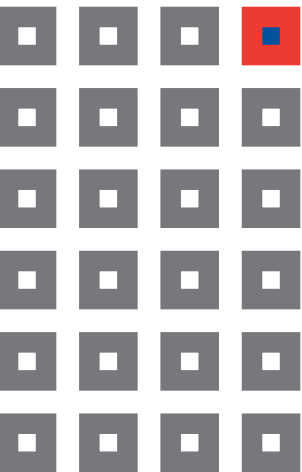


Gemeente Goeree-Overflakkee

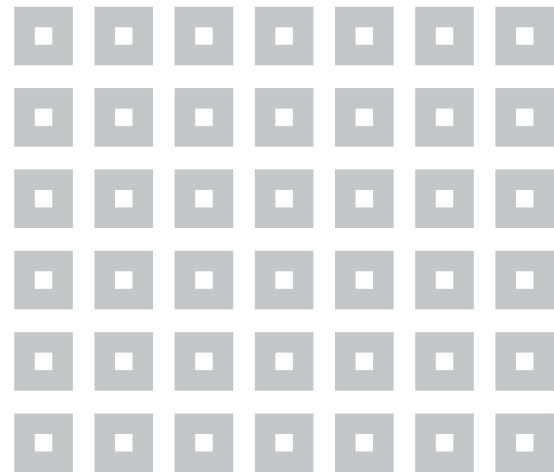
Bestemmingsplan “*Hoge Pad-Oosterweg*”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 785.301.00
datum: 15 december 2016
bestand: J:\730\305\00\3.projectresultaat\d. vaststelling

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

DEEL A: INLEIDING 1

1 Inleiding 1

- 1.1 Aanleiding en doel van het plan 1
- 1.2 Ligging en begrenzing plangebied 1
- 1.3 Voorgaande bestemmingsplannen 2
- 1.4 Leeswijzer 2

DEEL B: PLANBESCHRIJVING 2

2 Planbeschrijving 2

- 2.1 Inleiding 2
- 2.2 Bestaande situatie 2
- 2.3 Ontwikkelingen 3
- 2.4 Juridische aspecten 5

DEEL C: VERANTWOORDING 8

3 Ruimtelijke Ordening 8

- 3.1 Kaders 8
- 3.2 Onderzoek 8
- 3.3 Conclusie 10

4 Mobiliteit 11

- 4.1 Kader 11
- 4.2 Onderzoek 11
- 4.3 Conclusie 12

5 Natuur en landschap 12

- 5.1 Kader 12
- 5.2 Onderzoek 13
- 5.3 Conclusie 14

6 Water 14

- 6.1 Kader 14
- 6.2 Onderzoek 14
- 6.3 Conclusie 16

7 Archeologie en cultuurhistorie 16

- 7.1 Kader 16
- 7.2 Archeologie 16
- 7.3 Cultuurhistorie 16
- 7.4 Conclusie 16

8	Milieu	17
8.1	Algemeen	17
8.2	Kader	17
8.3	M.e.r.-beoordeling	17
8.4	Bodemkwaliteit	18
8.5	Akoestische aspecten	19
8.6	Luchtkwaliteit	19
8.7	Milieuzonering	20
8.8	Externe veiligheid	21
8.9	Overige belemmeringen	21
8.10	Duurzaamheid	21

DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE **22**

9	Uitvoerbaarheid	22
9.1	Economische uitvoerbaarheid	22
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
10	Procedure	23
10.1	Vorbereidingsfase	23
10.2	Ontwerpfase	23
10.3	Vaststellingsfase	23

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Architectenbureau Born bv bna, *Herstructurering Hoge Pad & Oosterweg Ouddorp*
- Bijlage 2: Beleidskaders
- Bijlage 3: IDDS, *Resultaten flora- en faunaonderzoek Oosterweg te Ouddorp*, kenmerk: 1503H081/DBI/rap1, d.d. 30 juni 2015
- Bijlage 4: KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai bestemmingsplan 'Hoge Pad-Oosterweg'*, werknummer: 785.301.00, d.d. juli 2015
- Bijlage 5: IDDS, *Archeologisch bureauonderzoek & Inventarisarend Veldonderzoek, verkennende fase*, projectnummer: 45280315, d.d. februari 2016
- Bijlage 6: IDDS, *RAPPORT betreffende een verkennend bodemonderzoek Hoge Pad-Oosterweg te Ouddorp*, kenmerk:1503H081/DB/rap1, d.d. 24 augustus 2015
- Bijlage 7: IDDS, *Resultaten aanvullend flora- en faunaonderzoek Ouddorp*, kenmerk: 1503H081/DBI/rap2, d.d. 23 november 2015
- Bijlage 8: KuiperCompagnons, notitie stikstof, d.d. juni 2016
- Bijlage 9: Nota van inspraak

DEEL A: INLEIDING

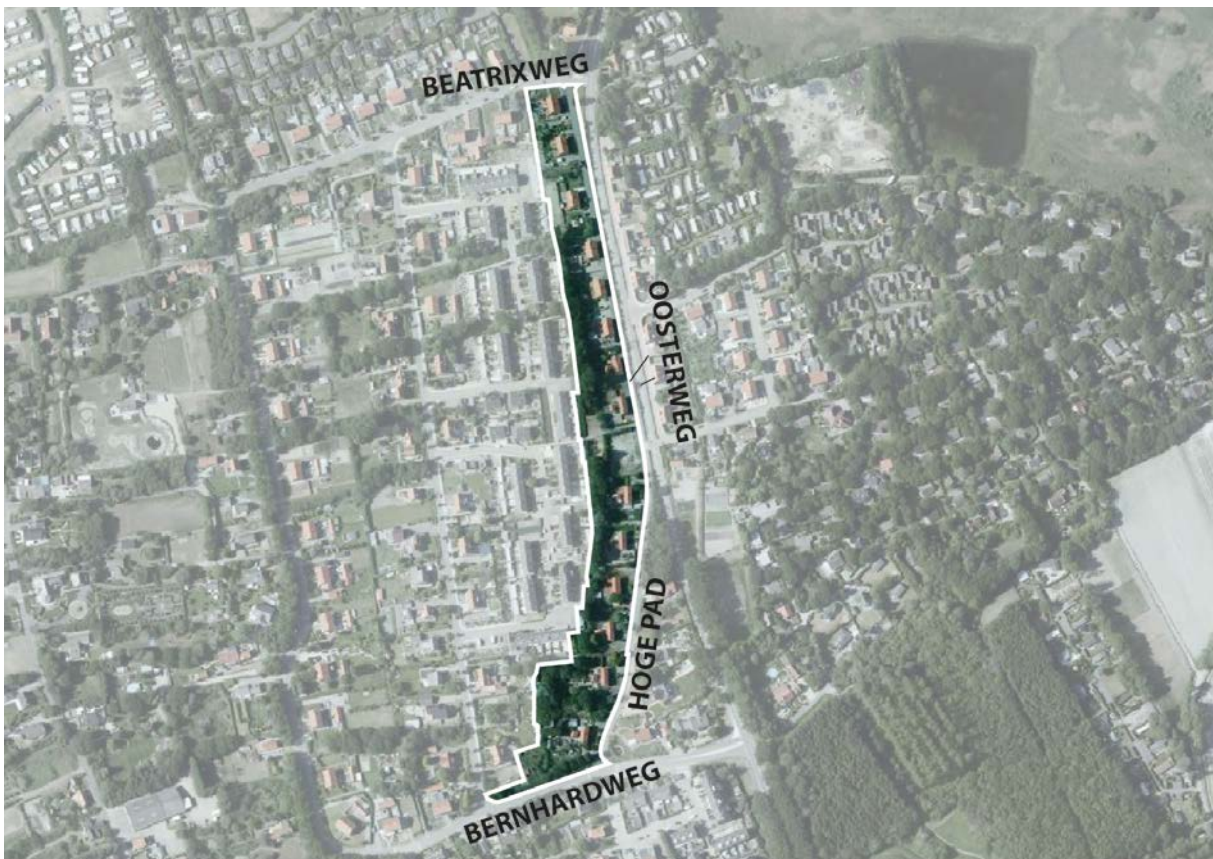
1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

