

BOUW WONING LANGEWEG 55 SOMMELSDIJK

Ruimtelijke onderbouwing



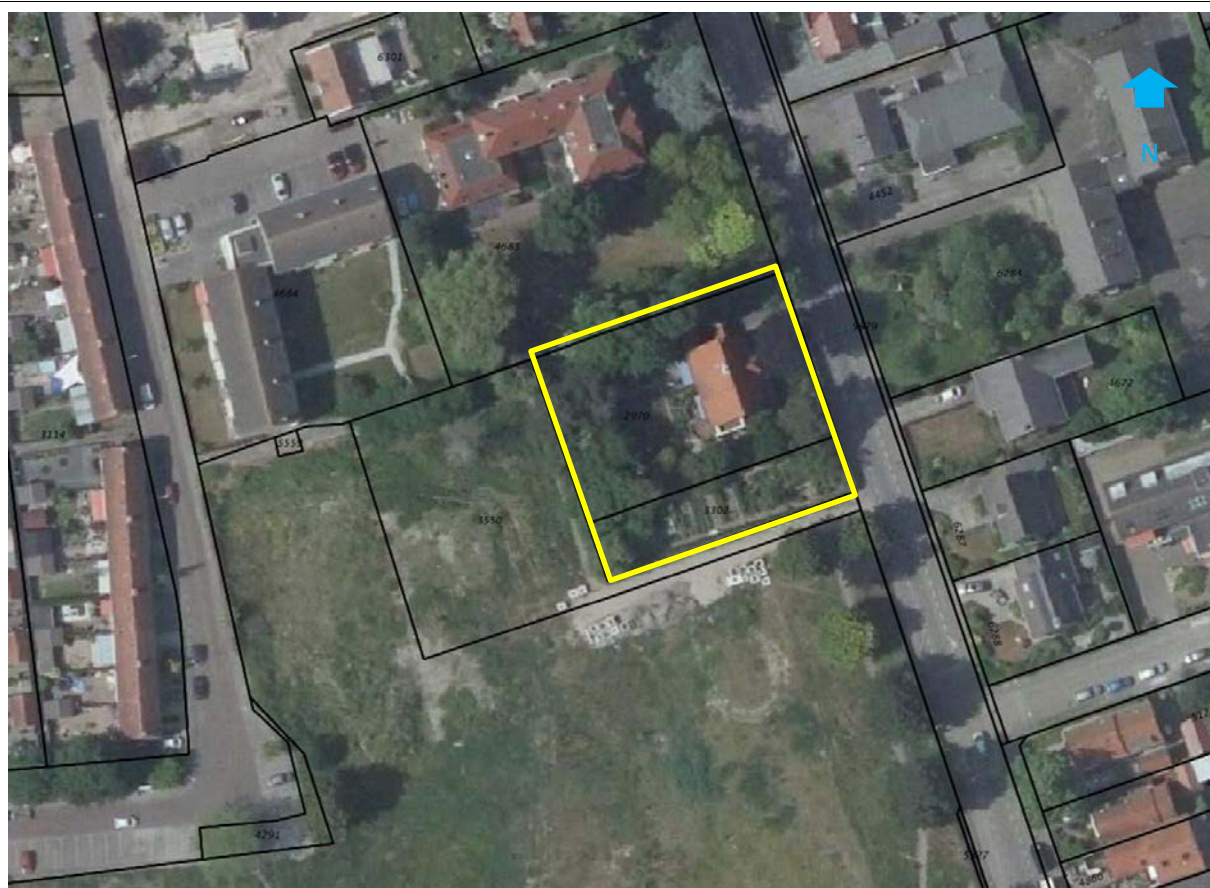
Titel:	Ruimtelijke onderbouwing bouw woning Langeweg 55 Sommelsdijk
Gemeente:	Goeree-Overflakkee
Status:	Ontwerp
IMRO:	NL.IMRO.1924.MDHLangeweg55-OV20
Project:	17-191
Datum:	20 december 2018
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	De heer van der Wulp
Informatie mede afkomstig van:	Studio Architecture

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Procedure	6
1.3 Leeswijzer en opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Plangebied	7
2.2 Context	7
2.3 Beoogde situatie	9
H3. Toetsing	11
3.1 Beleid	11
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	13
3.3 Ondergrond	14
3.4 Water	14
3.5 Ecologie	15
3.6 Verkeer en parkeren	16
3.7 Milieuhinder	16
3.8 Grijze milieuaspecten	17
H4. Uitvoerbaarheid en handhaving	18
4.1 Economische uitvoerbaarheid	18
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
Bijlagen	
1. Wateradvies	19
2. Quick scan beschermde soorten	20



