

Toelichting Bestemmingsplan ‘Langeweg Ooltgensplaat’ Gemeente Goeree-Overflakkee



September 2024

NL.IMRO.1924.OLPLangeweg-BP30

Bestemmingsplan

‘Langeweg Ooltgensplaat’

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting
Regels
Verbeelding

Datum: september 2024
Status: vaststelling

Identificatienummer: NL.IMRO.1924.OLPLangeweg-BP30

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Het bestemmingsplan	5
1.3 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Huidige situatie	6
2.3 Doel bestemmingsplan	7
2.4 Stedenbouwkundige aspecten	7
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	9
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Verkeer/parkeren	16
4.3 Flora en fauna	16
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	17
4.5 Waterhuishouding	18
4.6 Milieuzonering	19
4.7 Geluid	20
4.8 Bodem	21
4.9 Geur	22
4.10 Luchtkwaliteit	22
4.11 Externe veiligheid	23
4.12 Kabels en leidingen	24
4.13 Milieueffectrapportage	24
5. Juridische toelichting	26
5.1 Juridische planopzet	26
5.2 Bestemmingswijzer	26
5.3 Plantoetsing en handhaving	26
6. Uitvoering	27
6.1 Economische uitvoerbaarheid	27
6.2 Planschade	27
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	28
7.1 Vooroverleg	28
7.2 Zienswijzen	28

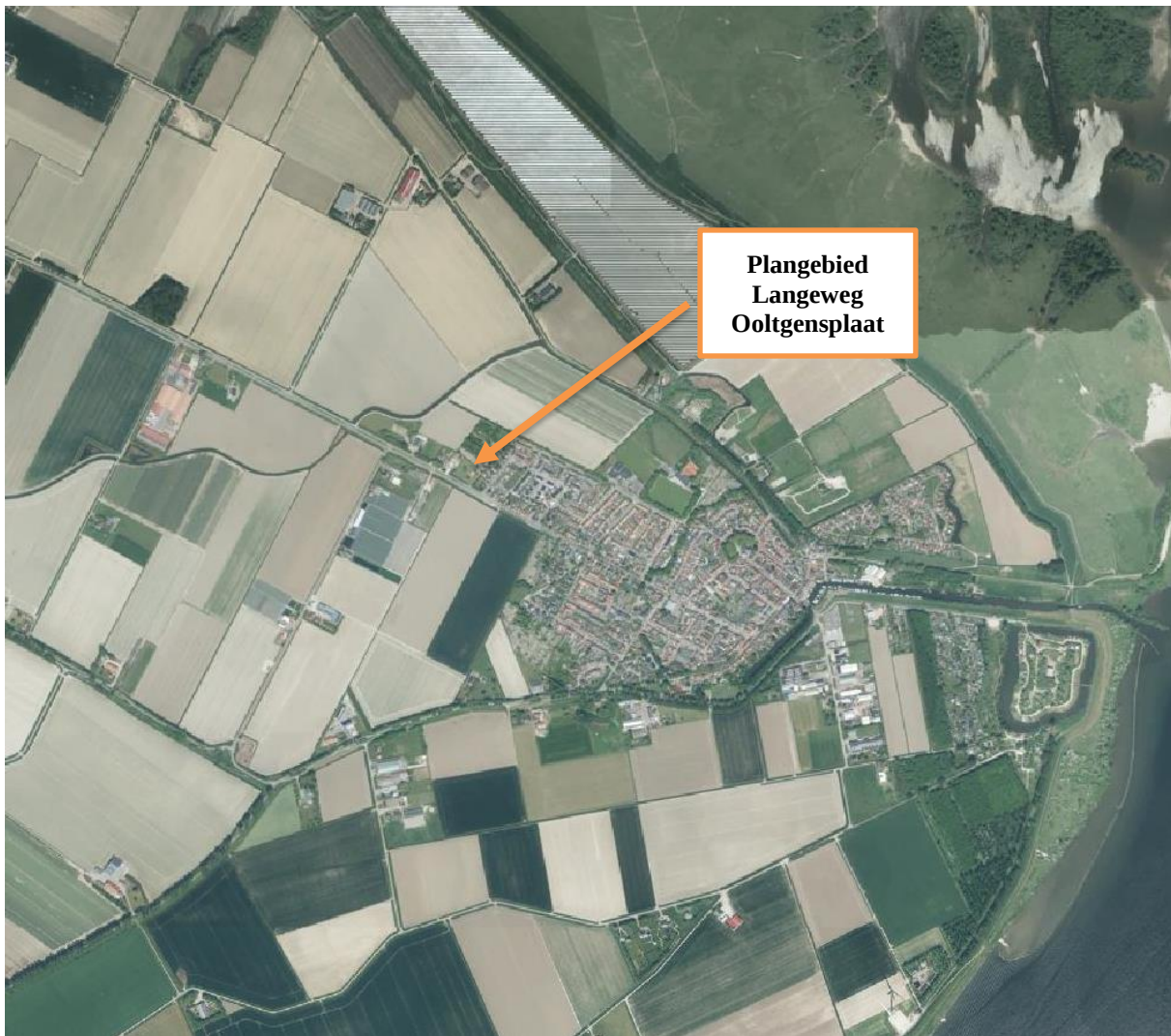
Bijlagen:

