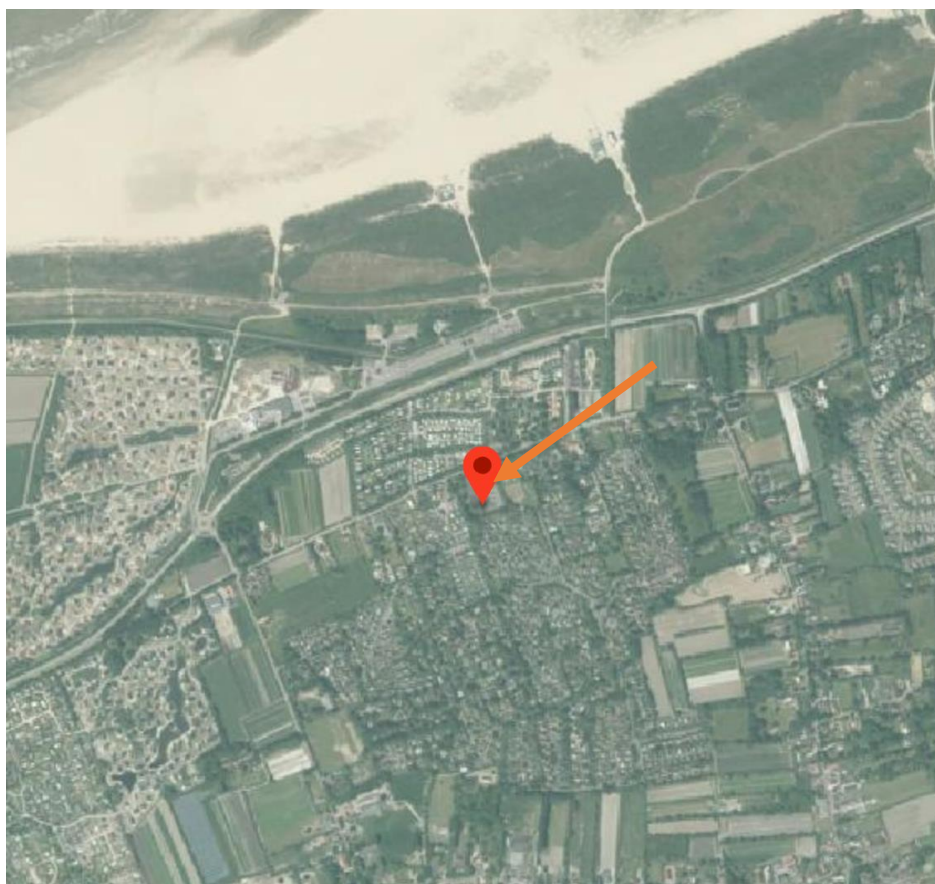


Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan nieuwbouw recreatiegebouw

Oude Nieuwlandseweg 43c

te Ouddorp



februari 2024

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	3
1.2 Geldende bestemmingsplannen	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Bestaande en toekomstige situatie	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	7
3. Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. Omgevingsaspecten	15
4.1 Geluid	15
4.2 Verkeer	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Bodem	16
4.5 Externe veiligheid	17
4.6 Bedrijven en milieuzonering	18
4.7 Water	18
4.8 Flora en Fauna	19
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	20
4.10 Kabels en leidingen	20
4.11 Vormvrije M.e.r.	21
5. Uitvoerbaarheid	22
5.1 Economische uitvoerbaarheid	22
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
Bijlagen:	
- Verkennd bodemonderzoek (Inventerra, 2 november 2023, nr. 23-2246-R01JV)	
- Quick scan Wet natuurbescherming (Ecofct, 23 oktober 2023, nr. QS51232)	
- Stikstofberekening (MBH Consult, 13 december 2023)	

