

Wijzigingsplan Prinses Margrietstraat

Gemeente Goeree-Overflakkee

Wijzigingsplan

Prinses Margrietstraat

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

29 juli 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252524-01A

REG02-0252524-01A

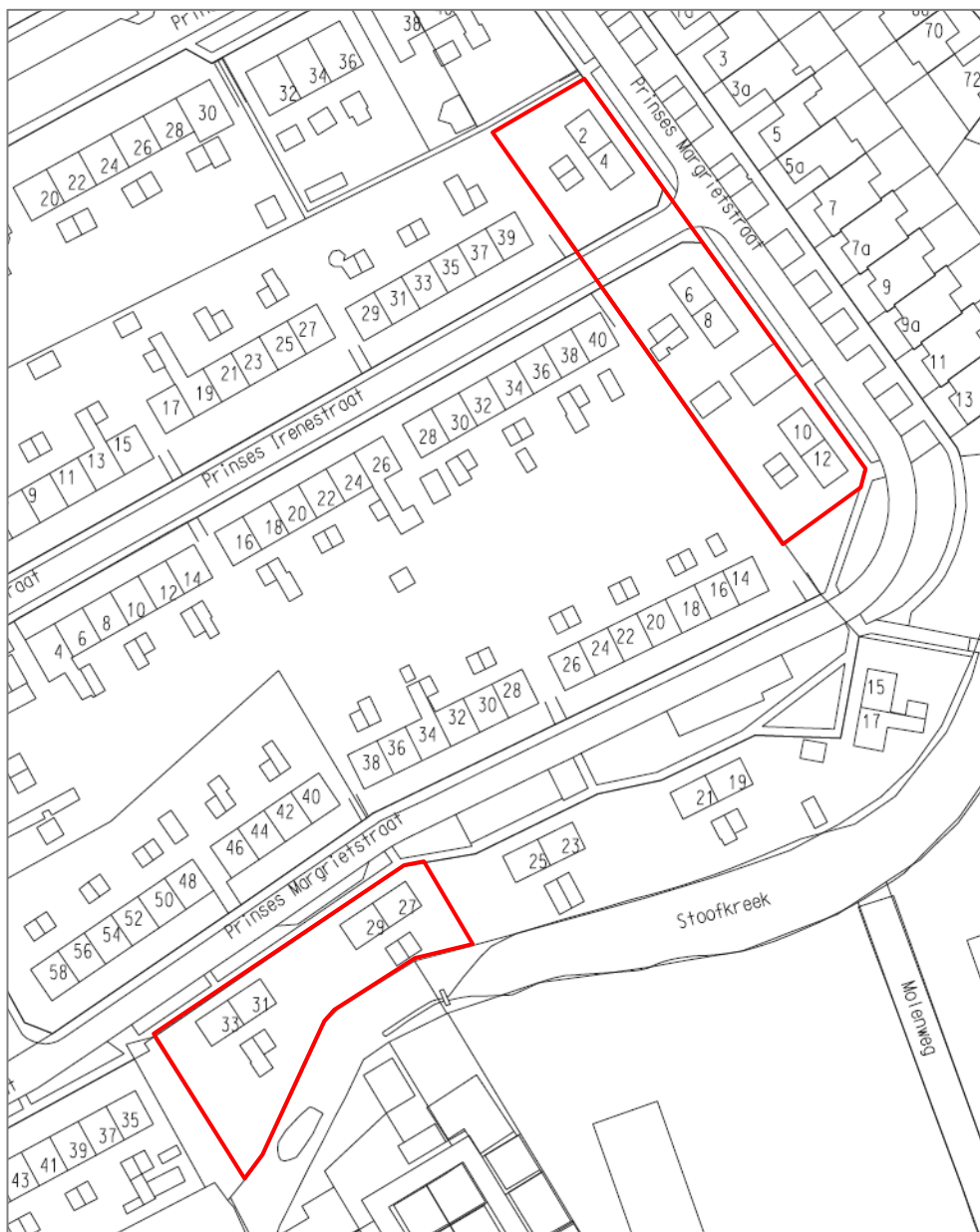
TEK02-0252524-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1924.WP1Middelharnis13-WP30

