
WESTDUINWEG 5 OUDDORP

Ruimtelijke onderbouwing

22 februari 2022

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM 22 februari 2022
KENMERK 20211641_001EB

PROJECT Advisering Westduinweg 5 Ouddorp
PROJECTLEIDER drs. G.M. Boiten

PROJECTNUMMER 20211641

AUTEUR ing. E.E. Barendregt



INHOUD

1. Hoofdstuk inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging projectgebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Projectbeschrijving	6
2.1 Huidige situatie projectgebied	6
2.2 Beoogde ontwikkeling	7
3. Beleidskader	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
4. Toetsing aan omgevingsaspecten	13
5. Uitvoerbaarheid	15
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	15
6. Conclusie	16

1. HOOFDSTUK INLEIDING

1.1 Aanleiding

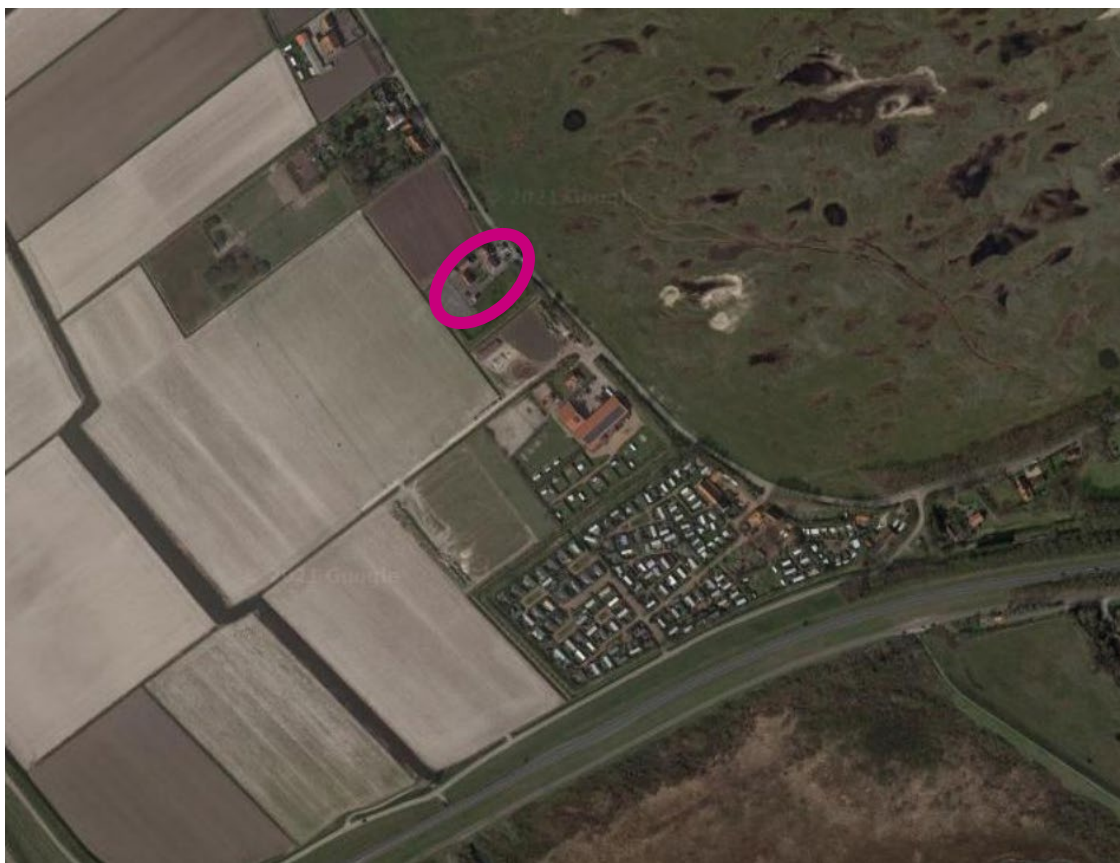
Het voornemen is om aan de Westduinweg 5 te Ouddorp een nieuw bijgebouw en een aanbouw bij de huidige woning te realiseren. Het nieuwe bijgebouw dient voor opslag. De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende wijzigingsplan 'Westduinweg 5 te Ouddorp' en het onderliggende bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Goedereede'. Aan de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen van 150 m² en de maximale bouwhoogte van 5 meter voor bijgebouwen kan niet worden voldaan.