1. Inleiding

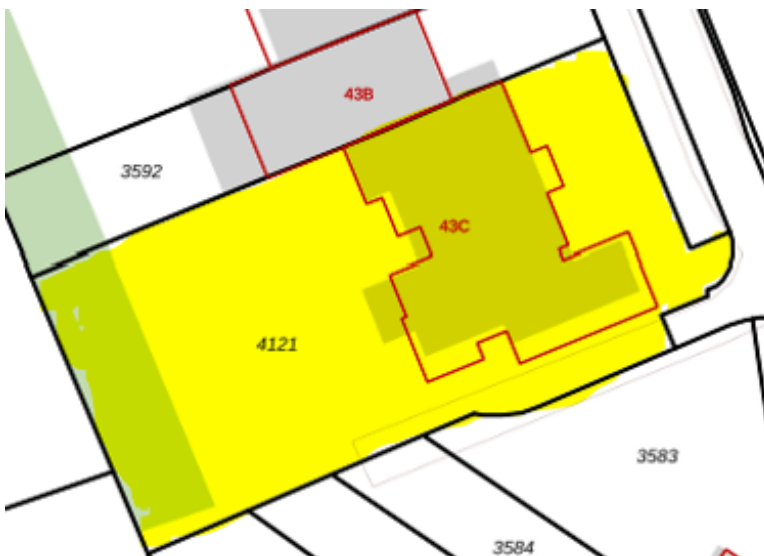
1.1 Aanleiding en ligging plangebied

Er is een bouwplan ontwikkeld voor het perceel Oude Nieuwlandseweg 43c in Ouddorp. Op dit moment is er op dat perceel recreatieve bebouwing aanwezig. Het bouwplan ziet toe op het realiseren van een groepsaccommodatie op het bestaande recreatiepark Noordzeepark. Daarbij zal de verouderde bebouwing aan de achterzijde plaats maken voor een nieuw hoofdgebouw. Hierna een luchtfoto van het plangebied.



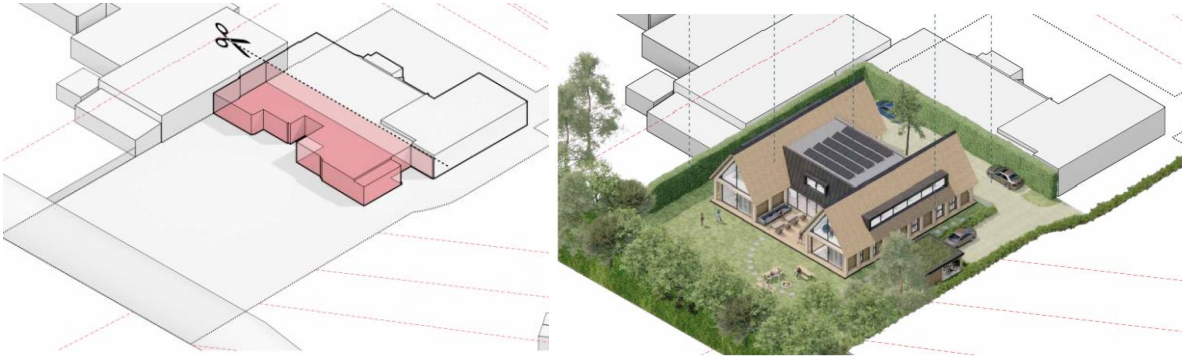
Figuur 1.1: luchtfoto Oude Nieuwlandseweg 43c

Het perceel is kadastraal bekend gemeente Ouddorp, sectie B nr. 4121. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 2.445 m².



Figuur 1.2: Kadastrale tekening perceel

Het recreatiegebouw komt in de plaats van een deel van de nu ter plaatse aanwezige bebouwing.



Figuren 1.3 en 1.4: tekeningen te verwijderen en nieuw te bouwen bebouwing

De bouw van het recreatiegebouw op de gewenste plaats is niet in overeenstemming met het aldaar geldende bestemmingsplan ‘Recreatieterreinen 2012’. Het betreft de volgende twee aspecten:

- *artikel 10.1, lid a*: Op de locatie zijn ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – centrumvoorzieningen’ alleen centrum- en beheervoorzieningen toegestaan;
- *artikel 10.2.1, lid e*: Het maximum bebouwbaar oppervlakte van 1455 m² wordt overschreden.