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	1
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan	3
2.2	Huidige situatie	4
2.3	Het initiatief	5
2.4	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	8
2.5	Wijze van bestemmen	8
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	9
3.3	Economische uitvoerbaarheid	15
4	Juridische planopzet	17
4.1	Plansystematiek	17
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	17
4.3	De bestemmingen	17
5	Procedures	19



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Woongood GO is voornemens om aan de Prinses Margrietstraat in Middelharnis 17 nieuwe woningen te realiseren. Deze woningen vervangen tien verouderde Zweedse woningen (huisnummers 2-12 en 27-33), die inmiddels zijn gesloopt. In het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis' zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om op de locaties Prinses Margrietstraat 2-12 en Prinses Margrietstraat 27-33 nieuwe woningen te realiseren. Het initiatief past binnen de voorwaarden die zijn opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheden. Voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om de herontwikkeling mogelijk te maken en biedt een bouwtitel voor de bouw van 17 aaneengebouwde woningen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan bestaat uit twee delen. Het zuidwestelijke deel van het plangebied, waar zeven nieuwe woningen worden gebouwd, grenst in het noorden aan de Prinses Margrietstraat. In het oosten grenst dit deel van het plangebied aan het perceel Prinses Margrietstraat 25 en in het zuiden aan de gronden rond de Stoofkreek en Knorrenburg. Het noordoostelijke deel van het plangebied, waar tien nieuwe woningen worden gebouwd, grenst in het oosten aan de Prinses Margrietstraat. Dit deelgebied wordt doorsneden door de Prinses Irenestraat en grenst verder aan de woonpercelen van de woningen aan de Prinses Margrietstraat, Prinses Irenestraat en Prins Bernhardstraat.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Middelharnis' is op 25 april 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (ter plaatse van de Prinses Irenestraat). Voor het plangebied zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen: wijzigingsgebied 6 heeft betrekking op de locatie Prinses Margrietstraat noordoost (huisnummers 2-12) en wijzigingsgebied 7 op de locatie Prinses Margrietstraat zuidwest (huisnummers 27-33). In de artikelen 38.7 en 38.8 zijn de voorwaarden opgenomen die van toepassing zijn op deze wijzigingsgebieden.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan wordt verwezen naar de regels van het 'moederplan'. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het wijzigingsplan zijn gemaakt.

Daarnaast is in de toelichting onder andere de toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden opgenomen en is de relatie met de diverse milieuaspecten beschreven.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het wijzigingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Middelharnis', dat op 25 april 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. In dat bestemmingsplan zijn voor het plangebied twee wijzigingsgebieden opgenomen, met de nummers 6 en 7. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van deze wijzigingsgebieden het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van een gewijzigde verkaveling. De wijzigingsbevoegdheden luiden als volgt.



Bestemmingsplan 'Middelharnis': wijzigingsgebieden 6 (rechts) en 7 (links)

38.7 Wro-zone - wijzigingsgebied 6 (Prinses Margrietstraat noordoost)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' ten behoeve van een gewijzigde verkaveling, mits:

- a sprake is van een stedenbouwkundige opzet die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving;
- b ter vervanging van het bestaande aantal woningen maximaal 10 woningen worden gebouwd;
- c er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- d wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, waarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen van het CROW zoals opgenomen in publicatie 182 'Parkeerkencijfers', met dien verstande dat op eigen terrein dient te worden voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per woning;
- e de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m;

- f de woningen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 15 graden.*

38.8 Wro-zone - wijzigingsgebied 7 (Prinses Margrietstraat zuidwest)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 7' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ten behoeve van een gewijzigde verkaveling, mits:

- a sprake is van een stedenbouwkundige opzet die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving;*
- b ter vervanging van het bestaande aantal woningen maximaal 7 woningen worden gebouwd;*
- c er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;*
- d wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien, waarbij wordt uitgegaan van de parkeernormen van het CROW zoals opgenomen in publicatie 182 'Parkeerkencijfers', met dien verstande dat op eigen terrein dient te worden voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per woning;*
- e de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 m;*
- f de woningen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 15 raden.*

In totaal kunnen er dus - ter vervanging van de bestaande tien woningen - 17 nieuwe woningen worden gerealiseerd, waarvan tien in het noordoostelijk deel van het plangebied en zeven in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Door Woongoed GO is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden. Hierna wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan het nieuwe stedenbouwkundig plan.

