

Ruimtelijke onderbouwing

Prinses Margrietstraat,
Middelharnis

Gemeente Goeree-Overflakkee

Ruimtelijke onderbouwing

Prinses Margrietstraat,
Middelharnis

Gemeente Goeree-Overflakkee

Datum:

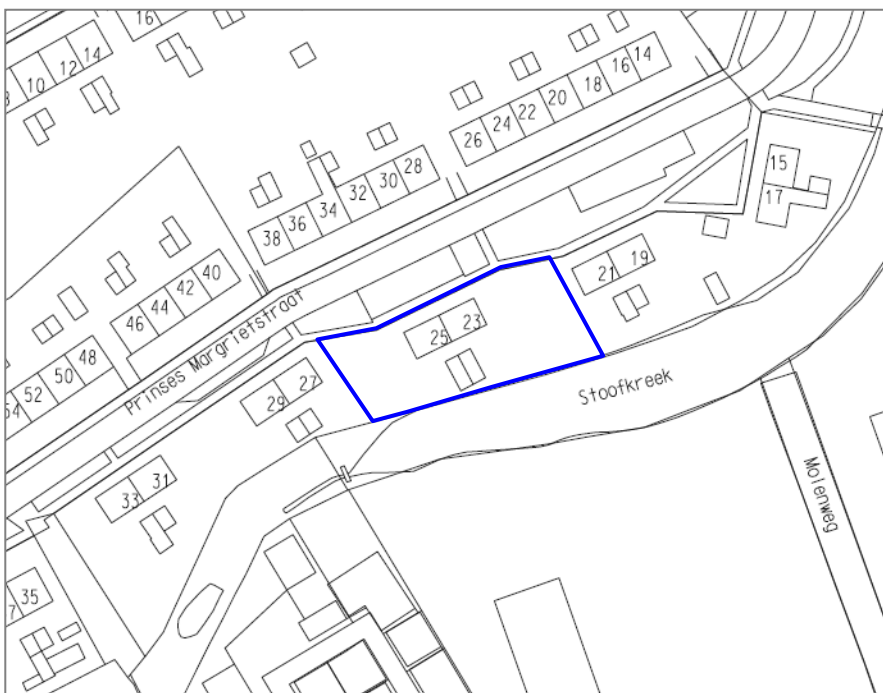
18 december 2014

Projectgegevens:

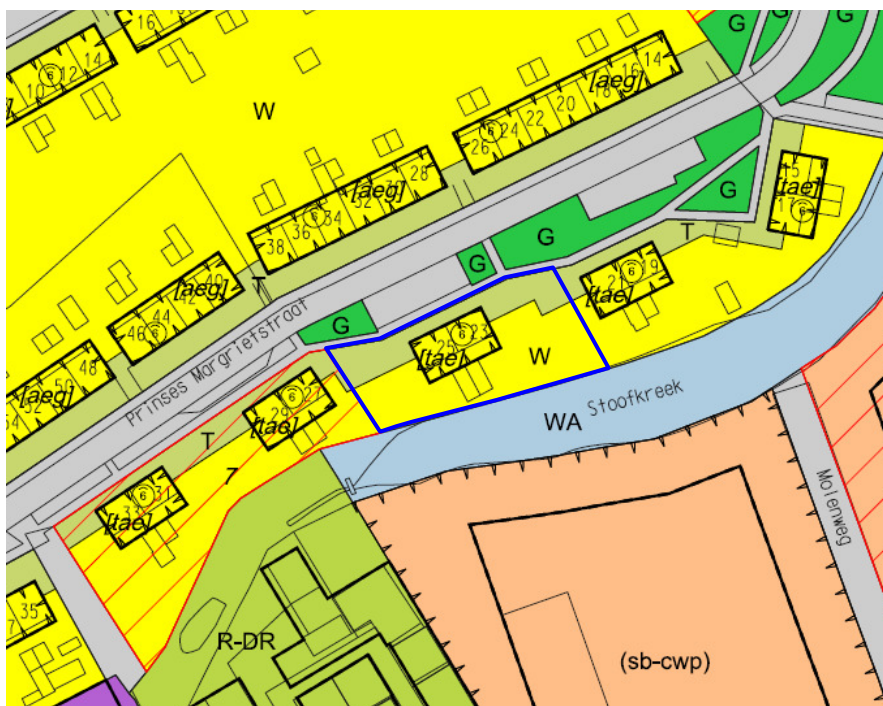
ROB01-0253117-01B

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	1
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	3
3	Uitvoerbaarheid	5
3.1	Beleidskader	5
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	5
3.3	Economische uitvoerbaarheid	11
3.4	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	11