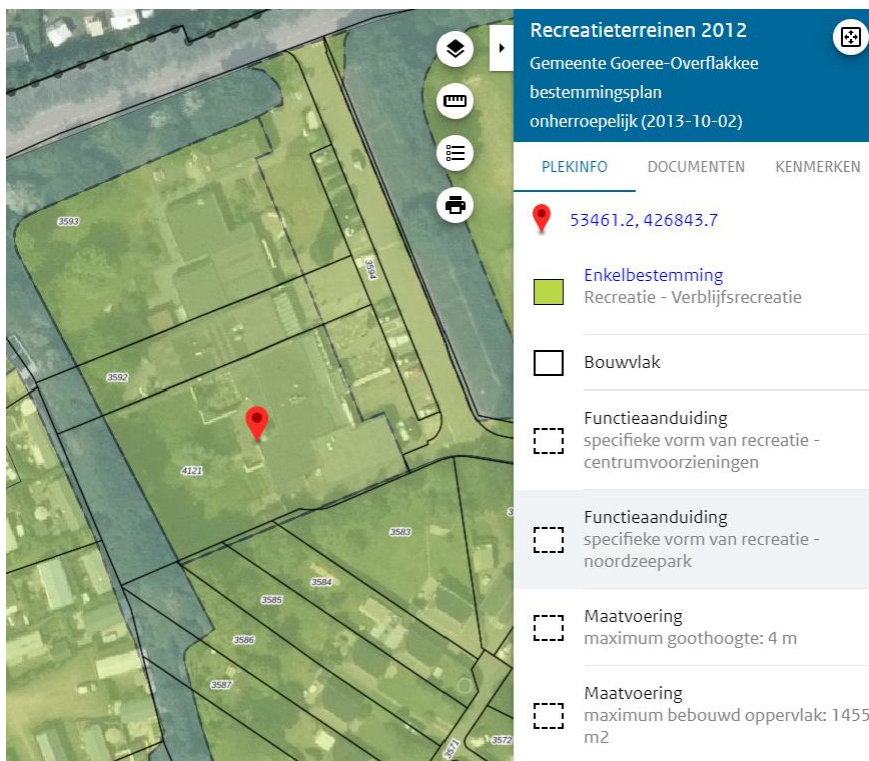
Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt daarom de uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) doorlopen. Aan deze procedure kan slechts medewerking verleend worden indien sprake is van een activiteit die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de besluitvorming een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Dit rapport bevat deze onderbouwing.

1.2 Geldende bestemmingsplannen

- ‘Recreatieterreinen 2012’

Het perceel Oude Nieuwlandseweg 43c Ouddorp is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Recreatieterreinen 2012’. Het bestemmingsplan is op 22 november 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het plangebied heeft de bestemming ‘Recreatie – verblijfsrecreatie’, met de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van recreatie – centrumvoorzieningen’ en ‘specifieke vorm van recreatie – Noordzeepark’.

De afstand tot de bestemming ‘Natuur - Zandwallen’ is ten minste 3 meter waardoor het bouwplan op dat onderdeel overeenstemt met dit geldende bestemmingsplan.



Figuur 1.5: deel verbeelding geldende bestemmingsplan

- ‘Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren’

De gemeenteraad van Goeree-Overflakkee heeft op 2 februari 2023 dit paraplubestemmingsplan vastgesteld, om meer grip te krijgen op het gebruik van reguliere woningen en om een adequate parkeerregeling te hebben in bestemmingsplannen. Het paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van onder andere het hiervoor genoemde bestemmingsplan ‘Recreatieterreinen 2012’. Voor het voorliggende bouwplan is de parkeerregeling uit dit paraplubestemmingsplan van belang.

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande- en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de uitvoerbaarheid van het project beschreven.

2. Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Op het perceel Oude Nieuwlandseweg 43c is thans een recreatiegebouw aanwezig met centrumvoorzieningen voor het aanwezige recreatieve park Noordzeepark. Hierna is het perceel op een luchtfoto aangegeven en aansluitend is de aanwezige bebouwing op foto weergegeven. De bebouwing die weg gaat betreft verouderde bebouwing aan de achterzijde.



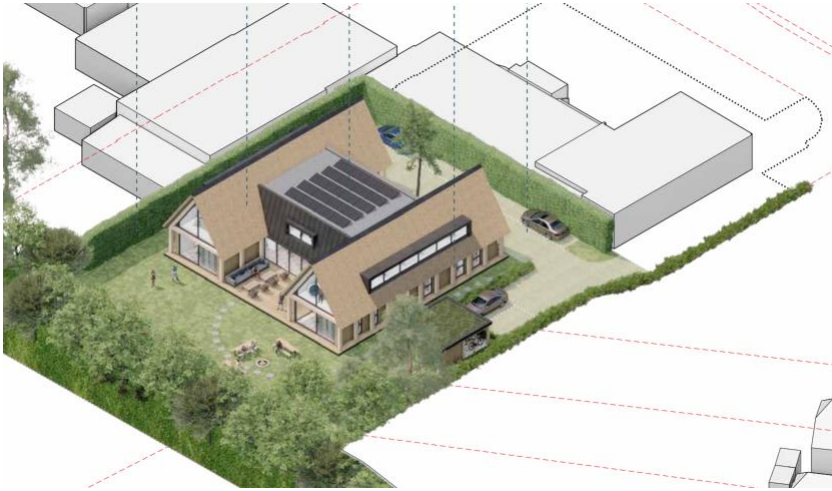
Figuur 2.1: luchtfoto



Figuur 2.2: foto bestaande bebouwing Oude Nieuwlandseweg 43c Ouddorp

2.2 Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt een deel van de bebouwing die gebruikt wordt als centrumvoorziening afgebroken. Daarvoor in de plaats komt een gebouw voor recreatieve verblijfsrecreatie voor groepen. Hierna is de situering van de te bouwen groepsaccommodatie weergegeven en ook een impressie van het gebouw. Het gebouw krijgt een goothoogte van 2,7 m en een bouwhoogte van 8,1 m. Bij de groepsaccommodatie wordt een berging met overkapping gerealiseerd met een oppervlakte van ongeveer 31 m².