Figuur 1. Ligging plangebied



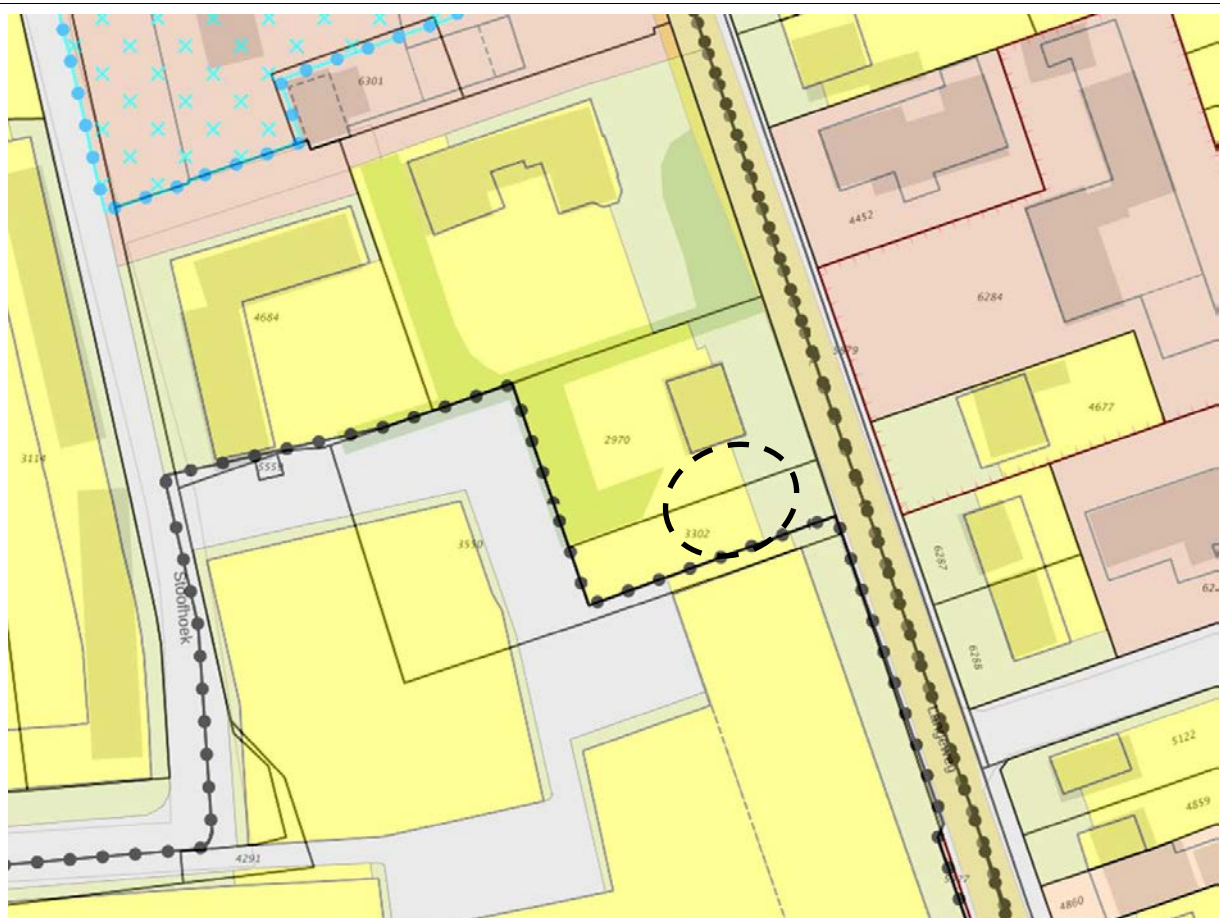
Figuur 2. Plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op nummer 53 van de Langeweg, de weg die in noord-zuidrichting toegang biedt tot de dubbelkern Middelharnis en Sommelsdijk, staat op een ruim perceel een vrijstaande woning (figuur 1). Ten zuiden van het perceel is het verzorgingshuis gesloopt en wordt een wijk ontwikkeld met 80 woningen. In het stedenbouwkundig plan voor De Goede Ree is langs de Langeweg voorzien in een aantal vrijstaande woningen. Deze woningen passen in het karakter van de Langeweg als belangrijke invalsroute. Het perceel waar nummer 53 op staat biedt ruimte voor een extra vrijstaande woning. De eigenaren willen hun perceel herverkavelen in twee kavels en op de zuidelijke kavel een nieuwe levensloopbestendige woning voor eigen gebruik bouwen (huisnummer 55). De bestaande woning blijft bestaan en wordt in gebruik genomen door een ander gezin.

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan Sommelsdijk, vastgesteld op 27 juni 2013 (figuur 3). In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen Wonen en Tuin. Ter plaatse van de bestaande woning is een bouwvlak opgenomen voor een vrijstaande woning met een goothoogte van 6 meter en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Het College van Burgemeester en Wethouders heeft op 2 augustus 2017 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan de herverkaveling en één extra woning toe te staan onder de voorwaarde dat aangetoond wordt dat de maatvoering en uitstraling past in de omgeving en dat parkeren op eigen terrein mogelijk is.



Figuur 3. Vigerende planologische situatie met locatie beoogde woning

De plannen zijn in de periode daarna uitgewerkt en voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het plan akkoord is.

