 2017 de 'Woonvisie 2018 - 2024' vastgesteld. In deze eilandbrede Woonvisie is inzicht gegeven in de behoefte aan woonruimte op Goeree-Overflakkee en hoe daaraan in samenwerking met publieke en private partijen invulling aan kan worden gegeven. In de Woonvisie legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vast voor het wonen binnen de gemeente. De gemeente Goeree-Overflakkee biedt aantrekkelijke woonmilieus in grote en kleine kernen met een kenmerkende hoge ruimtelijke en sociale kwaliteit. De komende jaren verandert de bevolking van Goeree-Overflakkee echter naar omvang en samenstelling. Dit heeft een belangrijke betekenis voor het woon- en leefklimaat in de kernen. De gemeente Goeree-Overflakkee wil met haar woonbeleid deze demografische ontwikkelingen begeleiden.

Per woonkern wordt er gekeken naar de grootte van een kern, het type en groei van het aantal huishoudens.

Op basis van deze uitgangspunten zijn er per kern verschillende typen ambities geformuleerd. Deze ambities zijn richtinggevend. De groei van de woningvoorraad is gebaseerd op de woningbehoefteraming en betreft dus een minimum voor de lokale behoefte.

Voor de kern Goedereede geldt dat in de woonvisie de volgende ambities zijn opgenomen:

- Inzet op beschikbaarheid sociale/betaalbare huurwoningen;
- Bouwen voor eigen behoefte, voor senioren en voor vestigers van buiten de gemeente;
- Kern met mogelijke herstructureringsopgave;
- Wijkgerichte plannen maken voor vormgeven van wonen en zorg (ontmoetingsplekken, tijdelijke opvang etc.);
- Verduurzaming van de woningvoorraad.

Voor het cluster Goedereede, waar Ouddorp binnen valt, geldt dat er tot 2031 een groei van 25% wordt verwacht, wat neerkomt op 350 tot 375 woningen. In de Woonvisie is vastgelegd dat het woningbouwprogramma jaarlijks wordt geactualiseerd.

De voorgenomen herontwikkeling van de woonlocatie aan de Westerloostraat/Hongaarseplein levert een bijdrage aan de kwalitatieve uitgangspunten en ambities. Met de ontwikkeling wordt een binnenstedelijke, verouderde woonlocatie getransformeerd naar een kwalitatief hoogwaardig gebied. Er worden 28 woningen gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de beschikbaarheid van woningen. Het betreft sociale huurwoningen, een segment waaraan grote behoefte bestaat. De woningbouw levert daarnaast een bijdrage aan het instandhouden van het voorzieningenniveau in Goedereede.

3.4.3 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

De eilandvisie is op 12 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

- De eilandidentiteit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland;
- De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau;
- De kwaliteit, van leven en van groei;
- Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
- Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid;
- Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal. Deze thema's hebben elk een toetsvraag.

Het plan om betaalbare senioren- en/of starterswoningen te realiseren in de bebouwde kern van Goedereede draagt bij aan de woonkwaliteit voor bewoners en versterkt ook de vitaliteit van de stad.

3.4.4 Geldende bestemmingsplan

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012'.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’

Op het perceel liggen de bestemmingen ‘Wonen – 1’ en ‘Tuin’. Voor het perceel geldt daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’.

In de regels bij de bestemming ‘Wonen-1’ is bepaald, dat het bestaand aantal woningen niet mag worden vergroot. In het plangebied waren 16 grondgebonden woningen aanwezig, dit worden 28 woningen. Het bouwplan stemt om die reden niet overeen met het geldende bestemmingsplan.

3.4.5 Beoordeling gemeente

De gemeente Goeree-Overflakkee is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van de woningen aan de Westerloostraat/Tramlijnweg en het Hongaarseplein te Goedereede.

Het bouwplan past in het woningbouwprogramma van de gemeente. Het bouwplan past in de omgeving en sluit aan bij de woningen die in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn.

Voorwaarde is daarnaast, dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen.

Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting/parkeren

In de wegenstructuur komt geen verandering. De Westerloostraat en het Hongaarsplein omsluiten het plangebied.