Figuur 2.3: impressie nieuwe bebouwing



Figuur 2.4: impressie gevels groepsaccommodatie

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De in 2020 vastgestelde Nationale omgevingsvisie (NOVI) vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Nieuwe stedelijke voorzieningen moeten aan de ladder worden getoetst.

De ladder is pas van toepassing als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het gaat hier om de vernieuwing van recreatieve bebouwing op het Noordzeepark. Er wordt 244 m² aan bebouwing afgebroken en daarvoor in de plaats komt een groepsaccommodatie van 313 m². De toename van bebouwing is 69 m². Uit jurisprudentie blijkt dat er pas sprake zou zijn van een stedelijke ontwikkeling bij een gebouw met een brutovloeroppervlakte van meer dan 500 m². Om die reden is het voorliggende bouwplan geen stedelijke ontwikkeling en hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden 'afgelopen'.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro bevat inhoudelijke regels van de rijksoverheid waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Het Barro bevat regels over Project Mainportontwikkeling Rotterdam (Maasvlakte II), Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie (militaire terreinen, munitie, militaire luchtvaart), Erfgoed (Unesco). Het Barro is voor het plangebied niet relevant.

Conclusie

Het bouwplan is niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

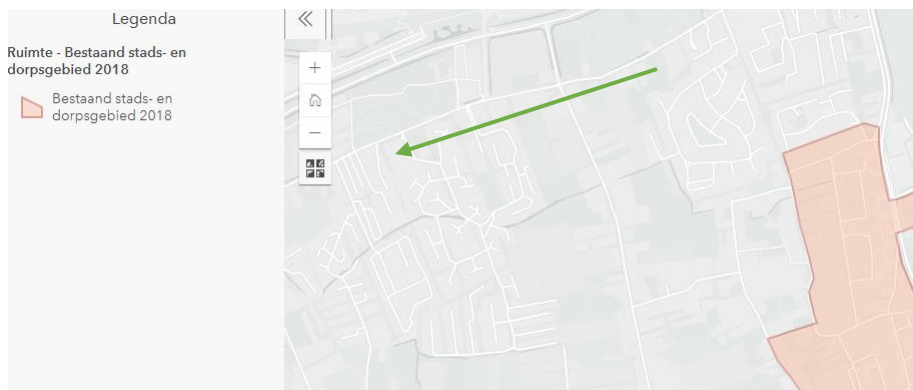
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciaal omgevingsbeleid en bestaat uit de volgende onderdelen:

- De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.
- Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Geen stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn, op basis van artikel 6.10 van de verordening, pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.1 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het perceel Oude Nieuwlandseweg 43c Ouddorp ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied.



Figuur 3.1 deel tekening bestaand stads-en dorpsgebied provincie Zuid-Holland

In de Omgevingsverordening wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 6.9).

Inpassing

In lid a is bepaald dat een ruimtelijke ontwikkeling moet passen binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging voorziet op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang, die niet past bij de aard van het landschap of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap.

Transformatie

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat.

In de toelichting wordt bij de omschrijving van ‘inpassing’ aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hierin principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Hier is sprake van het vernieuwen van recreatieve bebouwing op een bestaand recreatiepark. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘inpassen’.

Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten. De kwaliteiten zijn uitgewerkt in de gebiedsprofielen.

Ten aanzien van de integrale kwaliteitskaart zijn voor het plangebied de Laag van de ondergrond, de Laag van de cultuur- en natuurlandschappen en de Laag van de stedelijke occupatie van belang, nu er bij die lagen richtpunten worden genoemd voor het gebied waar Oude Nieuwlandseweg 43c onderdeel van vormt. Het gaat om de volgende richtpunten:

Bij de **Laag van de ondergrond** is voor het plangebied het richtpunten ‘Kustcomplex’ vermeld:

Kustcomplex

Het kustlandschap is opgebouwd uit een opeenvolging van zee, strand, jonge duinen, strandvlakten en strandwallen parallel aan de kust.

