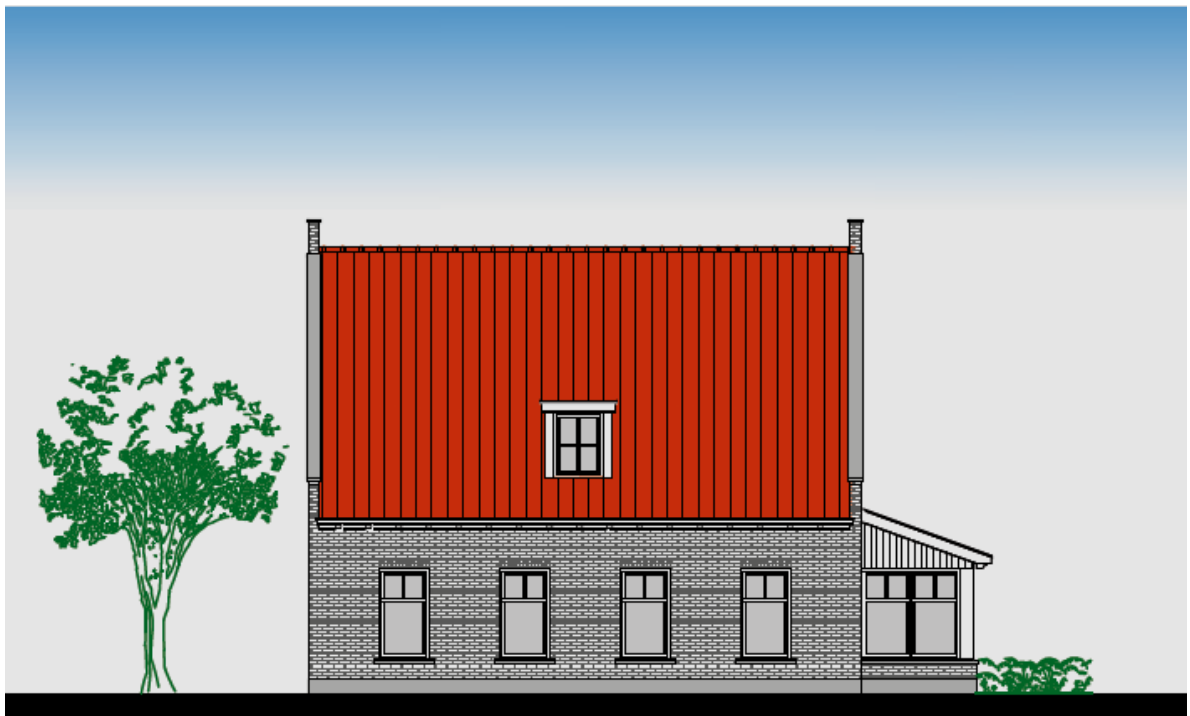


Ruimtelijke onderbouwing



Molenweg 10 / Wilhelminaweg,
Ouddorp

Ruimtelijke onderbouwing
Molenweg 10 / Wilhelminaweg, Ouddorp

In opdracht van:
Van Delft Vastgoed BV, Dijkstelweg 43 te Ouddorp
Beleidsuitvoering.nl
Datum: 1 april 2015



Panoven 89
3401 RB IJsselstein
06-24467078
www.beleidsuitvoering.nl
info@beleidsuitvoering.nl

INHOUD

1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het project	6
2.1. Aanleiding	6
2.2. Ligging van het plangebied	6
2.3. Huidige situatie	8
2.4. Beschrijving van het project	8
3. Beleidskader	10
3.1. Rijksbeleid	10
3.2. Provinciaal beleid	11
3.3. Gemeentelijk beleid	14
3.4. Conclusie	17
4. Sectorale aspecten	18
4.1. Inleiding	18
4.2. Algemeen / ruimtelijke aspecten	18
4.3. Watertoets	18
4.4. Verkeerskundige aspecten	20
4.5. Geluid	21
4.6. Luchtkwaliteit	21
4.7. Externe veiligheid	22
4.8. Bodem	23
4.9. Kabels en leidingen	23
4.10. Bedrijven en milieuzonering	24
4.11. Flora en fauna	24
4.12. Archeologie	25
4.13. Molenbiotoop	26
5. Uitvoerbaarheid	28
5.1. Economische uitvoerbaarheid	28
5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
6. Conclusie	29

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Bij schrijven van 23 juli 2014 is aan de gemeente Goeree-Overflakkee gevraagd een positief principestandpunt in te nemen met betrekking tot het voornemen om op het perceel Molenweg 10 / Wilhelminaweg te Ouddorp een tweetal nieuwe woningen te realiseren. Op dit perceel bevindt zich thans een voormalige witlofloods. Het perceel verkeert in een verpauperde staat.

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft initiatiefnemer, Van Delft Vastgoed BV te Ouddorp, laten weten positief te staan tegenover de bovengenoemde ontwikkeling (brief d.d. 8 december 2014, kenmerk Z -14-31003/47288). De beoogde kwaliteitsverbetering is evenwel (nog) in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om een en ander toch mogelijk te maken is een uitgebreide procedure nodig zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 WABO. Onderhavig document bevat de ruimtelijke onderbouwing, zoals die vereist is om de bedoelde procedure te kunnen doorlopen.



Luchtfoto Molenweg 10 / Wilhelminaweg te Ouddorp

1.2. Leeswijzer

Hierna in hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plan en het hierdoor beoogde toekomstige gebruik van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens inzicht gegeven in relevant beleid van rijk, provincie en gemeente, een en ander in relatie tot het voorliggende plan. Toetsing aan ruimtelijke en (andere) sectorale aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4,