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt het volgende. De meest recente parkeernormering van het CROW is de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381’. Hieronder de voor dit bestemmingsplan relevante parkeernormen. Uitgaande van de classificatie ‘matig stedelijk’ en ‘schil centrum’ zijn er tussen de 0,8 en 1,6 parkeerplaatsen per huurappartement nodig, derhalve gemiddeld 1,2 parkeerplaatsen per appartement. En tussen de 1,0 en 1,8 (gemiddeld 1,4) per grondgebonden huurwoning. Voor het plangebied betekent dat een parkeervraag van $24 \times 1,2 = 28,8$ en $4 \times 1,4 = 5,6$, in totaal 34,4 (afgerond 35) parkeerplaatsen.

P parkeercijfers huur, etage, midden/goedkoop									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	
sterk stedelijk	0,6	1,4	0,7	1,5	0,9	1,7	1,0	1,8	
matig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
weinig stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
niet stedelijk	0,7	1,5	0,8	1,6	1,0	1,8	1,0	1,8	
P parkeercijfers huurhuis, sociale huur									
parkeren per woning	centrum		schil centrum		rest bebouwde kom		buitengebied		aandeel bezoekers
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
									0,3 pp per woning
zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	
sterk stedelijk	0,8	1,6	0,9	1,7	1,1	1,9	1,2	2,0	
matig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
weinig stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	
niet stedelijk	0,9	1,7	1,0	1,8	1,2	2,0	1,2	2,0	

Figuur 4.1 deel CROW publicatie 381

In relatie tot het plan zullen er 46 parkeervakken worden gerealiseerd in het openbaar gebied voor en naast de woningen aan de Westerloostraat en het Hongaarseplein en langs de Tramlijnweg. Er is voldoende ruimte in het openbaar gebied voor de aanleg van de parkeerplaatsen. Voor de parkeervraag van de huidige woningen werd ook gebruik gemaakt van het openbaar gebied om te parkeren.

In de eindsituatie zijn er voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig, om in de parkeervraag van de te bouwen woningen te voorzien.



Figuur 4.2 situering parkeerplaatsen

Er zullen derhalve voldoende parkeerplaatsen in het openbaar gebied bij de woningen aanwezig zijn.

Verkeersgeneratie

In de genoemde CROW-publicatie 381 zijn ook normen opgenomen ten aanzien van de verkeersgeneratie van functies, zoals wonen. Ten aanzien van huurappartementen geldt een aanname van de verkeersgeneratie per etmaal van tussen de 3,0 en 3,8 (gemiddeld 3,4) voertuigen en voor grondgebonden sociale huurwoningen tussen de 4,2 en 5,0 (gemiddeld 4,6) vervoersbewegingen. In totaal komt dat neer op $24 \times 3,4$ en $4 \times 4,6 = 100$ vervoersbewegingen.

In de bestaande situatie genereerden de huidige woningen ook vervoersbewegingen (54,4). Er is weliswaar sprake van een toename van het aantal voertuigen, doch deze is beperkt (toename van circa 46 vervoersbewegingen per etmaal). Het betreft hier erftoegangswegen. Bij dat type wegen is de maximale intensiteit ca. 4.000 motorvoertuigen. De verkeersintensiteit op de Westerlostraat en Hongaarseplein is aanzienlijk lager dan die 4.000 m2. De wegen zijn voldoende gedimensioneerd om de beperkte toename van vervoersbewegingen te verwerken.

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Het gebied waar de gronden onderdeel van vormen, heeft geen speciale status op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Grevelingen) ligt op ruim 1,6 km van het plangebied.

Er is een quick scan Flora & Fauna uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (NWC, mei 2020, nr. P20 – 064/W1818).