Deze langgerekte structuur is op twee plaatsen onderbroken: bij de monding van de Oude Rijn en bij de voormalige monding van de Maas. Veel strandwallen zijn in de loop van de tijd vergraven voor het zand of de bollenteelt, waardoor het kenmerkende reliëf is verdwenen. De duinen en het strand kennen een grote natuurlijke dynamiek en uitersten in omstandigheden: van droog en heet naar nat en koud of van zout naar zoet. Dit maakt het strand en de duinen ecologisch erg waardevol.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de kust (duinen, strand en voordelta/vooroever).
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen “hoog en droog” en “laag en nat” en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

Bij de **Laag van de cultuur- en natuurlandschappen** is voor het plangebied het richtpunt ‘Rivierdeltalandschappen’ vermeld:

Rivierdeltalandschappen

Eilanden en (voormalige) zeearmen

Een aantal Zuid-Hollandse eilanden kent nog steeds een eilandkarakter: omlijst door deltawateren met beperkte verbindingen met de andere eilanden of het vasteland. Ze zijn gelegen in de luwte van de Randstad en vormen landschappelijk een geheel met Zeeland. IJsselmonde en het Eiland van Dordrecht zijn daarentegen meer onderdeel van het stedelijk netwerk.

De drie eilanden Goeree-Overflakkee, Hoeksche Waard en Vorne-Putten hebben elk een eigen karakter. Dit karakter wordt mede gevormd door de verschillen in afstand tot en de verbinding met het stedelijk gebied, de landschappelijke opbouw van de eilanden zelf en de aard van het omringende water. Versterken van het deltakarakter en vergroten van de diversiteit van karakters van de eilanden draagt bij aan het behoud van diversiteit in de Delta. Een opgave is het om de recreatieve gebruikswaarde van de eilanden te vergroten in combinatie met een gebiedsspecifieke, in de omgeving passende inrichting. Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden dienen bij te dragen aan het versterken van het stoere deltakarakter en passen bij de maat en schaal van dijk en open wateren.

Ontwikkelingen worden benaderd in het licht van het eiland als geheel, waarbij bijvoorbeeld in Vorne-Putten en Hoeksche Waard een duidelijk verschil zit tussen de ‘dynamische’ noordrand en het ‘luwe’ zuiden.

Bij de **Laag van de stedelijke occupatie** is voor het plangebied het richtpunt ‘Natuur’ relevant. Deze aanduiding ligt op de watergang en de oeverzone ten zuiden van het plangebied.

Verblijfsrecreatiegebieden

Verblijfsrecreatiegebieden variëren van relatief open en groene campings tot terreinen met stacaravans en complexen met recreatiebungalows en bijbehorende voorzieningen.

Er is sprake van een tendens tot herstructurering en opwaardering, waarbij campings worden bebouwd, stacaravans worden vervangen door bungalows, of bungalowterreinen worden heringericht. Bij verblijfsrecreatiegebieden is van belang dat ze een aantrekkelijke, recreatieve uitstraling hebben en qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed passen in hun omgeving.

Richtpunt:

Verblijfsrecreatiegebieden hebben een recreatief karakter en passen qua locatie, schaal, inrichting en kwaliteit van de randen goed in hun omgeving.

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde is, betreft de afbraak van een deel van een recreatief gebouw en het nieuwbouwen van een recreatief gebouw voor groepsaccommodatie. Het bestaande landschap wordt daarbij niet aangetast, het nieuwe gebouw past in de bestaande bebouwings- en gebruiksstructuur op het Noordzeepark.

Klimaatadaptie

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

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

In onderhavige situatie gaat het om het afbraak en nieuwbouw van recreatieve bebouwing. Het gaat om het vergroten van de bebouwing met 69 m². Qua omvang van bebouwing en verharding is er feitelijk nauwelijks enige wijziging aan de orde. De nieuwe bebouwing zal aan alle eisen van deze tijd voldoen ten aanzien van energiebesparing. Het aspect 'water' wordt nader besproken in paragraaf 4.7. Het bouwplan heeft geen negatieve invloed op mogelijke wateroverlast door overvloedige neerslag, terwijl ook geen aantasting aan de orde zal zijn van een waterkering. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

Het bouwplan stemt overeen met het provinciaal ruimtelijk beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee (2017)

In de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSG) worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Dit betekent dat fundamentele keuzen gemaakt worden. De waargenomen trend van sociaaleconomische terugloop dient te worden doorbroken.

Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland (kust, rust, natuur en ruimte) uit het oog te verliezen. Anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland. De RSG bestaat uit twee documenten, een visie en een onderbouwend analysedocument.