2.2 Huidige situatie

In het plangebied waren in totaal tien woningen gesitueerd, die in de jaren '50 van de vorige eeuw door Zweden zijn geschonken om te voorzien in woningbouw na de Watersnoodramp van 1953. De tien woningen, die inmiddels zijn gesloopt, maakten deel uit van een gebied met in totaal 16 identieke woningen, verdeeld over 8 blokken van twee woningen. In het noordoostelijke deel van het plangebied waren drie blokken aanwezig en in het zuidwestelijke deel van het plangebied twee blokken. De woningen hadden een bouwhoogte van twee bouwlagen met kap en waren gesitueerd op ruime percelen. De houten woningen voldoen niet meer aan de eisen die tegenwoordig aan woningen worden gesteld. Renovatie van alle Zweedse woningen is te kostbaar in relatie tot de 'winst' die renovatie zou opleveren. Zelfs na renovatie zou immers sprake zijn van (naar de huidige maatstaven) zeer kleine woningen. Om die reden heeft Woongoed GO besloten om tien van de woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Door de nieuwbouw van 17 aaneengebouwde woningen kan worden voorzien in een deel van de behoefte aan sociale huurwoningen in de kern Middelharnis.

In de omgeving van het plangebied staan hoofdzakelijk aaneengebouwde woningen, op enkele locaties afgewisseld met halfvrijstaande of vrijstaande woningen.

De ruimtelijke structuur van het woongebied wordt in sterke mate bepaald door het rechthoekige stratenpatroon. De woningen rond het plangebied hebben een bouwhoogte van anderhalf à twee bouwlagen met kap, waarbij de kap over het algemeen evenwijdig aan de straat ligt. Op enkele locaties (met name aan de Prinses Margrietstraat 7-13) is sprake van dwarskappen. Parkeren vindt in het gebied hoofdzakelijk plaats in de openbare ruimte, deels in de vorm van langsparkeren in het straatprofiel en deels in kleine clusters met gestoken parkeervakken. Bij halfvrijstaande en vrijstaande woningen is tevens sprake van parkeergelegenheid op eigen terrein.

2.3 Het initiatief

2.3.1 Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling van de locaties Prinses Margrietstraat 2-12 en Prinses Margrietstraat 27-33 gaat uit van de realisering van in totaal 17 aaneengebouwde woningen: tien woningen in het noordoostelijk deel van het plangebied en zeven in het zuidwestelijk deel van het plangebied. Met de opzet van het stedenbouwkundig plan is aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omringende woonstraten.

De woningen in het noordoostelijk deel van het plangebied maken (net als de voormalige Zweedse woningen) deel uit van de rechthoekige woonblokken tussen de Prins Bernhardlaan, de Prinses Irenestraat en de Prinses Margrietstraat. De nieuwe woningen sluiten deze woonblokken in noordoostelijke richting af. De woningen zijn georiënteerd op de Prinses Margrietstraat en de achtertuinen van de woningen grenzen - net als in de huidige situatie - aan de achtertuinen van de daarachter gelegen woningen. De nieuwe woningen krijgen een hoogte van twee bouwlagen met kap, waarmee wordt aangesloten op de hoogte van de woningen in de omgeving en op de hoogte van de voormalige Zweedse woningen. De woningen worden verdeeld over drie bouwblokken: ten noorden van de Prinses Irenestraat wordt een blok van drie woningen gebouwd en ten zuiden van de Prinses Irenestraat worden een blok van drie en een blok van vier woningen gerealiseerd. De woningen worden voorzien van een kap met een kaprichting parallel aan de straat. Aan weerszijden van de Prinses Irenestraat is sprake van een verbijzondering, doordat de kap dwars op de Prinses Margrietstraat staat. De nieuwe woningen staan hier iets verder van de rijbaan af dan de bestaande woningen, zodat aan weerszijden van de Prinses Irenestraat ruimte is voor het toevoegen van parkeergelegenheid op gronden die voorheen als tuin in gebruik waren.