- **geluidsonderzoek wegverkeerslawaaai** (Kraaij akoestisch advies, 24 januari 2023, nr. VL.2281.R01)
- **AERIUS stikstofberekening** (MBH Consult, 6 oktober 2023, nr. OGP00-E-621)
- **verkennend bodemonderzoek** (Inventerra, 21 augustus 2023)

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Initiatiefnemer is eigenaar van gronden aan de Langeweg Ooltgensplaat, hierna ook aangeduid als ‘plangebied’. Het plangebied aan de westkant binnen de woonkern Ooltgensplaat.



Figuur 1.1 luchtfoto omgeving Langeweg Ooltgensplaat

Initiatiefnemer wil in het plangebied twee woningen realiseren. In het plangebied is op dit moment alleen bebouwing aanwezig in de vorm van een bijbehorend bouwwerk bij de woning Lindenlaan 52. Initiatiefnemer zal die bestaande bebouwing afbreken, zodra de nieuwe woningen worden gebouwd.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Twee woningen Langeweg Ooltgensplaat’ staat deze herontwikkeling van het plangebied niet toe. De grond heeft in dat bestemmingsplan de bestemming ‘Tuin’.

1.2 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisering van twee woningen mogelijk, dit onder sanering van de aanwezige bedrijfsbebouwing.

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Bro beschreven, alsmede de uitkomst van het vooroverleg en de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de westrand van de bebouwde kern van Ooltgensplaat. Op dit moment is de grond in gebruik als tuin. Er is een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een schuur aanwezig.



Figuur 2.1 en 2.2 foto's plangebied en aanwezige bebouwing

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Ooltgensplaat, sectie E, nr. 621.

De oppervlakte van het perceel is 3.575 m².



Figuur 2.3 kadastrale tekening E 621

2.3 Doel bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan geeft aan het gedeelte van het plangebied waar de woningen worden gebouwd de bestemming ‘Wonen’. Voor het overige behoudt het plangebied de bestemming ‘Tuin’.

2.4 Stedenbouwkundige aspecten

Op de planlocatie worden in de beoogde situatie twee vrijstaande woningen gebouwd.

De woningen worden ontsloten op de parallelweg langs de Langeweg. Voor de woningen is een bouwvlak opgenomen, de rest van de woonpercelen wordt als tuin ingericht.

De maximale goothoogte van de nieuwe woningen is gelijk aan die van de twee woningen die recent gebouwd zijn ten westen van het plangebied. Die maximale goothoogte is gesteld op 6 meter. De woningen moeten worden afgedekt met een kap waarvan de helling niet minder dan 25 graden en niet meer dan 55 graden mag bedragen. Het bouwvlak heeft een breedte van ruim 60 m. Om te borgen dat de woningen een passende bouwmaat krijgen, is in de regels opgenomen dat de breedte van de naar de Langeweg gerichte gevel van de woningen ten hoogste 14 m mag bedragen. Hierdoor is de breedte van de woningen minder dan de helft van het bouwvlak. De hoofdgebouwen moeten worden opgericht op ten minste 4 m uit de zijdelingse perceelsgrenzen.

Deze opzet leidt tot een stedenbouwkundig aanvaardbare situatie in het plangebied.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Daarnaast beschrijft de NOVI nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen. Waar de opgaven vragen om een geïntegreerde benadering, komen deze samen in vier prioriteiten:

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

Relatie met voorgenomen ontwikkeling

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Het plan tot het aanpassen van de bestemming van het plangebied aan de Langeweg in Ooltgensplaat betreft het wijzigen van de bestemming 'Tuin' naar 'Wonen' en 'Tuin'.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro wordt beschouwd (zie ABRvS 28 juni 2017, 201608869/1/R3).

Om die reden is er geen noodzaak om de behoefte aan deze ontwikkeling te toetsen aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Rijk legt met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. De volgende onderwerpen uit de AMvB Ruimte moet worden vertaald in bestemmingsplannen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en Waddengebied, Defensie en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Bij besluit van 28 augustus 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 de Barro. Een doorvertaling is dan ook niet benodigd.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Zuid-Holland