3.4.2 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

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

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

3.4.3. Toets aan beleidsplannen

Het bouwplan brengt geen verandering aan in de bestaande situatie, er is en zal op het perceel Oude Nieuwlandseweg 43c recreatieve bebouwing aanwezig zijn. De vernieuwing van de bebouwing geeft een positieve impuls op de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De groene afscheiding met de naastgelegen recreatiewoningen en het behoud van de karakteristieke schurveling zorgen voor een groene beleving van de locatie. Het bouwplan stemt overeen met de genoemde beleidsplannen.

3.4.4 Stedenbouwkundige beoordeling bouwplan

Het bestemmingsplan staat de bouw van de groepsaccommodatie op het perceel Oude Nieuwlandseweg 43c toe, maar het concrete bouwplan wijkt af van het bestemmingsplan, omdat:

- alleen centrumvoorzieningen zijn toegestaan en geen groepsaccommodatie;
- de maximale oppervlakte van 1.445 m² met ongeveer 100 m² (waarvan 31 m² berging/overkapping) wordt overschreden.

Het bouwplan betreft een groepsaccommodatie op het bestaande recreatiepark Noordzeepark, waarbij de verouderde bebouwing aan de achterzijde van de centrumvoorziening plaats maakt voor een nieuw hoofdgebouw.

Het bouwplan is bij wijze van vooroverleg in maart 2023 ingediend bij de gemeente Goeree-Overflakkee. Bij brief van 7 juli 2023, kenmerk Z/23/205480/D-366717 is namens burgemeester en wethouders van de gemeente bericht, dat met het bouwplan kan worden ingestemd. Daarbij is het volgende overwogen.

De voorgestelde hoofdropzet van het plan is goed landschappelijk ingepast en wordt gerealiseerd in een beeldbepalende bebouwing, passend bij de ambities van het ontwikkelkader. Het plan wordt gerealiseerd op een bestaand park, waardoor er geen onevenredige nadelige sociale impact is voor de omgeving. Van belang is dat de uitvoering van hoge kwaliteit is en dat het plan bijdraagt aan de ambities duurzaamheid en beleefbare natuur. Er zullen voldoende parkeergelegenheid aanwezig zijn op eigen terrein.

Het plan voorziet daarnaast in de behoefte. Vanuit de toeristisch- recreatieve visie zijn er meer groepsaccommodaties gewenst. Dit type accommodaties zijn in de praktijk altijd verhuurd. De gemeente Goeree-Overflakkee staat positief tegenover de voorgestelde ontwikkeling. Het plan is een meerwaarde voor de bestaande verblijfsrecreatie voorraad en sluit aan bij de uitgangspunten van het ontwikkelkader.

Het bouwplan is daarmee een wenselijke ontwikkeling.

In de genoemde gemeentelijke brief van 7 juli 2023 wordt ook vermeld dat de goothoogte van de bebouwing groter is dan 4 m. Dit is echter niet het geval, op dat onderdeel is er geen strijdigheid met het bestemmingsplan

Het bouwplan is uit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

De groepsaccommodatie is geen geluidgevoelig gebouw als bedoeld in de Wet geluidhinder. Overigens wordt de groepsaccommodatie op ruim 60 m van de Oude Nieuwlandseweg gebouwd. Er kan er daarom vanuit worden gegaan dat ter plaatse sprake zal zijn van een aanvaardbaar verblijfsklimaat.

4.2 Verkeer

Ontsluiting

In de ontsluiting van het perceel vindt geen verandering plaats. De ontwikkeling betreft het in planologische zin nieuwbouwen van een recreatief gebouw. De verkeersgeneratie zal niet wezenlijk verschillen ten opzichte van de bestaande situatie.

Parkeren

In het ‘Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren’ is bepaald dat moet worden aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein overeenkomstig het bepaalde in de CROW-publicatie 381 ‘Toekomstbestendig parkeren’.

Het plangebied ligt in het buitengebied van Ouddorp, dat als niet-stedelijk is aan te duiden. Volgens de CROW Toekomstbestendig parkeren 2018 is de norm tussen de 2,0 en 2,2 parkeerplaatsen per bungalow. Bij de groepsaccommodatie worden op eigen terrein 6 parkeerplaatsen gerealiseerd, daarom voldoende om te voorzien in de parkeerbehoefte van deze accommodatie. Verder zijn er in de directe omgeving voldoende gratis parkeerplaatsen beschikbaar.