De woningbouwvereniging Beter Wonen uit Goedereede is bezig met de herstructurering van haar woningbestand. In Ouddorp worden aan het Hoge Pad / Oosterweg 30 bestaande huurwoningen gesloopt en vervangen door 57 nieuwe huurwoningen. Aangezien de woningen in een andere stedenbouwkundige opzet zijn voorzien, zijn deze niet passend binnen het vigerende bestemmingsplan “Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012”.

Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de maximaal 57 nieuwe woningen aan het Hoge Pad / Oosterweg. Het bestemmingsplan vormt een helder, flexibel en rechtszeker plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1.1: de globale ligging en begrenzing van het plangebied in wit omkaderd

Het plangebied ligt in het noordoosten van Ouddorp. Aan de zuidoostzijde wordt het plangebied begrensd door het Hoge Pad. De Oosterweg ligt in het noordoosten. In het zuiden vormt de Bernhardweg de begrenzing, daar waar het plangebied in het westen wordt begrensd door achtertuinen. In het noorden tot slot, wordt het plangebied begrensd door de Beatrixweg. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven.

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012”. Ter plaatse van het plangebied vigeren de bestemmingen ‘Wonen – 2’, ‘Groen’, ‘Tuin’, ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ en ‘Natuur – Schurvelingen’.

De nieuwe stedenbouwkundige opzet van de 57 huurwoningen is niet passend binnen de opgenomen bouwvlakken van de bestemming wonen. Daarnaast zijn ook woningen voorzien in de groenbestemming, daar waar deze bestemming woningen niet mogelijk maakt. Ook de nieuwe verkeersstructuur is niet passend binnen de vigerende regeling. Overigens blijven de bestaande schurvelingen behouden en wordt de bestemming één op één overgenomen in dit voorliggende bestemmingsplan.

Om de nieuwe stedenbouwkundige opzet mogelijk te maken, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Dit voorliggende bestemmingsplan maakt de voorgenomen ontwikkeling mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin vindt de planbeschrijving plaats en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

DEEL B: PLANBESCHRIJVING

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie van het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

Er is sprake van een bestaande (de feitelijke) situatie en een voormalige situatie. In deze paragraaf wordt eerst de voormalige situatie beschreven, waarna vervolgens de bestaande situatie wordt beschreven.

Voormalige situatie

In de voormalige situatie was sprake van 30 twee-onder-een-kapwoningen in het huursegment aan het Hoge Pad en de Oosterweg. Deze woningen waren met de voorgevel gericht op het Hoge Pad en in het noorden ook op de Oosterweg. In het noorden is het Hoge Pad dan ook een parallelweg van de Oosterweg.

Daarnaast was sprake van vrij ruime percelen, getuige de ruime voor- en achtertuinen. De ruime voor- en achtertuinen waren voornamelijk aanwezig aan het Hoge Pad in het zuiden. Aan het Hoge Pad / de Oosterweg was veelal sprake van ruime achtertuinen, maar in sommige gevallen ook van ruime voortuinen. Alle voor- en achtertuinen kenden een groene uitstraling. Aangezien Ouddorp een schurvelingen landschap kent, zijn deze schurvelingen ook in het plangebied aanwezig. Deze schurvelingen bevinden zich voornamelijk in het noorden en zuiden van het plangebied.

Alle woningen waren voorzien van twee lagen met een kap en kenden een robuuste uitstraling. De woningen waren voor gemotoriseerd verkeer enkel bereikbaar via de Beatrixweg, aangezien het Hoge Pad een eenrichtingsweg betreft. Voor een overzicht van de voormalige situatie wordt verwezen naar afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: de voormalige situatie van de twee-onder-een-kapwoningen in het noorden en zuiden van het Hoge Pad

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de twee-onder-een-kapwoningen in het zuiden al gesloopt. Aan de sloop van de woningen in het noorden wordt gestart zodra de nieuwe huurwoningen in het zuiden zijn gerealiseerd. De schurvelingen zijn en worden bij de sloop van de woningen intact gehouden.

2.3 Ontwikkelingen

De ontwikkeling omvat de bouw van 57 rijenwoningen. In tegenstelling tot de voormalige situatie, is hier niet altijd sprake van een voorgeveloriëntatie op het Hoge Pad. Sprake is van een nieuwe stedenbouwkundige opzet, passend in de omgeving en rekening houdend met het realiseren van openbaar groen en het behouden van de bestaande schurvelingen.

Op afbeelding 2.2 op de volgende pagina is de stedenbouwkundige opzet weergegeven. Zoals blijkt uit de stedenbouwkundige opzet, zijn 35 woningen met de voorgevel georiënteerd op het Hoge Pad. De overige 22 woningen zijn voorzien aan een te realiseren plein of aan een te behouden schurveling. De rijenwoningen variëren daarnaast van 3 aaneengebouwde woningen tot maximaal zes aaneengebouwde woningen. Daarbij is ook onderscheid gemaakt in het type woningen. In totaal zijn 19 seniorenwoningen voorzien en 39 rijenwoningen. Ook zijn bij alle woningen voor- en achtertuinen voorzien, net als bergingen in de achtertuin.

Hoogte

De hoogtes van de woningen variëren. Woningen die nabij schurvelingen worden gerealiseerd, kennen een maximale goothoogte van 3 meter. Deze hoogte is passend op de locatie om de aanwezige schurvelingen niet in het niet te laten vallen en een geleidelijke overgang plaats te laten hebben van natuur naar wonen. Enkel in het noorden van het plan zijn nog drie woningen voorzien

met een maximum goothoogte van drie meter. Deze hoogte is hier wenselijk aangezien ze op een hoek zijn voorzien. Door de goothoogte hier laag te houden, blijft de openbare ruimte een meer open karakter behouden. Deze woningen met een lage goothoogte betreffen allemaal seniorenwoningen.



Afbeelding 2.2: de voorgenomen ontwikkeling van 57 woningen

Bestemmingsplan "Hoge Pad-Oosterweg"

Toelichting Vastgesteld

Overige woningen in het plangebied kennen een maximale goothoogte van 6 meter. Deze woningen zijn voor de overige doelgroepen in de huurmarkt.

Schurvelingen

De schurvelingen zijn landschappelijk gezien van belang voor Ouddorp en dienen daarom zoveel mogelijk behouden te blijven. In het stedenbouwkundige plan is dan ook rekening gehouden met deze schurvelingen. De bestande schurvelingen blijven behouden.