Begrenzing plangebied



Bestemmingsplan 'Middelharnis'

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Woongood GO is voornemens om aan de Prinses Margrietstraat in Middelharnis 4 nieuwe woningen te realiseren. Deze woningen vervangen twee verouderde Zweedse woningen (huisnummers 23 en 25). In het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis' is voor de twee bestaande woningen één bouwvlak opgenomen waarbinnen halfvrijstaande woningen zijn toegestaan. Het initiatief past niet binnen deze vigerende bouwmogelijkheden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld om de herontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de woonpercelen Prinses Margrietstraat 23 en 25. In het westen en oosten grenst het plangebied aan bestaande woonpercelen aan de Prinses Margrietstraat en in het zuiden aan de Stoofkreek (zie afbeelding).

1.3 Vigerend bestemmingsplan

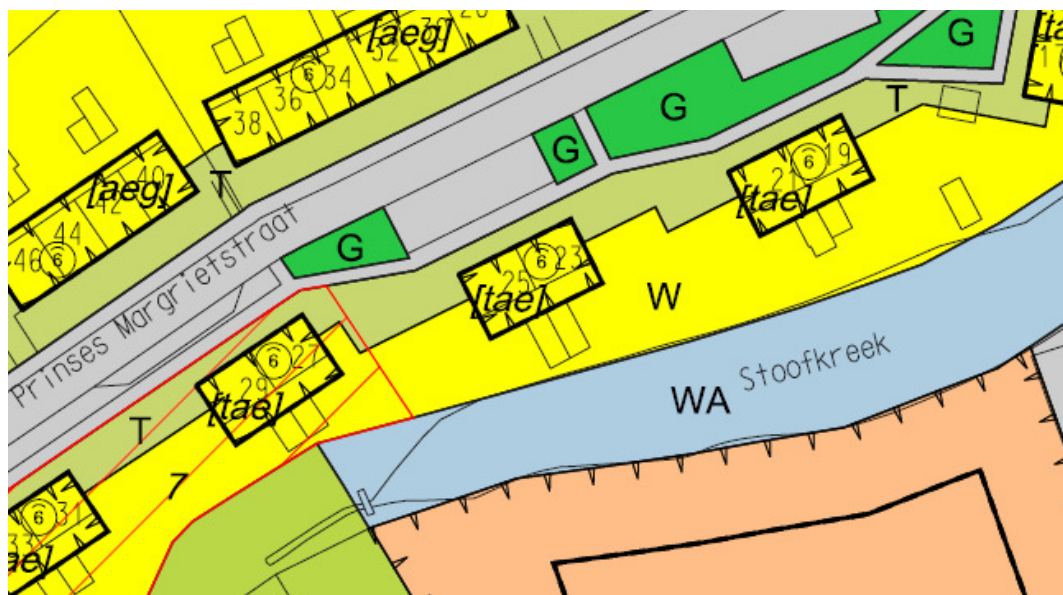
Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Middelharnis' van toepassing, zoals op 25 april 2013 is vastgesteld door de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' (zie afbeelding).

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat een beschrijving van het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bouwplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid.



Situering nieuwe woningen



Bestemmingsplan 'Middelharnis'

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In het plangebied waren twee woningen gesitueerd, die in de jaren '50 van de vorige eeuw door Zweden zijn geschonken om te voorzien in woningbouw na de Watersnoodramp van 1953. De twee woningen maakten deel uit van een gebied met in totaal 16 identieke woningen, verdeeld over 8 blokken van twee woningen. Onlangs is een wijzigingsplan vastgesteld voor onder andere de percelen Prinses Margrietstraat 27-33 (2 blokken van 2 woningen). Deze woningen zijn vervangen door in totaal 7 woningen. De houten woningen voldoen niet meer aan de eisen die tegenwoordig aan woningen worden gesteld. Renovatie van alle Zweedse woningen is te kostbaar in relatie tot de 'winst' die renovatie zou opleveren. Zelfs na renovatie zou immers sprake zijn van (naar de huidige maatstaven) zeer kleine woningen. Om die reden heeft Woongood GO besloten om een aantal Zweedse woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw, waaronder de woningen Prinses Margrietstraat 23 en 25.