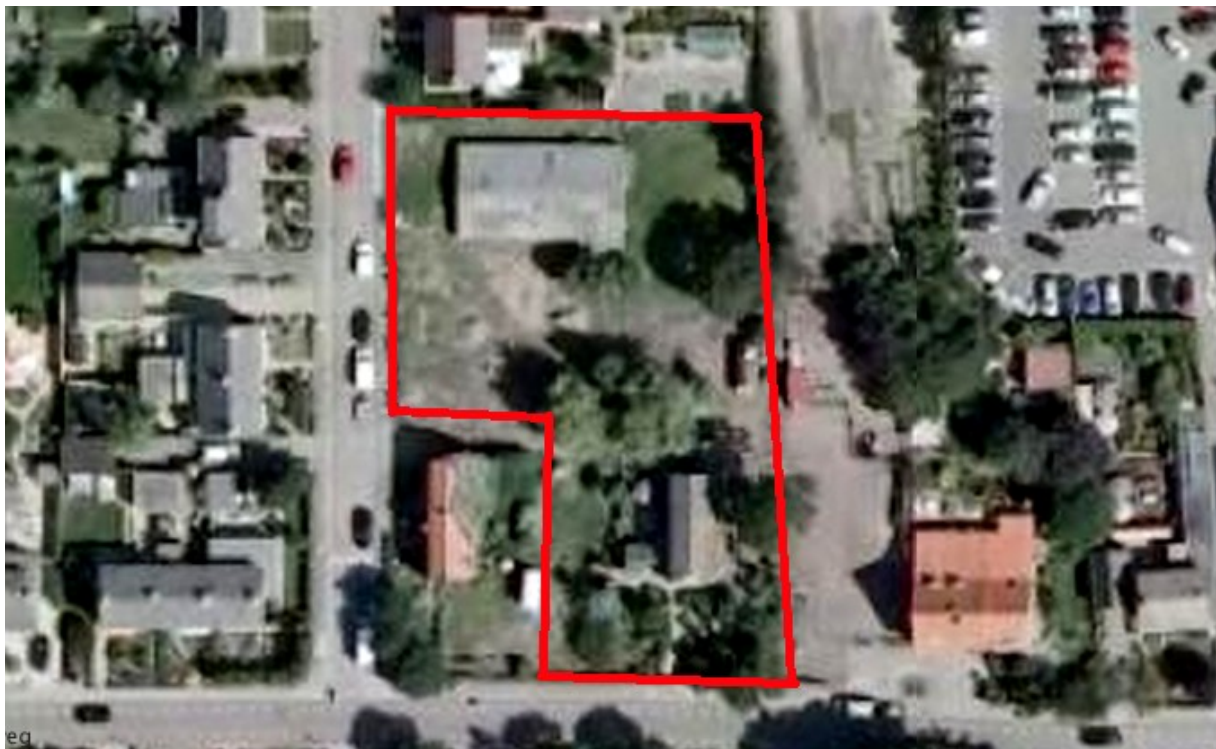
waarna in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 6 worden ten slotte een afweging gemaakt en een conclusie getrokken.

2. Beschrijving van het project

2.1. Aanleiding

Aan het adres Molenweg 10 te Ouddorp ligt een perceel grond met woning. Dit betreft een (relatief) fors perceel dat achter de woning Molenweg 12 doorloopt en aansluit op de Wilhelminaweg. Op het perceelsgedeelte aan de Wilhelminaweg staat een verouderde witloofloods. Mede vanwege dezeloods heeft het perceel een verpauperde uitstraling in de directe omgeving, waar de woonfunctie bepalend is.

Al vaker werden pogingen gedaan om tot een herontwikkeling te komen van dit perceel. Thans ligt een nieuw plan voor om deloods te slopen en hiervoor in de plaats een tweetal passende woningen te bouwen. Het initiatief beoogt ter plaatse een belangrijke kwaliteitsverbetering te bereiken. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft zich bereid getoond aan het initiatief mee te werken door het voeren van een planologische procedure.



Weergave plangebied

2.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het centrum van Ouddorp, aan het adres Molenweg 10. Aan de westzijde grenst het perceel aan de Wilhelminaweg. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen die bekend zijn als gemeente Ouddorp, sectie D, nummers 2697 en 1353. De omgeving heeft de woonfunctie als hoofdfunctie. Verder is in de omgeving een supermarkt aanwezig en er is nog wat kleinschalige bedrijvigheid. Mede door relatief grote tuinen in het gebied, is er een aantrekkelijke groene uitstraling.

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: molenweg 10



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1:500	
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	OUDDORP
25	Huisnummer	Sectie	D
—	Kadastrale grens	Perceel	2697
—	Voorlopige grens		
—	Bebouwing		
—	Overige topografie		
Voor een eensluidend uittreksel, Apeldoorn, 15 november 2012.		Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.	

Weergave kadastrale kaart

2.3. Huidige situatie

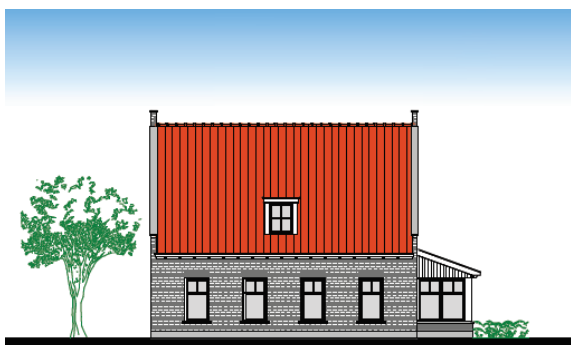
Op het perceel bevindt zich een verouderde witlofloods. Het omliggende terrein heeft momenteel geen duidelijke functie en ligt er enigszins verwaarloosd bij. Dit gedeelte van het plangebied heeft een verpauperde uitstraling. De woning Molenweg 10 wordt als woning gebruikt. Op onderstaande foto's wordt een impressie van de huidige situatie weergegeven.



Fotoimpressie huidige situatie

2.4. Beschrijving van het project

Beoogd wordt op het perceel een belangrijke kwaliteitsverbetering te realiseren, bestaande uit de vervanging van de verouderde agrarische loods door twee nieuwe woningen. De twee nieuwe woningen zullen aansluiten op de aard, schaal en uitstraling van de bestaande bebouwing aan de Wilhelminaweg c.q. in het centrum van Ouddorp.