Openbare ruimte en parkeren

In het plan is aandacht besteed aan de openbare ruimte. Enerzijds om de schurvelingen tot haar recht te laten komen, maar anderzijds ook om parkeerhavens en een groen ingericht plein te realiseren. Op deze manier is sprake van voldoende ruimte bieden aan parkeren, maar ook het vergoten van de belevingswaarde van de omgeving. In totaal is ruimte geboden aan 115 parkeerplaatsen in het plan, wat neerkomt op bijna 2 parkeerplaatsen per woning. De parkeerhavens en het groene plein takken overigens aan op het Hoge Pad en de Oosterweg. Het Hoge Pad en Oosterweg blijven ook in de toekomst een eenrichtingsweg, die enkel vanaf de Beatrixweg te betreden is. Enkel voor langzaam verkeer is het Hoge Pad en de Oosterweg vanaf twee richtingen bereikbaar.

Beeldkwaliteit

Naast de stedenbouwkundige opzet is ook aandacht besteed aan de beeldkwaliteit. De seniorenwoningen kennen een landelijke uitstraling met een donkere tint. Daken zijn daarentegen rood en worden afgedekt met dakpannen. Door de woningen met de gevel te laten verspringen, dakkapellen te realiseren, de daken in sommige gevallen haaks te draaien en andere detailleringen aan te brengen, is sprake van een hoogwaardige beeldkwaliteit.

Ook de rijenwoningen zien op een beeldkwaliteit met een hoge uitstraling. Net als bij de seniorenwoningen verspringen sommige woningen met de gevel, kunnen dakkapellen worden gerealiseerd, zijn de daken in sommige gevallen haaks gedraaid en zijn andere detailleringen aangebracht. Ook hier is een donkere kleur voorzien, maar worden deze in sommige gevallen afgewisseld met lichtere tinten.

Voor de te realiseren beeldkwaliteit¹ wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

De bestemmingsregeling kent een globale opzet. Dat wil zeggen dat ruime bestemmingen zijn opgenomen waarbinnen de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden zijn vastgelegd: in alle gevallen is door middel van een bestemmingsvlak aangegeven waar welke functie mag komen en waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel zoals een woning,) gebouwd mag worden. In het bouwvlak is vervolgens bepaald wat de maximum goothoogte bedraagt.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Dit is vastgelegd in de bestemmingsomschrijving van iedere bestemming.

Tot slot is in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen en wijzigingen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het

¹ Architectenbureau Born bv bna, *Herstructurering Hoge Pad & Oosterweg Ouddorp*

plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel. Bij toepassing van de flexibiliteitsbepalingen wordt afgewogen of gebruikmaking van deze bevoegdheid niet leidt tot de aantasting van belangen van derden.

2.4.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat wordt gebruikt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "Wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Natuur – Schurvelingen

De voor 'Natuur - Schurvelingen' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en natuur- en landschapswaarden. In dit bestemmingsplan zijn alle schurvelingen als zodanig bestemd en zijn er geen ontwikkelingen voorzien.

Verkeer – Verblijfsgebied

De verblijfsgebieden, zoals woonstraten, parkeerhavens, parkeerplekken en pleinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarnaast is bepaald dat parkeervoorzieningen binnen 2 jaar landschappelijk moeten zijn ingepast.

Tuin

De beoogde tuinen en bij woningen zijn als 'Tuin' bestemd. Binnen deze bestemming is erfbouw niet toegestaan. Enkel onder voorwaarden is een erker mogelijk aan de voorzijde van de woning. Ook zijn onder andere wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer en parkeervoorzieningen toegestaan. Dit omdat de precieze verkaveling nog niet duidelijk is.

Wonen

Voor de beoogde senioren- en rijenwoningen is een globale woonbestemming opgenomen zonder bouwvlakken. Een op de verbeelding opgenomen gevel geeft aan dat in de gevellijn of ten hoogste twee meter uit die gevellijn moet worden gebouwd. Daarnaast mag een aaneengebouwd hoofdgebouw niet breder zijn dan 40 meter en de diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 12 meter. Maximum goothoogtes zijn aangegeven.

Tevens is bepaald dat binnen de woonbestemming maximaal 57 woningen mogen worden gerealiseerd. Uiteraard is ook een erfbouwingsregeling van toepassing, waarbij het

bebouwingspercentage van de gronden gelegen op het achter- en zijerf maximaal 50% bedraagt, tot een maximum van 75 m².

Tot slot is bepaald dat parkeervoorzieningen binnen 2 jaar landschappelijk moeten zijn ingepast en dient te zijn voldaan in voldoende parkeergelegenheid.

Waarde – Archeologie 5

Daar waar gronden een archeologische verwachtingswaarde kennen, wordt deze waarde beschermd door de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 5. De categorisering is afkomstig van de Beleidskaart Archeologie van het ISGO. De dubbelbestemming regelt dat (bouw)werkzaamheden met een oppervlakte groter dan respectievelijk 2.500 m², die mogelijk een aantasting van de diverse archeologische waarden vormen, uitsluitend worden toegestaan na uitvoering van een verkennend archeologisch onderzoek waaruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot aantasting van die waarde. Daarbij moet het voorts gaan om werkzaamheden die dieper reiken dan 50 cm.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbeltelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving en de geldende keur. Daarnaast is in deze algemene bouwregels geregeld dat in ieder geval moet zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal activiteiten genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte, de aanduidingsvlakken of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens. Daarnaast is in de wijzigingsregels een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen teneinde op bepaalde locaties ontwikkelingen toe te staan.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings-, nadere eisen- of wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

DEEL C: VERANTWOORDING

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kaders

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 3 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn in de volgende paragraaf beschreven.

3.2 Onderzoek

3.2.1 Nationaal beleid

Op nationaal beleid wordt aangesloten op de *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte* en het *Barro*.

3.2.2 Provinciaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling die 57 nieuwe woningen (huurwoningen) mogelijk maakt in plaats van de voorgaande 30 huurwoningen. Per saldo worden 28 woningen aan het woningbouwprogramma toegevoegd. Toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom benodigd. De benodigde regionale afstemming heeft plaatsgehad en is vastgelegd als categorie 2a in de *Woonvisie 2014 – 2020* van de gemeente Goeree-Overflakkee. In de woonvisie is uitgegaan van maximaal 58 woningen, daar waar 57 nieuwe woningen zijn voorzien. De realisatie is voorzien tussen 2015 en 2019. Uit wordt gegaan van het toevoegen van 925 extra woningen binnen de gehele

gemeente Goeree-Overflakkee. In totaal 300 woningen daarvan zijn voorzien binnen de kernen Ouddorp, Dirksland en Oude-Tonge.

Daarnaast is vraag naar duurdere huurwoningen. De voorgenomen ontwikkeling speelt hier grotendeels op in, door meer duurdere huurwoningen dan goedkopere huurwoningen te realiseren. Daarnaast zijn ook levensloopbestendige seniorenwoningen voorzien. Zoals in de woonvisie al aangegeven, neemt het aantal senioren toe in de loop der jaren. Door in ieder geval 23 seniorenwoningen te realiseren, wordt ingespeeld op de vraag naar dergelijke woningen.