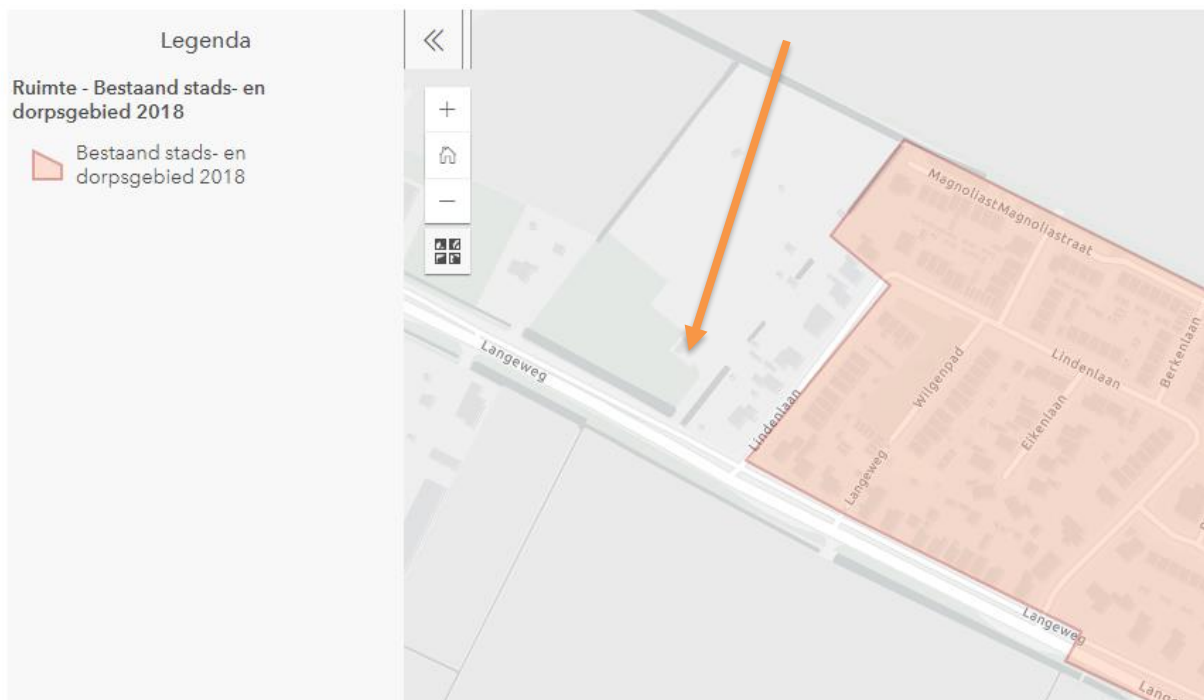
De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland bevatten het provinciaal omgevingsbeleid. Dit omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

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

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

Geen stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn, op basis van artikel 6.10 van de verordening, pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Zoals onder 3.2.3 is beargumenteerd, is er in onderhavig plan geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het perceel Langeweg ligt buiten bestaand stads- en dorpsgebied.



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

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

Inpassing

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

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

Aanpassing

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

Transformatie

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

In de toelichting wordt bij de omschrijving van ‘inpassing’ aangegeven dat dit een ontwikkeling betreft die sterk aansluit bij de bestaande identiteit en structuur van het landschap, dorp of stad. De ontwikkeling is gebiedseigen, passend bij de maat en de aard van de bestaande kenmerken van een gebied. De ontwikkeling speelt zich af op het niveau van een kavel.

Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks en wordt voldaan aan de relevante richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met topkwaliteit.

Hier is sprake van het toevoegen van twee woningen aan de rand van de bebouwde kern in het bebouwingslint langs de Langeweg. Dit kan worden gekwalificeerd als ‘inpassen’. Hierna wordt ingegaan op de richtpunten van de provinciale kwaliteitskaart.

Kwaliteitskaart Zuid-Holland

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

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

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

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven.

Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt

Ontwikkelingen dragen bij aan het behoud van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

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

Rivierdeltalandschappen

Eilanden en (voormalige) zeearmen

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

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

Bij de **Laag van de stedelijke occupatie** is voor het plangebied het richtpunt ‘Stads- en dorpsranden’ relevant.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen ‘overgangskwaliteiten’. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

1. De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap ‘met het gezicht naar elkaar’ zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het ‘wegfront’ vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het ‘zicht op elkaar’.

2. Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen.

3. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.
4. *De kwaliteit in de overlap ('contract')*
Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdslandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

Richtpunt

Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Beoordeling

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan aan de orde is, betreft de bouw van twee woningen aan de rand van de bebouwde kern van Ooltgensplaat. De woningen komen tussen bestaande woonbebouwing in, te weten de rand van de bebouwde kern en de recent gebouwde 2 woningen aan de Langeweg. Het plangebied is nu tuin met schuurbebouwing, dit worden twee woningen. Het bestaande landschap wordt daarbij niet wezenlijk aangetast, de situering en afmetingen van de nieuwe woningen sluiten qua maat en schaal aan bij de bestaande woningen.

De ruimtelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan is opgenomen, legt geen groot beslag op het bestaande landschap. De waarde van het gebied en de kleigronden worden niet nadelig beïnvloed. Tussen de woningen wordt voldoende ruimte gelaten voor doorkijken naar de achterliggende gronden.

De twee nieuwe woningen dragen bij aan het realiseren van een dorpsrand met passende overgangskwaliteit. De woningen passen zoals al opgemerkt qua maat en schaal bij de bestaande woonbebouwing, de situering van de woningen is op het noordelijk deel van het perceel waardoor er op de gronden tussen de woningen en de Langeweg ruimte blijft voor een groene invulling van het plangebied.