Door middel van een omgevingsvergunning (uitgebreide procedure) kan worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan.

Voor een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo), dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld. Daarin wordt het project toegelicht en aangetoond dat het voornemen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin.

1.2 Ligging projectgebied

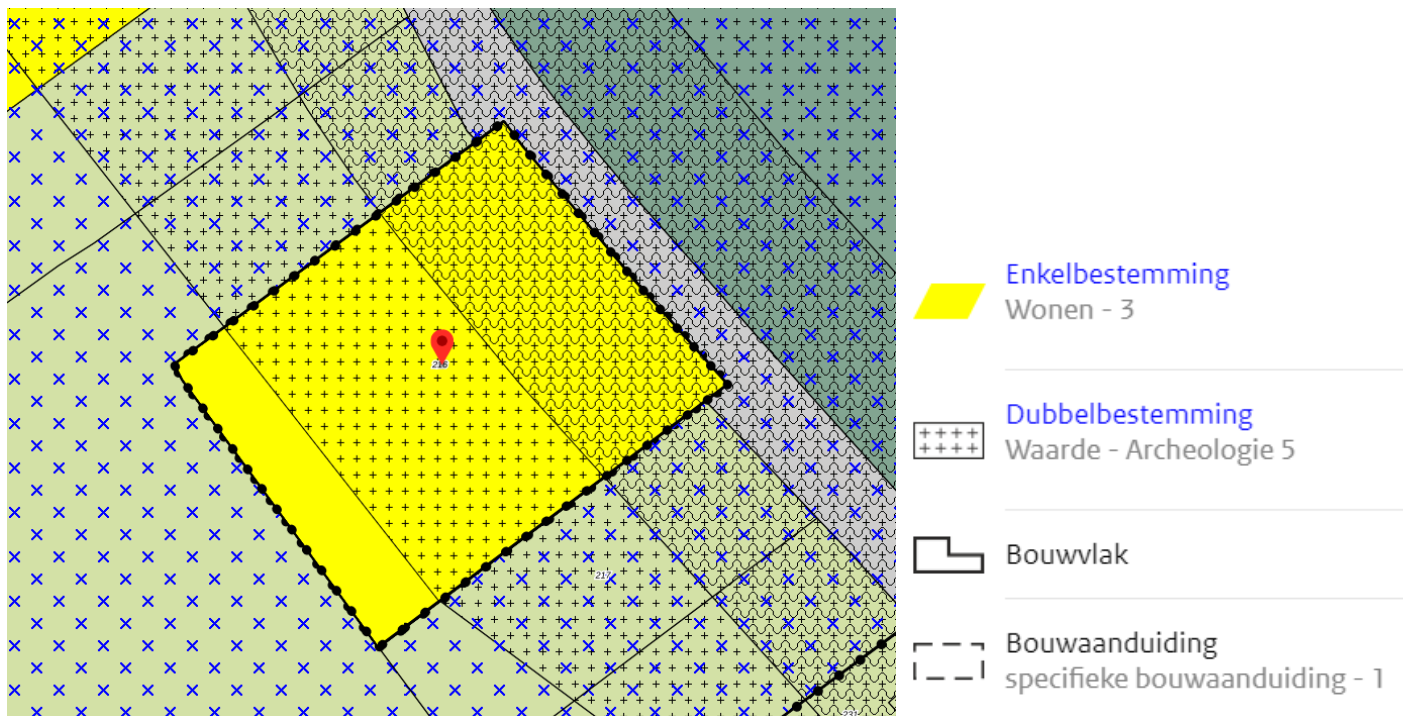
Het bijgebouw en de aanbouw worden gerealiseerd op het perceel nummer 216, sectie H, kadastrale gemeente Ouddorp.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het projectgebied geldt het wijzigingsplan 'Westduinweg 5 te Ouddorp' (gemeente Ouddorp, vastgesteld op 30 april 2019). Dit wijzigingsplan maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Goedereede' (gemeente Ouddorp, vastgesteld op 9 september 2014). Zie figuur 1.2 voor een uitsnede van de geldende verbeelding.