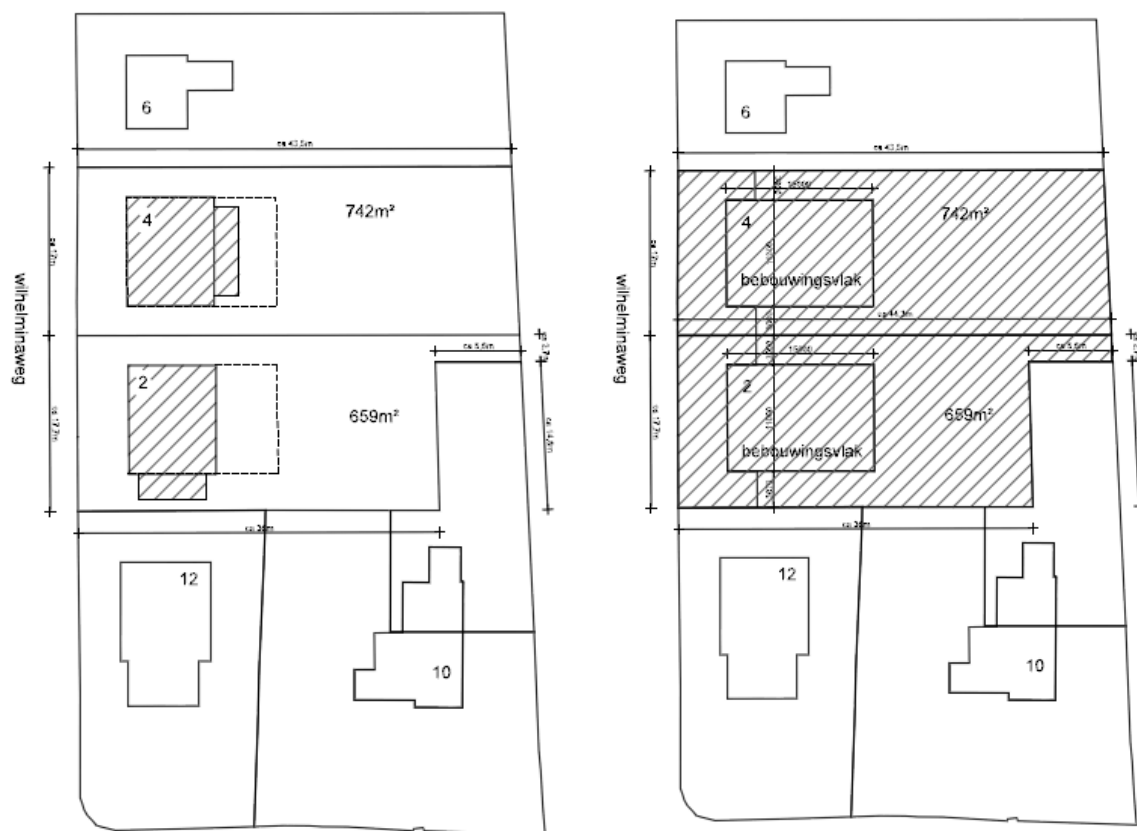
voorgevel nr 2



voorgevel nr 4

Sfeerbeelden vooraanzichten nieuwe woningen

Bij het realiseren van de nieuwe woningen is het de bedoeling om de lijnbebouwing van de Wilhelminaweg voort te zetten. De voorgevelrooilijn zal eveneens aansluiten op de bestaande lijnbebouwing. Het te herontwikkelen perceel zal worden opgesplitst in twee ongeveer gelijke delen.



Schetsmatige weergave van de beoogde woningen en de daartoe te bestemmen bouwvlakken

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente. Beleidsonderdelen die niet van toepassing zijn op onderhavig plan worden buiten beschouwing gelaten.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze structuurvisie vervangt (o.a.) de Nota Ruimte. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw Rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de structuurvisie schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

De leidende gedachte in de SVIR is ruimte maken voor groei en beweging. De SVIR is de eerste Rijksnota die de onderwerpen infrastructuur en ruimte integraal behandelt. In de SVIR richt het Rijk zich vooral op decentralisatie. De verantwoordelijkheid wordt verplaatst van Rijksniveau naar provinciaal en gemeentelijk niveau.

Door urbanisatie, individualisering, vergrijzing en ontgroening nemen de ruimtelijke verschillen toe. Vanaf 2035 groeit de bevolking niet meer. De samenstelling van de bevolking, en daarmee de samenstelling van huishoudens, verandert. Ambities tot 2040 zijn onder andere het aansluiten van woon- en werklocaties op de (kwalitatieve) vraag en het zoveel mogelijk benutten van locaties voor transformatie en herstructurering. Ook wil het Rijk ervoor zorgen dat in 2040 een veilige en gezonde leefomgeving met een goede milieukwaliteit wordt geboden. Dit moet voor zowel het landelijk als het stedelijk gebied gelden. In de SVIR is verder vastgelegd dat provincies en (samenwerkende) gemeenten verantwoordelijk zijn voor programmering van verstedelijking. (Samenwerkende) gemeenten zorgen voor (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering die past binnen de provinciale kaders. Ook zijn de gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ter versterking van het vestigingsklimaat in de stedelijke regio's rondom de main-, brain- en greenports geldt een gebiedsgerichte, programmatische urgentieaanpak. In krimpregio's wordt het interbestuurlijke programma bevolkingsdaling doorgezet.

Goeree-Overflakkee maakt deel uit van de regio Zuidvleugel/Zuid-Holland. De MIRT-regio Zuidvleugel omvat de provincie Zuid-Holland, het Groene Hart en (een deel van) de Zuidwestelijke Delta. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn onder meer:

- versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma), het behouden van het kustfundament en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Rijnmond-Drechtsteden, Kust, Rivieren en Zuidwestelijke Delta van het Deltaprogramma;
- het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;

Bovengenoemde onderwerpen spelen niet in het onderhavige plangebied of in de omgeving hiervan. Dit geldt ook voor eventuele overige (ruimtelijke) belangen, zoals die in de SVIR zijn benoemd. Het rijksbeleid staat hierdoor niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds is het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzings- en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien geldende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Bij besluit van 28 augustus 2012 (inwerking getreden op 1 oktober 2012) is het Barro aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen hoofdinfrastructuur (reserveringen voor hoofdwegen en landelijke spoorwegen en vrijwaring rond Rijkswaagen), de elektriciteitsvoorziening, het regime van de herijkte ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in het Barro. Ook het Barro staat derhalve niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

3.2. Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. De Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte vervangen de Structuurvisie en Verordening van Zuid-Holland uit 2010. Veranderingen hebben betrekking op de vraag om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van de transitie naar water- en energie efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- A. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- B. de integrale kwaliteitskaart;
- C. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte. Hierna, onder het kopje 'Verordening Ruimte' zal nader op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan worden.

Ad B.

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

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Het eigen karakter van het historisch centrum wordt versterkt.
- Historische centra en kernen blijven ervaarbaar vanuit het omringende gebied.

Ad C.

De provincie waardeert de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. Er zijn twee beschermings-categorieën onderscheiden, waar ook onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit ontwikkelingen mogelijk zijn, maar waar vanwege de kwetsbaarheid of bijzonderheid extra voorwaarden van toepassing zijn:

1. Beschermingscategorie 2: gebieden met een specifieke waarde. Dit betreft belangrijke weidevogelgebieden, openbare recreatiegebieden, groene buffers en graslanden in de Bollenstreek.
2. Beschermingscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit. Dit betreft gebieden met hoge en specifieke natuurwaarden en cultuurhistorische kroonjuwelen.

In onderhavig plangebied zijn geen specifieke of bijzondere waarden aanwezig die onder bovengenoemde beschermingscategorieën vallen.