1.2 Procedure

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verbiedt in artikel 2.1 lid 1 een project zonder omgevingsvergunning uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk en/of het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. De Wabo maakt het wel mogelijk de omgevingsvergunning aan te vragen voor zowel het bouwen, het uitvoeren van werken als het opheffen van de strijdigheid met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document vormt de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de onderlegger onder de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ingevolge artikel 3.10 lid 1a van de Wabo is op de voorbereiding van de beschikking op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

1.3 Leeswijzer en opbouw

De ruimtelijke onderbouwing bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit drie hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. Tenslotte wordt in hoofdstuk 4 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Plangebied

Het plangebied bestaat uit de percelen kadastraal bekend als Sommeldijk C2970 en C3302 met een oppervlakte van circa 1.600 m². Het bestaande karakteristieke woonhuis staat aan de noordzijde van het perceel. Figuur 1 en 2 tonen de ligging en begrenzing van het plangebied.

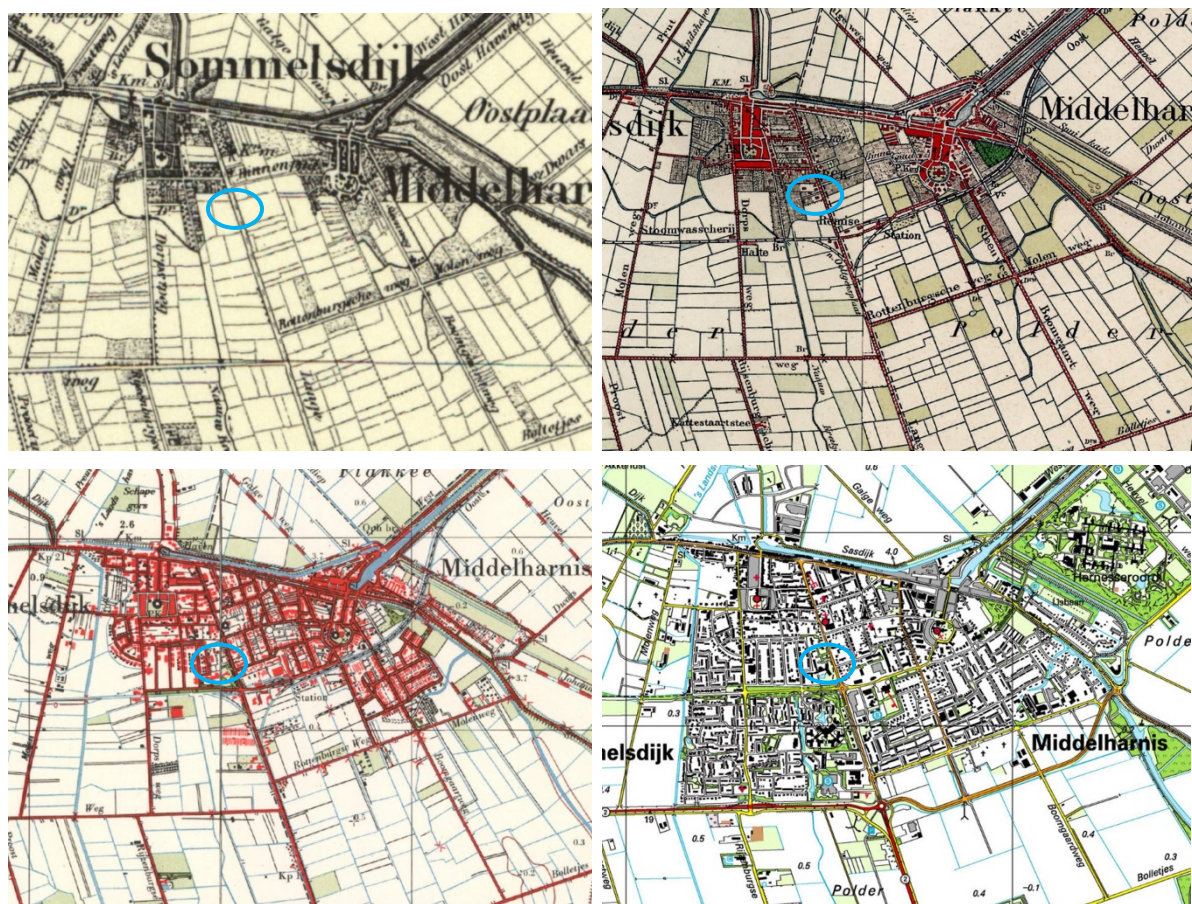
Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Langeweg. Aan de noordzijde ligt een groot perceel met een grote vrijstaande woning. Aan de west- en zuidzijde grenst het plangebied aan het herontwikkelingsgebied van De Goede Ree.



Figuur 4. Bestaande woning

2.2 Context

Het plangebied ligt aan de Langeweg, van oudsher een van de lange wegen vanuit Sommeldijk de polder in. Op figuur 5 is aangegeven op welke wijze de positie van het plangebied in de loop der jaren is gewijzigd. In 1865 is de Langeweg al zichtbaar, maar reikt de bebouwing van Sommeldijk nog niet tot aan het plangebied. In 1920 is aan weerszijden van de Langeweg al gebouwd, zowel vanuit Sommeldijk als vanuit Middelharnis. Ook de bestaande woning in het plangebied staat dan op de kaart. Op de plek waar nu de Koningin Julianaweg ligt is in oost-westrichting de tramlijn aangelegd. In 1960 is de tramlijn al weer verdwenen en is de bebouwing van Sommeldijk en Middelharnis aan elkaar gegroeid en is de Koningin Julianaweg grotendeels de zuidgrens van de bebouwing. Op de hoek van Koningin Julianaweg en Langeweg is het verpleeghuis De Goede Ree te zien. In 2000 is de dubbelkern verder naar het zuiden tot aan de Staverseweg gegroeid.