Uit de quickscan bleek dat door de voorgenomen sloop vaste verblijfplaatsen van vleermuizen vernietigd kunnen worden, terwijl het foerageergebied kan worden aangetast en/of vernietigd. Om de functie(s) van het plangebied voor vleermuizen in kaart te brengen, diende aanvullend onderzoek te worden uitgevoerd. Daarnaast blijkt de bebouwing binnen het plangebied ook geschikt te zijn voor verblijfplaatsen van de Gierzwaluw en de Huismus. Door de voorgenomen sloop en vegetatieverwijdering zullen aanwezige vaste verblijfplaatsen van de Gierzwaluw en de Huismus vernietigd worden en zal er essentiële functionele leefomgeving van de Huismus verloren gaan

Uit het uitgevoerde aanvullend onderzoek Wnb bleek dat door de sloop geen aantasting plaatsvindt van verblijfplaatsen van vleermuizen en gierzwaluw, maar wel van verblijfplaatsen van huismussen. Om die reden is een aanvraag om ontheffing van de Wnb ingediend. Bij besluit van 31 maart 2023 hebben Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland de gevraagde ontheffing onder voorwaarden verleend. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zullen de voorwaarden die verbonden zijn aan deze ontheffing in acht worden genomen.

Stikstof

Op grond van de Wet natuurbescherming moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Er is in dit kader een AERIUS-berekening uitgevoerd (Ad Fontem, 31 oktober 2024, nr. 21AF268). Uit de berekening blijkt, data er door de berekende emissie, tijdens de aanleg- en gebruiksfase, er géén meetbare verhoging van de depositie NO_x of NH₃ plaatsvindt in Natura 2000-gebieden als gevolg van de realisatie en het gebruik van de nieuwe appartementen. De ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit van Natura 2000-gebieden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Uit oogpunt van het aspect ‘natuur’ is het plan uitvoerbaar.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992) en de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’ blijkt dat voor het perceel de bestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ geldt. In de regels bij die dubbelbestemming is bepaald, dat er geen onderzoek is vereist voor een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m². De oppervlakte van de te bouwen woningen blijft ruim beneden deze oppervlaktemaat van 2.500 m². Een onderzoek is derhalve niet vereist.

Mochten er tijdens toekomstige werkzaamheden onverhoopt toch zaken worden aangetroffen, dan is er een wettelijke plicht om dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Goeree-Overflakkee (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

4.5 Waterhuishouding

Er is bezien of het plan uit oogpunt van het aspect ‘water’ uitvoerbaar is.

Waterveiligheid

De woningen worden niet binnen de beschermingszone van een waterkering gebouwd.

Schoon water

De woningen worden aangesloten op het aanwezige gemeentelijke rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt afgevoerd naar in de omgeving aanwezig oppervlaktewater.

Voorkomen wateroverlast

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

In figuur 4.4 is een berekening opgenomen van het verschil in verharding in het plangebied tussen de bestaande en de nieuwe situatie.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.679 m². De oppervlakte van de hoeveelheid verharding in de bestaande situatie (bebouwing, terreinverharding, verharding in tuinen) is 1.112,7 m².

In de nieuwe situatie is er 1.590,4 m² aan verharding aanwezig. De nieuwe verharding voor het parkeren wordt aangelegd met halfverharding, om die reden is deze oppervlakte van 350 m² voor de helft (175 m²) meegenomen. De toename van verharding is 477,7 m² en is daarom minder dan 500 m².

Berekening oppervlakte verharding	Bestaand	Nieuw	Vershil
oppervlakte plan gebied	2679,20	2679,20	0,00
oppervlakte woningen Westerloostraat	465,00	759,00	294,00
oppervlakte woningen Hongaarsplein	279,00	440,00	161,00
oppervlakte schuurtjes	90,00	154,00	64,00
oppervlakte verharding parkeren	128,70	175,00	46,30
oppervlakte verharding in de tuintjes	150,00	62,4	-87,60
totaal oppervlakte verharding	1112,70	1590,40	477,70

