



Bestemmingsplan Poortvliet te Ouddorp

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Versie: Vastgesteld 1.0

NL.IMRO.1924.ODPPoortvliet-BP40

Datum: april 2024

Initiatiefnemer:



Inhoud

1

1. Inleiding	4
<i>Opzet van deze toelichting.....</i>	<i>5</i>
2. Beschrijving bestaande situatie	6
2.1 Ontsluiting en parkeren bestaande situatie	10
3. Voorgestelde situatie	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Maatschappelijke behoefte	11
3.3 Voorgestelde invulling van het plangebied	11
3.4 Ontsluiting en parkeren voorgestelde situatie	12
4. Geldend bestemmingsplan.....	14
<i>Bestemming Bedrijf – Gemengd gebied (B-GG):.....</i>	<i>14</i>
<i>Bestemming Wonen -1 (W-1):</i>	<i>15</i>
<i>Bestemming Tuin (T):.....</i>	<i>15</i>
5. Beleidskaders.....	16
5.1 Rijksbeleid.....	16
5.2 Provinciaal beleid	17
5.3 Gemeentelijk beleid:	21
5.4 Conclusies beleid rijk, provincie en gemeente	25
6. Cultuurhistorie en archeologie.....	26
6.1 Cultuurhistorie.....	26
6.2 Archeologie.....	26
7. Milieu.....	28
7.1 Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage	28
7.2 Geluid	30
7.3 Bedrijven en milieuzonering	31
7.4 Luchtkwaliteit	32
7.5 Externe veiligheid	34
7.6 Bodem	36
7.7 Sloop bestaande bebouwing en asbestonderzoek	38
7.8 Resultaten aanvullend bodemonderzoek.....	38
7.9 Resultaten aanvullend bodemonderzoek II	39
7.10 Stikstof-Aerius berekening	40
7.11 Natuur en ecologie	40
7.12 Kabels, leidingen,.....	41
7.13 Duurzaam bouwen	41
7.14 Waterhuishouding	41
8. Juridische toelichting.....	45
9. Economische uitvoerbaarheid	47
10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	48
10.1 Informeren omwonenden	48
10.2 Wettelijk vooroverleg	48
10.3 Procedure bestemmingsplan	48
10 Bijlagen.....	49
Bijlage 1 Akoestisch onderzoek.....	49
Bijlage 2 Onderzoek industrielawaai.....	49
Bijlage 3 Bodemonderzoek	49
Bijlage 4 Bodem - Contour fundering baksteen met asfalt	49

Bijlage 5	Aanvullend onderzoek bodem	49
Bijlage 6	Aanvullend onderzoek bodem II	49
Bijlage 7	Stikstofdepositieberekening.....	49
Bijlage 8	Natuurtoets	49
Bijlage 9	Soortgericht onderzoek vleermuizen	49
Bijlage 10	Participatie-Broekweg Conclusie	49
Bijlage 11	Participatie-Broekweg inventarisatie.....	49
Bijlage 12	Nota van beantwoording vooroverleg reacties.....	49

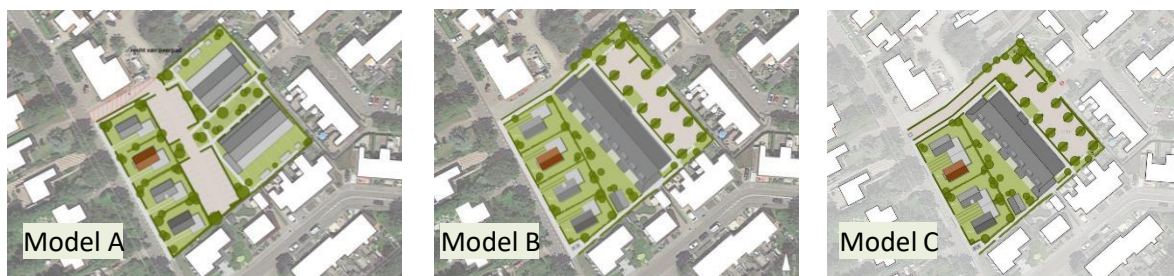
1. Inleiding

Op 4 oktober 2018 is een (principe)verzoek ingediend voor de locatie Broekweg 23-27. De gemeente is bereid mee te werken aan dit initiatief.



Afbeelding 1. Perceel Poortvliet met o.a. de huidige benzinepomp (Streetview)

Het initiatief betreft transformatie van het perceel Poortvliet naar woningbouw. Op het perceel staan een onbemande benzinepomp, bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en een burgerwoning. De aan het initiatief ten grondslag liggende gedachten betreffen, opheffen van de relatief zware bedrijfsmatige bestemming in een bestaande woonomgeving en de ideale ligging van het perceel in Ouddorp voor het realiseren van nieuwe woningen. Voor transformatie van de locatie naar woningbouw zijn twee verkavelingsmodellen onderzocht. Model A met de ontsluiting voor auto's op de Broekweg en Model B met de ontsluiting op de Steenbaak, een woonstraat in de achtergelegen woonwijk. De Twee modellen zijn voorgelegd aan de omgeving voor participatie. Uit de participatie is een derde model C voortgekomen, dat voor auto's, zowel wordt ontsloten op de Broekweg, als op de Steenbaak. Zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 2. Modellen 1 en 2 voor perceel Poortvliet en Model 3 als resultaat van participatie

Toelichting Model C:

De vrijstaande woningen dragen bij aan de uitstraling van de lintbebouwing langs de Broekweg. Voor de vrijstaande woningen wordt gedacht aan een viertal woningen met een relatief steile kap (jaren 30 stijl) en een vrije en gevarieerde invulling van de leef verdiepingen. Hiermee zijn de woningen aantrekkelijk voor diverse doelgroepen.

Parkeren geschiedt volgens de parkeernormen van de gemeente. Voor de boven/benedenwoningen wordt een parkeerhof aangelegd dat is ontsloten op zowel de Broekweg, als de woonwijk.

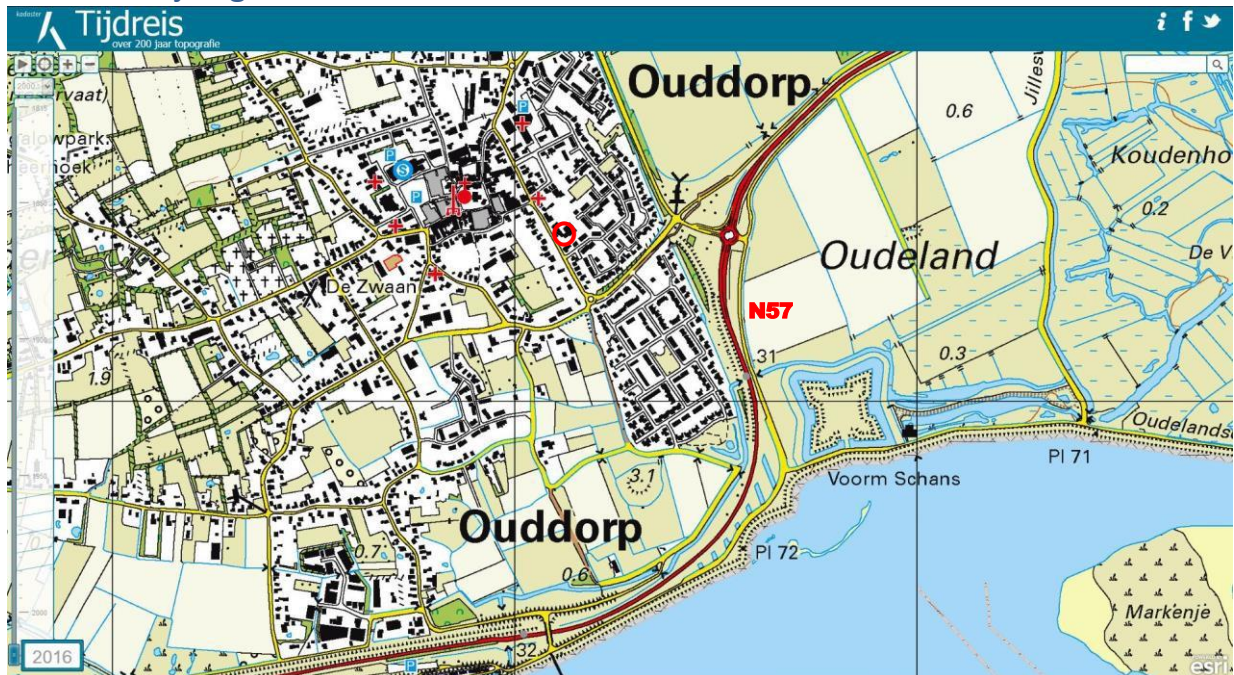
De 16 boven- en benedenwoningen dragen bij aan de variatie aan woningen in Ouddorp, en zijn bedoeld voor als sociale huurwoningen voor diverse doelgroepen die daarmee hun zoektocht naar geschikte woonruimte kunnen voltooien. Om te kunnen voldoen aan de eisen van verschillende doelgroepen worden deze woningen levensloopbestendig uitgevoerd.

Met voorliggende bestemmingsplan wordt transformatie van de locatie Poortvliet naar wonen planologisch mogelijk gemaakt. Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding, en de daarbij behorende onderzoeken.

Opzet van deze toelichting

Deze toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstukken 2 en 3 betreffen een beschrijving van de bestaande en de voorgestelde situatie. Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de relatie van dit initiatief met het geldende bestemmingsplan en de beleidskaders. Hoofdstuk 6 betreft cultuurhistorie en archeologie, hoofdstuk 7 milieu en hoofdstuk 8 de juridische toelichting. De hoofdstukken 9 en 10 bevatten de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving bestaande situatie



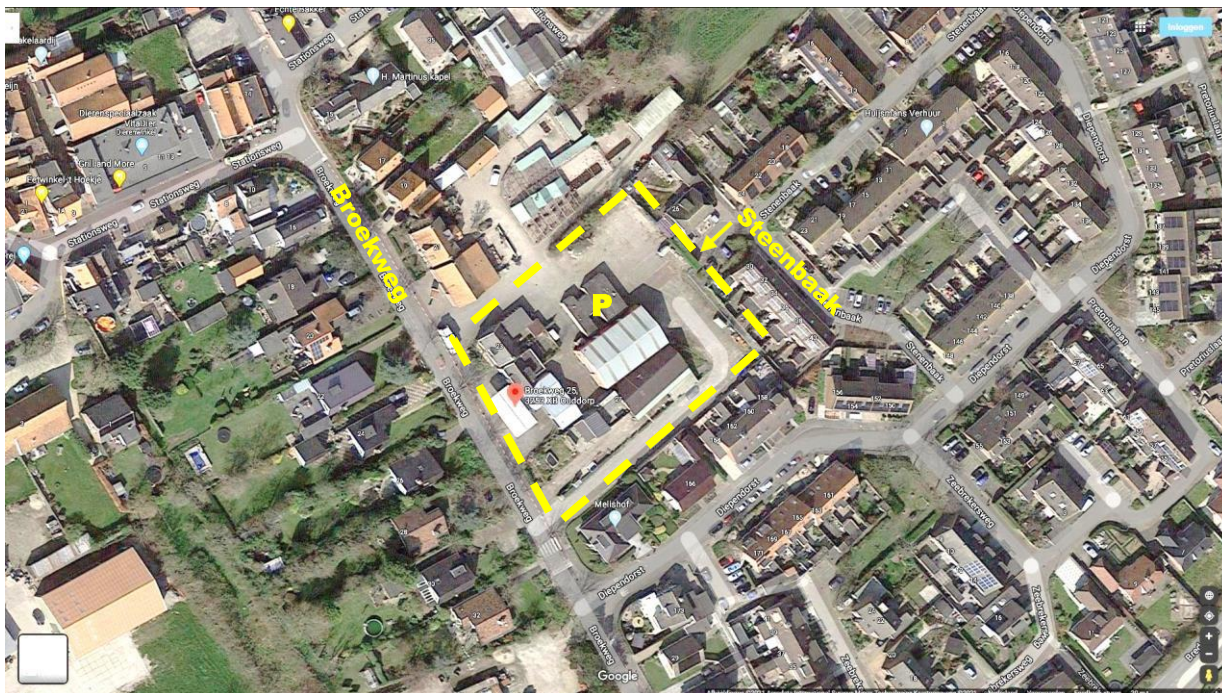
Afbeelding 3. Topografische kaart Ouddorp, plangebied rode cirkel (Topo Tijdreis 2016)

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Ouddorp, aan de Broekweg. Ouddorp is een dorp en badplaats in de gemeente Goeree-Overflakkee. De historische stedenbouwkundige structuur van Ouddorp is tot op heden goed bewaard gebleven, evenals het bebouwingspatroon en de bijzondere bebouwingselementen zoals kerk, raad- en polderhuis, molens en schans.



Afbeelding 4. Kaart Topo Tijdreis 1935 (locatie geel kader) en Situatieschets gemeente (locatie geel)

In de loop der tijd heeft het dorp zich met vrijstaande woonbebouwing langs talrijke landschappelijke weggetjes uitgebreid. Zie bovenstaande afbeeldingen.