Klimaatadaptatie

In artikel 6.35a van de Omgevingsverordening Zuid-Holland is bepaald dat in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, uitgewerkt in de thema's:

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

Ad a. Er wordt een bestaande schuur afgebroken, daarvoor in de plaats komen twee woningen de toevoeging van verharding in het plangebied is minder dan 500 m². Deze ontwikkeling is zodanig beperkt, dat er geen vergroot risico op wateroverlast door overvloedige neerslag aanwezig is.

Bij de uitwerking van de bouwplannen zal aandacht worden besteed aan de gemeentelijke- en provinciale leidraden voor klimaatadaptief bouwen.

Ad b. De te realiseren woningen worden niet gebouwd in de beschermingszone van een waterkering.

Ad c en d. Door de beperkte omvang van het bouwplan is er ook geen sprake van invloed op toename van hitte of droogte.

Conclusie

Aan alle voorwaarden wordt voldaan zodat het provinciale beleid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

De Eilandvisie biedt kaders (kernthema's) waaraan plannen moeten voldoen zodat de leefbaarheid en identiteit van Goeree-Overflakkee behouden en versterkt worden. In de Eilandvisie worden de volgende kernthema's onderscheiden:

1. Eilanditeit, de toetsvraag hierbij is of een plan past bij de identiteit van Goeree-Overflakkee.
2. Maatschappelijke balans, draagt het plan bij aan de sociale structuur van het eiland.
3. Kwaliteit, heeft het plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.
4. Duurzaamheid, is het een duurzaam plan dat bijdraagt aan de ambities van Energy Island.
5. Innovatie, is het plan innovatief, levert het banen op.
6. Verbindingen, verbindt het plan mensen op Goeree-Overflakkee.

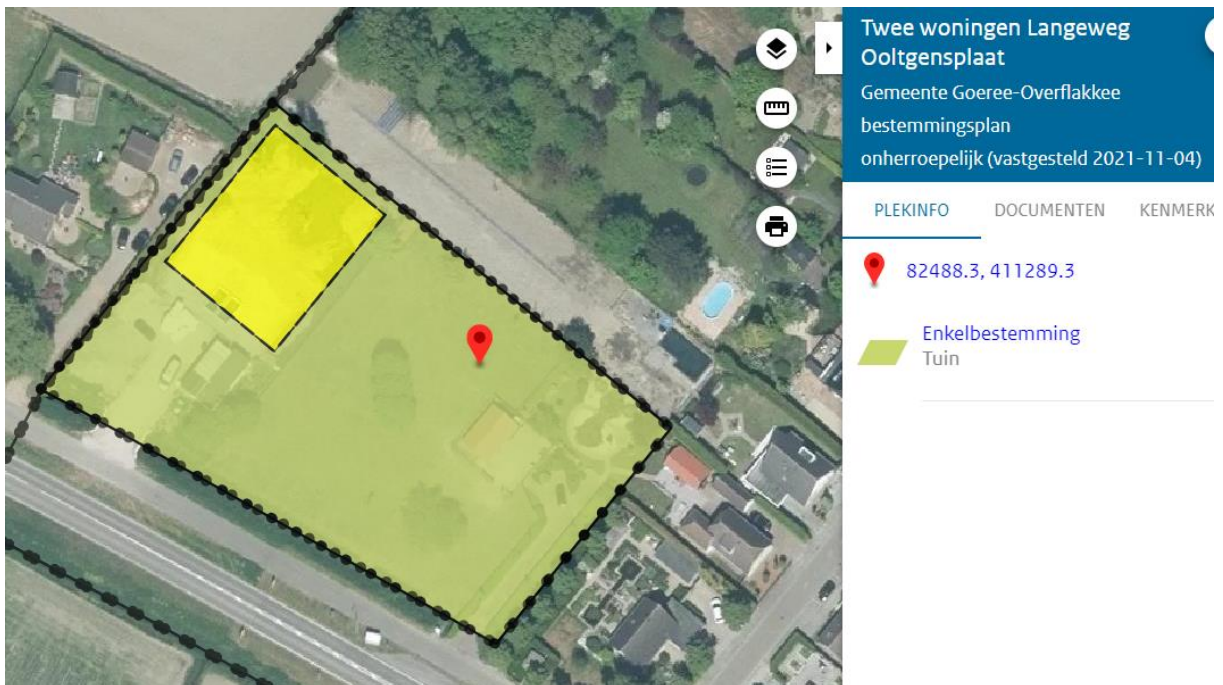
De Eilandvisie staat woningbouw, onder voorwaarden, toe. Het bouwplan voor de twee woningen is een kleinschalige ontwikkeling met een goede inpassing in reeds bebouwd gebied. Daarmee is het plan in lijn met de Eilandvisie.

3.4.1 Bestemmingsplannen

‘Twee woningen Langeweg Ooltgensplaat’

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Twee woningen Langeweg Ooltgensplaat’. De gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft het bestemmingsplan op 4 november 2021 vastgesteld.