Figuur 5. Historische context (1865-1920-1960-2000)

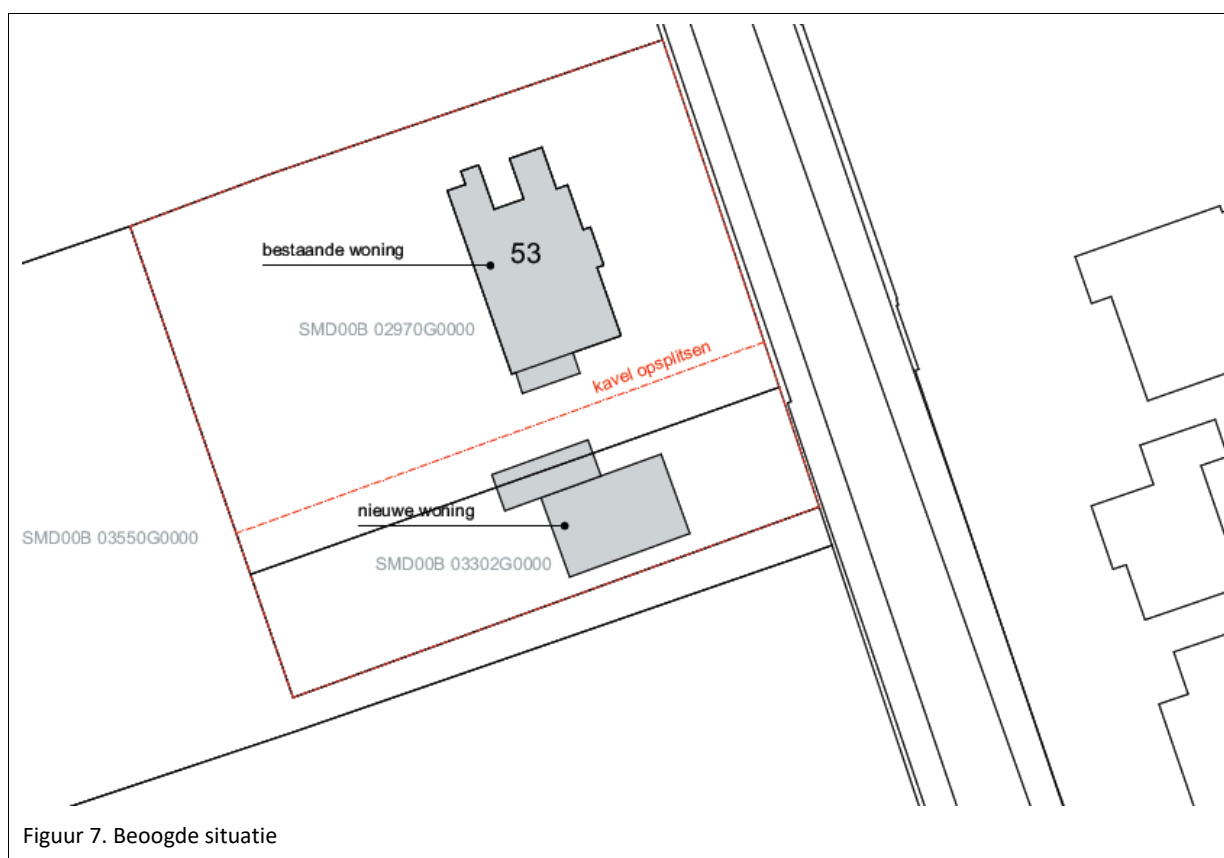


Figuur 6. Stedenbouwkundig plan De Goede Ree (met beoogde locatie nieuwe woning)

Verpleeghuis De Goede Ree is inmiddels gesloopt. Er is een wijzigingsplan vastgesteld, op grond waarvan op de locatie 80 woningen kunnen worden gebouwd, verdeeld over 5 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-eenkapwoningen, 43 rijwoningen en 28 appartementen. Langs de Langeweg zijn 4 vrijstaande woningen voorzien. Op de hoek van Langeweg en de Koningin Julianaweg is een groot oppervlak aan openbaar groen voorzien. Hierdoor blijft het overgrote deel van de bestaande bomen behouden en kan een nieuwe (grotere) vijver aangelegd worden. De voorkeursvariant is op figuur 6 te zien.