Figuur 1.2 Uitsnede verbeelding wijzigingsplan Westduinweg 5 te Ouddorp (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Ter plaatse van het project geldt de bestemming 'Wonen-3'. Deze gronden zijn bestemd voor:

- het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

alsmede voor;

- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen. De bouwhoogte van bijgebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen. Volgens de regels van het wijzigingsplan mag het gezamenlijke grondoppervlakte van bijgebouwen en overkappingen op dit perceel ten hoogste 150 m² bedragen.

Toetsing en conclusie

Het bouwen van een bijgebouw en aanbouw is toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan, echter het gezamenlijk grondoppervlakte van maximaal 150 m² wordt overschreden. De bouwhoogte van het bijgebouw bedraagt 8 meter, dit overschrijdt de toegestane hoogte van 5 meter. Om deze redenen wordt een buitenplanse Wabo-procedure doorlopen.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een projectbeschrijving gegeven van de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het voor het project relevante beleid. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan verschillende omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 conclusies getrokken.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie projectgebied

In de huidige situatie is het gebied verhard en is in gebruik voor parkeren. In figuur 2.1 is de huidige situatie weergegeven. De huidige bijgebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 158 m².



Figuur 2.1 Huidige situatie projectgebied

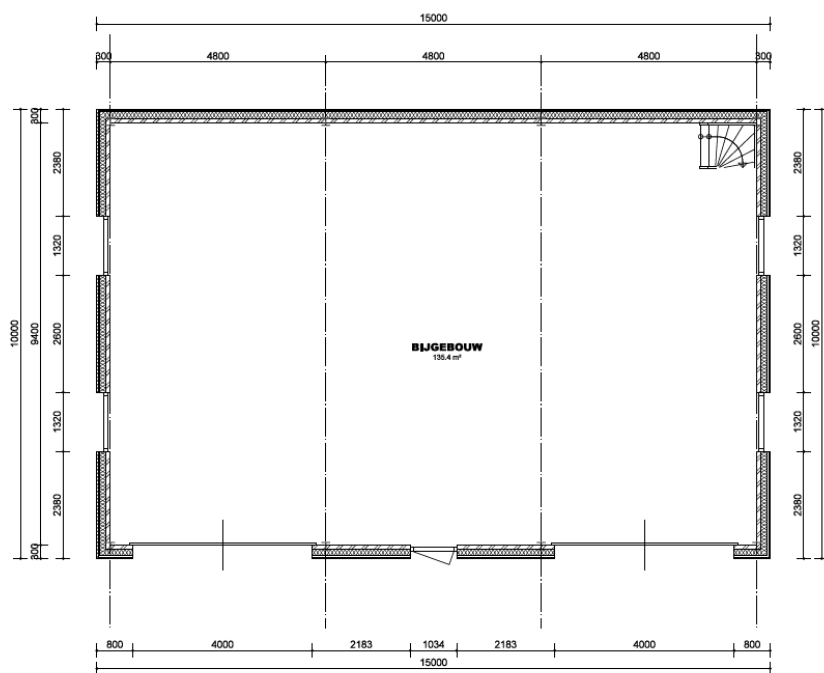
2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling betreft het bouwen van een nieuw bijgebouw en aanbouw aan het woonhuis. De bewoners willen een bijgebouw plaatsen voor opslag. In de volgende figuren zijn de indelingen en aanzichten weergegeven. Het nieuwe bijgebouw heeft een oppervlakte van 150 m², een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 8,2 meter. De aanbouw heeft een oppervlakte van 52 m² en een hoogte van 3 meter. Omdat de aanbouw wordt afgesloten door glazen wanden is hier geen sprake van een veranda.