Afbeelding 5. Luchtfoto > plangebied P, geel kader (Google Map)

Het plangebied (P) betreft het perceel van voormalig transportbedrijf Poortvliet, gelegen aan de Broekweg. De Broekweg is een oude invalsweg van Ouddorp, zie ook afbeelding 4. De inrichting van het plangebied is gericht op de Broekweg en is gelegen in de bestaande lintbebouwing. Grenzend aan het plangebied is, in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw, een woongebied gebouwd, dat begrensd wordt door de Oosterweg. De woonwijk heeft zich geleidelijk aan ontwikkeld en betreft een verkeersluwe woonwijk met deels doodlopende erven. Het plangebied grenst met de achterzijde aan het openbare gebied van de woonwijk, de Steenbaak, zie gele pijl.

De Broekweg is te typeren als een lint. De linten behoren tot het oudste wegen en verkavelingspatronen. Linten betreffen een bebouwingstructuur met een grote afwisseling in korrel, kaveloppervlak en architectuur. Het plangebied was al ingetekend op de topografische kaart van 1935, zie afbeelding 4.

Het bebouwingsbeeld langs de oorspronkelijke linten is afwisselend. De bebouwing ligt meestal behoorlijk terug van de weg met groene ruime voortuinen. De voortuinen dragen het groene karakter. Een bomenstructuur in de openbare ruimte ontbreekt in Ouddorp veelal. Ook aan de Broekweg is geen doorlopende bomenstructuur. Het is een afwisseling van groen in (grote) voortuinen en deels boomgroepen. Overal is het streven naar een groene uitstraling. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente de afwisseling en het kleinschalige en groene karakter van het lint versterken.

Aan de Broekweg zijn nog een aantal karakteristieke boerderijen aanwezig. Zo ook direct naast de locatie. De Broekweg is tevens een belangrijke ontsluitingsweg naar en langs het centrum. De uitstraling is dus van bovenlokale betekenis, het is een van de visitekaartjes van het dorpscentrum.

Binnen het plangebied was in het verleden transportbedrijf Poortvliet gevestigd, die overging in groot- en detailhandel, reparatie van auto's en een benzinstation, zie onderstaande afbeeldingen.



Afbeelding 6. Voormalige Transsportbedrijf Poortvliet en huidige tankstation



Afbeelding 7. Kadastrale situatie Broekweg 23-27, indicatie plangebied, geel kader (bron: pdok.nl)

Het plangebied bestaat uit zes kadastrale percelen, zie bovenstaande afbeelding. De grenzen van het plangebied worden gevormd door de contouren van de zes kadastrale percelen. Op het perceel staan een Pompstation (P), bedrijfsbebouwing (B) een woning (W) en een bedrijfswoning (BW). Het perceel wordt ontsloten op de Broekweg en de achterliggende woonwijk. Parkeren vindt plaats op eigen erf.



Afbeelding 8. Plangebied Poortvliet, vanaf de Broekweg (Street view)



Afbeelding 9. Plangebied Poortvliet, vanaf de Broekweg (Street view)



Afbeelding 10. Foto's achter terrein plangebied Poortvliet

Op het terrein staan twee loodsen en een aantal containers. De witte loods is een bijgebouw bij de woning en de rode loods en de containers bij het pompstation. Het achter terrein grenst aan het woongebied en heeft daar een erftoegang aan de Steenbaak, zie ook afbeelding 4.



Afbeelding 11. Erftoegang terrein Poortvliet vanuit aangrenzende woongebied



Afbeelding 12. De aan het plangebied grenzende boerderij (Street View)

Aan het plangebied grenst een boerderij. De boerderij is actief in de branche Teelt van groenten en wortel- en knolgewassen. De boerderij heeft de bestemming Agrarisch, voor een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren.

2.1 Ontsluiting en parkeren bestaande situatie

In de huidige situatie zijn het terrein Poortvliet en de benzinepomp ontsloten op de Broekweg. Parkeren vindt plaats op eigen erf.



De Broekweg is een erftoegangsweg 30 km/h met een hoofdfunctie, en maakt deel uit van de zogenaamde centrum verdeelring, zie streep-stippellijn in nevenstaande afbeelding uit het Verkeerscirculatieplan (VCP) Ouddorp 2015.

De Broekweg is tevens een belangrijke ontsluitingsweg naar en langs het centrum. De uitstraling is dus van bovenlokale betekenis, het is een van de visitekaartjes van het dorpscentrum.

Afbeelding 13. Centrum verdeelring (VCP)



Afbeelding 14. Broekweg (Streetview)

Volgens het VCP is de Broekweg een relatief drukke straat met voor een groot deel aan één zijde een trottoir. De intensiteit zit nog onder de capaciteit maar er is een subjectief gevoel dat het druk is. Momenteel zit er een bus route op de Broekweg, zijn fietssuggestiestroken aanwezig en geldt er aan één zijde van een gedeelte van de Broekweg een parkeerverbod.

3. Voorgestelde situatie

3.1 Inleiding

Voorliggende ontwikkeling aan de Broekweg is ontstaan na een akkoord van de gemeente op een principeverzoek. Naar aanleiding van diverse gesprekken, presentaties, stedenbouwkundige richtlijnen en participatie is de voorgestelde situatie ontstaan.

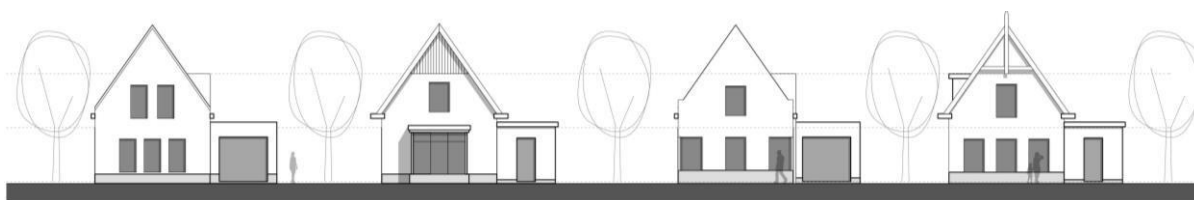
3.2 Maatschappelijke behoefte.

De ontwikkelaar kan vanuit zijn expertise als in Ouddorp gevestigd makelaar en taxateur de markt en behoefte in de markt goed inschatten. Op dit moment blijkt een grote vraag naar betaalbare (huur) woningen voor starters, ex-huurders en kleine gezinsvormen. Bij de gemiddelde eengezinswoningen is een sterke prijsstijging te zien, door de gehele markt. In Ouddorp gezien zijn er betrekkelijk weinig boven- benedenwoningen. Dit woningtype biedt juist een ideale combinatie voor de diverse zoekende doel- groepen. Voor de eerdergenoemde doelgroepen zorgt dit woningtype voor een passende en betaal- bare woning, de benedenwoningen vormen een ideale basis voor de doelgroep die een betaalbare woning met een leef-programma op de begane grond ambiëren. Deze doelgroep wordt vaak onder senioren geschaard, toch blijkt in de praktijk dat er een brede leeftijdsqualificatie te maken is binnen deze doelgroep, hetgeen de variatie onder eigenaren/bewoners alleen maar groter maakt. De groep 'senioren' laten vaak een betaalbare woning achter voor doorstromers in de woningmarkt, waarmee ook in de bestaande markt een betere verschuiving plaats kan vinden. De boven- benedenwoningen worden levensloopbestendig uitgevoerd en zijn bedoeld voor de sociale huursector.

3.3 Voorgestelde invulling van het plangebied

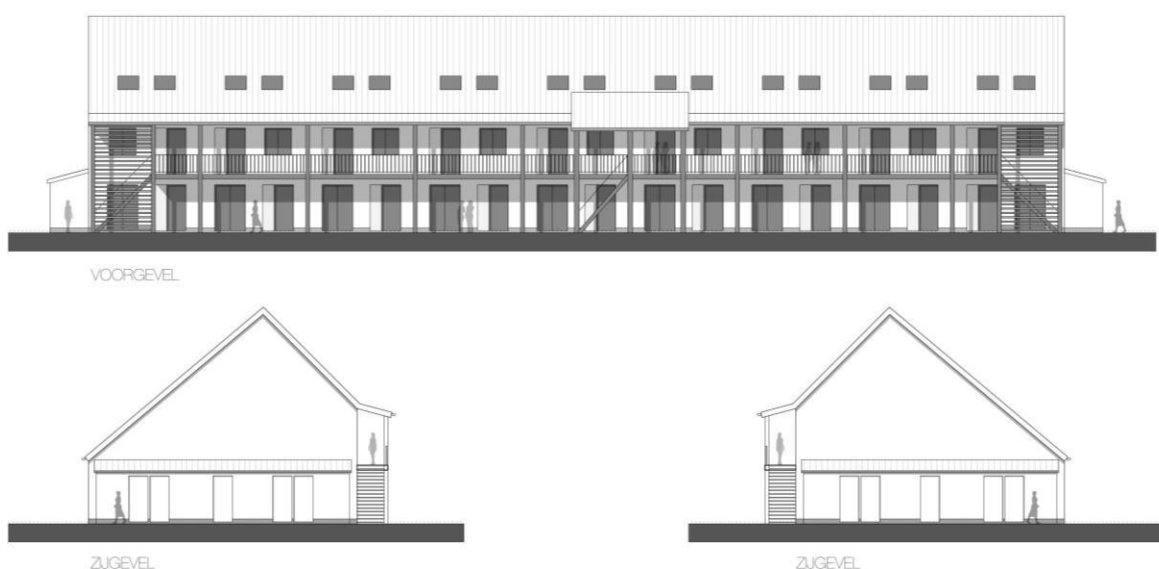


Afbeelding 15. Stedenbouwkundig plan voorgestelde situatie



Afbeelding 16. Impressie nieuwe vrijstaande woningen Broekweg

Langs de Broekweg zijn 4 vrijstaande koopwoningen gesitueerd. Met de vrijstaande woningen wordt aangesloten bij het afwisselende karakter van de lintbebouwing langs de Broekweg. Deze woningen zullen als gevarieerde projectwoningen of als kavels worden aangeboden, waar- bij ook een aantal eisen voor het groene en ruimtelijke karakter worden meegenomen. Achter deze lintbebouwing zijn 16 (8 + 8) levensloopbestendige boven-benedenwoningen (sociale huur) gesitueerd aan een parkeerhof.



Afbeelding 17. Gevelimpressies boven en benedenwoningen aan parkeer hof.

De boven- en benedenwoningen (soziale huur) dragen bij aan de variatie aan woningen in het achterliggende woon- gebied, en sluiten aan op de wegenstructuur van het woongebied middels een parkeer hof.

Voor het gehele plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dit is bijgevoegd als bijlage bij en geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4 Ontsluiting en parkeren voorgestelde situatie

De vier vrijstaande woningen zijn ontsloten op de Broekweg. De 16 beneden- en bovenwoningen worden via een parkeerhof ontsloten op, zowel de Broekweg als de Stenenbaak. In dit deel van de wijk lijkt de parkeerdruk relatief hoog en op het Poortvliet terrein kan wat ruimte geboden worden voor overloop aan parkeerruimte vanuit de aangrenzende woonwijk.

Op de grenzen van het plangebied zijn looppaden gesitueerd naar de Broekweg. Deze sluiten aan op een omgeving met langzaam verkeer en stoepen voor wandelaars. Daarmee vindt afstemming plaats in de terreininrichtingen tussen het nieuwe en bestaande woongebied.

3.4.1 Berekening parkeervraag nieuw

Berekening van de parkeervraag nieuw is gebaseerd op de CROW-normen, met als uitgangspunten voor de locatie:

- Rest bebouwde kom
- Weinig stedelijk

In de voorgestelde situatie worden 20 woningen mogelijk gemaakt, waarvan 4 vrijstaande koopwoningen en 16 boven-beneden sociale huurwoningen. Op basis van de uitgangspunten levert dit de onderstaande parkeervraag per woningtype:

- Sociale huur beneden-boven = ten minste 1,0pp/won, aandeel bezoekers 0,3pp/won
- Koop vrijstaand = ten minste 1,9pp/won, aandeel bezoekers 0,3pp/won

Uitgaande van deze parkeercijfers en het aantal woningen betekent dit de volgende parkeerbehoefte:

- Sociale huur beneden-boven: $16 \times 1,0 = 16$ parkeerplaatsen
- Koop vrijstaand: $4 \times 1,9 = 7,6$ parkeerplaatsen
- Totale parkeerbehoefte = 23 parkeerplaatsen

De volgende parkeerplaatsen worden gerealiseerd:

- Sociale huur beneden-boven = 33 parkeerplaatsen op parkeerhof = semi openbaar om hoge parkeerdruk uit omgeving op te vangen
- Koop vrijstaand, 2 op de oprit bij elke woning = 8
- Totaal aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd zal worden = 41

Er worden dus meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan nodig is. Dit is in overleg met de gemeente overeengekomen om ook de parkeerdruk uit de omliggende woonwijk op te kunnen vangen.