In de omgeving van het plangebied staan hoofdzakelijk aaneengebouwde woningen, op enkele locaties afgewisseld met halfvrijstaande of vrijstaande woningen. De ruimtelijke structuur van het woongebied wordt in sterke mate bepaald door het rechthoekige stratenpatroon. De woningen rond het plangebied hebben een bouwhoogte van anderhalf à twee bouwlagen met kap, waarbij de kap over het algemeen evenwijdig aan de straat ligt. Parkeren vindt in het gebied hoofdzakelijk plaats in de openbare ruimte, deels in de vorm van langsparkeren in het straatprofiel en deels in kleine clusters met gestoken parkeervakken. Bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen is veelal sprake van parkeergelegenheid op eigen terrein.

2.2 Het initiatief

2.2.1 Bouwplan

Het bouwplan voor de herontwikkeling van de locatie Prinses Margrietstraat 23 en 25 gaat uit van de realisering van 4 halfvrijstaande woningen. Door de nieuwbouw van 4 halfvrijstaande woningen wordt voorzien in een deel van de behoefte aan woningen in de kern Middelharnis.

Met de opzet van het stedenbouwkundig plan is aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omringende woonstraten.

De nieuwe woningen krijgen een hoogte van twee bouwlagen met kap, waarmee wordt aangesloten op de hoogte van de woningen in de omgeving en de recent gebouwde woningen direct ten westen van het plangebied, en op de hoogte van de voormalige Zweedse woningen. De woningen worden verdeeld over twee blokken van twee woningen. De woningen worden voorzien van een kap met een nokrichting parallel aan de straat (zie afbeelding).

De woningen worden bijna 10 meter diep en zijn daarmee aanzienlijk dieper dan de voormalige, slechts 5 meter diepe, Zweedse woningen.

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ten gevolge van de sloop en nieuwbouw worden per saldo twee woningen toegevoegd in het plangebied. De omringende straten kunnen de beperkte verkeerstoename ten gevolge van het initiatief zonder problemen verwerken. Aanpassing van de ontsluitingsstructuur is daarom niet noodzakelijk.

Bij de planvorming voor de 7 woningen ter vervanging van de 4 woningen op de percelen Prinses Margrietstraat 27-33 (2 blokken van 2 woningen) zijn in de directe omgeving van het plangebied 10 parkeerplaatsen toegevoegd. Op grond van CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers' wordt voor de woningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de 3 extra woningen op de voormalige percelen Prinses Margrietstraat 27-33, zijn op basis van deze norm 6 extra parkeerplaatsen benodigd. Voor de twee woningen die nu worden toegevoegd op de percelen Prinses Margrietstraat 23-25, wordt met de resterende 4 parkeerplaatsen ruimschoots voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van vier woningen in het bestaand stedelijk gebied van Middelharnis. In het kader van dat bestemmingsplan, dat is vastgesteld in april 2013, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisering van nieuwe woningen mogelijk op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben. Het initiatief heeft betrekking op de sloop van twee woningen en de terugbouw van vier woningen. Het plan heeft een beperkte ruimtelijke impact en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het aantal te onderzoeken milieuaspecten is daarom beperkt. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht.

3.2.1 Bodem

Op Goeree-Overflakkee wordt gebruik gemaakt van een bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart. Het doel van het bodembeheerplan is het beleidsmatig vaststellen van de voorwaarden waaronder grond kan worden toegepast als bodem. De bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan vormen samen een belangrijk middel voor 'actief bodembeheer'. Hierbij wordt een duurzaam en verantwoord gebruik van de verontreinigde bodem beoogd. Het bodembeheerplan heeft betrekking op toepassing van schone en licht verontreinigde grond als bodem. De bodemkwaliteitskaart wordt gebruikt om te bepalen of grond kan worden hergebruikt in Goeree-Overflakkee.

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd door ATKB, adviesbureau voor bodem, water en ecologie*. Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor het gebruik als woonpercelen.