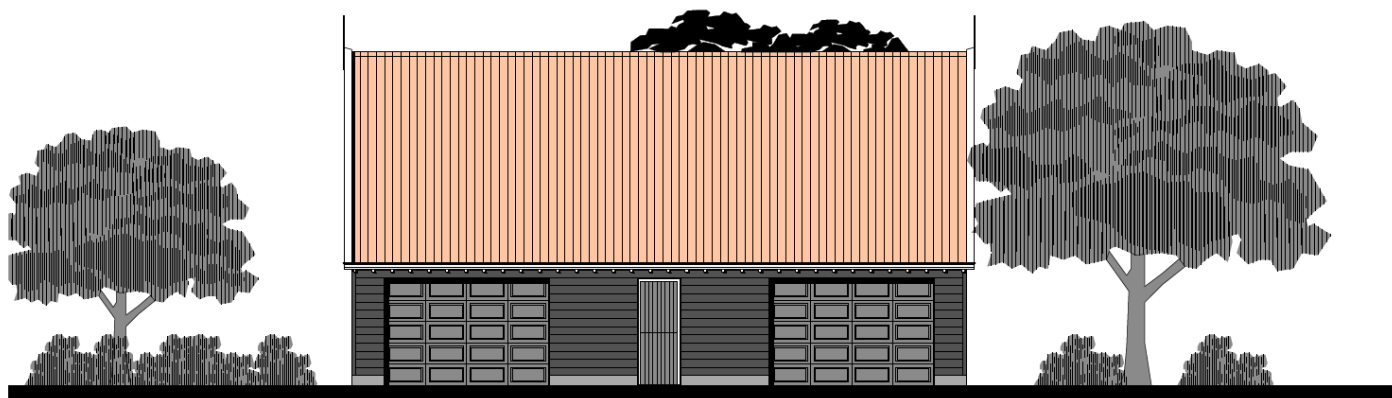
Het maximale oppervlak voor bijgebouwen en overkappingen van 150 m² wordt hiermee overschreden.



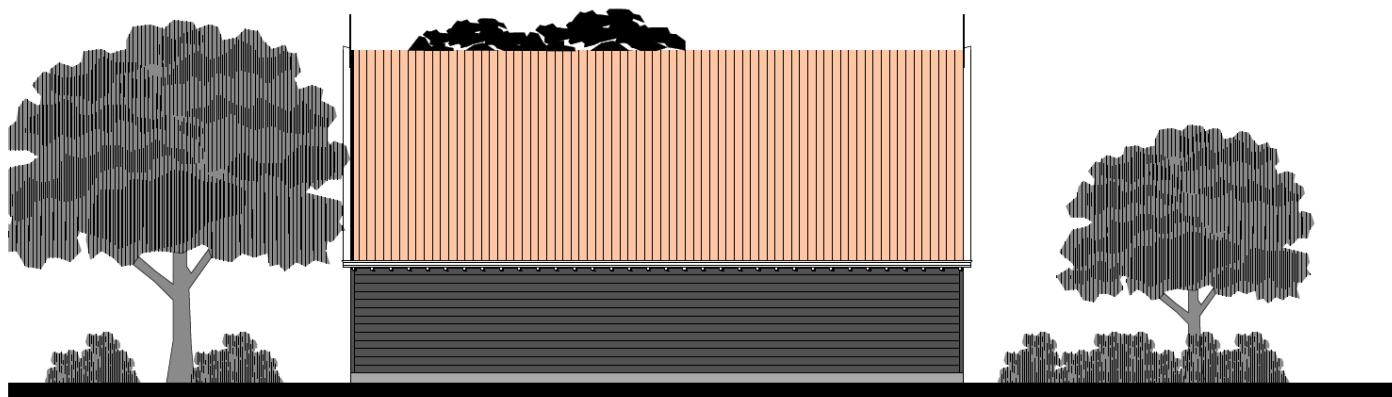
Figuur 2.2 Plattegrond beoogde ontwikkeling