De woningen in het noordoostelijk deel van het plangebied zijn ten opzichte van de voormalige Zweedse woningen één à twee meter verschoven richting de Prinses Margrietstraat, waardoor sprake is van een minder diepe voortuin. Gezien de profielbreedte van de Prinses Margrietstraat en de groene inrichting ter plaatse is dit ruimtelijk gezien goed voorstelbaar. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op ruim 20 meter afstand van de woningen aan de overzijde van de Prinses Margrietstraat. De woningen worden bijna 10 meter diep en zijn daarmee aanzienlijk dieper dan de voormalige, slechts 5 meter diepe, Zweedse woningen.

Door de woningen iets verder naar voren te plaatsen, ontstaat aan de achterzijde van de nieuwe woningen meer ruimte voor de achtertuin, zodat de woningen niet te dicht op de naastgelegen woonpercelen komen te staan: de afstand van de achtergevels van de nieuwe woningen tot aan de bestaande woningen bedraagt ruim 12 meter.



Stedenbouwkundig plan (Weeda architecten)

In het zuidwestelijk deel van het plangebied worden twee blokken met woningen gerealiseerd. De woningen staan hier op vergelijkbare afstand van de Prinses Margrietstraat als de voormalige Zweedse woningen. Ook hier wordt een deel van de voormalige zijtuin benut voor het toevoegen van parkeergelegenheid. Het voornemen bestaat om in deze woningen het volledige programma (woonkamer, slaapkamers, badkamer) op de begane grond te realiseren. In dat geval krijgen de woningen een bouwhoogte van één bouwlaag met kap. Om het volledige programma op de begane grond te kunnen realiseren, is een grotere woningdiepte nodig dan bij de woningen in het noordoostelijk deel van het plangebied.



Impressie nieuwe woningen (Weeda architecten)

2.3.2 Ontsluiting en parkeren

Ten gevolge van de sloop en nieuwbouw worden per saldo zeven woningen toegevoegd in het plangebied. De omringende straten kunnen de beperkte verkeerstoename ten gevolge van het initiatief zonder problemen verwerken. Aanpassing van de ontsluitingsstructuur is daarom niet noodzakelijk.

Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de extra zeven woningen, worden op een aantal locaties binnen het plangebied nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Aan weerszijden van de Prinses Irenestraat worden 6 parkeervakken gerealiseerd en in het zuidwestelijk deel van het plangebied worden 10 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen die in de huidige situatie aanwezig zijn (3 stuks aan de voorzijde van de woningen op de huisnummers 27-29 en 16 stuks voor de woningen op de huisnummers 15-25) blijven behouden, evenals de parkeerplaatsen aan de voorzijde van de woningen aan de Prinses Margrietstraat 1-13.

Per saldo worden hierdoor in het plangebied 22 parkeerplaatsen toegevoegd. Op grond van CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers' wordt voor de woningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor zeven nieuwe woningen zouden op basis van deze parkeernormering 13 parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd. Er worden dus ruim meer parkeerplaatsen toegevoegd dan op grond van de parkeernormering benodigd is. Alle parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied, grotendeels op gronden die voorheen in gebruik waren als tuin en in het bestemmingsplan 'Middelharnis' ook als zodanig waren bestemd. Hiermee wordt voldaan aan de eis in de wijzigingsbevoegdheden om op eigen terrein te voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per woning.

2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Het initiatief voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden die zijn opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan 'Middelharnis':

- er is sprake van een stedenbouwkundige opzet die aansluit op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving (*artikel 38.7 sub a en 38.8 sub a*);
- ter vervanging van de bestaande woningen worden maximaal 10 respectievelijk 7 woningen teruggebouwd (*artikel 38.7 sub b en 38.8 sub b*);
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien en op eigen terrein wordt minimaal 1 parkeerplaats per woning aangelegd (*artikel 38.7 sub d en 38.8 sub d*);
- de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 meter (*artikel 38.7e en 38.8e*) en de woningen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van minimaal 15 graden (*artikel 38.7 sub f en 38.8 sub f*).