Ook is aansluiting gezocht op de Verordening ruimte van de provincie Zuid-Holland. In artikel 2.2.1 van de verordening zijn regels opgenomen betreffende de ruimtelijke kwaliteit. Op basis van die regels is aangesloten op lid a. Dit lid luidt als volgt: *'de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);'*. De ontwikkeling sluit aan op de aard en schaal van het gebied. Infrastructurele lijnen worden gevolgd en bestaande kwaliteiten zoals de schurvelingen blijven behouden. Daarnaast is de bebouwing inpasbaar en sluit aan om bebouwing in de omgeving.

Ook is de ontwikkeling voorzien binnen bestaand stedelijk gebied waarmee is voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking, overeenkomstig de *Visie Ruimte en Mobiliteit*. Een goede ontsluiting (trede 3) is hiermee al voorzien, aangezien het Hoge Pad en de Oosterweg nog steeds als ontsluiting geldt. Toetsing aan tredes 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien het voorgaande niet benodigd.

Kwaliteitskaart

Naast de Ladder voor duurzame verstedelijking speelt ook de integrale kwaliteitskaart een belangrijke rol. Het plangebied bevindt zich op *de laag van de ondergrond* op jonge zeeklei in de rivierdeltacomplex. De rivierdeltacomplex wordt niet aangetast aangezien sprake is van vervangende nieuwbouw. Daarnaast wordt het gebied kwalitatief verbeterd met de komst van de nieuwe woningen.

Ook *de laag van cultuur- en natuurlandschappen* levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling. Het plangebied ligt weliswaar in een schurvelingenlandschap, maar dit landschap wordt niet aangetast. De schurvelingen zijn als bestemming 'Natuur – Schurvelingen' in de bestemmingsplanregels opgenomen, ter bescherming van de schurvelingen. Ontwikkelingen zijn niet voorzien in de schurvelingen. Daarnaast zal de omliggende woningenbouw in hoogte aansluiten op de schurvelingen, zodat sprake is van een geleidelijke overgang van landschap naar wonen. De maximale goothoogte van de woningen ligt dan ook op 3 meter.

Op *de laag van de stedelijk occupatie* vervolgens, bevindt het plangebied zich in een dorpsgebied en een dorpsrand. Uitgangspunt voor het bouwen aan dorpsranden is de contactkwaliteit. De kwaliteit van het front speelt hierbij een grote rol. Landschap en bebouwing dienen met het 'gezicht' naar elkaar toe te zijn gekeerd. Voorgenomen ontwikkeling speelt hier op in. De te realiseren bebouwing wordt met de voorgevels op aangrenzende natuur of openbaar gebied gericht. Tevens dient contactkwaliteit aanwezig te zijn. Dit contact is er doordat het aangrenzende Hoge Pad en de Oosterweg het plangebied in verbinding brengt met overige delen in Ouddorp. Als laatste de kwaliteit in de overlap. Sprake dient te zijn van een geleidelijke overgang. In de voormalige situatie waren woningen aanwezig, en ook nu is daar sprake van. Door de stedenbouwkundige opzet die is gekozen, wordt ingespeeld op de overgang tussen dorps wonen en het aangrenzende landelijk wonen. Daarnaast is de afstand van de woningen tot het aangrenzende Hoge Pad en de Oosterweg niet toegenomen.

Tot slot *de laag van de beleving*. Het plangebied tast geen identiteitsdragers in haar omgeving aan. In het plangebied zelf bevindt zich slechts één identiteitsdrager: een fietsroute die via de Beatrixweg overgaat op het Hoge Pad / de Oosterweg. Aangezien beide wegen met de voorgenomen ontwikkeling niet worden aangetast, blijft ook de identiteitsdrager behouden.

Beschermingscategorieën

Het plangebied bevindt zich in beschermingscategorie 3. Binnen deze categorie gelden in principe geen aanvullende voorwaarden, met uitzondering van het eventueel toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hier is in deze toelichting al invulling aan gegeven. Ten oosten van het plangebied is het gebied aangewezen voor verblijfsrecreatie. Dit gebied wordt met de voorgenomen ontwikkeling ook niet aangetast.

3.2.3 Gemeentelijk beleid

Regionale structuurvisie Goeree – Overflakkee

De structuurvisie is met betrekking tot woningbouwprognoses achterhaald. De cijfers van de provincie, zoals genoemd bij de *WBR2013* en *BP2013* zijn actueler.

Het plangebied bevindt zich binnen bestaand stedelijk gebied. Binnen het plangebied bevond zich al woningbouw. Door nieuwe en meer huurwoningen te bouwen, wordt ingespeeld op de vraag naar meer duurdere huurwoningen en seniorenwoningen. Tevens waren de voormalige woningen robuust en zijn de nieuwe woningen passender in de omgeving vanwege de landelijke uitstraling. Dit heeft als resultaat dat het gebied een kwaliteitsverbetering ondergaat. Voor het overige wordt zoveel mogelijk aangesloten op het gestelde in de *Intergemeentelijke structuurvisie Goeree-Overflakkee*.

Het afstemmen van het woningbouwprogramma heeft al plaatsgehad bij het toetsen aan de *Ladder voor de duurzame verstedelijking*. Het woningprogramma wordt haalbaar geacht.

Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee

Ook op het gebiedsprofiel wordt ingespeeld. Het schurvelingenlandschap wordt niet aangetast en de dorps structuur van Ouddorp blijft ook intact. Tevens is sprake van een inbreiding en geen uitbreiding en blijft het lint zoals het nu is. De voorzijdes van de woningen zijn voornamelijk op het Hoge Pad en de Oosterweg gericht.

Woonvisie 2014 – 2020 – Aanvulling 2015

De woonvisie gaat uit van het toevoegen van 300 woningen binnen de kernen Ouddorp, Dirksland en Oude-Tonge. Specifiek geldt dat in Ouddorp tot 2020 ongeveer 100 woningen worden gebouwd. Dit komt overeen met de behoefte. Het toevoegen van maximaal 57 woningen aan het Hoge Pad / Oosterweg is meegenomen in deze visie als categorie 2a plan en benoemd als Oosterweg. Afstemming hierover heeft plaatsgehad met de provincie Zuid-Holland.

Overigens dienen de nieuwe woningen in overeenstemming met de woonvisie wel energieneutraal te worden gebouwd. De woningen worden energieneutraal gebouwd, waarbij de ontwikkeling haalbaar wordt geacht (zie ook paragraaf 8.10).

3.3 Conclusie

De ontwikkeling is als reserveplan aangewezen in de *Woonvisie 2014 - 2020*, tot een maximum van 55 woningen. Het toevoegen van 57 woningen op deze locatie wijkt af van dat programma, maar is gezien de stedenbouwkundige opzet en vraag naar dergelijk woningen haalbaar.

Ook zijn tot 2020 925 extra woningen voorzien binnen de gemeente Goeree-Overflakkee, waarvan 300 binnen de kernen Ouddorp, Dirksland en Oude-Tonge. Het toevoegen van 57 extra woningen zorgt ervoor dat aan de behoeftevraag kan worden voldaan. Er wordt gebouwd in het hogere segment in de huur en voor senioren. Kijkend naar de woonvisie, is hier vraag naar.