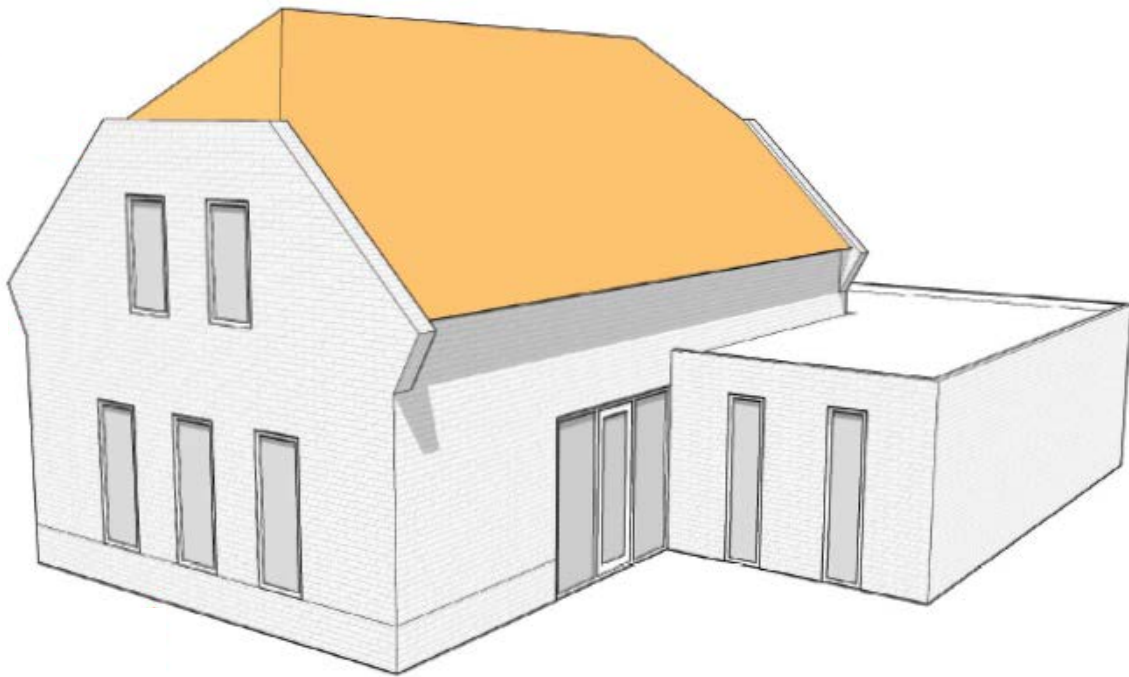
2.3 Beoogde situatie

De nieuwe woning maakt deel uit van een sfeer van vrijstaande woningen aan de Sommelsdijkse kant van de Langeweg. In tegenstelling tot de overzijde (Middelharnis), waar ook andere functies dan wonen een plek vinden en de vormgeving eenvoudig en modern is, bevinden zich aan de Sommelsdijkse kant vrijwel uitsluitend grotere vrijstaande woningen. De woningen hebben veelal een samengestelde vorm, bestaan uit één of twee lagen met een kap en kenmerken zich door een rijke detaillering. Er komen zowel gemetselde als wit gesausde gevels voor. Naarmate de Langeweg zich verder uit het centrum van Sommelsdijk bevindt, wordt de afstand van de woningen tot de weg groter. Dit heeft ook te maken met de belangrijkere verkeersfunctie van de Langeweg ten zuiden van de kruising met de Koningin Julianaweg. Ter plaatse van het plangebied – en ook in het wijzigingsplan van De Goede Ree – bedraagt de afstand tussen woning en weg circa 10 meter. De nieuwe woning wordt in dezelfde voorgevellijn als de bestaande woning gebouwd, zodat er ook hier sprake is van een ruime groene voortuin. Figuur 7 geeft de ligging van de nieuwe woning weer.



De nieuwe woning bestaat uit één laag met een kap, waarbij het volledige woonprogramma (inclusief hoofdslaapkamer en badkamer) op de begane grond is gesitueerd. Ook wordt voorzien in domotica, zodat mensen tot op hoge leeftijd thuis kunnen blijven wonen. Daarmee is sprake van een volledig levensloopbestendige woning. De woning wordt duurzaam en energiezuinig gebouwd.

Gekozen is voor een eenvoudige hoofdvorm passend bij het karakter van de woning en ondergeschikt aan de hoofdwoning op het perceel. De noklijn staat ook haaks op de Langeweg, daar waar de hoofdwoning een noklijn evenwijdig aan de Langeweg heeft. Bewust is de eenlaagse aanbouw waar een deel van het hoofdprogramma in is ondergebracht aan de zijde van de hoofdwoning op het perceel gezet, om enige afstand tussen beide volumes te creëren. Voor de aanbouw die circa 5 meter naar achteren ligt is voldoende ruimte om twee auto's te parkeren. Daarmee wordt het parkeren volledig op eigen terrein opgelost. In figuur 8 is het beoogde beeld weergegeven.



Figuur 8. Beoogd beeld

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig plan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van jurisprudentie niet van toepassing op drie woningen (netto toevoeging van twee woningen). Ook na de aanpassing van de regelgeving inzake de Ladder per 1 juli 2017 is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (vanaf 12 woningen).

Provinciaal beleid

In samenhang met de provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit is de provinciale Verordening ruimte opgesteld en vastgesteld. Deze verordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de relevante bepalingen uit de verordening.

Artikel 2.2.1 Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In het onderhavige geval is sprake van inpassen. De relevante kwaliteitskaart is de laag van de stedelijke occupatie. Het plangebied behoort volledig tot het structuurvisiegebied 'Steden en dorpen'. Beleidsdoel ter plaatse is de instandhouding en zo mogelijk versterking van de ruimtelijke kwaliteit en het verder ontwikkelen van een intensief gebruikt, samenhangend en kwalitatief

hoogwaardig bebouwd gebied. In dit geval wordt een kavel midden in het stedelijk gebied gecreëerd, waarbij een woning zich kan presenteren naar de hoofdroute. De woning sluit uitstekend aan bij het nog te realiseren programma van vier vrijstaande woningen langs de Langeweg in het plan De Goede Ree.