Parkeren vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

4. Geldend bestemmingsplan

Perceel Poortvliet ligt in het bestemmingsplan Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012.

Plan: Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012

Status: Onherroepelijk

Plantype: Bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0511.GDRStdGdrDrpOdrp11-BP40

De gemeenteraad heeft op 26 september 2012 het bestemmingsplan Stad Goedereede en dorpsgebied Oud- dorp 2012 gewijzigd vastgesteld.



Afbeelding 18. Fragment bestemmingsplankaart, indicatie plangebied rood kader

Het plangebied, globaal aangeduid met een rood kader, heeft de bestemming Bedrijf – Gemengd gebied (B-GG), Tuin (T) en Wonen – 1 (W-1), met op de verbeelding binnen de geldende bestemming B-GG de volgende aanduidingen:

- (sb-13) = 'specifieke vorm van bedrijf - 13: tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code 6024.2 met ten hoogste categorie C (aanduiding op het hele bestemmingsvlak).
- (vm) = 'verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg'
- (bw) = bedrijfswoning.

Bestemming Bedrijf – Gemengd gebied (B-GG):

De voor 'Bedrijf - Gemengd gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging', in samenhang met bovengenoemde aanduidingen, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

Binnen de bestemming is een bouwvlak aangegeven met daarin een goothoogte met een maximum van 4 meter. De inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m³.

Bedrijfsactiviteit met SBI-code 6024.2 met ten hoogste categorie C, betreft een Goederenwegvervoerbedrijf (zonder schoonmaken tanks), bedrijfsoppervlak < 1.000 m² categorie C. De VNG zone voor geluid is 50 meter en voor gevaar 30 meter. Een dergelijk bedrijf is daarmee in beginsel niet passend in de bestaande woonomgeving.

Bestemming Wonen -1 (W-1):

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen, daaronder begrepen aan-huisgebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen- en paden, tuinen en water. Binnen de bestemming is een bouwvlak aangegeven met daarin een goothoogte met een maximum van 4 meter.

Bestemming Tuin (T):

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals toegangswegen- en paden en parkeervoorzieningen op eigen terrein en water.

Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan:

De verkaveling van de 20 woningen met bijbehorende bouwvlakken en bouwhoogten, tuinen, parkeerterrein en ontsluiting, past niet binnen de geldende bestemmingsvlakken.

Afwijken van het bestemmingsplan Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief, zal het bestemmingplan moeten worden gewijzigd. Er ontstaat dan rechtszekerheid voor de nieuwe bewoners, wat betreft de gebruiks- en bouw mogelijkheden op eigen erf. Met een nieuw bestemmingsplan wordt ook duidelijkheid geboden aan de omwonenden, zowel wat betreft de nieuwe gebruiks- en de bouw mogelijkheden van het plangebied, als het weg bestemmen van de bestaande bedrijfsbestemming.

5. Beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

5.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- a. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- b. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- c. afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Voorliggend initiatief betreft transformaties van een bestaand perceel met wonen en bedrijfsactiviteiten, gelegen in een bestaande woonomgeving, naar een woongebied. Door genoemde transformatie en het realiseren van woningen die voldoen aan de Beng-normen draagt het initiatief bij aan bovengenoemde punten 1, 3 en b.

5.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Voorliggend initiatief is geen ontwikkeling van nationaal belang

5.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, in de plantoelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking te worden meegenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder vereenvoudigd. De huidige Ladder voor duurzame verstedelijking moet, net als de oude ladder worden gevolgd wanneer planologisch “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” van enige omvang mogelijk worden gemaakt.

Toetsing aan de nieuwe Ladder houdt in dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 20 woningen (4 vrijstaande koopwoningen en 16 beneden-bovenwoningen sociale huur). Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Deze ontwikkeling is met maximaal 20 woningen dus ladderplichtig. Toetsing De toetsing aan de woonbehoefte is opgenomen in paragraaf 5.3.5, hier wordt ingegaan op de Woonvisie. Geconcludeerd is dat het initiatief bijdraagt aan de kwalitatieve woningbehoefte binnen Ouddorp zoals omschreven in de Woonvisie. Daarbij is sprake van de herontwikkeling van in onbruik geraakt verrommeld perceel binnen bestaand stedelijk gebied (inbreiding). Hierdoor ontstaat er geen extra druk op het buitengebied. Het voornemen is dan ook passend ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking. Het is juist het locatietype waar de ladder op stuur.

Tegen de achtergrond van vorenstaande is dit initiatief in overeenstemming met rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid**5.2.1 Omgevingsbeleid van Zuid-Holland**

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en -plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale samenwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De provincie onderschrijft de filosofie van de Omgevingswet:

- minder en overzichtelijker regels;
- lokaal maatwerk;
- meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en
- meer vertrouwen.

De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Voorliggend initiatief betreft lokaal maatwerk in verband met wijzigend gebruik/ transformatie van een bestaand perceel binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

5.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- ✓ de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- ✓ het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- ✓ het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- ✓ het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- ✓ de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Doorwerking in dit planvoorstel:

Onderstaand enkele punten uit de omgevingsvisie die raken aan voorliggend bestemmingsplan. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Voorliggend initiatief draagt door functieverandering/ transformatie, binnen de bestaande bebouwingsstructuur, bij aan behoud van een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied.

5.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang, waaronder bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur.

Specifiek voor stedelijke ontwikkelingen gelden de regels uit artikel 6.10:

1. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:
 - a. de toelichting van het bestemmingsplan gaat in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 3.1.6, tweede, derde en vierde lid van het Besluit ruimtelijke ordening;
 - b. Indien in de behoefte aan de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied kan worden voorzien en voor zover daarvoor een locatie groter dan 3 hectare nodig is, wordt gebruik gemaakt van grote buitenstedelijke bouwlocaties waarvan de plaats geometrisch is bepaald en verbeeld op kaart 19 in bijlage II en wordt rekening gehouden met de voor deze locaties opgenomen gegevens en criteria in bijlage X.
2. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling met de functie wonen mogelijk maakt voorziet in voldoende sociale huurwoningen. Onder voldoende wordt in ieder geval verstaan wat hierover is vastgelegd in de geldende door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woonvisie.
3. Gedeputeerde staten kunnen bij de vaststelling van een regionaal woningbouwprogramma, aangeven in hoeverre de ladder voor duurzame verstedelijking op regionaal niveau geheel of gedeeltelijk is doorlopen, mits het regionaal woningbouwprogramma past in de regionale woonvisie en de regionale woonvisie een uitwerking bevat van de in de provinciale omgevingsvisie genoemde doelstellingen. In de toelichting van het bestemmingsplan kan in dat geval worden verwezen naar de regionale woonvisie en het regionale woningbouwprogramma bij de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening.
4. Gedeputeerde staten kunnen een regionale visie voor wonen of bedrijventerreinen vaststellen. Een bestemmingsplan bevat geen bestemmingen die in strijd zijn met de door gedeputeerde staten vastgestelde regionale visie.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Voorliggend initiatief draagt door functieverandering, binnen de bestaande bebouwingsstructuur, bij aan in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Er wordt voldaan aan artikel 6.10 van de verordening, dit is onderbouwd in paragrafen 5.1.3 en 5.3.5.

5.2.4 Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland

De Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland is onderdeel van de omgevingsvisie. Het uitgangspunt van de visie is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie staat wat als provinciaal belang wordt beschouwd en hoe de provincie daarop wil gaan sturen.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Goeree-Overflakkee is het meest zuidelijke eiland van Zuid-Holland en grenst aan de Zeeuwse eilanden. Rust, ruimte en de omlijsting door de grote deltawateren zijn belangrijke kwaliteiten van dit gebied.

Goeree-Overflakkee werkt samen met de provincie en andere partijen aan duurzaamheid, klimaatbestendigheid en leefbaarheid. Concrete vraagstukken betreffen o.a. de sociaaleconomische vitaliteit en de leefbaarheid in de kernen door o.a. een tendens tot bevolkingskrimp. Een integrale en gezamenlijke aanpak is nodig om een vitale en duurzame toekomst voor Goeree-Overflakkee veilig te stellen. Een opgave hierin is versterken van de leefbaarheid. Een integrale benadering van dorpsontwikkeling, recreatieve ontwikkeling en versterking van de karakteristieke landschapselementen (zoals havenkanalen, kreken en dijken) biedt hier perspectief.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Het plangebied ligt in de dorpskern Ouddorp en betreft het toevoegen van 20 woningen middels inbreiding. Dit initiatief past daarmee binnen ontwikkelen met schaarse ruimte en binnen de ambitie dat nieuwbouw en vervangende nieuwbouw plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Het initiatief draagt bij aan versterken van de leefbaarheid van de kern Ouddorp.

5.2.5 Regionaal waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

De Omgevingswet bepaalt dat de provincie een regionaal waterprogramma vaststelt. Daarin moet in ieder geval staan wat de provincie doet om uitvoering te geven aan de Europese richtlijnen die betrekking hebben op water (verplichte onderdelen).

Het gaat om de volgende richtlijnen:

- Kaderrichtlijn Water;
- Grondwaterrichtlijn;
- Drinkwaterrichtlijn;
- Richtlijn Overstromingsrisico's;
- Zwemwaterrichtlijn.

Naast deze verplichte onderdelen bevat het Zuid-Hollandse regionaal waterprogramma ook niet-verplichte onderwerpen, zoals zoetwatervoorziening, wateroverlast en waterrecreatie. Hiermee laat provincie Zuid-Holland zien hoe ze samen met haar partners werkt aan een regionaal watersysteem dat bijdraagt aan een gezond, veilig, aantrekkelijk, concurrerend en bereikbaar Zuid-Holland.

Het regionaal waterplan bepaalt het waterbeleid van de provincie. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Beleidsdocumenten

Voorheen gold het Regionaal Waterplan Zuid-Holland 2016-2021. Op hoofdlijnen wordt het beleid uit het regionale waterplan voortgezet in het regionaal waterprogramma, maar op punten is het ook aangepast. Aanleidingen daartoe waren:

1. kwaliteitsverbetering;
2. klimaatadaptatie;
3. verandering van wetgeving

Doorwerking in dit planvoorstel:

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 7.13 van deze toelichting.

Tegen de achtergrond van vorenstaande is dit initiatief in overeenstemming met provinciaal beleid.

5.3 Gemeentelijk beleid:

5.3.1 Richtinggevende startnotitie Omgevingsvisie

De gemeenteraad heeft donderdag 28 november 2019 de Richtinggevende Startnotitie voor de Omgevingsvisie vastgesteld. Dit is de eerste mijlpaal voor onze gemeente bij de invoering van de Omgevings- wet. Deze wet vervangt de huidige wetgeving rond ruimtelijke ordening en de leefomgeving.

In de Richtinggevende startnotitie heeft de gemeenteraad kaders gesteld voor de op te stellen Omgevingsvisie. Dit moet de strategische visie worden voor de lange termijn voor de hele fysieke leefomgeving (van gebouwen en wegen, tot schone lucht, natuur en water). De kaders zijn afgeleid uit de Ei- landvisie van 2015. Dat heeft drie thematische ontwikkelingsperspectieven opgeleverd, te weten *Duurzaam-innovatief eiland*, *Aantrekkelijk eiland* en *Vitaal eiland*.

Er zijn momenteel ook andere trajecten en ontwikkelingen gaande die als bouwsteen voor de Omgevingsvisie kunnen dienen, bijvoorbeeld de Gebiedsvisie Ouddorp, Landschapstafel Haringvliet en de RES. Daarnaast wil de gemeente drie vraagstukken verder uitwerken. Ook die moeten bouwstenen voor de Omgevingsvisie opleveren.

1. Strategische inzet van woningbouw (kijkend naar de sociaaleconomische, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven) voor met name de oostkant van Goeree-Overflakkee.
2. De toekomstige ontwikkeling van het landschap en het landelijk gebied, daarbij kijkend naar de opgaven in de landbouw, de energietransitie en de biodiversiteit.
3. Het waarborgen van de kwaliteit en identiteit van de dorpen.

Bij deze verdiepingsslag is ruimte voor participatie door onze inwoners en ondernemers.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Het plangebied ligt in de dorpskern Ouddorp en betreft het toevoegen van 20 woningen middels inbreiding en transformatie, met een strategische inzet van bouwen voor de vraag. Dit initiatief draagt daarmee bij aan waarborgen van de kwaliteit en identiteit van de kern Ouddorp.

5.3.2 Intergemeentelijke structuurvisie Goeree Overflakkee

De intergemeentelijke structuurvisie is in december 2010 vastgesteld. Sinds 2013 valt de intergemeentelijke structuurvisie binnen de gemeente Goeree-Overflakkee.

Goeree Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. De belangrijkste economische pijler is de toeristische sector. Ook andere economische initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Met dit initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten van Ouddorp.