Figuur 4.3: berekening verharding bestaand en nieuw

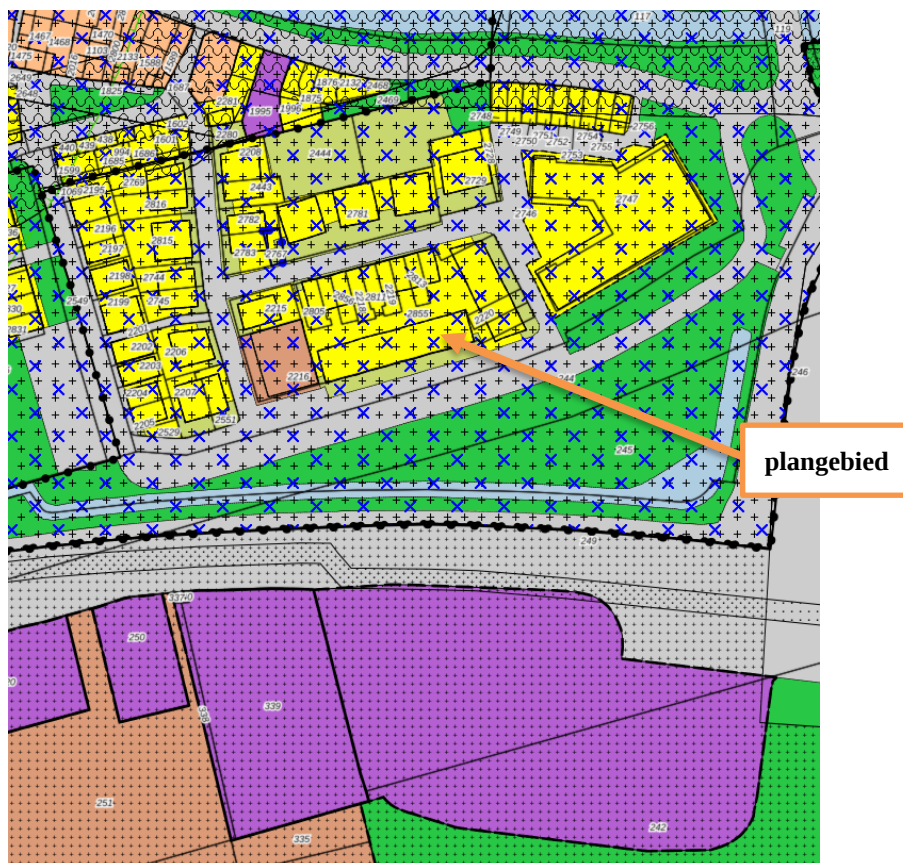
Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’ blijkt, dat er bij dat bestemmingsplan gebruik wordt gemaakt van de SvB ‘functiemenging’, dit omdat er in de kern van Goedereede momenteel bedrijven en milieugevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen. Bij het aspect ‘milieuzonering’ van aanwezige gebieden met functiemenging wordt geen rekening gehouden met richtafstanden, maar met de bouwkundige situatie ten opzichte van milieugevoelige functies in het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 4.4 ligging plangebied en omliggende milieubelastende functies

Nabij het plangebied is aan de Charbonstraat 11 een maatschappelijke functie aanwezig, te weten een gebouw met consultatiecentrum en fysiotherapeutische praktijk. In de SvB ‘functiemenging’ worden dergelijke functies aangeduid, als categorie A. Dat zijn activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De bebouwing staat los van elkaar, waardoor de situatie uit oogpunt van milieuzonering aanvaardbaar is. Overigens gaat het hier om een bestaande situatie, er zijn nu al woningen aanwezig en in de nieuwe situatie zijn er weer woningen aanwezig.

Ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Provincialeweg, zijn enkele bedrijven aanwezig. Dit gebied valt binnen het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Goedereede’. In dat bestemmingsplan is de standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Hierna is het type bedrijf met de van toepassing zijnde milieucategorie en bijbehorende richtafstand uit die standaard SvB genoemd:

- Benzinestation zonder lpg, Provincialeweg 16, categorie 2, richtafstand 30 m;
- Glasbewerkingsbedrijf, Provincialeweg 14, cat. 3.1, 50 m;
- Installatiebedrijf, Provincialeweg 12, cat. 2, 30 m;
- gemeentelijke milieustraat, Provincialeweg 12 b, cat. 3.1, 50 m;
- aannemingsbedrijven, Provincialeweg 8, 10 en 10a, cat. 3.1, 50 m.