4.3 Luchtkwaliteit

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

- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt ‘niet in 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).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

Er wordt in het onderhavige plan geen ingrijpende verandering aangebracht, een deel van de aanwezige bebouwing wordt vernieuwd. Er is om die reden nauwelijks tot geen sprake van een toename van vervoersbewegingen. Om die reden draagt het plan niet bij aan de luchtverontreiniging.

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2021) uit de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde concentraties als volgt zijn op deze locatie:

Stikstofdioxide (NO ₂)	11,8 µg/m ³
Fijnstof PM ₁₀	15,1 µg/m ³
Fijnstof Pm _{2,5}	7,1 µg/m ³

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat er vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Uit oogpunt van luchtkwaliteit is het bouwplan aanvaardbaar.

4.4 Bodem

Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor continuering van een gebruik voor woondoeleinden, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 2 november 2023, nr. 23-2246-R01JV). Uit dit onderzoek blijkt het volgende:

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zintuiglijk onverdachte bovengrond direct naast en achter het te slopen deel van de bebouwing (0,05 – 0,5 m-mv, MM1) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- De zintuiglijk onverdachte bovengrond op het overige deel van de ontwikkellocatie (0 – 0,5 m-mv, MM2 en MM3) is (zeer) licht verontreinigd met lood en is niet verontreinigd met de overige onderzochte stoffen.
- De zintuiglijk onverdachte ondergrond op de locatie (0,5 – 1,0 m-mv, MM4) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.
- Het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 113) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘verdacht voor verontreiniging’ strikt genomen bevestigd, vanwege de aangetoonde gehalten aan lood in de bovengrond. De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen onzes inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de beoogde nieuwbouw en het toekomstige gebruik van de locatie.

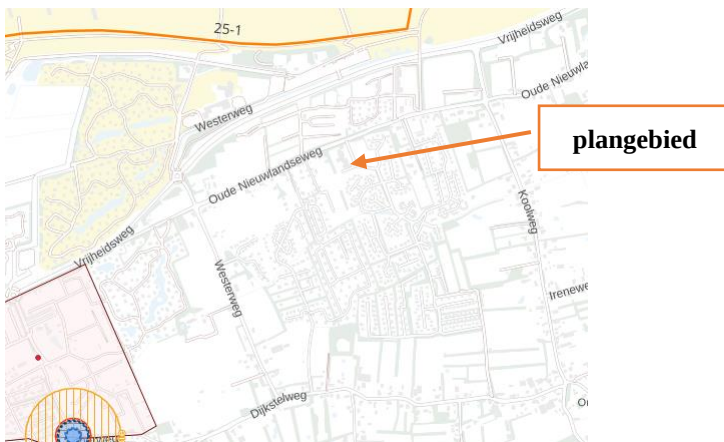
4.5 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Alle ruimtelijke plannen moeten worden getoetst aan het externe veiligheidsbeleid. Deze verplichting is voor wat betreft de risico's van bedrijven vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en enkele andere regelingen. De toetsing aan het externe veiligheidsbeleid moet worden uitgevoerd wanneer het plangebied gelegen is binnen het invloedsgebied van een risicobron. Wanneer dit het geval is moet beoordeeld worden of het plan voldoet aan de grens c.q. richtwaarde van het plaatsgebonden risico van deze risicobron. Verder zal in dat geval het groepsrisico verantwoord moeten zijn.

Het plangebied

In het kader van de externe veiligheid is het daarom van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja, of nader onderzoek noodzakelijk is. Uit de risicokaart Nederland blijkt het volgende.



Figuur 4.1: risicokaart

Er zijn geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations in de nabije omgeving aanwezig die van invloed zouden kunnen zijn op het bouwplan. De dichtstbijzijnde inrichting die vermeld wordt op de risicokaart is recreatiepark De Klepperstee aan de Vrijheidsweg 1 op ruim 1 km van het bouwperceel. Uit de gegevens blijkt dat het alleen om lokale activiteiten gaat op dat terrein, er zijn geen veiligheidsrisico's voor de gebruikers aan de Oude Nieuwlandseweg 43c.

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat in het onderhavige plan voldaan wordt aan de wettelijke eisen en het geldende beleid op het gebied van externe veiligheid.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

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

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

In onderhavig geval zijn er in de omgeving geen bedrijven/inrichtingen aanwezig met een richtafstand die zicht uitstrekt tot de groepsaccommodatie aan de Oude Nieuwlandseweg 43c. Er is daarom geen invloed van bedrijvigheid op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Water

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

Waterveiligheid

De groepsaccommodatie wordt niet binnen de beschermingszone van een waterkering gebouwd.

Schoon water

De groepsaccommodatie wordt aangesloten op het aanwezige gemeentelijke rioleringsstelsel.