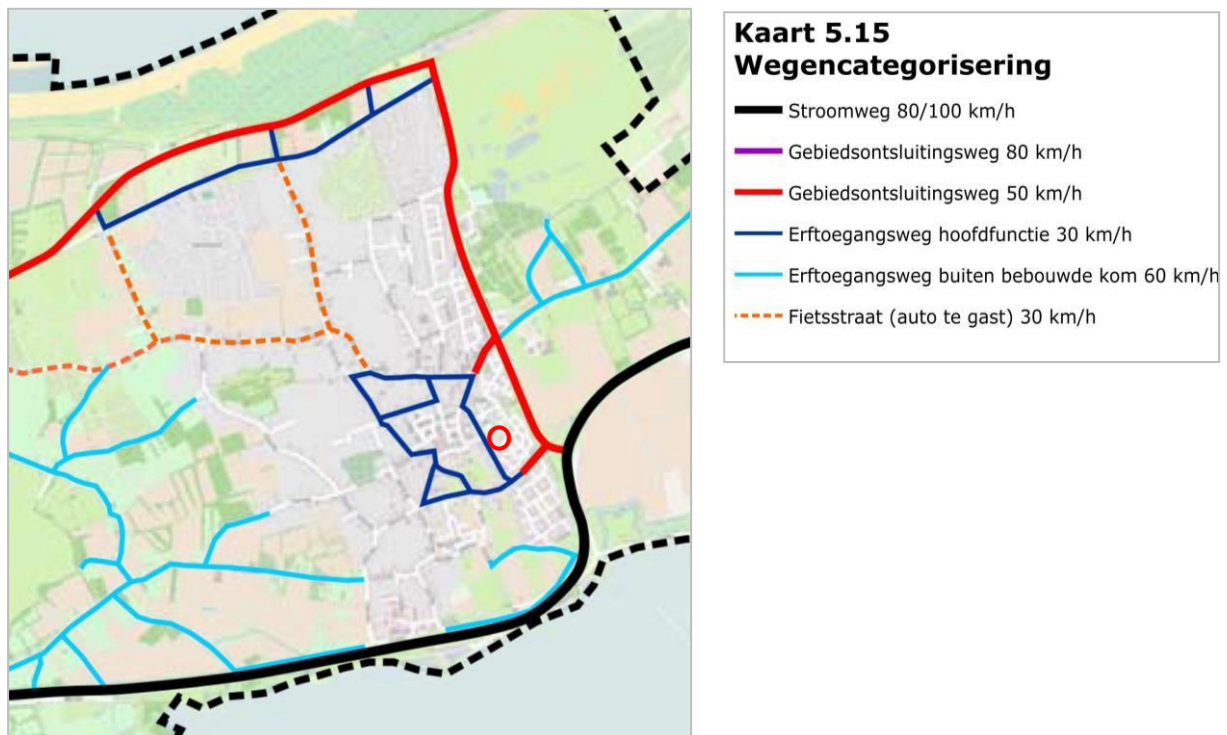
5.3.3 Verkeerscirculatieplan Ouddorp 2015

Het verkeerscirculatieplan geeft een doorkijk naar de ontwikkelingen op het gebied van verkeer in Ouddorp tot het jaar 2030 en betreft een evaluatie van de verkeerssituatie binnen de kern, waarbij gekeken is naar de verkeersstromen, parkeersituatie, verkeersveiligheid en leefbaarheid.

De verkeersstructuur wordt gevormd door de ruit om Ouddorp. Deze bestaat uit de Oosterweg, Vrijheidsweg en Groeneweg en sluit op twee punten aan op de N57. Op deze twee punten zijn recent rotondes gerealiseerd. De Oosterweg heeft een maximumsnelheid van 50 km/h. De overige wegen binnen de bebouwde kom van Ouddorp kennen een maximumsnelheid van 30 km/h.

Binnen het centrum is sprake van een hiërarchie in de verkeersstructuur. Vanuit het verkeerscirculatieplan uit 2003 is binnen de kern van Ouddorp de **centrumverdeelring** vastgesteld. Deze heeft als functie om het verkeer van en naar het centrum op een evenwichtige wijze te verdelen over het wegennet.

De centrumverdeelring wordt gevormd door onder andere **de Broekweg**. De ring heeft een 30 km/h-regime en zou op basis daarvan gecategoriseerd kunnen worden als erftoegangsweg. De ring heeft echter ook een ontsluitend karakter. Het verkeer van en naar het centrum wordt op de ring verzameld, zie onderstaande kaartbeeld uit Verkeerscirculatieplan Ouddorp 2015.



Afbeelding 19. Fragment kaart 5,15 VCP (plangebied rode cirkel)

Het plangebied Poortvliet ligt aan de centrumverdeelring (Erftoegangsweg hoofdfunctie 30 km/h). Uit onderzoek is echter gebleken dat de Broekweg een beperkte functie heeft in de centrumverdeelring. Hoge snelheid is een klacht die voor veel wegen in de kern geldt, zoals ook voor de Dorpsweg en de Broekweg.

Nieuwe ontwikkelingen in het centrum

Een nieuwe ontwikkeling moet voldoen aan de parkeerkencijfers van het CROW. Elke nieuwe ontwikkeling moet in principe in de eigen parkeerbehoefte voorzien. Parkeren dient in principe op eigen terrein plaats te vinden. Wanneer dit niet mogelijk is, kan parkeren in de openbare ruimte worden opgelost. Wel moet met een onderzoek worden aangetoond dat hiervoor ruimte is. Bij een dergelijk onderzoek moet altijd rekening worden gehouden met een maximale aanvaardbare bezettingsgraad van 85%.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Ontsluiting en parkeren van de voorgestelde invulling van plangebied Poortvliet worden toegelicht in hoofdstuk 3 van deze toelichting.

5.3.4 De Eilandvisie (februari 2015)

Tijdens de raadsvergadering van 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie waar iedereen zich op kan richten en die de kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente.

Centraal in de visie staan, behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie.

Zes strategische kernthema's

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

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

Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

Doorwerking in dit planvoorstel:

Vanuit de Eilandvisie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd. Samen met de toetsvragen

fungeren deze als ‘zeef’ voor alle beleidsplannen en –voornemens zodat toekomstige plannen binnen de visie vallen:

1. Eilanditeit: Goeree-Overflakkee is geworden tot wat het nu is door de mensen die er wonen en de tradities die er zijn. Dat maakt het eiland tot een favoriete plek om te wonen of te bezoeken.

Toetsvraag: *past het voorstel of plan bij onze eilanditeit?*

De nieuwe woningen zijn ingepast in de bebouwingsstructuur van de bestaande woonomgeving en daarmee in de eilanditeit.

2. Maatschappelijke balans: Het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit is een van de kernopgaven. Het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau in de kernen door het innovatiever organiseren en concentreren van kleinschalige activiteiten. We doen op eigen kracht wat kan – en zoeken samenwerking waar nodig.

Toetsvraag: *draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?*

Het toevoegen van 20 nieuwe woningen draagt bij aan het draagvlak voor de sociale structuur van het eiland. Hierbij zijn de 16 beneden-bovenwoningen levensloopbestendig wat past binnen de huidige maatschappelijke behoefte.

3. Kwaliteit: We gaan voor kwalitatieve groei. De kwaliteit van leven op Goeree-Overflakkee is de basisvoorwaarde voor mensen die er wonen, willen gaan wonen of het bezoeken. Het nastreven van hoge kwaliteit is vast onderdeel van het gemeentelijk beleid. De gemeente speelt in op de kracht van de samenleving en de kracht van haar medewerkers en benut deze optimaal. Dat vraagt om een gemeente die inventief, creatief, faciliterend maar ook leidend kan optreden. De uitgangspunten van de organisatieverandering voorzien hierin. Zowel binnen de organisatie als daarbuiten.

Toetsvraag: *Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau? Voorliggend initiatief streeft wat betreft ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid naar het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.*

4. Duurzaamheid: Goeree-Overflakkee heeft alles in handen om het meest duurzame eiland te worden. Stimuleer energiewinning en –besparing en maak er een showcase van.

Toetsvraag: *Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island? Voorliggend initiatief streeft wat betreft duurzaamheid naar het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.*

5. Innovatie: Innovatie is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs. Stimuleer en faciliteer innovatie als bron voor werkgelegenheid.

Toetsvraag: *Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert? N.v.t. op voorliggend initiatief.*

6. Verbindingen: Het beste van een eiland en het beste van de metropolen die nabij zijn. Versterk de verbindingen zowel het netwerk, sociaal, fysiek als digitaal. Zowel op het eiland als met de metropolen. Laat het ‘regenen’ waar het kan en laat zien dat het hele eiland daarvan profiteert.

Toetsvraag: *Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen. N.v.t. op voorliggend initiatief. Voor zover de kernthema’s van de Eilandvisie van toepassing zijn op dit initiatief, past de bouw van de voorgestelde nieuwe woningen binnen de kernthema’s.*

5.3.5 Woonvisie 2018-2024 (december 2017)

De gemeenteraad van Goeree-Overflakkee heeft op 14 december 2017 de 'Woonvisie 2018 - 2024' vastgesteld. In deze eilandbrede Woonvisie is inzicht gegeven in de behoefte aan woonruimte op Goeree-Overflakkee en hoe daaraan in samenwerking met publieke en private partijen invulling aan kan worden gegeven. In de Woonvisie legt de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vast voor het wonen binnen de gemeente.

De gemeente Goeree-Overflakkee biedt aantrekkelijke woonmilieus in grote en kleine kernen met een kenmerkende hoge ruimtelijke en sociale kwaliteit. De komende jaren verandert de bevolking van Goeree-Overflakkee echter naar omvang en samenstelling. Dit heeft een belangrijke betekenis voor het woon- en leefklimaat in de kernen. De gemeente Goeree-Overflakkee wil met haar woonbeleid deze demografische ontwikkelingen begeleiden.

Per woonkern wordt er gekeken naar de grootte van een kern, het type en groei van het aantal huishoudens. Op basis van deze uitgangspunten zijn er per kern verschillende typen ambities geformuleerd. Deze ambities zijn richtinggevend. De groei van de woningvoorraad is gebaseerd op de woningbehoefteraming en betreft dus een minimum voor de lokale behoefte. Bij een kwalitatief goede invulling is extra nieuwbouw haalbaar:

- In de grote kernen met nog een groeiende bevolking en veel jonge huishoudens zal er voornamelijk worden geïnvesteerd en kunnen planmatige uitbreidingen plaatsvinden;
- In de wat kleinere kernen zal er voornamelijk inzet worden op het behouden van de basisvoorzieningen en het versterken van de lokale woningmarkt;
- In de kleine kernen met een oudere bevolking zal voornamelijk geïnvesteerd worden in het behouden en verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

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

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

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

Doorwerking in dit planvoorstel:

Voorgenomen woningbouwontwikkeling levert een bijdrage aan de kwalitatieve uitgangspunten en ambities uit de Woonvisie. Met de ontwikkeling wordt een binnenstedelijk, rommelig ogende locatie getransformeerd naar een kwalitatief hoogwaardig woongebied. Er worden 4 vrijstaande koopwoningen en 16 levensloopbestendige beneden-bovenwoningen voor de sociale huursector gerealiseerd, waarmee sterk wordt bijgedragen aan de beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Er wordt gebouwd voor de eigen behoefte (senioren en starters/vestigers). Er wordt een verrommeld gebied geherstructureerd en kwalitatief opnieuw ingericht en de woningen worden duurzaam uitgevoerd. Door de ontwikkeling van 16 levensloopbestendige beneden-bovenwoningen ontstaat doorstroming binnen de lokale (gemeentelijke) woningmarkt. Ook ontstaat er doorstroming doordat er 4 vrijstaande woningen worden gerealiseerd, hier kunnen mensen terecht die op zoek zijn naar meer ruimte (van buiten of binnen Ouddorp). De ontwikkeling levert daarnaast een bijdrage aan het instandhouden van het voorzieningenniveau in Ouddorp.

5.4 Conclusies beleid rijk, provincie en gemeente

Gezien het bovenstaande, vormen het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6. Cultuurhistorie en archeologie

6.1 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Het plangebied waarop de nieuwe woningen worden gebouwd, betreft een aantal bestaand percelen binnen het verkavelingspatroon van Ouddorp. De functieverandering en transformatie van deze percelen is daarmee onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van verdichting van functies binnen de kenmerkende structuur van Ouddorp.

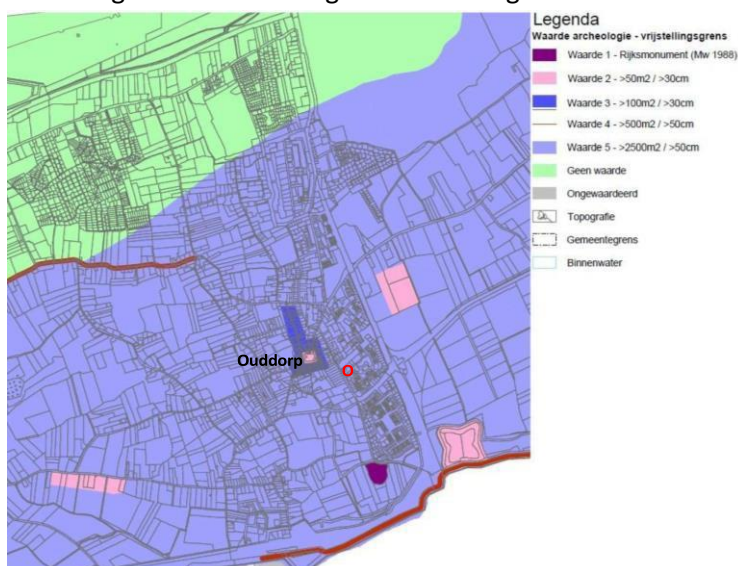
Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.2 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt o.a. de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling.

Doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Het ISGO heeft archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. Ook is een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft.



Afbeelding 20. Uitsnede beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee

Het plangebied (rode cirkel) kent de verwachtingswaarde Waarde 5. Deze waarde wordt opgenomen als een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan. Binnen deze bestemming geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 50cm.

In dit geval heeft de nieuwe bebouwing inclusief bijgebouwen een oppervlakte van ongeveer 1200m². Hiermee blijft men dus ruim onder de onderzoeksplicht oppervlakte van 2500m².

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7. Milieu

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

In de hier navolgende paragrafen wordt op alle relevante milieu en waardenthema's ingegaan.

7.1 Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage

Aanleiding

Op het perceel Broekweg 23-27 (Poortvliet) te Ouddorp staan een onbemande benzinepomp, bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning en een burgerwoning. Het initiatief betreft transformatie van het perceel Poortvliet naar woningbouw (20 woningen).

Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het bouwplan mogelijk te maken wordt daarom het bestemmingsplan herzien. Ten behoeve hiervan zijn alle relevante milieuaspecten onderzocht, al dan niet met bijbehorende rapportages. Ook dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Deze paragraaf bevat de aanmeldnotitie / vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een: C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden; D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.- procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In die gevallen moet het bevoegde gezag er zich van vergewissen dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Voor deze 'vergewisplicht' gelden geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.- beoordeling.

Wel moet er bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgens bijlage III van de EEG-Richtlijn Milieueffectbeoordeling (85/337/EEG) worden getoetst aan de drie volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Op 7 juli 2017 is het Besluit mer gewijzigd, waarmee voor de vormvrije m.e.r.- beoordeling enkele procedurele vereisten uit de Wet milieubeheer van toepassing zijn geworden. De gemeente dient op basis van een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling een besluit te nemen of het opstellen van een milieueffectrapportage benodigd is.

Kenmerken van het project

Het project bestaat uit de realisatie van 4 grondgebonden woningen en 16 beneden- bovenwoningen. Hiermee blijft het project ruim onder de drempelwaarde van 2000 woningen en een oppervlakte van 100 ha.

Voor de ontwikkeling van de woningen worden geen relevante natuurlijke hulpbronnen gebruikt. Er worden bouwmaterialen gebruikt, zoals staal, hout en steenachtige materialen, maar dit betreft een eenmalige gebruikelijke verrichting en deze materialen zijn niet bijzonder schaars. Voor de benodigde energie in de gebruiksfase wordt ingezet op het gebruik van duurzame systemen en het treffen van energiebesparende maatregelen. De bewoners van de nieuwe woningen zullen regulier huishoudelijk afval produceren. Dit afval zal overeenkomstig de geldende lokale regelgeving worden afgevoerd.

Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit en voldoet daarmee aan de wettelijke bepalingen ten aanzien van luchtkwaliteit. Er is geen sprake van een overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Tijdens de aanlegfase kan enige verkeershinder ontstaan als gevolg van bouwverkeer. Deze hinder is echter van tijdelijke aard en vanwege de beperkte omvang goed te reguleren. De nieuwe woningen hebben in de gebruiksfase een beperkt verkeerseffect. De extra verkeersbewegingen als gevolg van de woningen zijn echter gering en kunnen probleemloos worden afgewikkeld via het bestaande wegennet. Verkeershinder zal niet aan de orde zijn.

In deze toelichting zijn verschillende milieuthema's op het gebied van leefomgevingskwaliteit getoetst (zoals milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geluid, etc.). Hieruit blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van risico's voor de menselijke gezondheid. In de directe omgeving van de planlocatie zijn er geen andere projecten waarmee een cumulatie van effecten optreedt.

Plaats van het project

De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied van Ouddorp. Op dit moment is hier nog bebouwing aanwezig. De planlocatie maakt deel uit van het stedelijk gebied van de kern Ouddorp, waardoor in de directe omgeving ook veel bestaande woningen en andere voorzieningen aanwezig zijn.

Gezien de ligging en het gebruik van de locatie in het verleden heeft de locatie geen rijkdom en kwaliteit aan natuurlijke hulpbronnen. De planlocatie ligt niet in een gevoelig gebied. De locatie ligt namelijk niet in Natura 2000-gebieden of het Natuurnetwerk Nederland. Om aan te tonen dat er geen schadelijke effecten zijn op Natura 2000 gebieden en andere natuurgebieden in de buurt is er een stikstofdepositieberekening uitgevoerd. Ook maakt de locatie geen deel uit van een landschappelijk waardevol gebied en zijn op de planlocatie geen monumenten, cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren aanwezig.

Kenmerken van het potentiële effecten

Het project bestaat uit de realisatie van 4 grondgebonden woningen en 16 beneden-bovenwoningen. In deze toelichting zijn de resultaten van onderzoeken naar de verscheidene milieueffecten beschreven.

De effecten als gevolg van de bouw van de nieuwe woningen zijn lokaal van aard en hebben geen landsgrensoverschrijdend karakter. Ook zijn deze beperkt en niet complex. Er is geen sprake van cumulatie van effecten met andere projecten. De effecten duren zo lang als de woningen in gebruik zijn. Effecten zijn uitsluitend omkeerbaar door het gebruik te beëindigen. Effecten in de aanlegfase (zoals bouwverkeer) zijn tijdelijk en van relatief korte duur.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de potentiële effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de realisatie van 4 grondgebonden en 16 benedenbovenwoningen geen belangrijke negatieve gevolgen heeft voor het milieu. Het doorlopen van een m.e.r.-procedure is daarmee niet noodzakelijk.

7.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs wegen een geluidszone bevindt. Uitzondering hierop zijn 30km wegen.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB of een vastgestelde hogere grenswaarde.

De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB.

Voor wegverkeer is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Onderstaand de conclusies van dit onderzoek.

Oosterweg

Het wegverkeer op de wettelijke gezoneerde Oosterweg leidt bij geen enkele woning of appartement binnen het plan tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt deze weg geen belemmering voor het plan. Er hoeft ook geen hogere waarde in de zin van de Wet geluidhinder te worden verleend.

Bredeweg, Stationsweg en Diepenhorst

Het wegverkeer op de 30 km/uur wegen Bredeweg, Stationsweg en Diepenhorst leidt bij geen enkele woning of appartement binnen het plan tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Vanuit een goede ruimtelijke ordening vormen deze wegen geen belemmering voor het plan.

Broekweg

Het wegverkeer op de 30 km/uur weg Broekweg leidt tot overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de voorgevel van de vier vrijstaande woningen aan de Broekweg. De maximaal berekende geluidbelasting bedraagt 51 dB; daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met ten hoogste 3 dB overschreden.

Geluid wegverkeerslawaaï

Er is sprake van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het verkeer op de Broekweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB L den (inclusief aftrek artikel 110g Wgh) wordt met ten hoogste 3 dB overschreden.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat het geluidklimaat binnen het plangebied geclassificeerd kan worden van matig tot zeer goed. De appartementen hebben een goed tot zeer goed geluidklimaat. De vier vrijstaande woningen hebben aan de voorzijde een matig geluidklimaat en aan de achterzijde een zeer goed geluidklimaat. Gegeven de ligging van het plangebied in de kern van Ouddorp wordt dit aanvaardbaar geacht.

Geluid spoor, industrie en /of luchtvaart

Het plangebied van dit initiatief ligt niet in zones van spoor, industrie en/of luchtvaart. Wel is er een agrarisch bedrijf naast het plangebied gevestigd. Hiernaar is akoestisch onderzoek gedaan in het kader van het activiteitenbesluit en de VNG brochure bedrijven en milieuzonering. Hier wordt op ingegaan in het volgende hoofdstuk.

Conclusie:

Geluid van wegverkeer, spoor, industrie en luchtvaart vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.3 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de planologische afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden. Doel is op voorhand te komen tot planologische afstemming op milieuwet- en regelgeving.

De voorgestelde nieuwe woningen liggen naast een bestaande boerderij, waar nog bedrijfsactiviteiten plaatsvinden wat betreft de teelt van groenten en wortel- en knolgewassen. Volgens de VNG lijst geldt voor bedrijfsgebouwen voor Akkerbouw en fruitteelt een afstand voor geluid van 30 meter en voor stof en geur van 10 meter. Het bedrijf ligt in een zogenaamde gemengde omgeving. De afstanden kunnen daarmee in beginsel 1 categorie worden afgeschaald. De grootste afstand die dan overblijft is 10 meter. Een van de nieuwe huizen en de bijbehorende tuin vallen binnen deze 10 meter, om die reden is er een onderzoek uitgevoerd naar te verwachten geluidsbelastingen, dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. Onderstaand de conclusies van dit onderzoek.

Evaluatie en conclusies onderzoek

Door K+ Adviesgroep is een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege het noordoostelijk gelegen agrarische bedrijf, Broekweg 21. De aanleiding van het onderzoek is om aan te tonen dat de nieuwbouwwoningen, die dicht bij het bedrijf komen te liggen dan de huidige woonbestemmingen, de bedrijfsvoering van de agrariër niet inperkt.

De opzet van het onderzoek was tweeledig. Als eerst is de geluidruimte van het perceel bepaald. Hiervoor is gebruik gemaakt van oppervlaktebronnen en 'losse' bronnen waarbij het uitgangspunt was dat op de bestaande woningen in de omgeving werd voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit, voor zowel het langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus L_{Ar,LT} als de maximale niveaus L_{Amax}. Het tweede gedeelte van het onderzoek ging in op de nieuwbouwwontwikkeling. Op basis van de eerder vastgestelde bronnen is optredende belasting bij de nieuwbouwwoningen bepaald voor het Activiteitenbesluit. Aanvullende zijn ook de transportbewegingen en de pieken van het laden en lossen inzichtelijk gemaakt in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen Activiteitenbesluit

Het langtijdgemiddelde geluidsniveau bedraagt in de avondperiode maximaal 43 dB(A) ter plaatse van waarneempunt 20 en 21 op 5,0 meter boven maaiveld. De geluideisen van het Activiteitenbesluit worden hier met maximaal 3 dB(A) overschreden.

Ter plaatse van deze waarneempunten en waarneemhoogte dient een 'dove' gevel te worden ontworpen of dienen bouwkundige maatregelen bij de ontvanger te worden aangebracht, zoals bijvoorbeeld SilentAir van Metaglas. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit.

Maximale geluidniveaus Activiteitenbesluit

Het maximale geluidniveau in de avondperiode bedraagt maximaal 68 dB(A) ter plaatse van waarneempunt 21 op 5,0 meter boven maaiveld. De geluideisen van het Activiteitenbesluit worden hier met maximaal 3 dB(A) overschreden. Ter plaatse van dit waarneempunt en waarneemhoogte dient een 'dove' gevel te worden ontworpen of dienen bouwkundige maatregelen bij de ontvanger te worden aangebracht, zoals bijvoorbeeld SilentAir van Metaglas. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit.

Langtijdgemiddelde geluidbelastingen VNG-brochure

Het langtijdgemiddelde geluidsniveau bedraagt in de avondperiode maximaal 43 dB(A) ter plaatse van waarneempunt 20 en 21 op 5,0 meter boven maaiveld. De geluideisen van het VNGbrochure stap 2 worden hier met maximaal 3 dB(A) overschreden. Er wordt wel voldaan aan stap 3. Het bevoegd gezag dient te motiveren waarop de geluidbelasting in deze situatie acceptabel wordt geacht. De optredende belasting is gelijk bij de toetsing aan het Activiteitenbesluit. Gezien hier maatregelen getroffen dienen te worden, zal na het treffen van de maatregelen hoogstwaarschijnlijk voldaan gaan worden aan stap 2. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit.

Maximale geluidniveaus VNG-brochure

Het maximale geluidniveau in de avondperiode bedraagt maximaal 76 dB(A) bij waarneempunt 1 in de dagperiode en maximaal 68 dB(A) ter plaatse van waarneempunt 21 in de avondperiode. De geluideisen van de VNG brochure worden bij beide waarneempunten overschreden. Er wordt niet voldaan aan stap 2 of stap 3. Ter plaatse van deze waarneempunten en waarneemhoogtes dient een 'dove' gevel te worden ontworpen of dienen bouwkundige maatregelen bij de ontvanger te worden aangebracht, zoals bijvoorbeeld SilentAir van Metaglas zodat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ter plaatse van waarneempunt 21 zijn dergelijke maatregelen al benodigd om te kunnen voldoen aan het Activiteitenbesluit. Bij de overige waarneempunten wordt voldaan aan de geluideisen van het Activiteitenbesluit.