Omdat wordt voldaan aan deze voorwaarden, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan. Als voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden (*artikel 38.7 sub c en 38.8 sub c*) is tevens opgenomen dat geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen. In hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt aandacht besteed aan de relevante aspecten.

2.5 Wijze van bestemmen

Het stedenbouwkundig plan voor de Prinses Margrietstraat is vertaald op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Qua systematiek is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Middelharnis' (het 'moederplan' waar dit wijzigingsplan deel van uitmaakt). Dit betekent dat de voortuinen van de woningen, waar geen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Tuin'. De overige delen van de woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen'. Rond de nieuwe woningen zijn bouwvlakken opgenomen, die zijn afgestemd op bouwblokken uit het stedenbouwkundig plan. Per bouwvlak is aangegeven hoeveel woningen er mogen worden gerealiseerd. Daarnaast is per bouwvlak de toegelaten woningtypologie (aaneengebouwd) en de maximale goothoogte (6 meter) aangeduid. De gronden waar parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van 17 woningen in het bestaand stedelijk gebied van Middelharnis. Voor deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het kader van dat bestemmingsplan, dat is vastgesteld in april 2013, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw beleid is geformuleerd, kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisering van nieuwe woningen mogelijk op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben. Het initiatief heeft betrekking op de sloop van tien woningen en de terugbouw van 17 woningen op min of meer dezelfde locatie. Het plan heeft een beperkte ruimtelijke impact en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het aantal te onderzoeken milieuaspecten is daarom beperkt. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Daarmee wordt aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, waarmee wordt voldaan aan de betreffende voorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden (*artikel 38.7 sub c en 38.8 sub c*).