Verordening Ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Een belangrijk onderdeel van het nieuwe provinciale beleid, dat opgenomen is in de verordening, is de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1, lid 1):

Lid 1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;*
- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of*

- c. *indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die,*
- i. *gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,*
 - ii. *passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en*
 - iii. *zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.*

Ad a. In onderhavig geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, bestaande uit de vervanging van een verouderde agrarische loods door twee woningen. De beoogde kwaliteitsverbetering vindt plaats in een gebied met een overwegende woonfunctie. Ouddorp is een gewilde woongebied, de ontwikkeling vindt plaats op initiatief van de eigenaar, waardoor gesproken kan worden van een actuele behoefte. Blijkens de toelichting op de verordening wordt regionale afstemming in dit verband niet als noodzakelijk gezien bij ontwikkelingen met een lokaal karakter.

Ad b. De ontwikkeling, die als een transformatie aangeduid kan worden, vindt plaats in bestaand stads- en dorpsgebied.

Ad c. Deze voorwaarde is niet van toepassing omdat de ontwikkeling in bestaand stads- en dorpsgebied plaats vindt.

In relatie tot onderhavige ontwikkeling dient ook gekeken te worden naar artikel 2.2.1 van de verordening: *de nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling dient te passen binnen de aard en schaal van het gebied en te voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart.* Het nieuwe kwaliteitsbeleid van de provincie gaat uit van een "ja, mits" benadering. Een nieuwe ontwikkeling wordt in principe positief benaderd, mits er geen nadeel volgt op toepasselijke waarden. Een kleinschalige ontwikkeling heeft daarbij minder impact dan een grootschalige ontwikkeling. Omdat het hier gaat om de realisering van (slechts) twee nieuwe woningen in een woongebied, die in de plaats komen van een verouderde agrarische loods, is sprake van een passende en gebiedseigen ontwikkeling. Ten aanzien van de woningen geldt voorts dat aangesloten wordt op de aard, schaal en uitstraling van de bestaande bebouwing aan de Wilhelminaweg c.q. in het centrum van Ouddorp.

Gebiedsprofiel

Op 28 november 2012 hebben Gedeputeerde Staten het gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee vastgesteld. Dit is het derde gebiedsprofiel in een reeks van in totaal zeventien. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het (landelijke) gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen. Op die manier proberen overheden vooraf meer duidelijkheid te geven over de voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen.

In samenwerking met de (toenmalige) gemeenten, de (toenmalige) regio, het waterschap en enkele maatschappelijk betrokken partijen heeft de provincie de kwaliteiten op Goeree-Overflakkee bepaald. Het gebiedsprofiel geeft mogelijkheden voor ontwikkelingen weer met behoud van de belangrijke kenmerken van Goeree-Overflakkee. Deze kenmerken zijn het weidse open polderlandschap, het besloten schurvelingenlandschap, de herkenbaarheid van de polders en het karakteristieke van de havenkanalen.

Onderhavige ontwikkeling wordt geprojecteerd in het dorpsgebied van Ouddorp. Over dorpsgebieden wordt in het gebiedsprofiel opgemerkt dat met name de historisch centra bepalend zijn voor het karakter en de identiteit van het eiland en dat zij belangrijke

recreatieve trekkers vormen. Zij vormen levendige, drukkere plekken op het verder rustige eiland. De latere bebouwing, vanaf de 20e eeuw, houdt veel minder verband met het oorspronkelijke dorpsstype.

De meeste dorpen op Goeree-Overflakkee hebben te maken met een teruglopende bevolking en een teruglopend voorzieningenniveau. Daarnaast bieden de landbouw en visserij aan steeds minder mensen werkgelegenheid. Hierdoor trekken veel jongeren weg omdat het eiland te weinig kansen biedt voor onderwijs en werk. De opgave bestaat uit revitalisering en herstructurering van de dorpen, zodat de ruimtelijke samenhang en de aantrekkingskracht van het gebied worden vergroot. De (nieuwe) bewoners en recreanten zorgen voor toenemende recreatieve bestedingen en daarmee voor draagvlak voor de voorzieningen in de dorpen.

In het gebiedsprofiel wordt een aantal ambities geformuleerd met betrekking tot de dorpen:

- Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is onderdeel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.
- Waar mogelijk blijven karakteristieke en beschermde dorpsgezichten ervaarbaar vanuit het omringende landschap.
- Bij nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de groen- en waterstructuur als onderdeel van het dorpsontwerp.
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.
- Ontwikkelingen in of in de nabijheid van het historisch centrum dragen bij aan het behoud en de versterking van vitale dorpscentra met een gevarieerd functioneel en ruimtelijk beeld. Het eigen karakter van het historisch centrum wordt opgezocht en versterkt.

Specifiek voor Ouddorp gelden nog de volgende ambities:

- Ontwikkelingen in Ouddorp bouwen voort op de karakteristieke lintstructuur van het dorp en de ligging aan en in het kleinschalige schurvelingenlandschap. De schurvelingen worden bij ontwikkelingen herkenbaar opgenomen in de structuur.
- Er wordt ingezet op het behoud en de versterking van het historische centrum en de karakteristieke linten in het schurvelingenlandschap. Ontwikkelingen houden rekening met de maat, schaal, beleefbaarheid en functie van het centrum, de linten en het schurvelingenlandschap.
- Het dorp, de linten en het landschap vloeien in elkaar over en worden in samenhang ontworpen. De afwisseling in gebruik en openheid is uitgangspunt.

De onderhavige ontwikkeling sluit prima aan op de bovengenoemde ambities.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het provinciaal beleid niet aan de onderhavige ontwikkeling in de weg staat.

3.3. Gemeentelijk beleid

Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee

In december 2010 stelden de gemeenteraden van de toenmalige gemeenten Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSV) vast. In deze visie worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Om de waargenomen trend van sociaaleconomische teruggang te doorbreken worden keuzes gemaakt. Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland uit het oog te verliezen, anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland.

De RSV bestaat uit twee documenten: een visiedeel en een deel met analyses. De centrale visie van de RSV ziet Goeree-Overflakkee als 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 peiler 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.

De RSV bevat een kernenprofilering. Om een goede voorzieningenstructuur (zorg, winkels, onderwijs, etc) in stand te houden, tegen de achtergrond van een zeer specifieke marktvraag, is differentiatie tussen de kernen geboden. Zonder gerichte investeringen via een kernenprofilering bedreigt een onsamenhangende versnippering de rentabiliteit en daarmee het voortbestaan van de voorzieningenstructuur. Differentiatie tussen de diverse kernen biedt daarom een belangrijk ruimtelijk ontwikkelingskader voor de vitaliteit van onze regio.

Binnen de kernenprofilering wordt Ouddorp aangemerkt als een verzorgingskern. In de verzorgingskernen zijn winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig. Zij hebben tevens voor de langere termijn goede perspectieven voor vernieuwing en versterking. Dit zijn tevens de kernen waar educatieve voorzieningen en vrijetijdsvoorzieningen ruimer bemeten zijn en samen zorgen voor een leefbaar platteland.