Ook kan deze voorgenomen ontwikkeling, met het niet doorgaan van enkele categorie 1 projecten, worden aangemerkt als een categorie 1 project bij de jaarlijkse herziening van de woonvisie. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op de kwaliteitskaart, de intergemeentelijke structuurvisie, de Toekomstvisie gemeente Goedereede en het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee en is geen sprake van een beschermingscategorie.

Het realiseren van 57 nieuwe woningen aan het Hoge Pad / de Oosterweg wordt gezien het voorgaande haalbaar geacht.

4 Mobiliteit

4.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting. De ontwikkeling vindt aansluiting bij deze beleidskaders.

4.2 Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied is ontsloten via het Hoge Pad en de Oosterweg, een eenrichtingsweg voor gemotoriseerd verkeer. In het noorden kan de Oosterweg via de Beatrixweg worden betreden en in het zuiden takt het Hoge Pad aan op de Bernhardweg. Enkel langzaam verkeer kan het Hoge Pad en de Oosterweg in beide richtingen betreden. Via zowel de Beatrixweg als de Bernhardweg kan in het oosten de Oosterweg worden bereikt.

Halverwege het Hoge Pad en de Oosterweg bevindt zich een zebrapad. Via dit pad kan de weg worden overgestoken richting de Oosterweg. Ook deze weg kan vervolgens worden overgestoken waarna men zich op de Prins-Hendrikweg bevindt.

Aangezien het grootste gedeelte van de woningen al is gesloopt (zie paragraaf 2.2) zijn ook niet veel parkeerplaatsen meer aanwezig. In de voormalige situatie werd op eigen terrein geparkeerd of voor op straat.

Toekomstige bereikbaarheid

De toekomstige bereikbaarheid blijft gelijk aan de huidige situatie. Het Hoge Pad en de Oosterweg blijven voor gemotoriseerd verkeer enkel toegankelijk via de Beatrixweg.

Parkeren nieuwe situatie

De ontwikkeling maakt in totaal 57 nieuwe woningen mogelijk. Voor al deze 57 woningen dient het aspect parkeren te worden afgewogen en zijn voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de regels van dit bestemmingsplan is geregeld dat in ieder geval moet zijn voldaan in voldoende parkeergelegenheid. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Goeree-Overflakkee zijn afspraken

gemaakt over het aantal parkeerplaatsen. Per woning dienen in ieder geval 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. In totaal dienen 114 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd (57 x 2).

Aangezien in het plangebied ruimte is geboden aan 115 parkeerplaatsen, wordt voldaan aan de gewenste parkeernorm. De parkeerplaatsen zijn voorzien als parkeerhavens aan het Hoge Pad en de Oosterweg en in parkeerhavens in de tussenliggende gebieden.

Verkeersgeneratie

Naast de voorgenoemde parkeernormering, speelt ook de verkeersgeneratie een rol bij de toekomstige ontwikkeling. In tabel 4.2 is de generatie van het voorgaande planologische regiem en in tabel 4.3 die van het nieuwe planologische regiem inzichtelijk gemaakt. Uit wordt gegaan van een weinig stedelijk gebied in de rest van de bebouwde kom.

Tabel 4.2: verkeersgeneratie oude regiem

Functie	Verkeersgeneratie (gemiddeld)	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Huurhuis, sociale huur	7,4 per woning	30	292

Tabel 4.3: verkeersgeneratie nieuwe regiem

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Huurhuis, sociale huur	7,4 per woning	57	422

Zoals blijkt uit de tabellen 4.2 en 4.3 neemt de verkeersgeneratie toe met 130 verkeersbewegingen per dag. Het Hoge Pad en de Oosterweg zijn voorzien op een dergelijke toename en aangezien de aan- en afwikkeling via de nabij gelegen Oosterweg verloopt, ondervinden omliggende woningen weinig tot geen extra hinder van de extra vervoersbewegingen.

4.3 Conclusie

De bereikbaarheid blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie. Daarnaast wordt in de toekomst voorzien in 115 parkeerplaatsen, daar waar er 114 nodig zijn. Tot slot neemt de verkeersgeneratie toe, maar zijn het Hoge Pad en de Oosterweg op deze toename berekend. De aan- en afwikkeling van het verkeer heeft plaats via de naastgelegen Oosterweg, waardoor omliggende woningen weinig tot geen extra hinder ondervinden van de extra vervoersbewegingen.

Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Natuur en landschap

5.1 Kader

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn, de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of en welke diersoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten. Met betrekking tot de beleidskaders van soorten – en gebiedsbescherming van hoofdstuk 5 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting.

5.2 Onderzoek

Flora- en faunaonderzoek² is uitgevoerd in het plangebied (bijlage 3). De resultaten zijn als volgt.

Soortenbescherming

Zoals uit het onderzoek blijkt, geven de resultaten aanleiding tot aanvullend onderzoek naar de soortgroep vleermuizen en broedvogels (huismus en gierzwaluw). In het geval van aanwezigheid van verblijfplaatsen, is een ontheffing nodig. Daarnaast is extra aandacht vereist aan de soortgroep vogels. Dit wordt in de onderstaande tabel weergegeven.

Soort(groep)	Ingrep verstrend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk	Bijzonderheden en/of opmerkingen
Vleermuizen	Mogelijk in het geval verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn	Ja	Afhankelijk van het aanvullend onderzoek	Uitvoeren aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen (zie ook onder 'Toetsing aan de natuurwetgeving en voorzorgsmaatregelen')
Huismus en gierzwaluw	Mogelijk in het geval verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn	Ja	Afhankelijk van het aanvullend onderzoek	Uitvoeren aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen (zie ook onder 'Toetsing aan de natuurwetgeving en voorzorgsmaatregelen')
Broedvogels algemeen	Nee, mits zorgvuldig wordt gehandeld	Nee	Nee	Rekening houden met het broedseizoen (zie ook onder 'Toetsing aan de natuurwetgeving en voorzorgsmaatregelen')

Aanvullend is onderzoek uitgevoerd³ (bijlage 7). De onderzoeksresultaten zijn als volgt.

Tijdens het aanvullend onderzoek zijn verblijfplaatsen van huismus, gierzwaluw en gewone en ruige dwergvleermuis aangetroffen. Voor al deze soorten geldt dat deze verblijfplaatsen verdwijnen bij de sloop van de woningen. Voordat de sloop kan plaatsvinden, moet een ontheffing van de Flora- en faunawet Artikel 75C worden verleend door RVO. Bij de ontheffingsaanvraag moet een activiteitenplan worden ingediend met onder andere de mitigerende en compenserende maatregelen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de soorten, het aantal verblijfplaatsen en de compenserende maatregelen.

Soort	# Aanwezig	# Te realiseren	Gebiedsfunctie
Huismus	9	18	Broed- / verblijfplaats
Gierzwaluw	2	10	Broedplaatsen
Vleermuizen	8	32	Zomer- paar- en/of winterverblijven

² IDDS, Resultaten flora- en faunaonderzoek Oosterweg te Ouddorp, kenmerk: 1503H081/DBI/rap1, d.d. 30 juni 2015

³ IDDS, Resultaten aanvullend flora- en faunaonderzoek Ouddorp, kenmerk: 1503H081/DBI/rap2, d.d. 23 november 2015

Gebiedsbescherming

Voor het overige zijn met betrekking tot gebiedsbescherming geen belemmeringen te verwachten. Het plangebied valt niet onder de Ecologische Hoofdstructuur of Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000 gebied Duinen van Goeree & Kwade Hoek bevindt zich op 100 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Natura 2000 gebied. De werkzaamheden zijn echter van dien aard dat er geen effect is te verwachten op het Natura 2000 gebied en de aangewezen soorten.