Uit de verbeelding blijkt dat de gronden de bestemmingen ‘Tuin’ hebben gekregen.



Figuur 3.4: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied’

Het bestemmingsplan staat de herontwikkeling van het plangebied op de wijze zoals hiervoor aangegeven niet toe.

- ‘Paraplubestemmingsplan Wonen en Parkeren’

De gemeenteraad van Goeree-Overflakkee heeft op 2 februari 2023 dit paraplubestemmingsplan vastgesteld, om meer grip te krijgen op het gebruik van reguliere woningen en om een adequate parkeerregeling te hebben in bestemmingsplannen. Het paraplubestemmingsplan is een partiële herziening van alle (vastgestelde) bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen binnen de gemeente Goeree-Overflakkee.

In de regels van voorliggend bestemmingsplan ‘Langeweg Ooltgensplaat’ zijn de regels uit het parapluplan één-op-één overgenomen.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht.

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting

De woningen worden via de parallelweg langs de Langeweg ontsloten. Bij een woning kan volgens de normen van het CROW worden uitgegaan van 7,8 tot 8,6 vervoersbewegingen per etmaal, in dit geval in totaal tussen de 15,6 en 17,2 vervoersbewegingen per etmaal. Dit is een zeer beperkte intensiteit, de parallelweg is voldoende gedimensioneerd om dit te verwerken.

Parkeren

Voor de berekening van het vereist aantal parkeerplaatsen voor onderhavig bouwplan is uitgegaan van de parkeernormen van het CROW (Toekomstbestendig parkeren, uitgave nr. 381). Het plangebied is te categoriseren als 'lintbebouwing'. De bijbehorende norm is dat er tussen de 2,0 en 2,8 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning. Daarvan uitgaande dient het plan te voorzien in drie parkeerplaatsen (afrondding naar boven) per woning. Op eigen terrein is bij de woningen voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren van minimaal drie auto's. De parkeernorm is in de regels vastgelegd.

4.3 Flora en fauna

Op basis van de Wet natuurbescherming is het van belang bij de ruimtelijke planvorming inzicht te geven in de aanwezige natuurlijke waarden. Op dit moment is het plangebied in gebruik als tuin.

Het plangebied ligt niet in een Natura2000- of Natuur Netwerk Nederland (NNN)-gebied. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied is Krammer – Volkerak, ligt op ruim 1 km van het plangebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied bevindt zich op minimaal 150 meter van het plangebied (watergang Tweede Hamerd).

Hierdoor beïnvloedt het plan tot het oprichten van twee woningen in het plangebied geen beschermd natuurgebied.



Figuur 4.1 plangebied ten opzichte van natuurgebieden

Het bouwplan tot het oprichten van woningen wordt binnen enkele jaren uitgevoerd. Op dat moment zal worden gezien of er zodanige ecologische waarden aanwezig kunnen zijn, dat een quick scan ecologie dient te worden uitgevoerd.

Stikstof

Vanwege recente jurisprudentie moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied. Er is een AERIUS-berekening gemaakt om de bijdrage aan de stikstofdepositie in omliggende Natura 2000-gebieden aan te tonen door de voorgenomen ontwikkeling (MBH Consult, 6 oktober 2023, nr. OGP00-E-621). Uit deze berekening volgt dat er zowel in de aanleg/bouw- als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn en dat er dus geen sprake is van meetbare depositie in Natuur 2000-gebieden. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een verslechtering van de milieukwaliteit.

Uit oogpunt van de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992), alsmede van de Erfgoedwet. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente.

Er dient binnen bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Uit de archeologische verwachtingskaart van de Goeree-Overflakkee blijkt dat het perceel geen archeologische verwachting heeft. Er behoeft derhalve geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Er zijn geen monumentale waarden aanwezig in of nabij het plangebied.

Het plangebied valt ook niet binnen een molenbiotoop.

Conclusie

Dit betekent dat dit onderdeel de planvorming niet in de weg staat.

4.5 Waterhuishouding

De watertoets ten behoeve de voorgestane ontwikkeling wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de waterhuishoudkundige consequenties van het plan en het vaststellen van eventuele mitigerende of compenserende maatregelen.

Op 10 november 2021 is het nieuwe Waterbeheerprogramma unaniem door het algemeen bestuur van het waterschap Hollandse Delta vastgesteld. Dat programma geldt voor de periode 2022-2027.

Het waterbeheerprogramma heeft betrekking op drie kerntaken:

- veilige dijken en duinen;
- voldoende en schoon water;
- het schoonmaken van afvalwater.

Om deze taken ook in de toekomst goed te kunnen blijven uitvoeren, wordt door het waterschap rekening gehouden met klimaatverandering, duurzaamheid, energietransitie en biodiversiteit.

Watergang

Het plangebied grenst aan enkele sloten. Voor het onderhoud van deze sloten moet een beschermingszone van 4 m worden aangehouden, die vrij moet blijven van obstakels. Dit is initiatiefnemer bekend en er wordt rekening mee gehouden.