Voorkomen wateroverlast

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

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 1.500 m² of meer in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de

Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin die toename van verharding plaatsvindt.

Op dit moment is er op het perceel Oude Nieuwlandseweg 43c een recreatief gebouw aanwezig. In die nieuwe situatie zal er een recreatief gebouw met beging/overkapping aanwezig zijn, gezamenlijk ongeveer 100 m² groter dan het vorige gebouw. Gezien het beleid van het Waterschap is daarom in de gegeven situatie geen watercompensatie vereist.

Conclusie

Het bouwplan tast geen waterbelangen aan.

4.8 Flora en Fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming 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. Om deze reden is een quick scan Flora&Fauna uitgevoerd (Ecofect, 23 oktober 2023, nr. QS51232).

De quickscan ecologie heeft tot de volgende conclusies geleid:

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden is een voortoets Natura 2000 niet noodzakelijk.

Natuur Netwerk Nederland

De planlocatie is gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland (Natuurnetwerk Zuid-Holland). Aangezien het Natuur Netwerk in Zuid-Holland geen externe werking kent is vastgesteld dat een verdere toetsing niet aan de orde is.

Soortbescherming

Ten aanzien van alleen de vleermuis is nader onderzoek vereist. Het betreft nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen.

Voor Vogels, Zoogdieren, Flora en overig beschermde soorten is geen overtreding geconstateerd ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming die vallen onder het onderdeel houtopstanden.

Het nader onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen wordt uitgevoerd.

Voor de volledigheid wordt vermeld, dat er op grond van de Wet natuurbescherming een algemene zorgplicht geldt. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. Mocht er toch iets aangetroffen worden dan wordt de zorgplicht in acht genomen.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of er bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er is een stikstof (AERIUS-)berekening gemaakt (MBH Consult, 13 december 2023), waarbij is onderzocht wat de bijdrage aan stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden is voor de aanleg- en de gebruiksfase. De uitkomst laat zien dat de totale stikstofdepositie nergens hoger is dan 0,0 mol/ha/jaar.

Uit de berekening blijkt dat er geen meetbare verhoging is en dat er daarom geen nader onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Het initiatief is daarom in overeenstemming met het aspect stikstof.

4.9 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

Het bestemmingsplan ‘Recreatieterreinen 2012’ vermeldt voor het plangebied geen archeologische dubbelbestemming. Uit de archeologische verwachtingskaart van de Goeree-Overflakkee blijkt dat het perceel geen archeologische verwachting heeft. Er behoeft daarom geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

De bebouwing op het perceel Oude Nieuwlandseweg 43c heeft geen monumentale status en is ook niet als ‘karakteristiek’ aangeduid op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het perceel valt niet binnen een molenbiotoop.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat. Uit oogpunt van archeologie en cultuurhistorie is het bouwplan uitvoerbaar.

4.10 Kabels en leidingen

De kabels en leidingen in de omgeving staan de voorgestane ontwikkeling niet in de weg. Bij de uitvoering van de (grond)werkzaamheden zal uiteraard rekening worden gehouden met de aanwezige ondergrondse infrastructuur.

4.11 Vormvrije M.e.r.

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D10 van het Besluit m.e.r., te weten de aanleg, wijziging of uitbreiding van vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen.

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen 2012'. Het bestemmingsplan met de bestemming 'Recreatie –verblijfsrecreatie', met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van recreatie – centrumvoorzieningen' en 'specifieke vorm van recreatie – Noordzeepark'.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – centrumvoorzieningen' zijn alleen centrum- en beheersvoorzieningen toegestaan. Een verblijfsaccommodatie past niet in deze functieaanduiding. Echter, gezien het feit dat het plangebied is gelegen binnen de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie', bin een de grenzen van het recreatieterrein Noordzeepark en het gaat om een beperkte interne uitbreiding van de verblijfsmogelijkheden, is er geen sprake van een wijziging of uitbreiding als bedoeld in categorie 10 van het Besluit m.e.r. Ene m.e.r. beoordeling is om die reden niet noodzakelijk.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat de afbraak en herbouw van een gebouw voor recreatief gebruik. Het perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. Het plan wordt geheel door initiatiefnemer gefinancierd. De gemeentelijke kosten worden via legesheffing doorberekend.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer heeft zelf vooraf de omwonenden geïnformeerd over het bouwplan.

5.3 Procedure

De ontwerp omgevingsvergunning ligt voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage, waarbij de gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

Gedurende de ter visie termijn zijn er wel/geen zienswijzen ingediend.