Effecten als oppervlakteverlies, verdroging, en versnippering zijn niet van toepassing. Verzuring of vermisting ten gevolge van de stikstofdepositie kan wel aan de orde zijn. Echter, omdat ter plaatse van het plangebied bebouwing wordt vervangen door nieuwbouw, zal de toename van stikstof (bijvoorbeeld door voertuigen) zeer beperkt zijn ten opzichte van de huidige situatie. Significante effecten ten gevolge van externe werking is daarom niet te verwachten.

5.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de soortgroep vleermuizen en broedvogels (huismus en gierzwaluw) wordt uitgevoerd. In het geval van aanwezigheid van verblijfplaatsen, is een ontheffing nodig. Daarnaast is extra aandacht vereist aan de soortgroep vogels. Met betrekking tot de gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen voorzien.

Gezien het voorgaande vormt het aspect natuur en landschap een belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan. Aanvullend onderzoek naar vleermuizen en broedvogels wordt in het ontwerpbestemmingsplan ingevoegd.

6 Water

6.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 6 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het waterschap. De watertoets is in paragraaf 6.2 opgenomen.

6.2 Onderzoek

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het plan. Vervolgens is het plan inhoudelijk getoetst aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets". Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Vigerende situatie versus voorgenomen ontwikkeling

Hoewel in de bestaande situatie bijna geen bebouwing meer aanwezig is, staat de vigerende regeling bebouwing toe. Op basis van het vigerende plan kan ongeveer 10.900 m² worden verhard, daar waar de nieuwe ontwikkeling ziet op ongeveer 17.000 m² aan verharding. Dat betekent een toename van 6.100 m² aan verharding, waarvan in 10% binnen hetzelfde peilgebied moet worden gecompenseerd. 10% van 6.100 m² bedraagt 610 m² aan watercompensatie. Op dit moment is nog niet duidelijk op

welke wijze watercompensatie plaats zal vinden. Dit kan binnen of buiten het plangebied zijn. Om de watercompensatie te waarborgen is een voorwaardelijke verplichting in artikel 6 'Wonen' opgenomen.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij de toekomstige ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuiliingsbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Hierdoor wordt het risico op verdrinking (vooral voor kleine kinderen) verkleind.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In de verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het waterschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen en de onderhoudsplicht opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Afvalwaterketen

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen. In de Legger Wateren wordt voor alle wateren (behalve afvoervoorzieningen en bergingsvijvers op privaat terrein) een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur.

6.3 Conclusie

Deze waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder wordt in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. De overlegreactie kan leiden tot aanpassing van dit bestemmingsplan.

7 Archeologie en cultuurhistorie

7.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 7 wordt verwezen naar bijlage 2 behorende bij deze toelichting. Zowel de beleidskaders van archeologie als die van cultuurhistorie zijn in de bijlage opgenomen.

7.2 Archeologie

De gemeente beschikt over een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied grotendeels aangewezen met een waarde 5. Deze waarde betekent indien de ontwikkeling groter is dan 2.500 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm onder het maaiveld, een archeologisch onderzoek moet worden voorgelegd. De ontwikkeling is groter dan 2,500 m² en reikt dieper dan 50 cm onder het maaiveld. Archeologisch onderzoek⁴ (bijlage 5) is uitgevoerd.

Op basis van de resultaten van het inventariserend veldonderzoek wordt geadviseerd om vervolgonderzoek uit te laten voeren indien werkzaamheden dieper reiken dan 1,2 tot 2,2 m –mv (0,96 tot 1,65 m NAP). De meest geschikte methode hiervoor is een proefsleuvenonderzoek om te kijken of er sporen aanwezig zijn in het archeologisch niveau(s). Voorgaand advies wordt gecontroleerd en beoordeeld te door de bevoegde overheid, in dit geval de Gemeente Goeree-Overflakkee. Deze zal nog een besluit nemen inzake de te volgen procedure.

Vooralsnog is de dubbelbestemming 'Waarde / archeologie 5' opgenomen ter waarborging van eventuele archeologische waarden. Indien uit onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet aanwezig zijn, komt de dubbelbestemming te vervallen.

7.3 Cultuurhistorie

Het plangebied is cultuurhistorisch gezien niet waardevol. Binnen of nabij het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische objecten en/of cultuurhistorische lijnen.

7.4 Conclusie

Over het gehele plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen. Archeologisch onderzoek wordt op dit moment uitgevoerd. Indien uit onderzoek blijkt dat archeologische waarden niet aanwezig zijn, komt de dubbelbestemming te vervallen. Binnen of nabij het plangebied zijn cultuurhistorische objecten en/of –lijnen niet aanwezig.

⁴ IDDS, *Archeologisch bureauonderzoek & Inventarisarend Veldonderzoek, verkennende fase*, projectnummer: 45280315, d.d. februari 2016

Gezien het voorgaande vormt het aspect cultuurhistorie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8 Milieu

8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

8.2 Kader

De beleidskaders behorende bij de volgende paragrafen zijn opgenomen in bijlage 2 behorende bij deze toelichting. Per (milieu)aspect zijn de beleidsstukken samengevat. De onderzoeken en bijbehorende conclusies zijn opgenomen in de volgende paragrafen.

8.3 M.e.r.-beoordeling

Natura 2000 gebied Duinen van Goeree & Kwade Hoek bevindt zich op 100 meter afstand van het plangebied. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van het Natura 2000 gebied. De werkzaamheden zijn echter van dien aard dat er geen effect is te verwachten op het Natura 2000 gebied en de aangewezen soorten. Ten aanzien van eventuele stikstofdepositie is een berekening uitgevoerd met Aerius⁵. Uit de AERIUS-berekening blijkt ook dat voor de betreffende hectaren stikstofgevoelige habitats waarop de toename aan stikstofdepositie meer dan 0,05 mol/ha/j bedraagt, in ieder geval op het moment van de berekening (6 juni 2016) nog ontwikkelingsruimte beschikbaar is.

Omdat de toename van stikstofdepositie op een aantal stikstofgevoelige habitats in Natura 2000-gebied 'Duinen Goeree & Kwade Hoek' tussen de 0,05 en onder 1,00 mol/ha/j uitkomt, is geen Nbwvergunningbenodigd en kan worden volstaan met een verwijzing naar (de passende beoordeling bij) het PAS.

De bouw van 57 nieuwe woningen blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000 of meer woningen. Dat de voorgenomen activiteit onder de drempelwaarde ligt is al een belangrijke aanwijzing voor de conclusie dat geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling moet in dat licht worden gezien en zal dan ook met name gericht zijn op bijzondere situaties in of om het plangebied.

De selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

1. Kenmerken van het project

Het plangebied betreft een gebied waar zich woningbouw bevond. In plaats van 30 woningen, zijn nu 57 woningen voorzien in een andere stedenbouwkundige opzet. Door de ontwikkeling wordt de

⁵ KuiperCompagnons, notitie stikstof, d.d. juni 2016

bestaande structuur versterkt, omdat woningbouw wordt ingepast in een omgeving waar zich voornamelijk woningbouw bevindt. Tevens is aandacht besteed aan parkeren en openbaar gebied.

2. Plaats van het project

Het plangebied betreft het gebied ten westen van het Hoge Pad en de Oosterweg. Met de voorgestane ontwikkeling zal het aantal aanwezigen in het plangebied beperkt toenemen en blijft de stikstofdepositie naar verwachting nagenoeg gelijk. Hierdoor zullen nadelige gevolgen voor aangewezen doelsoorten en habitattypen van Natura 2000-gebieden uitblijven.

3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

In het kader van dit bestemmingsplan is op de aspecten externe veiligheid, mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid, bodem, milieuzonering, water, ecologie en archeologie getoetst of uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot negatieve milieueffecten. Op geen van deze aspecten blijkt sprake van belangrijke nadelige milieueffecten. Met het uitvoeren van deze milieuonderzoeken is voldaan aan alle wettelijke vereisten. Voor een nadere toelichting per milieuaspect wordt verwezen naar deel C van deze plantoelichting.

Conclusie

Het plan leidt volgens de conclusie uit de informele toets niet tot wezenlijke milieueffecten. De conclusie uit deze informele toets is dat de ontwikkeling van het project niet leidt tot wezenlijke milieueffecten.

8.4 Bodemkwaliteit

In de huidige situatie wordt de locatie reeds gebruikt voor de functie wonen met tuin. Deze functie wijzigt met de herstructurering niet. Dit betekent dat geen wijziging plaatsvindt qua functie en dus geen wijziging in de potentiële risico's in het (bodem)gebruik van de locatie.

Het overleggen van een verkennend bodemonderzoek (NEN 5725 en NEN5740) is wel benodigd ten behoeve van de omgevingsvergunning sloop/bouwen. In de woningen die gebouwd zijn in de jaren '50 is over het algemeen asbest verwerkt.

Een verkennend bodemonderzoek⁶ (bijlage 6) is uitgevoerd. Gelet op de onderzoeksresultaten, te weten de aangetoonde overschrijdingen van de betreffende achtergrondwaarden in de bovengrond dient de hypothese onverdacht voor de onderzoekslocatie formeel te worden verworpen. Echter, de gemeten waarden zijn dermate gering dat aanvullend onderzoek naar het voorkomen van deze stoffen in de bodem op het perceel ingevolge de Wet bodembescherming, niet noodzakelijk is. Ten behoeve van het opstellen van het bestemmingsplan zijn geen bijzonderheden aangetoond. Beperkingen inzake het verlenen van een omgevingsvergunning (activiteit bouwen), alsmede de voortzetting van het huidige bodemgebruik, worden op basis van de onderzoeksresultaten uit milieuhygiënisch oogpunt niet voorzien.

Conclusie

Gezien het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

⁶ IDDS, *RAPPORT betreffende een verkennend bodemonderzoek Hoge Pad-Oosterweg te Ouddorp*, kenmerk:1503H081/DB/rap1, d.d. 24 augustus 2015

8.5 Akoestische aspecten

Akoestisch onderzoek⁷ is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt.

Het verkeer op de relatief druk bereden Oosterweg leidt tot een geluidsbelasting ter plaatse van de nieuwe woningen in dit bestemmingsplan die de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Binnen de noordelijk helft van het plan bedraagt de geluidsbelasting maximaal 57 dB. Langs het zuidelijke deel van de Oosterweg, daar waar de Oosterweg en het Hoge Pad uit elkaar gaan, bedraagt de geluidsbelasting maximaal 53 dB. De volgens de Wet geluidhinder maximaal toegestane geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. De aspecten industrie- en railverkeerslawaaï spelen geen rol en zijn daarom in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Het voorgaande betekent dat een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk.

Het onderzoek naar het verkeer op de 30 km-wegen is nog niet uitgevoerd. Verwacht wordt dat het verkeer op deze wegen niet leidt tot onoverkomelijke belemmeringen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld voor een groot deel van de woningen door het verkeer op de Oosterweg. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 57 dB en is lager dan de maximale mogelijke ontheffingswaarde van 63 dB. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De vaststelling van de hogere grenswaarde moet plaatsvinden voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

8.6 Luchtkwaliteit

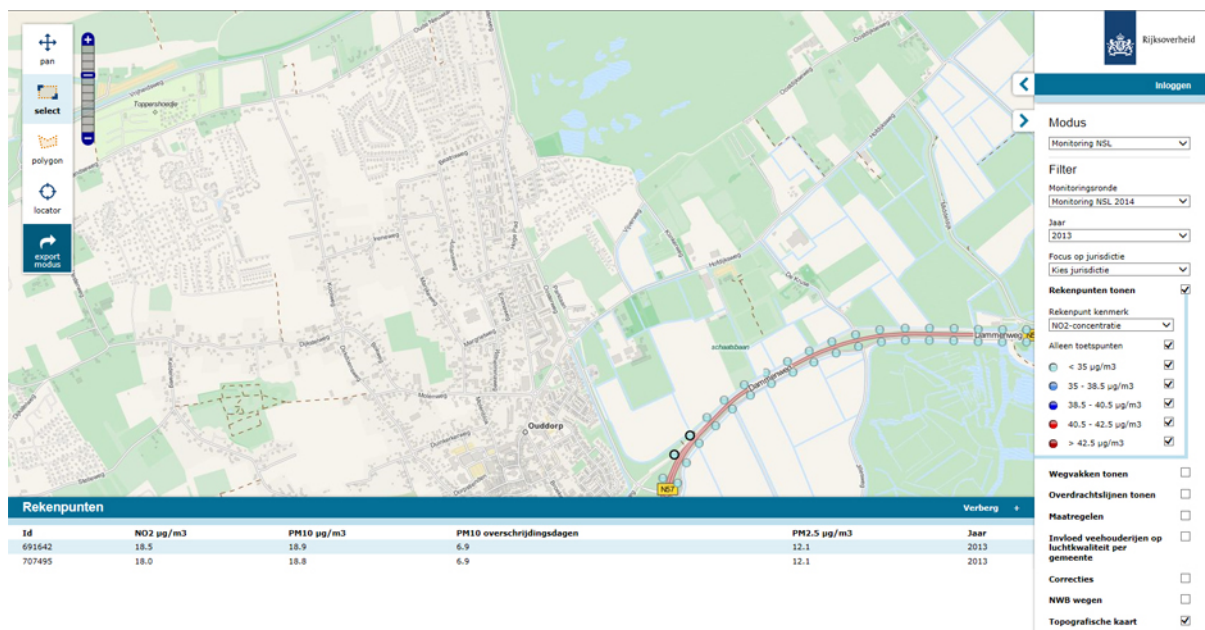
In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de Regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie tot maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Volgens artikel 5 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM) dienen (verschillende) ontwikkelingen die gebruikmaken van dezelfde ontsluitingsweg en binnen een afstand van 1 km liggen dienen als één ontwikkeling te worden beschouwd.