Toekomstvisie Goeree-Overflakkee

Tijdens de raadsvergadering van 12 februari jongstleden 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.

Met deze visie kunnen de maatschappelijke opgaven waar het eiland voor staat, samen worden opgepakt. De inwoners van Goeree-Overflakkee worden hierbij vanzelfsprekend betrokken. Dit is ook gebeurd bij de ontwikkeling van deze nieuwe visie, waar de bewoners en de stakeholders tijdens twee bijeenkomsten hebben meegedacht over de toekomst van het eiland. De Eilandvisie is samengevat in een animatie die via <http://www.goeree-overflakkee.nl/eilandvisie/animatiefilm> is te zien. Er is ook een digitale versie van de Eilandvisie gemaakt: <http://www.goeree-overflakkee.nl/eilandvisie/magazine>.

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. Goeree-Overflakkee wil koploper zijn in duurzame energiewinning en besparing.

Vanuit deze visie 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:

- 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;
- 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;
- 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;
- Duurzaamheid: Goeree-Overflakkee heeft alles in handen om het meest duurzame eiland te worden. Stimuleer energiewinning en –besparing en maak er een showcase van;
- Innovatie: Innovatie is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs. Stimuleer en faciliteer innovatie als bron voor werkgelegenheid;
- Verbindingen: Het beste van een eiland en het beste van de metropolen die nabij liggen.

Onderhavig initiatief past prima bij de uitgangspunten van de Eilandvisie.

Woonvisie

Tijdens de raadsvergadering van 2 oktober 2014 is door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee de Woonvisie 2014-2020 vastgesteld. In deze visie wordt er voor gekozen om te anticiperen op de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente. Volgens de Woonbehoefteramingen wordt een stabilisatie van het aantal inwoners voorspeld en een stijging van het aantal huishoudens. Daarnaast zullen de vergrijzing en ontgroening sterk toenemen. In dit kader is het belangrijk om goed voorbereid te zijn op deze ontwikkelingen en te zorgen voor een goede woonkwaliteit die past bij de veranderende samenstelling van de bevolking.

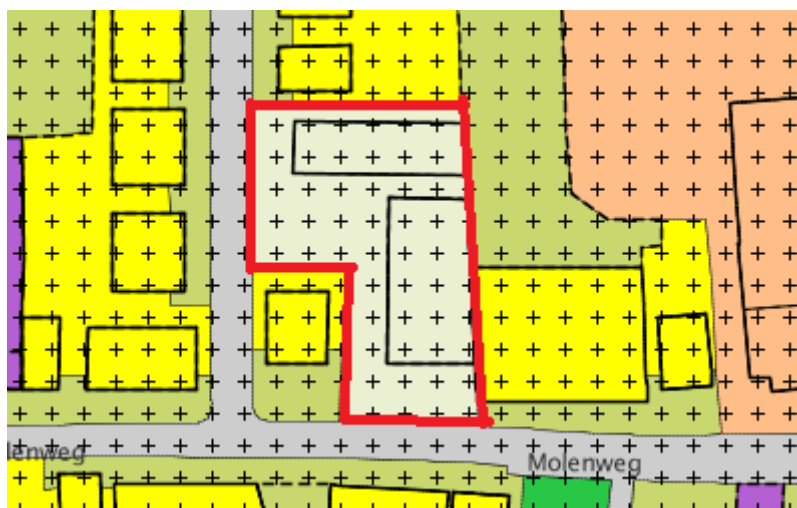
Gestreefd wordt naar een goede kwaliteit van de bestaande voorraad die past bij de vraag van de verschillende doelgroepen. Gezien de sterke vergrijzing van de gemeente is het levensloopgeschikt maken van de woningen uitermate belangrijk. Voorts gaat de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad een steeds grotere rol spelen. Hierin ligt een taak voor de gemeente in samenwerking met de overige partners op de woningmarkt.

In aansluiting op de structuurvisie voor Goeree-Overflakkee is gekozen het nieuwbouwprogramma te verdelen over al de kernen en is aansluiting gezocht bij de hierin opgenomen kernenprofilering. Deze keuze is gemaakt om de leefbaarheid binnen de kernen te bevorderen of in stand te houden. Gezien de veranderende samenstelling van de bevolking is gekozen om 50% van de toe te voegen woningen te realiseren als levensloopgeschikte woningen. In het kader van het nieuwbouwprogramma wordt uitgegaan van de bouw van de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. Op grond van de eilandmarketing wordt ingezet op het aantrekken van extra bewoners door het scheppen van bijzondere woonmilieus (niches in de markt). Als daadwerkelijk aangetoond kan worden dat deze afgezet worden aan mensen van buiten de gemeente zal volgens afspraak met de provincie Zuid-Holland deze toename niet meetellen voor het nieuwbouwprogramma.

De woonvisie gaat niet in op solitaire particuliere initiatieven. In zijn algemeenheid staat de woonvisie evenwel een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad voor.

Bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de voormalige gemeente Goedereede vastgesteld op 26 april 2012. Binnen dit bestemmingsplan is aan het perceel de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 5' toegekend. Ten behoeve van de bestaande bebouwing op het onderhavige perceel is een tweetal bouwvlakken opgenomen (de witlofloods en de woning Molenweg 10). Gelet op bovengemelde bestemming mag het perceel gebruikt worden voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf.



Uitsnede bestemmingsplankaart (www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het gebruik voor de realisering van een tweetal burgerwoningen is binnen de bovenomschreven bestemming op dit moment niet toegestaan. Bij schrijven van 8 december 2014 (kenmerk Z -14-31003/47288) heeft de gemeente Goeree-Overflakkee aan initiatiefnemer evenwel laten weten positief te staan tegenover de bovengenoemde ontwikkeling. Hierdoor zal thans een procedure gevoerd worden zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 WABO. Onderhavig document bevat de ruimtelijke onderbouwing, zoals die vereist is om de bedoelde procedure te kunnen doorlopen.

3.4. Conclusie

Gezien het bovenstaande vormen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavige ontwikkeling.

4. Sectorale aspecten

4.1. Inleiding

In onderstaand hoofdstuk zal worden ingegaan op de diverse (sectorale) aspecten die noodzakelijk zijn voor een goede ruimtelijke onderbouwing. Per onderzoeksparagraaf wordt aangegeven of het deelaspect de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg staat.

4.2. Algemeen / ruimtelijke aspecten

Allereerst is van belang om te onderzoeken of de onderhavige ontwikkeling in zijn algemeenheid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hiertoe is nuttig om vast te stellen dat het in onderhavig geval gaat om vervanging van een verouderde en in deplorabele staat verkerende agrarische loods door een tweetal nieuwe woningen. Deze nieuwe woningen zullen qua aard en schaal aansluiten op de reeds aanwezige lijnbebouwing aan de Wilhelminaweg, dan wel in het centrum van Ouddorp. Beoogd wordt hiermee een belangrijke kwaliteitsverbetering op het perceel te realiseren.