Bedrijven en milieuzonering vormen, mits wordt voldaan aan de hiervoor genoemde eisen, geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.4 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een toets aan de wettelijke regels van luchtkwaliteit plaats te vinden.

Beoordeling van het plan:

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO₂ of PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% (1,2 µg/m³).

De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Bij nieuwe ontwikkelingen mag de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Kleine ontwikkelingen die niet leiden tot een relatief grote toename van het wegverkeer, kunnen worden aangemerkt als ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Dit initiatief betreft een voorstel tot het toevoegen van 20 woningen langs een bestaande weg. Er is daarom in voorliggend geval sprake van een initiatief dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse'.

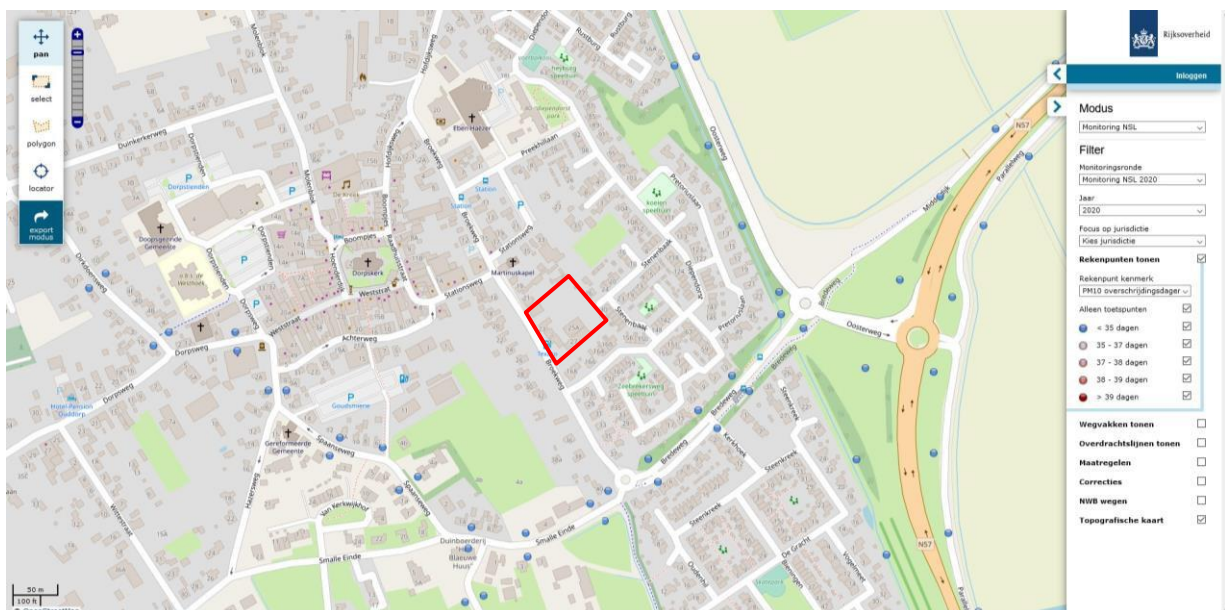
Bestaande luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het geldende bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp een indicatie van de luchtkwaliteit binnen Ouddorp gegeven. Uit de saneringstool (www.Saneringstool.nl) bleek dat de verwachte jaargemiddelde- concentratie van stikstofdioxide in Ouddorp 22,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ bedraagt in 2011. Voor fijnstof gaat het voor datzelfde jaar om een verwacht jaargemiddeldeconcentratie van 23,6 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Nabij Havenhoofd bedraagt de verwachte jaargemiddeldeconcentratie stikstofdioxide 15,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2011 en voor datzelfde jaar bedraagt de verwachte jaargemiddeldeconcentratie van fijnstof 22,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De verwachte concentraties voldoen hiermee ruimschoots aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse.

Monitoring NSL

Het plangebied is op luchtkwaliteit getoetst met de monitoring tool www.nsl-monitoring.nl



Afbeelding 21. Monitoring NSL PM10 overschrijdingsdagen (plangebied rood kader)

De monitor geeft waarden voor rond de Broekweg gelegen wegen, als de N57, Oosterweg, Bredeweg en Spaanseweg, voor PM10-concentratie, NO2-concentratie, PM2.5-concentratie, EC-concentratie en

voor PM10- en NO2-overschrijdingsdagen. Op geen van de kaarten worden de aangegeven minimum waarden overschreden.

Op basis van vorenstaande wordt geconcludeerd, dat wat betref luchtkwaliteit, ter plaatse van het hele plangebied Poortvliet sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor besluitvorming over dit bestemmingsplan.

7.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

De nieuwe woningen uit dit initiatief zelf geven geen risico wat betreft externe veiligheid.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen bekend die een risico voor externe veiligheid vormen, met uitzondering van transport van gevaarlijke stoffen over de weg. Voor de doorvoer van gevaarlijke stoffen gebruik gemaakt van de N57. Hiervoor heeft de toenmalige gemeente Goedereede bij besluit van 26 juni 2008 de N57 en de Oosterweg tot aan het LPG-tankstation aangewezen als route voor gevaarlijke stoffen. Hier moet in de verantwoording van het groepsrisico rekening mee worden gehouden. Dit kan door gebruik te maken van de zogenaamde vuistregels uit de Handleiding Risico-analyse Transport (HART).



Afbeelding 22. Afstand nieuwe woningen plangebied tot N57 380m en Oosterweg 220m (pdok.nl)

Vervoer gevaarlijke stoffen over de N57 volgens Basisnet Weg: Wegvak: Ze11

Naam Basisnet-wegtraject: N57: afrit N215 (Stellendam) - N59
PR-plafond (m): 5.0
GR-plafond (m): 0.0
Plasbrandaandachtsgebied aanwezig: NEE
Vervoershoeveelheid (aantal tankauto's): 1500.0
Bijzonderheden (TC: tunnelcategorie, WT: wegtype): buiten bebouwde kom

De kleur van het wegtraject geeft aan of het betreffend traject een plasbrandaandachtsgebied heeft (met PAG: geel, zonder PAG: groen). Een plasbrand ontstaat wanneer een plas brandbare vloeistof in brand geraakt.

De N57 betreft Routetype: weg buiten de bebouwde kom (80 km/uur). De afstand van het plangebied tot de N57 is circa 380 meter. Het invloedgebied van de N157 is 200 meter. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten het invloedgebied van de N57. Vervoer gevaarlijke stoffen over de N57 vormt daarmee, wat betreft plaatsgebonden risico en verantwoording groepsrisico, geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de Oosterweg

Voor de bevoorrading van het LPG-tankstation aan de Oosterweg 2 rijden er vrachtwagens met gevaarlijke stoffen over de Oosterweg.

De woningen in het plangebied liggen op circa 220 meter uit de Oosterweg. Dit is buiten het invloedgebied van de weg. Daarnaast is de intensiteit van transport gevaarlijke stoffen op de Oosterweg slechts een fractie van de intensiteit op de N57.

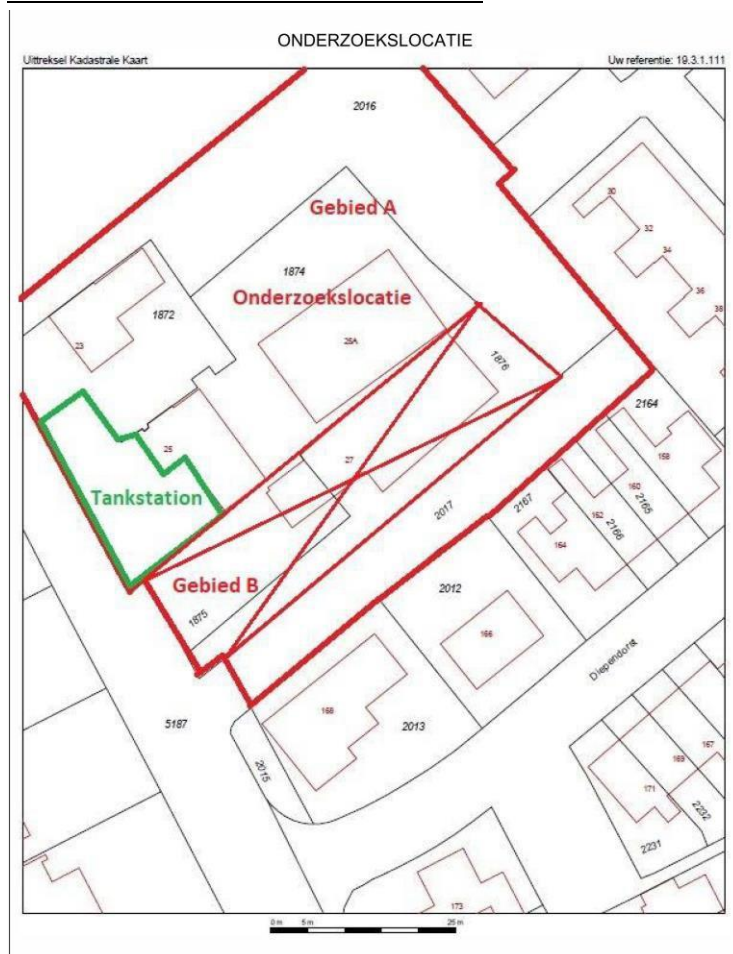
Vervoer gevaarlijke stoffen over de Oosterweg vormt daarmee, wat betreft plaatsgebonden risico en verantwoording groepsrisico, geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Tegen de achtergrond van vorenstaande vormt externe veiligheid geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.6 Bodem

Een voorgenomen ontwikkeling dient conform de Wet bodembescherming onderzocht te worden op bodemkwaliteit wanneer hier aanleiding voor is.

Bodemonderzoek d.d. 29 november 2019



Afbeelding 23. Onderzoekslocatie (bron: bodemonderzoek)

Voor dit bestemmingsplan is NEN 5740 – bodemonderzoek uitgevoerd door Spectrum HSE Technologie, voor de percelen Broekweg 23, 25 en 27 te Ouddorp. Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het plangebied/ de onderzoekslocatie is opgedeeld in Gebied A, Gebied B en Tankstation.

Op basis van het bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd en geadviseerd:

1) Op de onderzoekslocatie is sprake van een bovengrond, bestaande uit zand. Hierin zijn puinbijmengingen aangetroffen. Deze bevat- ten echter geen asbest;

2) Ter plaatse van locatie B (Overig terrein, Broekweg 27):

- De bovengrond voldoet aan klasse wonen en industrie. Hier is sprake van een lichte verontreiniging met lood, zink, olie en PAK;
- De zandige ondergrond is altijd toepasbaar;
- Het grondwater is licht verontreinigd met Molybdeen;
- Het gehalte aan PFAS voldoet aan achtergrondwaarde.
- De locatie voldoet niet aan de functie wonen. De bovengrond dient te worden herbestemd.

3) Ter plaatse van locatie A (Overige terrein, excl. Broekweg 27):

- De bovengrond is niet toepasbaar, vanwege Olie en PAK. Hier is sprake van een ernstige verontreiniging met PAK en een matige verontreiniging met olie, ter plaatse van boring 03, 05, 09 en 08;

- b. Het volume aan ernstig verontreinigde grond is meer dan 25 m³. Nadere afperking is niet zinvol, aangezien het hier een heterogene verontreiniging betreft over de gehele bestrating op betreffende locatie, welke in verband staat met de funderingslaag onder de bestrating. Het totale volume wordt geschat op 800-1000 m³. Een nader onderzoek heeft maar een beperkte meerwaarde. Formeel kan het bevoegd gezag een nader onderzoek verlangen. Voor de sanering dient een BUS-melding te worden ingediend;
- c. De kleiige ondergrond is altijd toepasbaar;
- d. Het grondwater voldoet aan streefwaarde;
- e. Het gehalte aan PFAS in de ondergrond voldoet aan achtergrondwaarde. De bovengrond voldoet aan wonen.

4) Ter plaatse van het tankstation:

- a. Hier is een restverontreiniging aanwezig op een drietal locaties, welke bij de ontwikkeling gesaneerd dienen te worden. Het grondwater is niet verontreinigd, op basis van resultaten van 2011;
- b. Voor verwijdering van de 3 tanks, zal eerst een onderzoek van de bodem rondom de tank uitgevoerd moeten worden. Gezien de leeftijd van de tanks wordt er geen verontreiniging verwacht.

Tankstation, volgens pagina 3 van het bodemonderzoek:

Voor het tankstation kan worden gesteld, dat voordat het tankstation ontmanteld wordt, er een bodemonderzoek dient plaats te vinden van de bodem rondom de tank, overeenkomstig NEN 5740, protocol OO. De tanks zijn in 2000 geplaatst. De monitoringspeilbuizen geven aan dat er geen sprake is van lekkende tanks. Daarnaast is bekend dat ter op plaatse van een drietal locaties nog een restverontreiniging aanwezig is. In het kader van dit onderzoek, volstaat de huidige informatie en is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk.