Waterveiligheid

Het plan wordt niet gerealiseerd binnen de beschermingszone van een waterkering.

Voldoende water - wateroverlast

Het watersysteem van het Waterschap wordt niet aangetast door het bouwplan. Er is ter plaatse ook geen sprake van wateroverlast. Uit de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014' van het Waterschap blijkt dat 10% van de toename van het verhard oppervlak moet worden gecompenseerd in open water.

In buitensstedelijk gebied geldt die eis pas bij een toename van verharding van 1.500 m², in stedelijk gebied bij een toename van 500 m². Er zijn nog geen uitgewerkte plannen voor de bebouwing en terreinverharding van de twee bouwpercelen. De verwachting is dat het verhard oppervlakte op het perceel met niet meer dan 500 m² toeneemt. Het gaat daarbij dan om maximaal 250 m² verharding (bebouwing en terreinverharding) per perceel. Het realiseren van compenserend water is om die reden niet vereist.

Als de toename van verhard oppervlak onder de 500 m² blijft, dan zal dit worden gemeld aan het waterschap. Als toch blijkt dat er meer dan 500 m² wordt verhard, geldt een vergunningplicht aan het waterschap.

Schoon water

De woningen zullen worden aangesloten op de bestaande riolering. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en worden geloosd op aanwezig open water. Met het oog op de waterkwaliteit van het te lozen hemelwater geldt dat ook de daken van de woningen worden uitgevoerd in niet-uitlogende materialen.

Wegbeheer

De Langeweg en de weg parallel aan de Langeweg is in beheer en onderhoud en eindigt bij de bebouwde kom bord, hierop berust ook het eigendom van het waterschap.

Conclusie

Het bouwplan is in overeenstemming met de geldende normen en beleidsuitgangspunten van het aspect 'water'.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Woningen zijn milieugevoelige objecten. Uit dien hoofde wordt bij de voorbereiding van het bestemmingsplan gezien of de woningen worden gesitueerd in de milieuzone van omliggende milieubelastende functies.

Onderzoek

In de nabijheid van het plangebied zijn de volgende bedrijfsfuncties relevant.

Langeweg 61 Ooltgensplaat

Op het perceel bevindt zich een landbouwbedrijf.

Een dergelijk bedrijf behoort tot milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 m. De afstand tussen de woningen en de grens van het agrarisch bouwvlak is meer dan 50 m.

Fittersweg 1a Ooltgensplaat

Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied Oostflakkee’ zijn op het perceel Fittersweg 1a bedrijfsmatige activiteiten toegestaan, behorende tot categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Zoals hiervoor al aangegeven gaat het daarbij om een richtafstand van 30 m. De afstand tussen de nieuwe woningen en de grens van de bedrijfsbestemming is meer dan 90 m.

Verder zijn er geen bedrijven die relevant zijn voor de herontwikkeling van het plangebied.

Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.7 Geluid

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet inzicht worden geboden in de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling vanuit akoestisch oogpunt. Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaai en/of spoorweglawaai. Toetsingskader is de Wet geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrie en/of spoorweglawaai

Het plangebied valt niet binnen een zone voor industrie- en/of spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

Wettelijk kader: voor woningbouw binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overgelegd. De woningen liggen binnen de geluidszone van de Langeweg en de Fittersweg. Er is om die reden akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaai (Kraaij akoestisch adviesbureau, 24 januari 2023, projectnr. VL.2281.R01). Het onderzoek wordt in het rapport als volgt samengevat:

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai op de gevels van de nieuwbouw binnen het plangebied op het perceel naast Langeweg 68 in Ooltgensplaat (gemeente Goeree - Overflakkee) kan gesteld worden dat:

- de geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw vanwege de Langeweg ten hoogste 54 dB bedraagt en daarmee niet overal voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in navolging van de Wgh. De overschrijding van 1 – 6 dB vindt voornamelijk plaats aan de voorzijde van het bouwvlak, maar in mindere mate ook aan de beide zijdelingse bouwvlakranden.
- de maximale geluidbelasting voor het aanvragen van een hogere waarde (53 dB) wordt op de 1e en 2e verdiepingshoogte van de voorgevelzijde van de nieuwbouw (naar de weg gericht) eveneens overschreden (1 dB), waardoor voor deze geveldelen geen hogere waarde kan worden aangevraagd. Zij dienen uitgevoerd te worden als ‘dove’ gevel als er zich direct aangrenzend geluidgevoelige ruimten gaan bevinden.