De afstand van de woningen tot deze bedrijfsbestemmingen is minimaal 80 m. De milieuzones van deze bedrijven strekken zich niet uit tot het plangebied.

Uit oogpunt van milieuzonering is het plan derhalve realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein.

Wegverkeerslawaaï

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Dit met uitzondering van 30 km/uur wegen.

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï (Kraaij akoestisch advies, 18 september 2024, nr. VL.2180.R01_rev1). Na dit onderzoek kan gesteld worden dat:

- de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege de N57 ten hoogste 56 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in navolging van de Wgh. De overschrijding van 1 – 8 dB vindt alleen voornamelijk plaats aan de zuid-, oost- en westgevels van de gebouwen, gericht naar deze weg.
- de maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (63 dB) niet wordt overschreden.
- uit maatregelenonderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeers- en vervoerskundige aard. Het toepassen van maatregelen bij de ontvanger (in dit

geval alleen het appartementengebouw) is daarmee noodzakelijk in combinatie met het aanvragen van een hogere waarde voor dit gebouw.

- de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege de Visserweg ten hoogste 41 dB bedraagt en daarmee overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in navolging van de Wgh.
- er geen sprake is van toename in geluid na cumulatie, omdat er slechts één geluidbron in het onderzoek relevant is, namelijk de N57, en de geluidbelasting vanwege de Visserweg op de nieuwbouw dermate laag is dat deze geen invloed meer uitoefent op het akoestisch woon- en leefklimaat.
- het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw als zeer goed tot tamelijk slecht dient te worden beoordeeld, afhankelijk van de ligging van gevels.
- er uit de gecumuleerde rekenresultaten in combinatie met de indeling van de gebouwen blijkt dat bij elke nieuwe wooneenheid zondermeer één geluidluwe gevel aanwezig zal zijn. Dit betreffen de noordelijke gevelzijde van de naar het zuiden gerichte 19 appartementen, de oostelijke gevelzijde van de naar het oosten gericht 5 appartementen en alle gevelzijden van de 4 woningen (geluidbelasting na cumulatie ten hoogste 53 dB). In dit geval is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- er voor de ontwikkeling een hogere waarde van **56 dB** kan worden aangevraagd bij de gemeente Goeree - Overflakkee vanwege de geluidbelasting van de N57 en er daarnaast (extra) maatregelen bij de ontvanger (appartementengebouw) vereist zijn om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit. In dit geval dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van het meest kritisch gelegen (westelijk) deel van dit gebouw te voldoen aan minimaal 28 dB voor een verblijfsgebied en 26 dB voor een verblijfsruimte.

Een bouwakoestisch onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie van de nieuwbouw kan noodzakelijk zijn, aangezien in onderhavige situatie enkele kritische appartementen onder het (plat) dak liggen en de hoogst benodigde geluidwering van 26–28 dB in dat geval niet altijd zondermeer wordt behaald, ondanks dat er gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem.

Vanuit akoestisch oogpunt is er derhalve geen belemmering voor het voorgenomen nieuwbouwplan aan de Westerloostraat in Goedereede

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd, met inachtneming van de constatering dat een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld ten gevolge van het geluid van de N57.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek als bedoeld in NEN 5740 uitgevoerd. In het onderzoeksrapport (ATKB, 24 december 2021, nr. 20211938/rap01) zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen:

Uit het onderzoek blijkt, dat op basis van de verkregen resultaten de bodemkwaliteit op de locatie geschikt wordt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk de nieuwbouw van woningen.

Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Uit oogpunt van het aspect ‘bodem’ is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.9 Geur

Het aspect geur/stank vormt geen belemmeringen voor de realisering van het bouwplan. Het plangebied ligt niet in een geurcontour van een veehouderij of geurbelastend bedrijf.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