7.6.1 Toelichting aan de gemeente van aanvrager op vorenstaande d.d. 14 oktober 2021

Op verzoek van de firma Jaro, de heer Hameeteman, ontvangt u hierbij een kort overzicht van de te ontwikkelen activiteiten voor wat betreft de bodemkwaliteit.

Hier is onderscheid in een tweetal zaken:

1. *Het tankstation. Ter plaatse is de bodem schoon en is er enkel sprake van een restverontreiniging met olie, waar bij de sanering van 2000 niet gesaneerd kan worden. Het betreft hier een restverontreiniging ter plaatse van de kabels en leidingen in de Broekweg, onder een boom en onder de woning Broekweg 25. Totaal betreft het hier 10 m³. De tanks zullen verwijderd moeten worden. Voor verwijdering zal eerst een onderzoek moeten plaatsvinden, als eindsituatie onderzoek.*
2. *Overige terrein. Ter plaatse van het overig terrein is de ondergrond schoon. In de bovengrond (0-50 cm-mv) zijn bijmengingen met asfalt/baksteen aanwezig, waardoor deze heterogeen verontreinigd is. Zie hiervoor het bijgevoegde rapport. Aanvullend zijn er recent proefboringen gedaan om de contour te bepalen van de aanwezige fundering. Hierbij blijkt dat in de rondomlopende weg voor een groot deel sprake is van een baksteen fundering met asfalt-bijmengingen. Deze fundering zal bij de verdere ontwikkeling verwijderd moeten worden.*

7.6.2 Algemene conclusie bodemonderzoek en besluitvorming bestemmingsplan Poortvliet:

Tegen de achtergrond van vorenstaande vormt bodem naar verwachting geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.7 Sloop bestaande bebouwing en asbestonderzoek

Sloop bestaande bebouwing is onderdeel de herinrichting van het perceel Poortvliet.

De sloopmelding wordt gedaan, gelijk met de omgevingsvergunning

Resultaten asbestonderzoek

Asbestonderzoek wordt aangeleverd met de sloopmelding voor de omgevingsvergunning.

7.8 Resultaten aanvullend bodemonderzoek

Naar aanleiding van voorgaande onderzoeken en conclusies is aanvullend onderzoek uitgevoerd, op verzoek van DCMR, middels schrijven met kenmerk 1631165_3635186, bestaande uit:

- 1) Afperkend onderzoek naar een olie en PAK-verontreiniging;
- 2) Algemeen onderzoek van de locatie (niet tankstation-gerelateerd);
- 3) Een verkennend onderzoek asbest;
- 4) Aanvullend onderzoek nadat de bebouwing is gesloopt (volgt na sloop).

Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting bijgevoegd.

Conclusies en advies

Op basis van het bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd en geadviseerd:

- 1) Ter plaatse perceel D 1872 is sprake van een lichte verontreiniging met PAK's. Het grondwater is niet verontreinigd;
- 2) Ter plaatse van perceel D 1874 is sprake van ernstig verhoogde gehalten aan PAK's in de bovengrond bij boring 11, 12 en 13. Deze verontreiniging kan worden gerelateerd aan de puinhoudende fundering (zie put 3). Het grondwater is licht verontreinigd;
- 3) Ter plaatse van het buitenterrein op de percelen D 2016, D2017 en D1874 is sprake van een sterk puinhoudende grond, waarbij de hoeveelheid puin ligt tussen 3 en 54%. Er is hier geen asbest in aangetoond. Wel is hier het PAK-gehalte matig tot ernstig verhoogd. Er is sprake van een sterk heterogene verontreiniging met PAK's. In onderstaande figuur zijn de ernstig verhoogde gehalten aan PAK weergegeven. Gezien de hoeveelheid puin is hier geen sprake van bodem en is ook geen sprake van een geval van bodemverontreiniging, maar van funderingsmateriaal;
- 4) De conclusies van het onderzoek van 2019 kunnen in stand blijven.



Toelichting bestemmingsplan Poortvliet te Ouddorp.

7.9 Resultaten aanvullend bodemonderzoek II

Naar aanleiding van voorgaande onderzoeken en conclusies is aanvullend onderzoek uitgevoerd, op verzoek van DCMR, middels schrijven met kenmerk 4930599. De volgende zaken worden hierbij aanvullend verlangd:

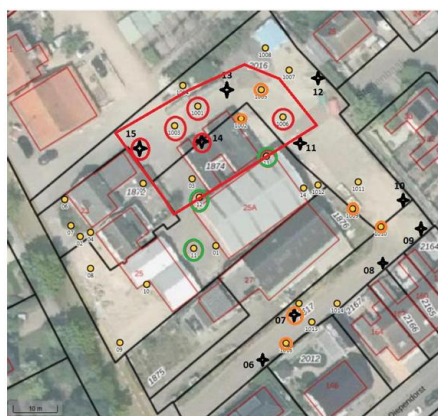
- 1) Uitsplitsing van mengmofster MM4, bovengrond (boringen 11, 12 en 13)
- 2) Nader onderzoek naar de PAK en olie-verontreiniging in de bovengrond en ondergrond;
- 3) Onderzoek ter plaatse van de bebouwing (25A), nadat deze is gesloopt;

Voor wat betreft punt 3 heeft de opdrachtgever besloten het pand niet te slopen, voordat een vergunning is verstrekt voor de geplande nieuwbouw. Het pand wordt nog verhuurd.

Conclusies en advies

Op basis van het bodemonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd en geadviseerd:

- Uit de uitsplitsing van MM4 van het voorgaand onderzoek is de ernstig verontreiniging met PAK niet meer aangetroffen. Er zijn enkel licht verhoogde gehalte aan PAK aangetroffen;
- Bij het nader onderzoek is vastgesteld dat de verontreiniging zich met name in de fundering bevindt en lokaal dieper. Er is hier sprake van een sterk heterogene verontreiniging, die zich uitstrekt over een oppervlak van 900 m², waarbij de verontreiniging zich overwegend in de fundering bevindt. De fundering is 40 a 50 cm dik, waarmee het volume op 450 m³ komt. Lokaal wordt de verontreiniging tot 100 cm-mv aangetroffen, met name bij boring 14 en 15. De overige fundering op het terrein is licht tot matig verontreinigd en voldoet niet aan de beoogde functie. Het oppervlak van het overige deel is ongeveer 1400 m² groot. Het volume komt daarmee op 700 m³. Op basis hiervan kan worden gesteld dat er sprake is van een geval van bodemverontreiniging (450 m³ > interventiewaarde). Hier zal ten behoeve van de beoogde woonfunctie een sanering moeten plaatsvinden, waarbij naar verwachting totaal 1150 m³ fundering afgevoerd dient te worden om te kunnen voldoen aan de beoogde functie. In onderstaande tekening is de globale contour van de ernstige verontreiniging aangegeven. Hierbij is de contour globaal, aangezien hier sprake is van een sterk heterogene verontreiniging.
- In de loods is ter plaatse van boring 05 de zandlaag mogelijk ernstig verontreinigd met olie tot aan de kleilaag, welke op 220 cm-mv aanwezig is. De zandlaag tot 65 cm-mv is niet verontreinigd. De verontreinigde laag is daarmee globaal 155 cm dik. In boring 01 is de zandlaag niet verontreinigd. Het grondwater is ten hoogste licht verontreinigd. Rondom boring 05 zal een nader onderzoek moeten plaatsvinden, nadat de loods is gesloopt.



N.B.: Dit laatste onderzoek is uiteraard ook gecontroleerd maar ondanks de positieve uitslag nog niet akkoord bevonden. Het dient op enkele kleine punten nog aangepast te worden. Gezien het tijdsplan en de planning is het niet meer mogelijk om het bodemonderzoek tijdig aan te passen. Om die reden wordt er in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen pas verleend kan worden als is aangetoond dat de bodemkwaliteit in het gehele plangebied voldoende is.

7.10 Stikstof-Aerius berekening

In opdracht van Vavo B.V. heeft Aqua-Terra Nova BV stikstofdepositieberekeningen gemaakt van de beoogde activiteiten voor de Broekweg 23 te Ouddorp. De berekening en de bijlagen bij de berekening zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusies en advies

In opdracht van Vavo B.V. heeft Aqua-Terra Nova BV stikstofdepositieberekeningen gemaakt van de beoogde activiteiten voor de Broekweg 23 te Ouddorp. Op basis van de berekeningen kan gesteld worden dat in geen van de fasen er een stikstofdepositie is op Natura 2000-gebied. Er is daarom geen vergunning nodig voor wat betreft het aspect stikstof.

Stikstofdepositie vormt geen belemmering voor besluitvorming over dit bestemmingsplan.

7.11 Natuur en ecologie

In opdracht van Vavo B.V. heeft Aqua-Terra Nova BV een onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van natuurwetgeving op de geplande werkzaamheden met betrekking tot het project Broekweg 23 te Ouddorp. Dit onderzoek is als bijlage gevoegd bij deze toelichting.

7.11.1 Eco-effectscan Broekweg 23 te Ouddorp

Op basis van een locatiebezoek en een bureaustudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied van dit bestemmingsplan aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of de geplande activiteiten in strijd kunnen zijn met de Wet natuurbescherming. Onderstaand de conclusies van de toetsing voor gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Op grond van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevindt zich op circa 880 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Grevelingen'. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura-2000-gebied kunnen worden uitgesloten, behalve de depositie van stikstofverbindingen.
- Een nadere toetsing in het kader van gebiedsbescherming is noodzakelijk op het gebied van stikstofdepositie. Dit wordt gedaan middels een calculatie in AERIUS (zie voorgaande paragraaf);
- Het plangebied bevindt zich op circa 550 meter van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Een nadere toetsing aan de wetgeving is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In tabel 6.1 van het onderzoek is per soortgroep de benodigde vervolgstappen conform de Wet natuurbescherming aangegeven. In tabel 6.2 wordt de betekenis van de kleurencode weergegeven. Uit de tabel blijkt, zie bijgevoegd onderzoek, dat er vervolgonderzoek nodig is voor vleermuizen:

- Verblijfplaatsen (Wnb 3.5) Nader onderzoek naar verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen. Gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis.

Verder wordt geadviseerd:

- Categorie 5 soorten (Wnb 3.1) Verstoring broedende vogels voorkomen. Rooi groen van tuinen buiten broedseizoen
- Algemene en vrijgestelde soorten (Wnb 1.11) Werken conform zorgplicht. Rooi het groen in de tuinen buiten de kwetsbare periode.

7.11.2 Vervolgonderzoek vleermuizen:

In opdracht van Vavo B.V. heeft Aqua-Terra Nova B.V. voor de geplande sloop- en nieuwbouwwerkzaamheden in het plangebied aan de Broekweg 23 te Ouddorp soortgericht onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van en de functie van het plangebied voor vleermuizen.

Conclusie

Vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond strikt beschermd, conform artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming en de Europese Habitatrichtlijn. De functionele leefomgeving van vleermuizen is echter ook beschermd. Op basis van het soortgericht onderzoek naar vleermuizen kan gesteld worden dat het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet noodzakelijk is, omdat er geen zomer- en of paarverblijfplaatsen in het plangebied zijn aangetroffen. Ook is er geen essentiële vliegroute of foerageergebied aangemerkt binnen het plangebied. Tevens zijn geen andere (beschermd) diersoorten waargenomen. Wel moet rekening gehouden worden met het volgende:

- Wanneer in de actieve periode van vleermuizen wordt gewerkt, welke grofweg duurt van maart t/m oktober, dient rekening gehouden te worden met activiteit van vleermuizen om het gebied. Het wordt aanbevolen om alle werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren en kunstmatige verlichting tussen deze tijden te voorkomen. Wanneer toch tussen zonsondergang en zonsopkomst gewerkt wordt, dient uitstraling naar het omliggende groen ten allen tijde voorkomen te worden, om zo overvliegende en foeragerende vleermuizen niet te verstoren;
- In het groen van het plangebied nestelen en/of overwinteren mogelijke kleine zoogdieren, als egel en amfibieën als gewone pad. Voor deze soorten is de zorgplicht van kracht en er dient met zorg op de aanwezigheid van deze soorten te worden gelet. Geadviseerd wordt om, conform de zorgplicht, voor het verwijderen van de groene ruigtes (houtstapels struiken etc.) een controle uit te voeren door een ecooloog naar de aanwezigheid van egels, andere zoogdiersoorten en amfibieën (in de periode augustus tot en met maart);
- Wanneer gewerkt wordt in de periode van maart t/m juli, dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedende vogels. De meeste vogels broeden in genoemde periode, echter vogels welke buiten deze periode broeden, zijn ook te allen tijde beschermd. Broedende vogels (en hun nesten) mogen niet verstoord of verwijderd worden. Er wordt aanbevolen de te kappen bomen buiten het broedseizoen te verwijderen. Wanneer deze in het broedseizoen verwijderd worden, dient voorafgaand een broedvogelcontrole door een ecooloog uitgevoerd te worden. Aan de hand van deze controle wordt door de ecooloog bepaald welke werkzaamheden wel of niet opgestart kunnen worden of welke maatregelen getroffen dienen te worden;
- In het kader van de zorgplicht moeten alle dieren, waaronder de licht beschermde soorten (die vrijstelling van ontheffing genieten) en de niet beschermde soorten, voldoende ruimte krijgen om te vluchten of om zich te verplaatsen tijdens de werkzaamheden.