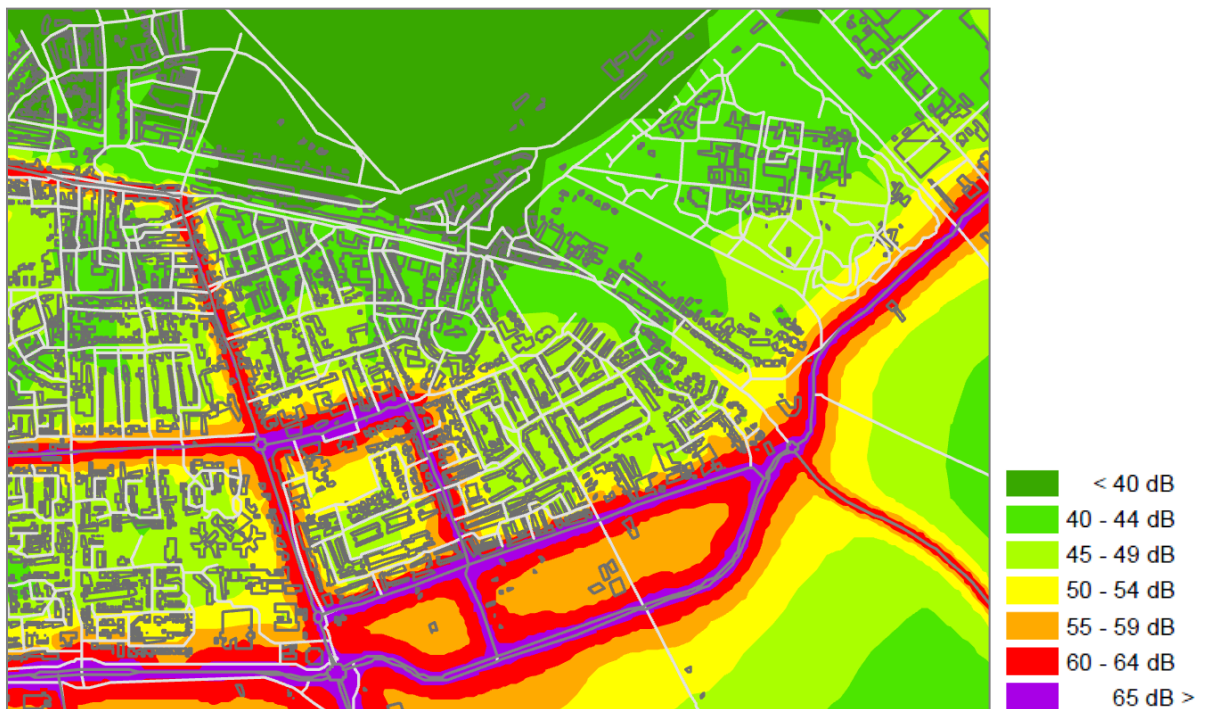
Wel is de voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese 'verdacht voor lichte bodemverontreiniging met metalen, minerale olie en PAK in de grond' bevestigd, waardoor de vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie niet zonder meer herbruikbaar is.

Indien van de locatie grond wordt afgevoerd, dient daarom rekening te worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving van onder meer de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit.

* Verkennend bodemonderzoek Prinses Margrietstraat 2 t/m 12 en 15 t/m 33 te Middelharnis, 17 december 2013

3.2.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. In opdracht van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee zijn verkeerslawaaikaarten voor Goeree-Overflakkee gemaakt. Deze kaarten zijn bedoeld als informatief instrument bij de beoordeling van onder meer de haalbaarheid van ruimtelijke plannen. Een uitsnede van de kaart voor Middelharnis is hierna weergegeven. De genoemde waarden in de verklaring zijn zonder toepassing van artikel 110g Wgh, zijnde een aftrek van 5 dB.