Het initiatief geeft weer een goede en duurzame invulling aan het perceel. De huidige bestemming 'Agrarisch' dient immers als niet passend beschouwd te worden, nu het omliggende gebied een duidelijke woonfunctie heeft. Ruimtelijke gevolgen van onderhavige ontwikkeling zijn zeer beperkt en -voor zover daar sprake van is- passend in de aanwezige lijnbebouwing. Ook is er nagenoeg geen sprake van andere gevolgen zoals publieks- of verkeersaantrekkende werking, hinder door geluid, geur, stof etc.

Gelet op de wenselijkheid van een effectieve nieuwe invulling en het gegeven dat ruimtelijke gevolgen -voor zover aanwezig- passend zijn bij het karakter van het bebouwingslint, kan de conclusie getrokken worden dat onderhavige ontwikkeling in zijn algemeenheid in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

4.3. Watertoets

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land.

Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er

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

Waterplan Goeree-Overflakkee

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee(2009) is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het waterplan worden de volgende drie hoofdaspecten aan de orde gesteld:

1. de inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het waterbeheer. Het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid water die nodig is voor het realiseren van een bepaald beschermingsniveau tegen wateroverlast, maar nadrukkelijk ook om de beleving van het water binnen de kernen;
2. het gebruik en het beheer en onderhoud van oppervlaktewater. Hierbij horen afspraken over de beheergrenzen en wie wat doet. Het waterplan zal daarnaast helpen bij de verankering van de waterzaken binnen de organisaties;
3. de omgang met afvalwater en regenwater in het gebied. Hierbij speelt onder andere de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem.

De focus van dit waterplan is gericht op het water in en rond de kernen op Goeree-Overflakkee. Het vormt een uitwerking van de eilandbrede plannen, zoals onder andere het waterstructuurplan Goeree-Overflakkee. Hierbij is rekening gehouden met de resultaten van andere studies naar de inrichting en het beheer van het water op het eiland. Voorbeelden hiervan zijn: de visie voor de havenkanalen, het krekplan Goeree-Overflakkee, het Deltanatuurproject Zuiderdiep, de Regionale Contourenvisie, en de regionale uitwerking van de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW).

Het waterplan is een overkoepelend plan, waarin alle maatregelen op het gebied van waterbeheer in de stedelijke kernen opgenomen zijn. Om deze reden zijn -naast de verbeteringsmaatregelen voor de inrichting en het beheer van het watersysteem- ook een aantal maatregelen uit de Gemeentelijke Rioleringsplannen (GRP's) en STIWAS (Stimulering waterkwaliteit) studies opgenomen.

Compensatie waterberging

Waar bij ruimtelijke ontwikkeling meer verharding komt, dienen (extra) compenserende maatregelen te worden getroffen voor waterberging. Voor bestaand stedelijk gebied geldt dat voor een toename aan verharding 10% in de vorm van open water moet worden gerealiseerd. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat 10% van het bruto oppervlak in de vorm van water moet worden gerealiseerd. Uitgangspunt van de hiervoor genoemde waterbergingseisen is dat compensatie altijd dient plaats te vinden binnen hetzelfde peilgebied. In uitzonderlijke gevallen kan hiervan worden afgeweken, in overleg met het waterschap.

In het onderhavige is geen sprake van een toename van het verharde oppervlak (de oppervlakte van de agrarische loods komt ongeveer overeen met de beoogde oppervlakte van de nieuwe woningen. Hierdoor is in beginsel geen noodzaak tot compensatie ten behoeve van waterberging.

Veiligheid

Het plangebied ligt niet in een beschermingszone van een waterkering.

Riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel.

Volksgezondheid

Het aspect volksgezondheid speelt niet in relatie tot onderhavige ontwikkeling.

Bodemdaling

Onderhavige ontwikkeling heeft geen consequenties voor waterpeilen. Het aspect bodemdaling is daardoor niet aan de orde.

Grondwater

Er zijn geen consequenties voor het grondwater.

Waterkwaliteit

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

Verdroging

De huidige waterpeilen worden niet aangepast ten behoeve van het plan. Het plan heeft derhalve geen (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van het plan.

Natte natuur

Negatieve effecten op EHS-gebieden in de omgeving zijn uit te sluiten, omdat ontwikkelingen niet plaatshebben binnen deze EHS.

Keur en legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap. In de Legger van oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken voor waterschap Hollandse Delta zijn de watergangen opgenomen, waarop de Keur van toepassing is.

Onderhavige ontwikkeling bevindt zich niet in de omgeving van watergangen en waterschapswegen. Keur en legger kunnen hierdoor verder buiten beschouwing worden gelaten.

Conclusie

Het aspect water staat derhalve niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg. Overigens zal deze paragraaf in het kader van het vooroverleg nog aan het Waterschap worden voorgelegd.

*4.4. Verkeerskundige aspecten**Parkeren*

Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat bij nieuwe ontwikkelingen voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen ten behoeve van de betreffende nieuwe functie. In het onderhavige geval gaat het om vervanging van een verouderde agrarische loods door twee nieuwe burgerwoningen. Bij het realiseren van de nieuwe woningen en de inrichting van het bijbehorende terrein zal voorzien worden in parkeergelegenheid op het eigen terrein. Hiertoe is ruimschoots voldoende ruimte op de eigen percelen aanwezig.

Ontsluiten

De percelen waarop de woningen worden geprojecteerd bevinden zich direct aan de Wilhelminaweg. De Wilhelminaweg ontsluit op korte afstand op de Molenweg, waarna verkeer via de Hofdijksweg en de Oosterweg op de N57 uitkomt. Er is sprake van een goede ontsluiting.

4.5. Geluid

Met betrekking tot het aspect geluid is de Wet geluidhinder van toepassing. De Wet geluidhinder kent voor weg- en railverkeer, alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wet geluidhinder gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone(s) geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor ontwikkelingen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1 Wgh). Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. De afstand die bij wegen met twee rijstroken in het stedelijk gebied in acht moet worden genomen, bedraagt 200 meter.

Ook langs elke spoorweg bevindt zich volgens de bepalingen van de Wet geluidhinder een geluidszone. De breedte van de geluidszones wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf. Voorts zijn er zones rondom industrieterreinen waarop lawaaiproducerende bedrijven zijn toegestaan.