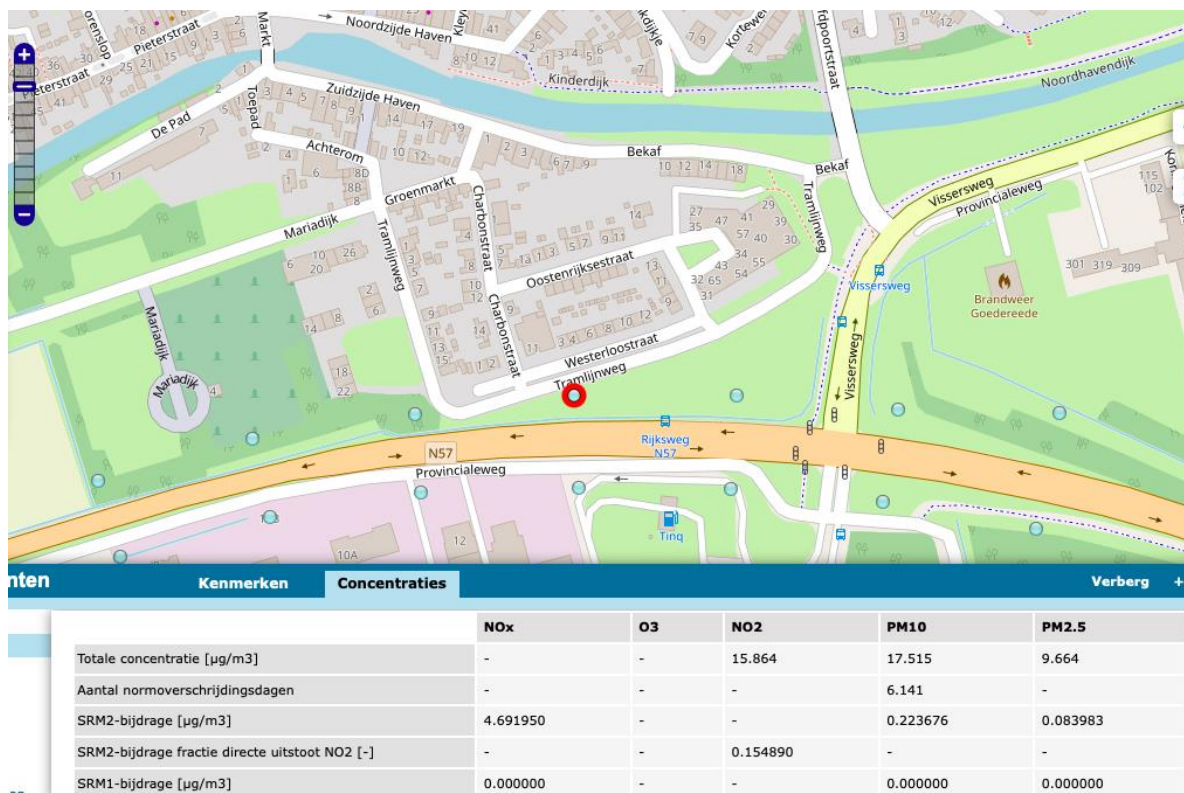
- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’.

Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan voor 28 woningen, waarvan 24 appartementen en 4 aaneengebouwde woningen, terwijl er voorheen 16 eengezinswoningen aanwezig waren. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen uiterst beperkt toe.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens uit de NSL-monitoringstool laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM10 bedragen 40 µg/m³) en voor PM2,5 is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.



Figuur 4.5 NSL monitoringstool

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich geen in planologische zin geen relevante inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden, die relevant zijn voor het aspect 'externe veiligheid'.



Figuur 4.6: deel risicokaart Nederland

Het plangebied ligt wel binnen het invloedsgebied van de N57, de dichtstbijzijnde afstand is ongeveer 50 m. Om die reden dient een verantwoording van het groepsrisico te worden opgesteld. Een uitgebreide verantwoording van dat groepsrisico is niet nodig, aangezien het groepsrisico ten gevolge van dit bestemmingsplan niet significant wijzigt. De hoogte van het groepsrisico moet worden onderzocht en bestuurlijk worden verantwoord. Door deze verantwoordingsplicht zijn betrokken partijen gedwongen om een goede ruimtelijke afweging te maken waarin de veiligheid in het plangebied en de omgeving voldoende is gewaarborgd.