Figuur 2.3 Plattegrond begane grond bijgebouw



Figuur 2.6 Voorgevel bijgebouw



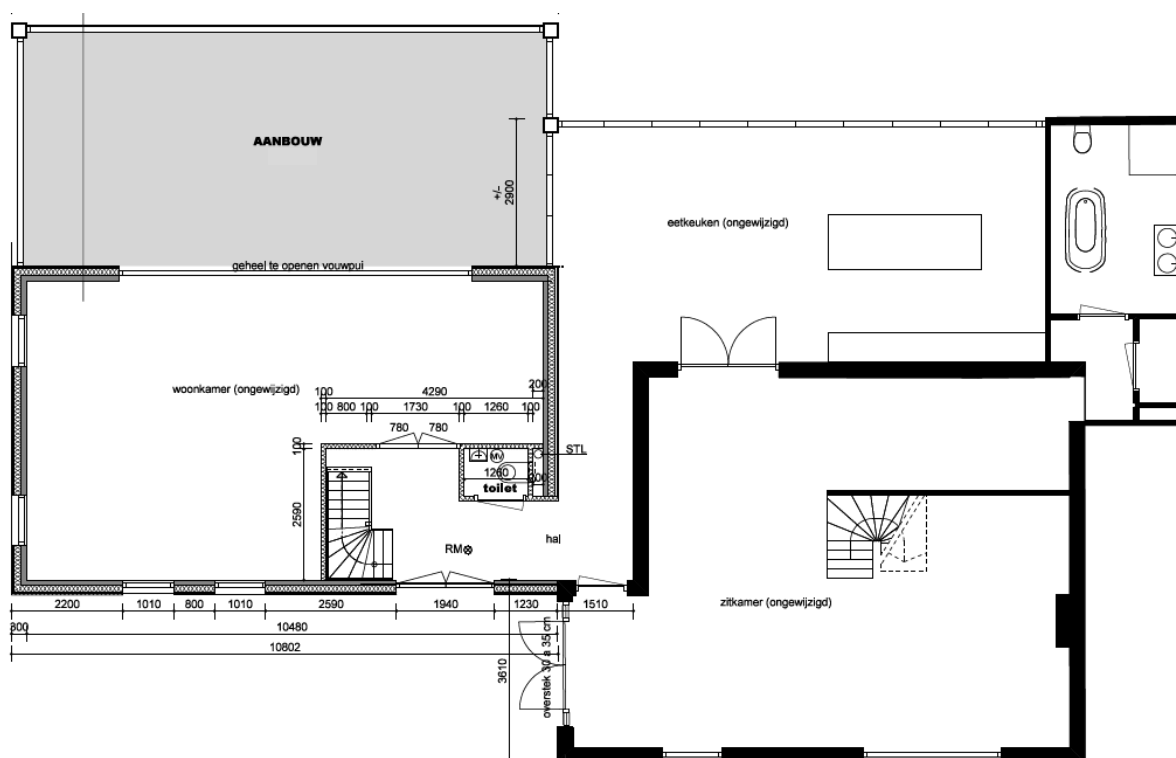
Figuur 2.7 Achtergevel bijgebouw



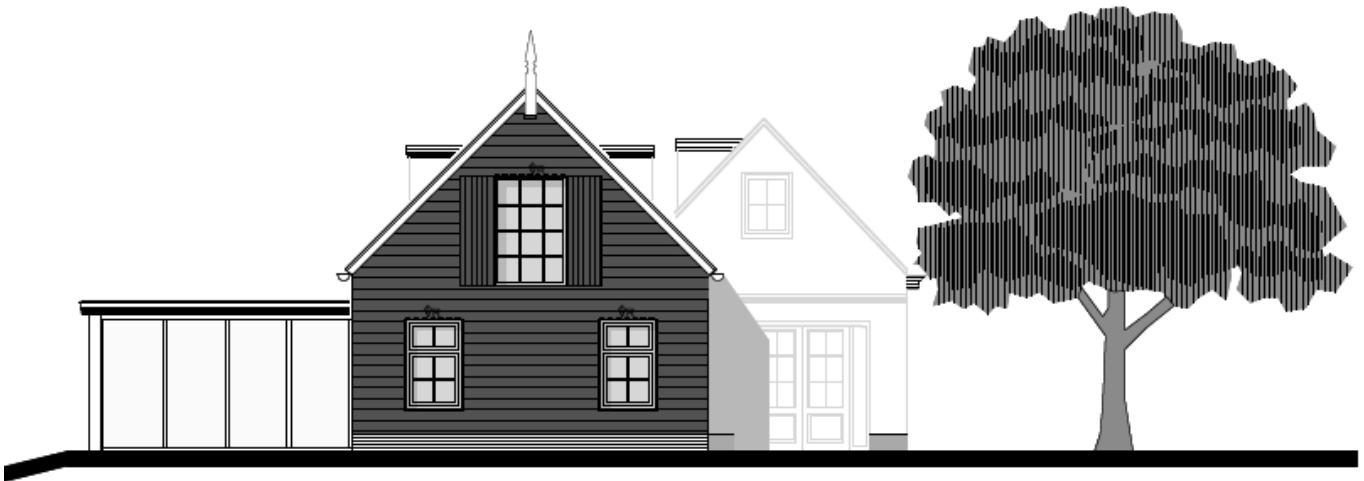
Figuur 2.8 Aanzicht rechtergevel bijgebouw