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wet geluidhinder. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Veelal bedraagt deze 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wet geluidhinder vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Onderhavig plangebied is gelegen aan de Wilhelminaweg te Ouddorp. Deze weg is aangemerkt als 30 km/uur-zone. Een industrieterrein is in de omgeving van het plangebied niet aanwezig. Hetzelfde geldt voor een spoorweg.

Conclusie

Het aspect geluid staat niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

4.6. Luchtkwaliteit

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

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

- c. Het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

De vervanging van een agrarische loods door twee nieuwe burgerwoningen heeft nagenoeg geen effect op de luchtkwaliteit. Het voorliggende plan is zo kleinschalig dat het 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

4.7. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het betreffende besluit betrekking heeft en dienen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen.

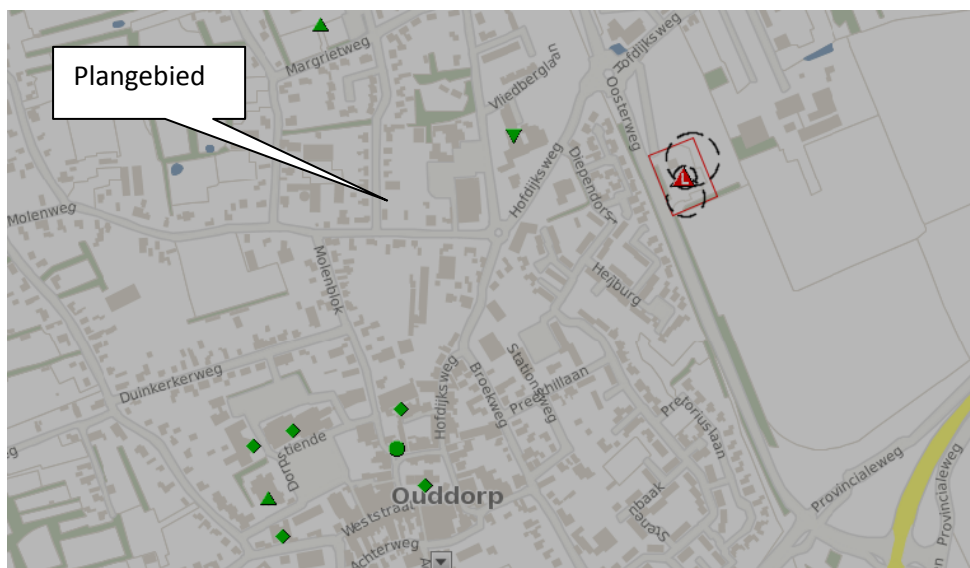
Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire "Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen" (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol object of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van het plangebied relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is.

In onderhavig geval zijn geen relevante inrichtingen of transportroutes in de buurt van het plangebied aanwezig. Er kan daarnaast worden geconstateerd dat er in de directe omgeving geen gevaarzettende ondergrondse leidingen dan wel LPG-stations aanwezig zijn.

Volledigheidshalve wordt verwezen naar de 'Risicokaart Nederland'. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn (de afstand tot het benzinestation aan de Oosterweg bedraagt meer dan 350 meter).



Uitsnede Risicokaart Nederland

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat derhalve niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

4.8. Bodem

Volgens het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.6.1. Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

In onderhavig geval gaat het om vervanging van voormalige agrarische bebouwing door een tweetal nieuwe burgerwoningen. Bij realisering van dit plan zullen ook werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd (fundering). Gelet op het gebruik van het perceel in het verleden is er geen verwachting dat sprake is van bodemverontreiniging. Zo ver bekend hebben er geen werkzaamheden plaats gevonden waardoor bodemverontreiniging zou kunnen zijn ontstaan. Zo nodig zal evenwel in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect bodem staat derhalve niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

4.9. Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen (hoofd)kabels en/of (hoofd)leidingen aanwezig. Het aspect kabels en leiding staat derhalve niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

4.10. Bedrijven en milieuzonering

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waarin zich mogelijk nadelige effecten kunnen voordoen.

Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Door de VNG zijn richtlijnen gepubliceerd die gehanteerd kunnen worden bij het bepalen van in acht te nemen afstanden tussen milieubelastende bedrijven en gevoelige functies. Deze afstanden staan vermeld in de hieronder toegevoegde tabel.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50

Conclusie

In onderhavig geval is geen sprake van hinder door aanwezigheid van bedrijvigheid binnen de bovenstaande richtafstanden. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

4.11. Flora en Fauna

EHS

De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS).

Natuurbeschermingswet

In 1998 is de nieuwe Natuurbeschermingswet tot stand gekomen. In tegenstelling tot de oudere Natuurbeschermingswet, richt deze wet zich alleen op gebiedsbescherming. Omdat bleek dat in de nieuwe wet onvoldoende rekening was gehouden met Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijn) is deze wet vanaf 2005 gewijzigd.

In het kader van de Natuurbeschermingswet dienen bij nieuwe ontwikkelingen interne en externe effecten (dus zowel binnen als buiten de Natura 2000 gebieden) op de natuur onderzocht te worden, een en ander met het oog op bescherming van soorten en habitats. Daarbij dient:

- uit populatiedynamische gegevens te blijken dat de betrokken soort nog steeds een levensvatbare component is van de natuurlijke habitat waarin hij voorkomt, en dat vermoedelijk op lange termijn zal blijven;
- het natuurlijke verspreidingsgebied van die soort niet kleiner te worden;
- er een voldoende grote habitat te blijven bestaan om de populatie van die soort op lange termijn in stand te houden.

Flora en Faunawet

Voor de soortenbescherming is de Flora- en faunawet (hierna Ffw) van toepassing. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Ffw bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik, gelden voor sommige, met name genoemde soorten, de verbodsbepalingen van de Ffw niet, althans er is dan onder voorwaarden een vrijstelling mogelijk voor het indienen van een ontheffingsaanvraag. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Economie, Landbouw en Innovatie. Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bosbouw, bestendig gebruik en dwingende reden van groot openbaar belang);
- er geen alternatief is;
- geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient in het geval van zwaar beschermde soorten of broedende vogels overtreding van de Ffw voorkomen te worden door het treffen van mitigerende maatregelen, aangezien voor dergelijke situaties geen ontheffing kan worden verleend.

Situatie Molenweg 10 / Wilhelminaweg

Het onderhavige plangebied ligt niet in of in de omgeving van een natuurgebied. Van gebiedsbeschermende werking is hierdoor derhalve geen sprake. Ook zijn in het plangebied geen beschermde soorten (dieren en/of planten) bekend. Tevens zijn geen broedgevallen bekend van beschermde vogels. Voor zover noodzakelijk zullen de werkzaamheden overigens buiten het broedseizoen worden gepland.

Conclusie

Het aspect flora en fauna staat onderhavige ontwikkeling derhalve niet in de weg.