- uit maatregelenonderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeers- en vervoerskundige aard.
- er geen sprake is van toename in geluid na cumulatie, omdat er slechts één geluidbron in het onderzoek relevant is, namelijk de Langeweg, en de geluidbelasting vanwege de Lindenlaan op de nieuwbouw dermate laag is dat deze geen invloed meer uitoefent op het akoestisch woon- en leefklimaat.
- het akoestisch woon- en leefklimaat bij de nieuwbouw als (zeer) goed tot matig dient te worden beoordeeld en deze daaruit voortvloeiend aanvaardbaar wordt geacht.
- gelet op de resultaten uit de gridberekening en de ligging van het plangebied ten opzichte van de maatgevende weg, het aannemelijk is dat er bij elke nieuwbouwwoning zondermeer één geluidluwe gevel aanwezig zal zijn, evenals een geluidluwe buitenruimte. Dit zal in ieder geval de noordoostelijk georiënteerde (achter)gevelzijde zijn (geluidbelasting na cumulatie < 53 dB). In dit geval is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.
- er voor de voorgenomen nieuwbouw een hogere waarde van 52 dB kan worden aangevraagd bij de gemeente Goeree - Overflakkee vanwege de geluidbelasting van de Langeweg in combinatie met (extra) maatregelen bij de ontvanger om te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit.
- In dit geval dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie te voldoen aan minimaal 25 dB voor een verblijfsgebied en 23 dB voor een verblijfsruimte om overal in de woningen zondermeer een goed akoestisch woon- en leefklimaat te waarborgen.

De naar de Langeweg gekeerde gevel van de twee woningen zullen derhalve op de begane grond een geluidsbelasting hebben van 53 dB. De gemeente zal hiervoor een hogere grenswaarde moeten vaststellen.

De 1e en 2e verdiepingshoogte van de voorgevel van de woningen moet hetzij worden uitgevoerd als dove gevel, dan wel mogen er zich aan die zijde geen geluidgevoelige ruimten bevinden. In de regels van de bestemming 'Wonen' is dit verwerkt.

Spoorweg- en/of industrielawaai

Het perceel Langeweg ligt niet in een geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dan wel nabij een spoorweg.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met het aspect geluid, met dien verstande dat er een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld voor de voorgevel van de woningen en de verdiepingen ook geluidsbeperkingen hebben zoals hiervoor verwoord.

4.8 Bodem

In de Woningwet is bepaald dat door de gemeenteraad in de bouwverordening regels moeten worden opgenomen om het bouwen op verontreinigde bodem te voorkomen. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van een (bodem)onderzoek naar de aard en schaal van de verontreiniging van de bodem. In dit kader is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, 21 augustus 2023, nr. 23-2187-R01ML).

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

- De zandige bovengrond op de locatie (0 – 0,5 m-mv, MM01 en MM02) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen met uitzondering van een licht verhoogd gehalte met kwik (MM02);
- De zandige ondergrond op de locatie (0,5 – 1,5 m-mv, MM03) is niet verontreinigd met de onderzochte stoffen;
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 13) zijn licht verhoogde concentraties barium en 1,1,2-trichloorethaan aangetoond; barium wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondconcentratie.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese ‘onverdacht voor verontreiniging’ (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en in het grondwater. De aangetoonde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen onzes inziens niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

4.9 Geur

Geurhinder heeft een negatieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving. Geurhinder is tevens een belemmerende factor voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel, waardoor het aspect geur/stank geen belemmeringen oplevert voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

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

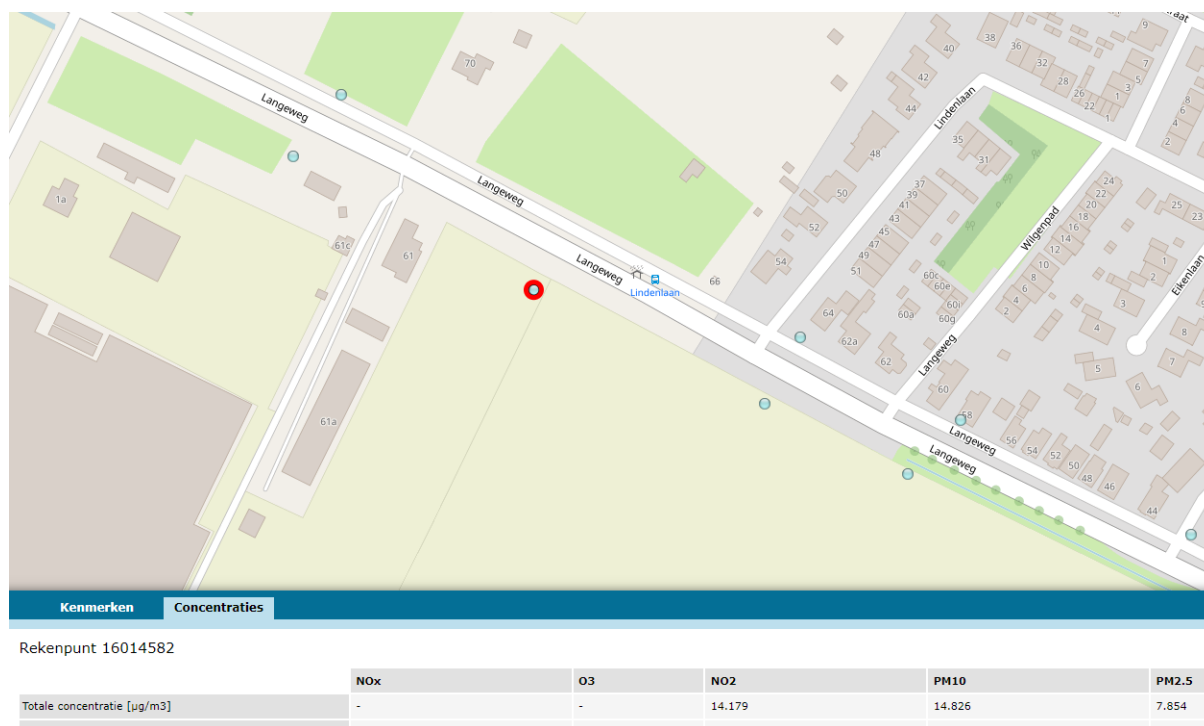
- a. Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c. Het plan draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- 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. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’.