Figuur 2.9 Aanzicht linkergevel bijgebouw



Figuur 2.10 Plattegrond aanbouw



Figuur 2.11 Aanzicht linkerzijde aanbouw

Landschap

Het bebouwingsoppervlak neemt toe, dit wordt gecompenseerd door het aanleggen van de natuurtuin aan de achterzijde van het perceel. De huidige paardenbak wordt omgevormd tot tuin met diverse bomen en planten. Door het toevoegen van hoog en laag groen wordt het zicht op de nieuwe schuur vanaf de achterliggende agrarische percelen ontnomen. Vanaf de Westduinweg is de nieuwe schuur niet zichtbaar voor passanten vanwege het huidige groen (parallel aan deze weg) en de hogere ligging van de weg.

De aanbouw wordt achter de woning gesitueerd, hierop is geen zicht. De bebouwing blijft geclusterd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch doorgang te laten vinden, wordt onderzocht of deze niet in strijd is met de verschillende beleidskaders. In dit hoofdstuk is getoetst aan relevant provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het nationaal beleid is van een dergelijk groot schaalniveau dat dit niet van toepassing is op de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening (april 2019)

De provincie zet in op het beter benutten van het bestaand stads- en dorpsgebied. Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Indien een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in nationale wet- en regelgeving. Toepassing is van provinciaal belang, daarom is in de verordening een verwijzing opgenomen naar de Rijksladder. Uitgangspunt van de Ladder is dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte en in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte.

In samenhang met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. Voor de beoogde ontwikkeling is het onderstaande artikel relevant.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

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

Toetsing

De ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en voorziet geen wijzigingen op structuurniveau. De ontwikkeling heeft betrekking op bijbouwen en past binnen de aard en schaal van het gebied. De ontwikkeling is hiernaast niet in strijd met de richtpunten van de kwaliteitskaart. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Eilandvisie 2015

De gemeenteraad van Goeree-Overflakkee heeft in de Eilandvisie 2015 haar visie gegeven voor de gemeente. De gemeente beschikt over een heldere langetermijnvisie die kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de 'eilanditeit'. Van uitgaande dat de visie de eigen kracht van het eiland versterkt.

Er zijn vanuit de visie 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.

Toetsing

Het planvoornemen is niet in strijd met één van de strategische kernthema's. Het betreft een verbetering van eigen opslag.

4. TOETSING AAN OMGEVINGSASPECTEN

Om te bezien of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze in dit hoofdstuk getoetst aan de wetgeving op het gebied van onder andere water, milieu, ecologie en archeologie. Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang.