7.12 Kabels, leidingen,

Er bevinden zich geen kabels en leidingen, straalpaden en andere belemmeringen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is.

7.13 Duurzaam bouwen

'De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd volgens de Beng normen.

7.14 Waterhuishouding

Het plangebied van dit initiatief betreft een perceel Poortvliet aan de Broekweg te Ouddorp. De waterbeheerder is het Waterschap Hollandse Delta. Waterschap Hollandse Delta beschermt de Zuid-Hollandse eilanden tegen wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert de (vaar-)wegen en levert een actieve bijdrage aan de ruimtelijke invulling van het gebied. Het waterschap richt zich daarbij, samen met anderen, op veilig en duurzaam wonen, werken en recreëren voor burgers, bedrijven en andere gebruikers.

Onderstaand zijn de relevante beleidsuitgangspunten van Waterschap Hollandse Delta opgesomd.

Hemelwater, zowel bij bestaande situaties als bij nieuwbouw:

1. in principe treft de perceel eigenaar zelf maatregelen om overtollig hemelwater te infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater;
2. als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor inzameling, verwerking en nuttig hergebruik van het overtollige hemelwater;
3. als hergebruik niet mogelijk is zorgt de gemeente voor verantwoord transport van het overtollige hemelwater naar bodem of oppervlaktewater;
4. als dit niet (geheel) mogelijk is wordt (een deel van) het overtollige hemelwater afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinrichting.

Hollandse Delta hanteert hiervoor een afwegingskader op basis van de risicobenadering (kans dat afstromend hemelwater verontreinigd raakt en de gevolgen voor het watersysteem en functioneren van de afval waterketen).

Vervuilingsbronnen

Vervuilingsbronnen worden zoveel mogelijk voorkomen, om vervuiling van water te voorkomen. Bij deze ontwikkeling zullen geen uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teer houdende dakbedekking gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen (zoals de dakbedekking, go- ten en pijpen).

Waterkwantiteit bestaande en nieuwe situatie:

Het verharde oppervlak in de huidige situatie is ruim 4300m², hierbinnen is slechts 1 klein plukje groen aanwezig in de vorm van een tuin. Voor de rest bestaat alles uit bebouwing en bijbehorende verharding. In de voorgestelde situatie is sprake van circa 730m² collectief groen, met een mogelijkheid tot het aanhouden van een wadi. Daarnaast zijn er tuinen rond de vrijstaande woningen langs de Broekweg. In werkelijkheid is er straks naast het collectieve groen ook nog sprake van een sterke toename van privégroen. Ook wordt onderzocht of het mogelijk is om extra infiltratievoorzieningen te treffen op of onder de parkeerplaatsen in de vorm van bijvoorbeeld halfverharding of infiltratiekratten. Dit om wateroverlast tegen te gaan. De toename van groen zorgt ook voor minder hittestress. Deze opties zullen worden onderzocht en overlegd met de gemeente.

Met voorliggend initiatief neemt het verharde oppervlakte af. Compensatie is dan niet aan de orde.

Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater en hemelwater wordt in de nieuwe woningen behandeld via een gescheiden stelsel en aangeboden aan het gemeentelijke rioleringsstelsel.

Infiltratie in de bodem

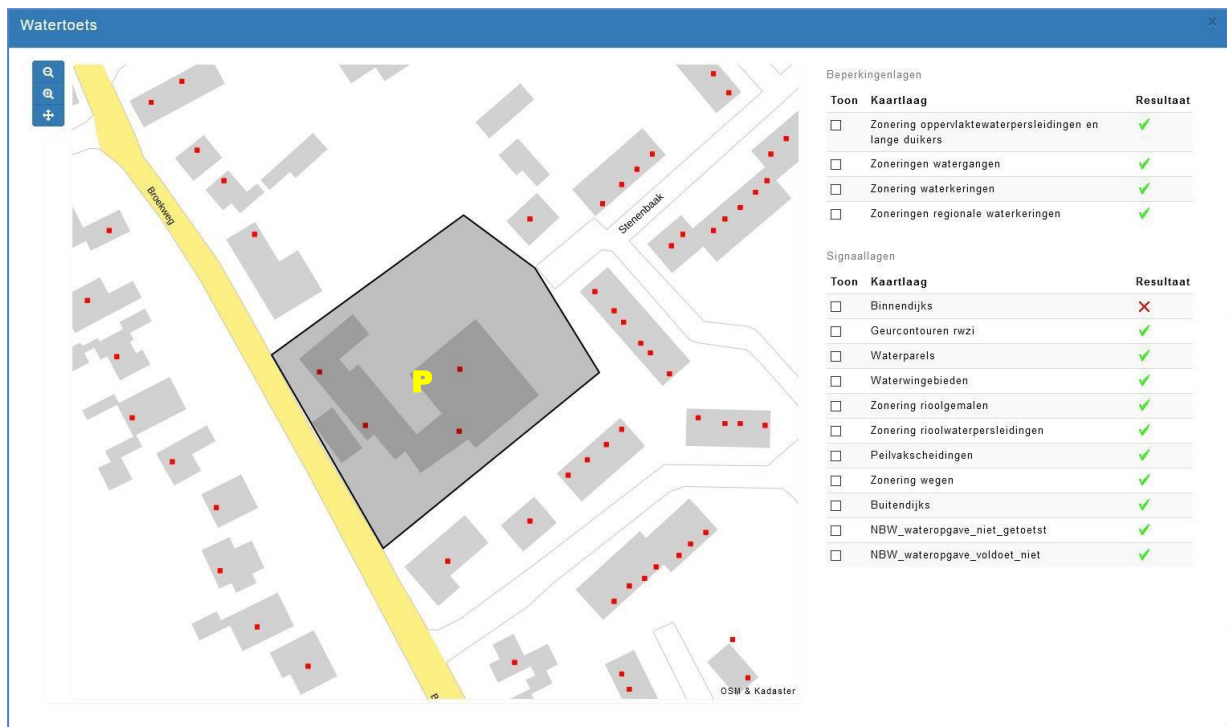
Onderzocht wordt of infiltratie van hemelwater mogelijk is in de bodem van de gezamenlijke tuin van de appartementen en onder de parkeerplaats.

7.14.1 Digitale Watertoets

De watertoets is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is dus geen eenmalig toetsmoment, maar een continu proces dat vele fasen kent. Het is daarom beter om

te spreken over het watertoetsproces.

Doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het waterschap. Kortom: ruimtelijke plannen moeten "waterproof" zijn.



Afbeelding 24. Kaartbeeld uit de digitale watertoets met plangebied (P)

Volgens de digitale watertoets raakt het plangebied alleen de signaallaag Binnendijs. Het hele eiland ligt binnen deze signaallaag. De digitale watertoets Broekweg/ perceel Poortvliet te Ouddorp moet nog worden ingevuld. Onder- staand een aanzet hiertoe.

Vragen digitale watertoets Broekweg, perceel Poortvliet

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Goeree-Overflakkee

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing in- houdt?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak toe met meer dan 500m²?

nee, het verharde oppervlakte neemt af.

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Vinden (bedrijfsmatige) activiteiten plaats waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

Nee

Korte procedure

Graag willen wij nog wat aanvullende gegevens van u ontvangen.

Hoe worden in het plan het afvalwater en het hemelwater behandeld?

via een gemengd stelsel

- ✓ *via een gescheiden stelsel, waarbij wordt onderzocht of het hemelwater kan worden geïnfiltreerd*

via een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater wordt afgevoerd naar oppervlaktewater via een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater wordt afgevoerd naar een hemelwaterriool

Is er binnen of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

nee

Wordt er oppervlaktewater gedempt?

nee

Wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd?

nee

Worden kunstwerken aangebracht, zoals duikers of bruggen?

nee

Is voor de uitvoering van het plan grondwerk nodig?

ja

Worden (bouw)materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

Nee

Wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd op een weg buiten de bebouwde kom?

nee

Neemt het aantal vervoersbewegingen per etmaal toe met meer dan tien op een weg buiten de bebouwde kom?

Nee

De waterhuishouding vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

8. Juridische toelichting

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Poortvliet te Ouddorp.

Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen.

In dit bestemmingsplan zijn opgenomen de enkel bestemmingen Wonen, Groen, Tuin en Verkeer-Verblijfsgebied. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden van de gronden, waarbij wordt geregeld, de bouw van 4 vrijstaande en 16 boven- beneden woningen.

In dit bestemmingsplan is de methodiek van bestemmen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In de inleidende regels zijn in artikel 1 opgenomen de begripsbepalingen, waarin een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader is omschreven om misverstanden over de interpretatie ervan te voorkomen. In artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan hoe, oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald.

De **bestemmingsregels** bevatten de bestemmingen Groen, Verkeer-Verblijfsgebied, Tuin en Wonen-1.

De bestemming **Tuin** (artikel 5) sluit aan bij het geldende bestemmingsplan.

De bestemming **Verkeer – verblijfsgebied** (artikel 6) sluit aan bij de bestemmingsomschrijving uit het geldende bestemmingsplan.

De bestemming **Wonen** (artikel 5) sluit aan bij het geldende bestemmingsplan. Omdat de woningen nog gebouwd moeten worden, is voor de gestapelde woningen het maximum aantal woningen aangeduid op de verbeelding.

Voor de gestapelde woningen zijn de diverse goothoogten, zie onderstaande afbeelding, ondergebracht in twee onderscheiden goothoogten.



Afbeelding 26. Te realiseren goothoogten gestapelde bouw.

Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen pas verleend kan worden als is aangetoond dat de bodemkwaliteit in het gehele plangebied voldoende is.

De dubbelbestemming Archeologie Waarde 5 is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan en waarborgt de belangen van Archeologie.

De **algemene regels** bevatten een aantal overige bepalingen, waaronder flexibiliteitsbepalingen. Deze bepalingen maken het mogelijk om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan onder in de regels genoemde voorwaarden mogelijk te maken.

De overgangsregels bepalen het overgangsrecht van bestaand gebruik of bestaande bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan. Bouwwerken, of gebruik die al in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

In de slotregel is aangegeven dat de onderhavige regels behoren bij het bestemmingsplan "Poortvliet te Ouddorp".

9. Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan

- Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met een of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan in voorliggend geval met een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In dit initiatief is sprake van de bouw van 20 woningen. De gemeente is daarmee in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen. De kosten worden echter geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en de aanvrager. Kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan hoeft dan niet te worden opgesteld.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Informeren omwonenden

Er is hier sprake van een inbreidingslocatie die op de naastgelegen woningen en voor de bewoners impact heeft. Over dit project heeft participatie plaatsgevonden. De resultaten van de participatie zijn opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting en verwerkt in dit bestemmingsplan.

10.2 Wettelijk vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het geding zijn. Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing. In dit geval zijn vooroverlegreacties ontvangen van het Waterschap, de Provincie Zuid-Holland en de Omgevingsdienst (DCMR). Deze vooroverlegreacties zijn verwerkt in de nota van beantwoording vooroverlegreacties welke is bijgevoegd als bijlage bij dit plan. De reacties hebben geleid tot enige wijzigingen in het plan.

10.3 Procedure bestemmingsplan

Op een bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd en 6 weken ter visie gelegd, er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er door DCMR een nog benodigd aanvullend bodemonderzoek gecontroleerd en nog niet akkoord bevonden, ondanks de positieve uitslag van dit onderzoek zijn er nog enige aanpassingen nodig. Deze aanpassingen worden momenteel uitgevoerd maar dit past niet meer in het tijdspad van dit bestemmingsplan. Om die reden is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd: in de regels van dit plan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die borgt dat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen pas verleend kan worden als is aangetoond dat de bodemkwaliteit in het gehele plangebied voldoende is.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

10 Bijlagen

Bijlage 1 Akoestisch onderzoek

Losse bijlage.

Bijlage 2 Onderzoek industrielawaai

Losse bijlage.

Bijlage 3 Bodemonderzoek

Losse bijlage.

Bijlage 4 Bodem - Contour fundering baksteen met asfalt

Losse bijlage.

Bijlage 5 Aanvullend onderzoek bodem

Losse bijlagen.

Bijlage 6 Aanvullend onderzoek bodem II

Losse bijlagen.

Bijlage 7 Stikstofdepositieberekening

Losse bijlagen.

Bijlage 8 Natuurtoets

Losse bijlage.

Bijlage 9 Soortgericht onderzoek vleermuizen

Losse bijlage.

Bijlage 10 Participatie-Broekweg Conclusie

Losse bijlage.

Bijlage 11 Participatie-Broekweg inventarisatie

Losse bijlage.

Bijlage 12 Nota van beantwoording vooroverleg reacties

Losse bijlage.