Hier worden twee woningen gebouwd met circa acht vervoersbewegingen per etmaal per woning. Er kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Heersende luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2021 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof op het rekenpunt dat het dichtst bij het plangebied ligt (rekenpunt 16014582), ruimschoots onder de grenswaarden van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor PM_{2,5} 25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ liggen, zie figuur 4.2.



Figuur 4.2 NSL-monitoringstool

Conclusie

De voorgenen ontwikkeling betreft de herontwikkeling van het perceel Langeweg in Ooltgensplaat. Gezien dit beperkte omvang van het plan behoeft er geen specifiek luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit worden geen belemmeringen ondervonden.

4.11 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour 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.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of -leidingen aanwezig zijn die invloed hebben op woonbebouwing in het plangebied. De dichtstbijzijnde risicobron is een propaantank op het bedrijfsp perceel aan de Fittersweg 1a in Ooltgensplaat. De risicocontour van die tank ligt alleen op het eigen bedrijfsp perceel en strekt zich daarom niet uit tot de gronden waar de twee nieuwe woningen komen



Figuur 4.3 deel risicokaart Nederland

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het bestemmingsplan als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen of langs het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

4.13 Milieueffectrapportage

Het plan maakt ontwikkelingen mogelijk die vallen onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Een m.e.r. beoordeling is in dat geval op basis van de Wet milieubeheer verplicht. In dit plan is al ingegaan op de verschillende onderdelen. Echter hieronder motiveren, wij nogmaals, dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

Bij de kenmerken van de projecten moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

De omvang van het project betreft de nieuwbouw van twee woningen.

- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via opgevangen in een septic tank.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.
- Er is geen risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen risico's voor de menselijke gezondheid.

Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop de projecten van invloed kunnen zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- Het bestaande grondgebruik betreft een tuingebruik.
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone en is een herontwikkeling passend bij het bestaande gebied ter plaatse.
- Het gebied heeft geen hoge bevolkingsdichtheid. Het gebied heeft archeologisch gezien een lage verwachting.
- Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden, te weten 'Volkerak' liggen op ruim 1 km ten zuiden van het plangebied. De bouw van de woningen met daaraan gerelateerde verkeersbewegingen heeft geen nadelig effect op het Natura 2000 gebied.

3. Kenmerken van het potentiële effect

Gezien de beperkte omvang van het project zijn er geen potentiële aanzienlijke effecten te verwachten. Dit is ook beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Op basis van de bovenstaande zal het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Binnen het plangebied worden de bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Tuin’ gelegd. Bij de bestemming ‘Wonen’ worden de bouwregels en de gebruiksmogelijkheden geregeld. De woningen mogen een goothoogte hebben van maximaal 6 m en een dakhelling van tussen 25 en 55 graden.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast zijn o.a. artikelen opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen en enkele algemene bepalingen.

5.3 Plantoetsing en handhaving

De gemeente Goeree-Overflakkee is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bouwplan omvat de bouw van twee woningen. Het plangebied ligt in een bebouwingslint van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het perceel Langeweg is in eigendom bij de initiatiefnemer.

Met initiatiefnemer is een zogenaamde anterieure exploitatieovereenkomst afgesloten. Dit betekent dat het kostenverhaal is verzekerd. Er hoeft dan ook geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro te worden vastgesteld. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar zijn ex artikel 6.4a Wro in de gesloten exploitatieovereenkomst ook afspraken gemaakt over het afwentelen door de gemeente op de initiatiefnemer van eventueel toe te kennen tegemoetkomingen in planschade.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan vooroverlegpartners. Er is daarop geen reactie ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Langeweg Ooltgensplaat’ heeft vanaf 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon door eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze tegen het ontwerpplan bij de gemeenteraad worden ingediend.

Conform de wettelijke bepalingen is de ter inzage legging op 19 december 2023 aangekondigd in de Staatscourant, het gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

De terinzagelegging heeft analoog en digitaal plaatsgevonden in het gemeentehuis en digitaal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website www.gemeentehw.nl.

Gedurende de termijn dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen ingediend.