Uitsnede Geluidskartaal Goeree-Overflakkee. Wegverkeerslawaai in 2008 (DGMR, V2008.0829.00.R001)

De wegen in de directe omgeving van het plangebied maken deel uit van een 30 km/h-gebied en hebben ingevolge de Wet geluidhinder dus geen geluidzone. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Prinses Margrietstraat (30 km/h) is een akoestisch onderzoek voor deze weg niet zinvol. Vanwege het wegverkeer in deze woonstraat is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Uit de Geluidskartaal Goeree-Overflakkee blijkt bovendien dat de geluidbelasting in het plangebied vanwege de 50 km/h-wegen in de omgeving zeer beperkt is. Volgens de geluidskartaal bedraagt de geluidbelasting in het plangebied (zonder aftrek ingevolge artikel 110 Wgh) tussen de 45 en 49 dB. Inclusief de aftrek van 5 dB resulteert een geluidbelasting tussen de 40 en 44 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Er zijn uit akoestisch oogpunt dus geen belemmeringen voor de realisering van nieuwe woningen in het plangebied.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer 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 betekenende 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).

In de 'Regeling niet in betekenende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Voorliggend plan betreft de realisering van vier nieuwe woningen, op een locatie waar voorheen twee woningen stonden. Per saldo is dus sprake van het toevoegen van twee woningen. Ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate' draagt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gesitueerd. Deze bedrijven bevinden zich ten zuiden en zuidwesten van de het plangebied, aan de Molenweg en de Steneweg. De bedrijven worden in de huidige situatie in hun activiteiten en uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de bestaande woningen aan de Prinses Margrietstraat. Ten gevolge van de herontwikkeling worden de twee woningen Prinses Margrietstraat 23-25 vervangen door vier nieuwe woningen. De situering van de nieuwe woningen ten opzichte van de bedrijven aan de Molenweg is vrijwel gelijk aan de situering van de bestaande woningen. De ligging van de bestemming 'Wonen' (waarbinnen aan- en uitbouwen aan de woningen kunnen worden gerealiseerd) wijzigt niet. De bestaande bedrijven worden door de beoogde nieuwbouw daarom niet belemmerd in hun mogelijkheden.

Omdat de bedrijven in de huidige situatie al in hun activiteiten worden beperkt door de bestaande woningen, is de hinder die de bedrijven veroorzaken in het plangebied bovendien beperkt. Ter plaatse van de nieuwe woningen is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat. De bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). De wetgeving omtrent risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor risicovolle transportassen (over de weg, over het spoor en over het water) is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crvngs) van toepassing.

Het plangebied ligt op grote afstand van risicovolle inrichtingen. De Zuidelijke Randweg, die in de regionale beleidsvisie externe veiligheid is aangemerkt als route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, ligt op ruime afstand (meer dan 300 meter) van het plangebied. In de nabijheid van het plangebied liggen ook geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van woningen in het plangebied.

3.2.6 Water

Het plangebied van dit wijzigingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan Hollandse Delta 2009-2015. In dit waterbeheerplan worden de functies van het water, de doelstellingen per functie en het beleid voor een breed scala aan onderwerpen beschreven. Het waterbeheerplan bevat beleidskaders die op hoofdlijnen richting geven aan de uitvoering van maatregelen en werkzaamheden in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap de drietrapsstrategie voor waterkwaliteit. Waterschap Hollandse Delta heeft deze als volgt uitgewerkt:

- schoonhouden/voorzuiveren;
- vuil en schoon water zoveel mogelijk scheiden;
- nazuiveren of verdunnen/doorspoelen.

Hiermee stelt het waterschap Hollandse Delta duidelijke eisen aan de watersystemen. Naast de voorgaande drietrapsstrategie hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Daarnaast is voor de gronden rondom watergangen en dijken de Keur van het waterschap van toepassing. De Keur bevat onder andere bepalingen ten behoeve van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk.

De ontwikkeling, die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Hoewel de functie van het plangebied niet wijzigt, maakt dit wijzigingsplan meer (4 in plaats van 2) en grotere woningen mogelijk. In die gevallen waarin een ontwikkeling leidt tot meer verharding, dienen (extra) compenserende maatregelen te worden getroffen voor waterberging. 10% van het toegenomen verhard oppervlak dient als waterberging terug te komen in hetzelfde peilgebied. In dit geval wordt de compensatie vormgegeven door het aanpassen van de direct ten zuiden van het plangebied gelegen Stoofkreek. Door de oppervlakte aan open water hier te vergroten, kan eenvoudig worden voorzien in de compensatie-eis van het waterschap. Het vergroten van het oppervlak aan open water is mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis'. De gronden direct ten noorden van de Stoofkreek (achter de recent gebouwde woningen) zijn in eigendom van Woongoed GO, zodat compensatie hier eenvoudig mogelijk is. De exacte oppervlakte en uitvoering van de werkzaamheden zal in overleg met het waterschap worden bepaald.