Het totaal aantal nieuwe woningen in dit bestemmingsplan en het (op te stellen) bestemmingsplan voor de ontwikkeling op het gemeentewerf is ruim lager dan 1.500. Dit betekent dat deze ontwikkelingen tezamen is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is niet benodigd.

⁷ KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bestemmingsplan 'Hoge Pad-Oosterweg'*, werknummer: 785.301.00, d.d. juli 2015



Afbeelding 8.1: Overzicht concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}, peiljaar 2015 (NSL-monitoringstool).

Goede ruimtelijke ordening (NSL-monitoringstool)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Deze concentraties zijn afkomstig uit de NSL-monitoringstool 2014. Voor de kern Middelharnis is in deze tool alleen de Staverseweg (N215) opgenomen. In de volgende afbeelding zijn de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} weergegeven voor het peiljaar 2015.

Uit afbeelding 8.1 blijkt dat, nabij het plangebied, de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} respectievelijk maximaal 18,5 µg/m³, 18,9 µg/m³ en 12,1 µg/m³ bedraagt. Deze jaargemiddelde concentraties blijven ruimschoots onder de jaargemiddelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor NO₂ en PM₁₀ en 25 µg/m³ voor PM_{2.5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24 uurgemiddelde concentratie is maximaal 7, waardoor het maximum van 35 dagen niet wordt overschreden. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van deze stoffen zullen dalen, waardoor geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan. Daarnaast is in het kader van een goede ruimtelijke ordening ter plaatse van het plan de jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} bepaald. Deze waarden zijn ruim lager dan de gestelde grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8.7 Milieuzonering

Het plangebied grenst zowel aan alle zijdes aan woongebieden. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen in de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling is op te maken dat er in de omgeving geen andere functies dan woonfuncties aanwezig zijn. Daardoor levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen in de omgeving van de voorgenomen ontwikkeling is op te maken dat er in de omgeving geen andere functies dan woonfuncties aanwezig zijn. Daardoor levert het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering op voor de voorgenomen herstructurering.

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de invloed van het transport of opslag van gevaarlijke stoffen op de omgeving. In het plangebied en in de omgeving van de nieuwe woningen zijn geen relevante risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid speelt hiermee geen rol in het kader van de planvorming.

Conclusies

In het plangebied of de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

8.9 Overige belemmeringen

In het plangebied en directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Daarnaast zijn er ook geen andere zones of gebieden aanwezig die een plaats moeten krijgen in het bestemmingsplan

Conclusie

Er zijn geen overige belemmeringen aanwezig een belemmering vormen voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

8.10 Duurzaamheid

Getoetst is aan de eilandvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee. In bijlage twee behorende bij deze toelichting is een samenvatting van die eilandvisie opgenomen.

Met betrekking tot duurzaamheid kan en wil de gemeente Goeree-Overflakkee het meest duurzame eiland worden. Belangrijke toetsvraag bij het aspect duurzaamheid is: "Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?"

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is sprake van het realiseren van levensloopbestendige woningbouw voor de huursector. De vraag naar seniorenwoningen neemt toe, net als de vraag naar huurwoningen in het duurdere segment. De ontwikkeling speelt daar op in. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met materialisering, die zo veel mogelijk duurzaam zijn.

DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

9 Uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 57 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. In dat kader is een anterieure overeenkomst gesloten.

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

De voorgenomen ontwikkeling maakt de bouw van 57 woningen mogelijk op een locatie waar in het verleden al 30 woningen aanwezig waren. De nieuwe huurwoningen dragen bij aan de vraag naar seniorenwoningen en huurwoningen in het duurdere segment. Daarnaast wordt het gebied kwalitatief verbeterd met de komst van parkeerhavens en openbaar groen. Ook de woningen kennen een dorpse uitstraling en passen beter in de omgeving dan de voorgaande robuuste woningen.

In het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal kennisgeving plaatsvinden van het onderhavige project en het te volgen participatietraject. In de kennisgeving zal vermeld worden op welke wijze participatie plaatsvindt. Daarnaast wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie en tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

10 Procedure

10.1 Voorbereidingsfase

Voor aankondiging

Op grond van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voorafgaand aan een procedure van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke ontwikkeling wordt gefaciliteerd, een vooraankondiging te worden gepubliceerd waarin de gemeente aangeeft een bestemmingsplan voor te bereiden.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt, conform de gemeentelijke inspraakverordening, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn wordt een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijke en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Binnen de inspraaktermijn is 1 inspraakreactie binnengekomen. De reactie is samengevat en beantwoord in de Nota inspraak en overleg, opgenomen in de bijlage.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dat kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse Delta;
- DCMR.
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond

Van het Waterschap Hollandse Delta en DCMR zijn overlegreacties ontvangen. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van die reacties aangepast. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de Nota van inspraak, opgenomen in de bijlage.

10.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg wordt de formele bestemmingsplanprocedure gestart. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er - indien nodig - ambtshalve aanpassingen doorgevoerd.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is artikel 3.8 Wro (gelezen in samenhang met afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. De kennisgeving van het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan moet in de Staatscourant worden geplaatst en dient - met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening - ook via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn

met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

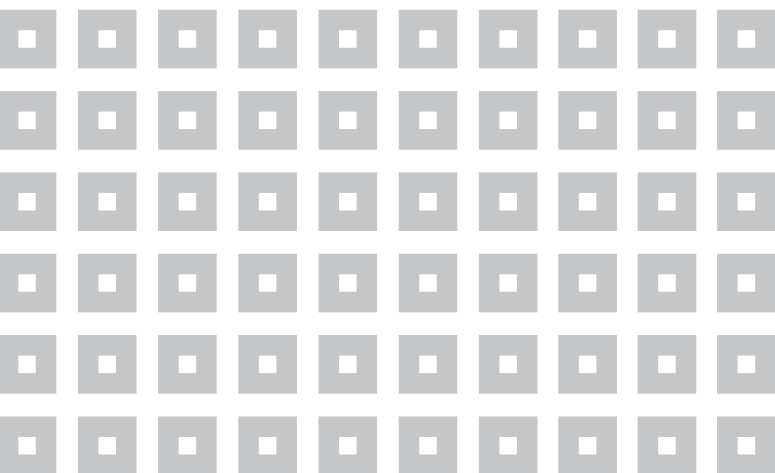
Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk en/of mondeling een zienswijze op het plan in te dienen. Ook zijn de stukken met de kennisgeving aan de eerder genoemde diensten en instanties toegezonden (artikel 3:13 Awb), of is aangegeven waar de (digitale) stukken te vinden zijn (elektronische kennisgeving).

Tijdens de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend.

10.3 Vaststellingsfase

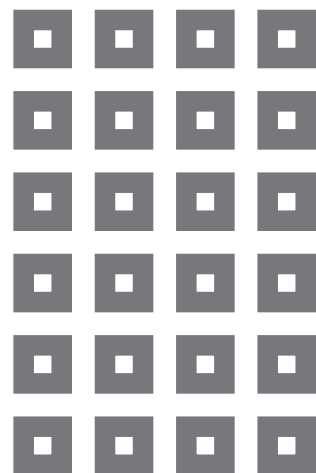
Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat, voor belanghebbenden, direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt, indien tijdens de beroepstermijn geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69