Gemeentelijk beleid

Eilandvisie

Op 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie die kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de 'eilanditeit'. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie. Goeree-Overflakkee wil koploper zijn in duurzame energiewinning en besparing. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Het planvoornemen is niet in strijd met een van de strategische kernthema's. Het voornemen betreft een kwalitatieve uitbreiding van het woningbouw aanbod. Dit past binnen de eilandidentiteit.

Regionale Structuurvisie

In de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (vastgesteld december 2010) staat de ambitie centraal om Goeree-Overflakkee te ontwikkelen tot een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarmee worden recreatie en toerisme belangrijke economische pijlers van het eiland, die uiterst kansrijk is om verder te ontwikkelen. In de Regionale Structuurvisie is ook ingegaan op het thema 'wonen'. De omstandigheden zijn sindsdien echter gewijzigd (economische omstandigheden, gewijzigd provinciaal beleid). De regionale structuurvisie wordt momenteel geactualiseerd, waarbij het actuele gemeentelijke woonbeleid wordt verwerkt.

Woonvisie

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 14 december 2017 de Woonvisie 2018-2024 vastgesteld. De woonvisie gaat uit van drie typen kernen, te weten 'streekcentrum', 'verzorgingskern' en 'steunkern'. Sommelsdijk behoort tot het streekcentrum, waar de meeste woningen zullen worden gerealiseerd. Het bijbehorende gemeentelijke woningbouwprogramma wordt regelmatig geactualiseerd en afgestemd op de actuele Woningbehoefteraming (WBR). Deze provinciale WBR is vanuit de verstedelijkingsafspraken het uitgangspunt voor woningbouw in de provincie Zuid-Holland,

en daarmee ook voor Goeree-Overflakkee. Volgens de WBR zal in de periode 2016-2020 de woningbehoefte toenemen met 830 woningen (+4% / 165 woningen per jaar). In de periode 2021 tot 2031 zullen er nog ruim 900 woningen extra nodig zijn (vanaf 2021 gemiddeld 95 woningen per jaar). Kwalitatief is er vooral behoefte aan levensloopbestendige woningen, waarmee ingespeeld wordt op de toenemende vergrijzing. De onderhavige woning past kwantitatief en kwalitatief in de woonvisie.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

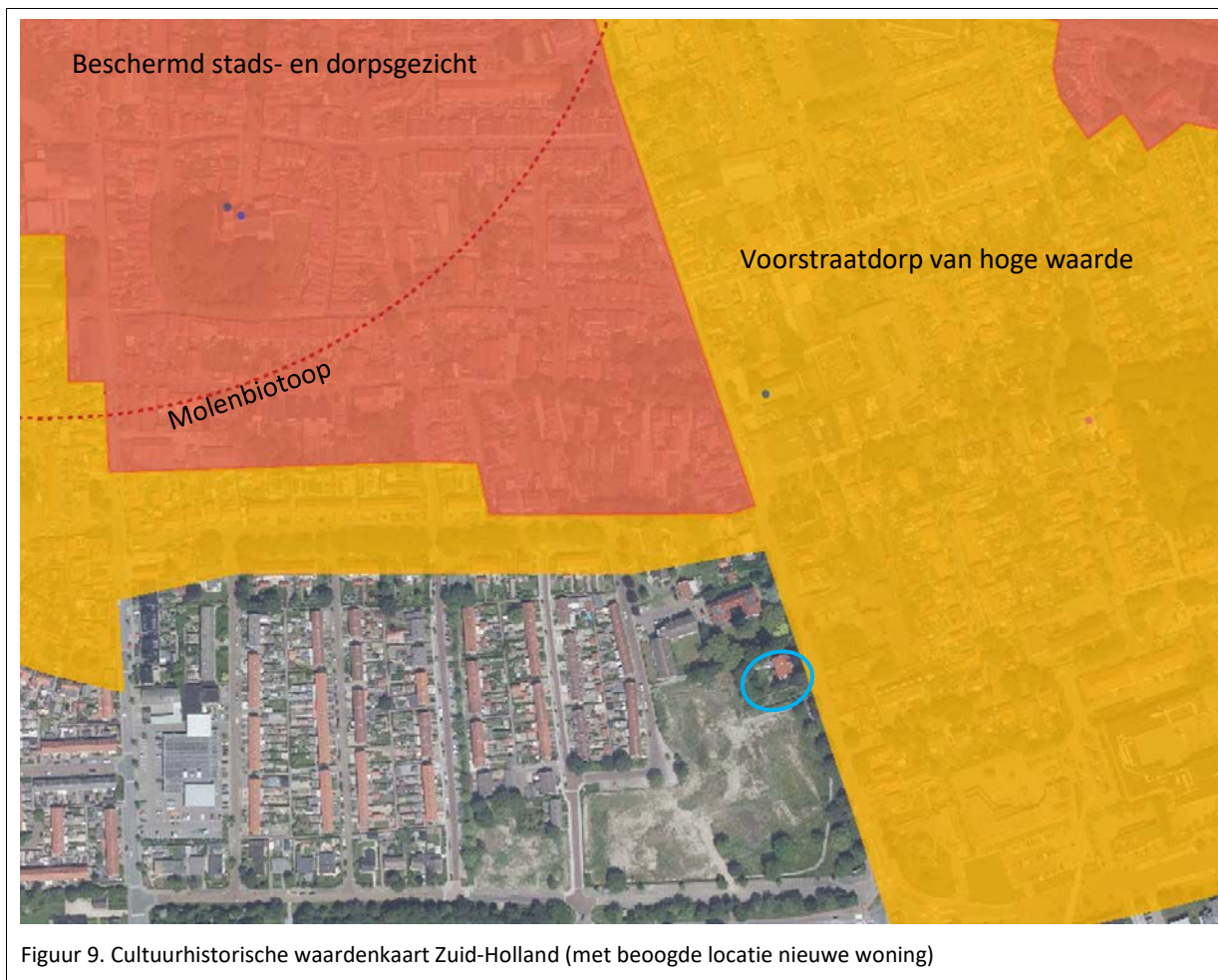
Voor Goeree-Overflakkee is de beleidsnota 'Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee – Duurzaam omgaan met ons bodemarchief in ruimtelijke ordening – van kracht. Centraal daarin staat het streven om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door plaanpassing zo veel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en plaanpassing te kunnen realiseren, dient archeologische informatie zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en te worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij de beleidsnota hoort ook een Archeologische Waardenkaart, die bestaat uit een kaart met kenmerken en een waarden- en beleidskaart. Op de kenmerkenkaart heeft het plangebied een zeer kleine kans op het aantreffen van archeologische sporen. De Archeologische Waarden- en Beleidskaart laat zien dat voor het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten en hiervoor derhalve geen voorschriften voor gelden.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Zuid-Holland laat zien dat het plangebied buiten het beschermd stads- en dorpsgezicht en buiten het voorstraatdorp van hoge waarde ligt. In figuur 9 is een uitsnede opgenomen.