3.2.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

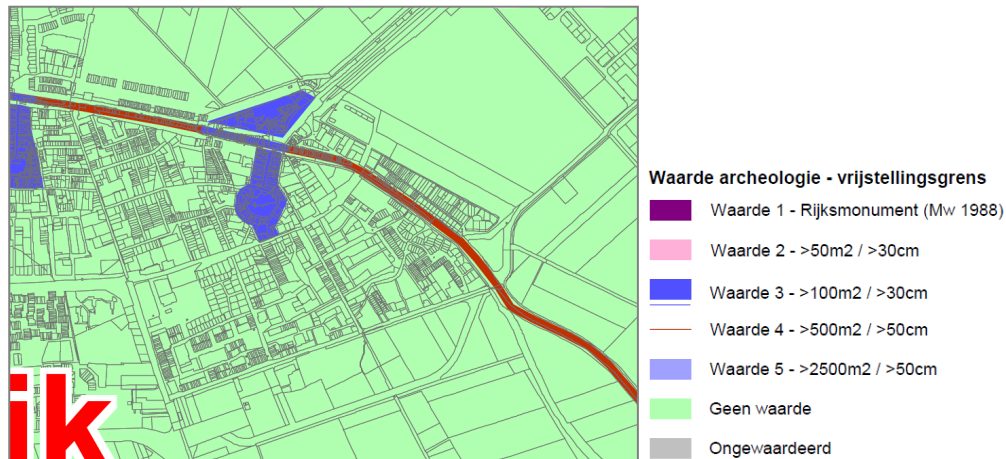
De Zweedse woningen in de Prinses Margrietstraat vertegenwoordigen een zekere cultuurhistorische waarde. De woningen vormen een herinnering aan de Watersnoodramp van 1953 en de woningnood in de jaren daarna. Om deze reden zijn tussen de gemeente en Woongoed GO afspraken gemaakt over het behoud van een deel van de Zweedse woningen.

De woningen Prinses Margrietstraat 15 en 17 zijn aangewezen als gemeentelijk monument. Deze twee woningen en de woningen met huisnummers 19 en 21 zullen door Woongoed GO worden gerenoveerd dan wel gerestaureerd, met behoud van zoveel mogelijk originele elementen.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt in het plangebied de realisering van vier nieuwe woningen mogelijk. De woningen sluiten qua bouwmassa en situering aan op de woningen in het omringende woongebied. In de architectuur van de woningen wordt, door het toepassen van houten gevelbekleding en een sterke horizontale geleding, gerefereerd aan de voormalige Zweedse woningen. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

De gemeente Goeree-Overflakkee hanteert een archeologische beleidskaart, waarop aan het gemeentelijk grondgebied verschillende archeologische (verwachtings)waarden zijn toegekend. Het plangebied ligt, net als het overgrote deel van het stedelijk gebied van Middelharnis, in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid daarom niet noodzakelijk.



Beleidskaart archeologische waarden (bron: Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee)

3.2.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de ligging in het stedelijk gebied van Middelharnis heeft het initiatief geen effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden mogen worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een tweetal woonkavels, waar de bebouwing reeds is gesloopt. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op bestaande woonpercelen. Op deze gronden is geen opgaande beplanting aanwezig.

Gelet op het gebruik van het plangebied worden geen beschermde soorten verwacht. Het opgaande groen dat aanwezig is rond de Stoofkreek (in de tuinen van de voormalige Zweedse woningen), kan behouden blijven in de tuinen van de nieuwe woningen. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanwege de Flora- en faunawet.

3.2.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van woningen.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van vier woningen. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om het kostenverhaal te verzekeren, wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en Woongoed GO. Omdat wordt voorzien in een anterieure overeenkomst, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Goeree-Overflakkee geen negatieve financiële gevolgen verbonden.

3.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Goeree-Overflakkee is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de woningen aan de Prinses Margrietstraat in Middelharnis. De omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden een reactie in te dienen op het plan.