Er waren 16 eengezinswoningen aanwezig met gemiddelde woonbezetting van 2,6 bewoners per woning, derhalve gemiddelde woonbezetting van in totaal 41,6 bewoners. Bij de 28 woningen kan worden uitgegaan van een gemiddelde woonbezetting van 1,5 bewoners per woning, derhalve een gemiddelde woonbezetting van in totaal 40,5 bewoners. Het groepsrisico neemt door het bouwplan derhalve niet toe, maar in geringe mate af. Aanvullende maatregelen ter beperking van het groepsrisico zijn niet nodig.

Advies Veiligheidsregio Rijnmond Rotterdam (VRR)

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van een toxisch scenario, derhalve adviseert de VRR de volgende maatregelen:

1. De VRR adviseert rondom de te realiseren gebouwen nabij de Westerloostraat/Hongaarseplein zorg te dragen voor toereikende bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen zodat hulpdiensten bij een incident adequaat kunnen optreden. De regionaal vastgestelde 'Handleiding advies bluswater en bereikbaarheid VRR' biedt mogelijkheden om daar invulling aan te geven.
2. Construeer het gebouw zodanig dat bij een toxische wolk de mogelijkheden tot zelfredzaamheid van aanwezigen verbeterd worden (conform 2.10 van de Regeling Bouwbesluit 2012). Als deuren, ramen en ventilatieopeningen afsluitbaar zijn en het luchtverversingssysteem uitgeschakeld kan worden is een gebouw geschikt om enkele uren in te schuilen.
3. Draag zorg voor een goede voorlichting en instructie van de aanwezige personen zodat men weet hoe te handelen tijdens een calamiteit. Bij het sluiten van een huur-/koopcontract kunnen bewoners op de (externe) veiligheidsrisico's gewezen worden. Er kan informatie worden verstrekt over de maatregelen die zijn getroffen ter voorkoming en bestrijding van incidenten en over de daarbij te volgen gedragslijn. Op de website www.rijnmondveilig.nl vindt u meer informatie over wat te doen in geval van een incident.

Deze maatregelen worden doorgevoerd bij de verdere uitwerking van het bouwplan en omgeving. In overleg met VRR wordt gekeken naar een adequate bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. De deuren, ramen en ventilatieopeningen worden afsluitbaar en het luchtverversingssysteem uitschakelbaar. Ten slotte zullen huurders worden gewezen op hoe te handelen bij calamiteiten.

Conclusie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.13 Vormvrije M.e.r.

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- De omvang van het project betreft de afbraak van bedrijfsbebouwing en de bouw van 28 woningen.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabijgelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen onaanvaardbaar risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft wonen.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse.

- Het gebied heeft archeologisch gezien geen hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden, te weten de Grevelingen, ligt op circa 1,6 km van het plangebied.
De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Op basis van de bovenstaande zullen burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op de woonpercelen wordt de bestemming ‘Wonen’, met als bouwaanduiding ‘gestapeld’ en ‘aaneengebouwd’ gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. De voortuinen van de woningen aan het Hongaarseplein en deels aan de Westerloostraat krijgen de bestemming ‘Tuin’. Ten slotte krijgen de parkeerplaatsen direct voor de nieuwe woningen aan de Westerloostraat en ten noorden van de woningen aan het Hongaarseplein de bestemming ‘Verkeer – verblijfsgebied’. De overige parkeerplaatsen kunnen al op grond van de aldaar geldende bestemmingen worden gerealiseerd. Ten slotte is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 5’ opgenomen ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Goeree-Overflakkee is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat het vervangen van 16 afgebroken grondgebonden woningen door 28 woningen. De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid is voldoende gewaarborgd.

6.2 Planschade

In de anterieure overeenkomst zijn ook afspraken opgenomen over het doorleggen van eventuele planschadeclaims door de gemeente naar initiatiefnemer.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Westerloostraat/Hongaarseplein Goedereede’ heeft vanaf 22 november 2023 tot en met 2 januari 2024 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Ambtshalve wijzigingen

Vanwege de aanpassing van het bouwplan van alleen gestapelde woningen in 24 gestapelde woningen en 4 aaneengebouwde woningen, zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in de regels, verbeelding en toelichting.