Op 7 april 2016 is het beleidsplan Erfgoed en Cultuur vastgesteld. Het gemeentelijk beleid is daarin als volgt verwoord: "De gemeente Goeree-Overflakkee is een inspirerende gemeente en faciliteert initiatieven op het gebied van erfgoed en cultuur voor haar inwoners en bezoekers." Dit is uitgewerkt in drie programmalijnen, te weten cultuurparticipatie, cultureel erfgoed en culturele infrastructuur. Het plangebied is niet van belang voor de uitwerking van deze programmalijnen.



Figuur 9. Cultuurhistorische waardenkaart Zuid-Holland (met beoogde locatie nieuwe woning)

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Goeree-Overflakkee beschikt over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in 2015). In deze bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de zone “Recente bebouwing en buitengebied”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie) en kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

3.4 Water

Waterbeleid

Het waterbeheerprogramma van het waterschap Hollandse Delta is opgedeeld in vier hoofdthema's en twee specifieke onderwerpen. Voor de planvorming zijn alleen de vier hoofdthema's relevant, te weten waterveiligheid, voldoende water, schoon water en waterketen. Het plan wordt onderstaand getoetst aan deze vier thema's na een beschrijving van het watersysteem.

Watersysteem

Het plangebied ligt binnen het bemalingsgebied Johan Koert en Westplaat. Het is gelegen op zavelgronden, een natuurlijk mengsel van zand en klei. Het zomerpeil ligt op -0,8 en het winterpeil op -1,0 m NAP. In het gebied treedt geen kwelwater op. Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied

Waterveiligheid

Het eiland Goeree-Overflakkee vormt een eigen dijkkring met primaire waterkeringen rond het eiland. In of rond het plangebied bevinden zich geen waterkeringen.

Voldoende water

De bouw van de woning leidt tot een beperkte toename van verharding en bebouwing in het gebied. Naar verwachting is deze toename circa 100 m². Als vuistregel geldt dat 10% van de toename van de verharding moet worden gecompenseerd met open water. Dat betekent in dit geval een toename van 10 m². In de directe nabijheid is geen open water waarop aangesloten kan worden.

De Langeweg is voorzien van een gemengde riolering. Teneinde op de toekomst voorbereid te zijn wordt tot aan de perceelsgrens een gescheiden systeem aangelegd voor hemelwater en vuilwater. In overleg met het waterschap en gemeente wordt zo nodig een tijdelijke berging van hemelwater, waardoor sprake is van een vertraagde afvoer, gerealiseerd.

Schoon water

Bij de bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt, zodat het afspoelende hemelwater niet vervuild raakt.

Waterketen

De nieuw te bouwen woning krijgt een gescheiden afvoerstelsel.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt opgenomen in bijlage 1.

3.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het Haringvliet op circa 2,5 kilometer afstand.

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zuid-Holland is het bestaande natuurgebied langs de Oudelandsedijk 1,5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

In geen van de gevallen kan de bouw van een woning leiden tot enig significant effect.

Flora en fauna

Begin april 2018 is het plangebied onderzocht op de aanwezigheid van beschermde soorten. De rapportage is in bijlage 2 bijgevoegd. De conclusies en aanbevelingen worden onderstaand weergegeven.