Tabel 4.1. Toetsing omgevingsaspecten

Externe veiligheid / Besluit externe veiligheid inrichtin- gen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebon- den risico en oriënta- tiewaarden groepsri- sico?	Er wordt geen kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object toegevoegd. De conclusie luidt dat de veiligheid in het kader van de voorgenomen ontwikkeling niet in het geding is.
Bodem	Wordt voldaan aan de bodemkwaliteit?	Er is geen sprake van een functiewijziging, een bodemonderzoek is dan ook in het kader van dit ruimtelijke plan niet aan de orde.
Bedrijven en milieu- zoning	Wordt voldaan aan de richtafstanden van gevoelige func- ties?	De locatie wordt omgeven door agrarische gronden. De beoogde ontwikkeling heeft geen be- trekking op het toevoegen van gevoelige of hinderlijke functies.
Parkeren	Toetsing of sprake is van negatieve effec- ten op de parkeersi- tuatie	Het gaat om een het plaatsen van een bijgebouw en aanbouw voor eigen gebruik, zodat er geen toename van de parkeerbehoefte is.
Verkeer	Toetsing of sprake is van negatieve effec- ten op de verkeerssi- tuatie	Omdat het gaat om het bouwen van een bijgebouw en aanbouw zal er geen toename aan verkeersbewegingen zijn. Deze ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen heeft op de om- liggende ontsluitingswegen.
Wegverkeerslawaaï/ Wet geluidhinder	Toetsing geluidsnor- men.	Er worden geen nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt daarmee geen belemmering.
Luchtkwaliteit / Wet milieubeheer	Toetsing aan grens- waarden Wet lucht- kwaliteit.	Op basis van de NSL-monitoringstool 2021 blijkt dat het jaar gemiddelde stikstofdioxide en fijnstof langs de N57 ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wet milieubeheer zijn gele- gen. Direct langs deze weg wordt ruimschoots aan de grenswaarden voldaan. De concentra- ties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering.
Archeologie / archeologische be- leidkaart	De ontwikkeling mag niet leiden tot aan- tasting van archeolo- gische waarden	Er vinden geen werkzaamheden plaats met een oppervlakte groter dan 2.500 m ² . Dit aspect vormt dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.
Water / Watertoets	Heeft de ontwikke- ling effect op de wa- terhuishouding?	Bij een toename van het verhard oppervlak met meer dan 1.500 m ² (in landelijk gebied) is compensatie door aanleg van waterberging nodig. Er is geen toename van meer dan 1.500 m ² verhard oppervlak. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde. Er wordt geen afval ge- loosd op het water, de waterkwaliteit blijft ongewijzigd. De beoogde bebouwing ligt niet in de nabijheid van een waterkering. Voor de ontwikkeling is de digitale watertoets ingevuld. Hier- uit blijkt dat een normale procedure van toepassing is. De uitvoer van de watertoets is als bij- lage opgenomen bij de vergunningaanvraag. Het aspect water vormt geen belemmering.

Ecologie / Wet natuurbe- scherming/provinci- aal beleid: Beschermd gebied (Natura 2000 / NNN)	Toetsing of sprake is van negatieve effecten op beschermde gebieden	Het projectgebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Duinen Goeree & Kwade Hoek bedraagt slechts 30 meter. Dit is namelijk gelegen aan de overzijde van de Westduinweg. Het gebied Duinen Goeree & Kwade Hoek omvat een aantal duingebieden aan de noordwestkant van Goeree plus de aan de zeezijde gelegen Kwade Hoek. Het projectgebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Tijdens de bouw van de aanbouw en het bijgebouw is mogelijk sprake van verstoring door geluid. Deze verstoring zal slechts een zeer klein deel van het aangrenzende Natura 2000-gebied beïnvloeden en slechts enkele weken duren. Significante effecten op de instandhoudingsdoelen van dit Natura 2000-gebied kunnen gelet op het bovenstaande op voorhand worden uitgesloten. De Wet natuurbescherming staat de uitvoering van het plan niet in de weg.
Ecologie / Wet natuurbe- scherming/provinci- aal beleid: Beschermd soorten	Toetsing of sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten	De locatie voor het bijgebouw en de aanbouw is in de huidige situatie verhard. De realisering van een bijgebouw en aanbouw zal niet leiden tot aantasting van beschermde soorten.
Kabels en leidingen / Telecommunicatie- wet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	In en rondom het projectgebied liggen geen planologisch relevante leidingen.



5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning afwijken aangevraagd. Een belangrijke voorwaarde om te mogen afwijken is dat er wordt aangetoond dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke motivering toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning kunnen belanghebbenden reageren op het voornemen.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Omdat het gaat om een particulier initiatief worden de kosten van het project gedragen door de initiatiefnemer.



6. CONCLUSIE

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een bijgebouw en aanbouw in overeenstemming is met relevante wet- en regelgeving en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.