4.12. Archeologie

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

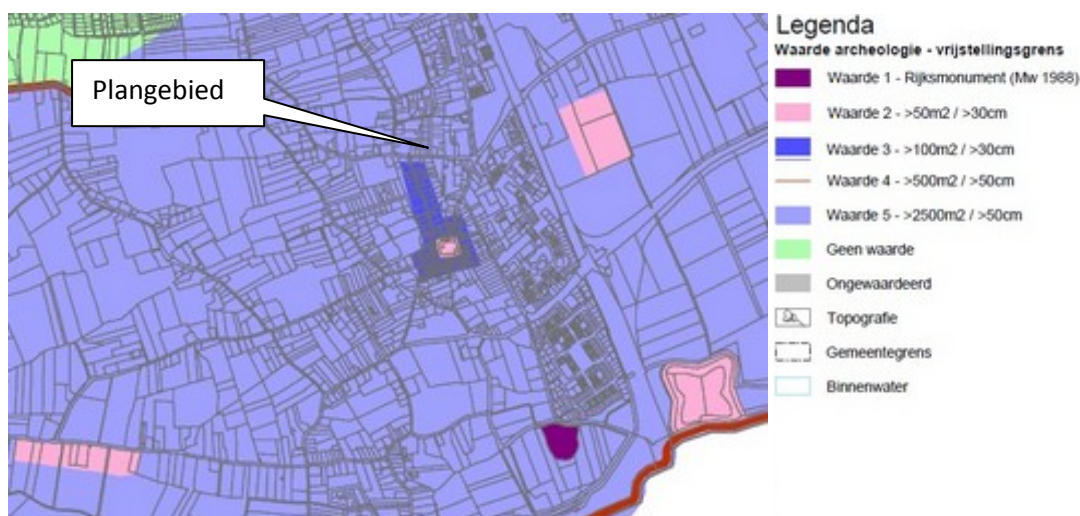
Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van archeologisch materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering.

Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Enige tijd geleden is voor het gebied van Goeree-Overflakkee archeologiebeleid opgesteld, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. De nota geeft aan hoe de gemeenten op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst

om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed. De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven er naar om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door planaanpassing zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en planaanpassing te kunnen realiseren, dienen archeologische informatie en belangen zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij het regionale archeologiebeleid is ook een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft. Aan de verschillende verwachtingswaarden zijn voorwaarden gekoppeld wanneer bij bouw- en grondwerkzaamheden archeologisch onderzoek vereist wordt.



Uitsnede Beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee

Uit bovenstaande uitsnede van de beleidskaart archeologie is af te leiden dat het plangebied is gelegen in een gebied met waarde 5. In dit gebied geldt een lage verwachtingswaarde. Bij ingrepen met een oppervlakte van 2500 m² of groter en een diepte van 50 cm of dieper dient archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden.

Omdat in onderhavig geval geen sprake is van een ingreep met een oppervlakte van 2500 m² of meer, is er geen verplichting om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Zie ook artikel 32.2, sub c.2 van het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012'.

Conclusie

Het aspect archeologie staat niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

4.13. Molenbiotoop

Ten westen van het plangebied bevindt zich op het perceel Molenweg 24 de molen 'De Hoop'. Deze molen heeft een molenbiotoop (beschermingszone) met een straal van 400 meter. De afstand tussen de beoogde nieuwe woningen en de molen bedraagt ongeveer 100 meter.

Binnen de molenbiotoop worden eisen gesteld aan de hoogte van nieuwe bebouwing en beplanting. Bij de molenbiotoop is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast staat met name de zichtbaarheid van de molen

centraal. Doorgaans worden de eerste 100 m obstakelvrij gehouden, vanaf 100 m loopt de hoogte van de bebouwing en beplanting langzaam op.

In het onderhavige geval bevindt zich tussen de molen en het plangebied reeds enige bebouwing, bestaande uit bedrijfsbebouwing en woningen. Omdat de hoogte van de beoogde woningen ongeveer gelijk zal zijn aan de hoogte van de reeds aanwezige bebouwing, is er geen sprake van belemmering van de windvang van de molen.

Conclusie

Het aspect molenbiotoop staat derhalve niet aan de onderhavige ontwikkeling in de weg.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan bestaat uit de vervanging van een verouderde agrarische loods door een tweetal nieuwe burgerwoningen en de daardoor te realiseren kwaliteitsverbetering van het perceel. De hiertoe benodigde werkzaamheden worden uitgevoerd in opdracht van de eigenaar van het perceel. Met de ontwikkeling zijn geen publieke middelen gemoeid.

Het aspect economische uitvoerbaarheid staat derhalve niet aan onderhavige ontwikkeling in de weg.

5.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Alvorens tot een besluit over te gaan, zal het gemeentebestuur het ontwerpbesluit waarbij onderhavig plan mogelijk zal worden gemaakt, gedurende een periode van zes weken ter inzage leggen. Personen die daar belang bij hebben worden gedurende deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen. Het gemeentebestuur zal deze zienswijzen bij het uiteindelijke besluit afwegen.

Gezien de geringe impact van het plan ligt niet in de lijn van verwachting dat het aspect maatschappelijke uitvoerbaarheid aan onderhavige ontwikkeling in de weg staat.

6. Conclusie

Het betreft hier een initiatief om op het perceel Molenweg 10 / Wilheminaweg te Ouddorp een verouderde en in deplorabele staat verkerende voormalige witlofloods te vervangen door een tweetal nieuwe burgerwoningen, met de bedoeling hierdoor een kwaliteitsverbetering te realiseren en een passende nieuwe en duurzame invulling te geven aan het perceel dat thans een niet-uitvoerbare agrarische bestemming heeft. (Zie hoofdstuk 2).

Dit plan stuit niet op bezwaren vanuit het beleid van hogere overheden, noch van de gemeente Goeree-Overflakkee. Wel is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Goeree-Overflakkee is evenwel aangegeven dat aan het plan medewerking kan worden verleend. (Zie hoofdstuk 3). De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient dan ook om de daartoe benodigde procedure te kunnen voeren.

Het plan is getoetst aan ruimtelijke en andere (sectorale) aspecten. Vanuit deze aspecten blijken geen bezwaren te bestaan tegen verwezenlijking van het plan. (Zie hoofdstuk 4). Ook blijken op voorhand geen bezwaren te bestaan vanuit economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. (Zie hoofdstuk 5).

Mede gelet op het feit dat het initiatief een effectieve, duurzame nieuwe invulling geeft aan het perceel, terwijl tevens een belangrijke kwaliteitsverbetering zal worden gerealiseerd, kan dan ook de conclusie getrokken worden dat het onderhavige initiatief gerealiseerd kan worden.