- Binnen het plangebied kunnen maximaal slechts enkele algemene vogelsoorten broeden. Voor vogelsoorten waarvan het nest jaarrond beschermd is komt binnen het plangebied geen geschikt biotoop voor.
- Om te voorkomen dat er broedsels verstoord en vernietigd zullen worden, verdient het aanbeveling om bomen en struiken buiten het broedseizoen (begin maart-eind september) te verwijderen.
- Daarnaast zullen de bomen en struiken zeer waarschijnlijk ook fungeren als foerageerplaats voor enkele algemene vogelsoorten. Deze functie van het plangebied is echter niet essentieel voor het

voortbestaan van de lokale populaties van de algemene vogelsoorten, aangezien in de omgeving van het plangebied nog in ruime mate foerageerplaatsen aanwezig zijn.

- Binnen het plangebied komen geen gebouwen of bomen voor die kunnen fungeren als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Binnen het plangebied zijn geen landschapsstructuren aanwezig die het plangebied erg aantrekkelijk maken als vliegroute voor vleermuizen.
- Het plangebied is in zeer beperkte mate een foerageergebied voor vleermuizen. De verwachting is dat er in de zomermaanden tamelijk regelmatig 1-2 gewone dwergvleermuizen zullen foerageren. Uitvoering van de herinrichting zal echter geen negatief effect hebben op de lokale foerageermogelijkheden voor vleermuizen.
- Op basis van het onderzoek en een deskundigenoordeel kan worden bepaald dat binnen het plangebied van de soorten die behoren tot de categorie 'andere' soorten van de huisspitsmuis en rosse woelmuis actueel een vaste verblijfplaats kan voorkomen. Daarnaast kunnen een enkele keer ook andere diersoorten (zeer) tijdelijk in het plangebied verblijven, zoals de bruine kikker, gewone pad en egel. Vaste verblijfplaatsen van deze vrijgestelde diersoorten zijn echter binnen het plangebied niet vastgesteld. De functies die het plangebied actueel bezit voor de genoemde diersoorten zullen door de geplande activiteiten verdwijnen.

Geconcludeerd wordt dat er een aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig is en een nader onderzoek naar beschermde soorten evenmin.

3.6 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt beperkt toe als gevolg van de bouw van één levensloopbestendige woning. De verandering is marginaal met een verwachte toename van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Er wordt een inrit voorzien op de Langeweg. De Langeweg maakte deel uit van een 30 kilometerzone, gericht op verblijven. Een extra inrit op de Langeweg is logisch in het straatbeeld. Daarmee is een verkeersveilige oplossing voorhanden.

Op het perceel worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd die rechtstreeks via de inrit bereikt worden. De inrit ligt ter plaatse van de naar achteren gelegen uitbouw en is minimaal 12 meter diep. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van één nieuwe woning die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

Andere bestemmingen dan Wonen bevinden zich aan de andere zijde van de Langeweg. De afstand van de woning (voorgevellijn) tot aan de andere bestemming bedraagt minimaal 20 meter. De Langeweg –als toegangsweg tot het centrum van Sommelsdijk en Middelharnis – kan aangemerkt worden als een gemengd gebied. Volgens de uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009 van de VNG mag in een gemengd gebied uitgegaan worden van één afstandsstap minder dan in de richtafstandenlijst is genoemd.

Aan de overzijde van de Langeweg zijn in het bestemmingsplan Middelharnis de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Kantoor' en 'Gemengd-4' gebruikt. De bestemming Maatschappelijk is bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen en zorgwonen, de bestemming Kantoor voor kantoren en de bestemming Gemengd-4 voor detailhandel en wonen. Deze functies behoren maximaal tot milieucategorie 2. Milieucategorie 2 heeft een richtafstand van 30 meter en in een gemengde omgeving 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Algemeen aanvaard is dat deze functies gemengd kunnen worden met wonen. Een extra woning levert derhalve geen extra beperking voor de bedrijfsvoering op. Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaï

De Langeweg is een 30 kilometerzone. Akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder is derhalve niet nodig. De Langeweg is wel een relatief drukke weg. Derhalve wordt de woning op een afstand van minimaal 10 meter van de as van de weg gesitueerd in dezelfde voorgevelrij als de bestaande woning en de beoogde vrijstaande woningen in het plan De Goede Ree. De buitenruimte ligt achter de nieuw te bouwen woning. Daarmee mag worden geconcludeerd dat aan de eisen van een goed woon- en leefklimaat kan worden voldaan.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

De omgevingsvergunning kan worden verleend indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. De N215 ligt op circa 750 meter. De plaatsgebonden risicocontour (10⁻⁸) ligt op 111 meter. Het plangebied ligt daar ver buiten.

Aan de N215 op circa 550 meter afstand is opslag van chloor bij het sportcentrum met een veiligheidszone. Het plangebied ligt ruim buiten deze veiligheidszone.

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

H4. Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat de omgevingsvergunning wordt verleend, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) wordt de ruimtelijke onderbouwing in vooroverleg gezonden naar de provincie Zuid-Holland, Waterschap Hollandse Delta en de Veiligheidsregio.