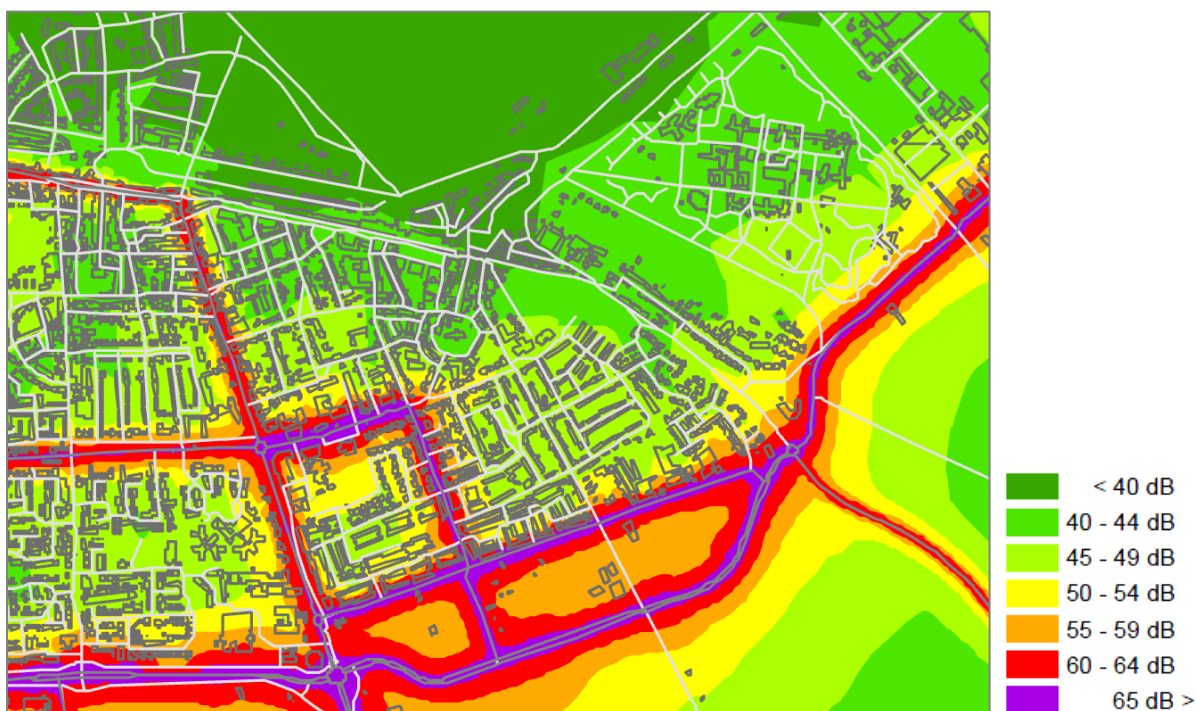
3.2.1 Bodem

Op Goeree-Overflakkee wordt gebruik gemaakt van een bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart. Het doel van het bodembeheerplan is het beleidsmatig vaststellen van de voorwaarden waaronder grond kan worden toegepast als bodem. De bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan vormen samen een belangrijk middel voor 'actief bodembeheer'. Hierbij wordt een duurzaam en verantwoord gebruik van de verontreinigde bodem beoogd. Het bodembeheerplan heeft betrekking op toepassing van schone en licht verontreinigde grond als bodem. De bodemkwaliteitskaart wordt gebruikt om te bepalen of grond kan worden hergebruikt in Goeree-Overflakkee.

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Middelharnis' een woonbestemming en is ook in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Door de bouw van nieuwe woningen wijzigt de bestemming van het plangebied niet. Omdat de bestemming niet verandert, is een bodemonderzoek in het kader van de planologische procedure niet noodzakelijk. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal te zijner tijd moeten worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de realisering van de nieuwe woningen. Gezien de vigerende bestemming en het huidige gebruik (woonpercelen) worden geen belemmeringen verwacht.

3.2.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van een (spoor)weg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. In opdracht van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee zijn verkeerslawaaikaarten voor Goeree-Overflakkee gemaakt. Deze kaarten zijn bedoeld als informatief instrument bij de beoordeling van onder meer de haalbaarheid van ruimtelijke plannen. Een uitsnede van de kaart voor Middelharnis is hierna weergegeven. De genoemde waarden in de verklaring zijn zonder toepassing van artikel 110g Wgh, zijnde een aftrek van 5 dB.



Uitsnede Geluidskaart Goeree-Overflakkee. Wegverkeerslawaa in 2008 (DGMR, V2008.0829.00.R001)

De wegen in de directe omgeving van het plangebied maken deel uit van een 30 km/h-gebied en hebben ingevolge de Wet geluidhinder dus geen geluidzone. Gezien de beperkte verkeersintensiteit op de Prinses Margrietstraat (30 km/h) is een akoestisch onderzoek voor deze weg niet zinvol. Vanwege het wegverkeer in deze woonstraat is ter plaatse van de nieuwe woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat. Uit de Geluidskaart Goeree-Overflakkee blijkt bovendien dat de geluidbelasting in het plangebied vanwege de 50 km/h-wegen in de omgeving zeer beperkt is. Volgens de Geluidskaart bedraagt de geluidbelasting in het plangebied (zonder aftrek ingevolge artikel 110 Wgh) tussen de 45 en 49 dB. Inclusief de aftrek van 5 dB resulteert een geluidbelasting tussen de 40 en 44 dB. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB zoals opgenomen in de Wet geluidhinder. Er zijn uit akoestisch oogpunt dus geen belemmeringen voor de realisering van nieuwe woningen in het plangebied.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de 'Regeling niet in betekenende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is 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'. Voorliggend wijzigingsplan betreft de realisering van 17 nieuwe woningen, op een locatie waar voorheen tien woningen stonden. Per saldo is dus sprake van het toevoegen van zeven woningen. Ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate' draagt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gesitueerd. Deze bedrijven bevinden zich ten zuiden van de het plangebied, aan de Molenweg en de Steneweg. De bedrijven worden in de huidige situatie in hun activiteiten en uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de woningen aan de Prinses Margrietstraat. Het betreft zowel de woningen Prinses Margrietstraat 27-33 (die zijn gesloopt ten gunste van herontwikkeling) als de naastgelegen woningen Prinses Margrietstraat 15-25 en Prinses Margrietstraat 35-53. Ten gevolge van de herontwikkeling worden de vier woningen Prinses Margrietstraat 27-33 vervangen door zeven nieuwe woningen. De situering van de nieuwe woningen is vrijwel gelijk aan de situering van de bestaande woningen. Ook de ligging van de bestemming 'Wonen' (waarbinnen aan- en uitbouwen aan de woningen kunnen worden gerealiseerd) wijzigt niet. De bestaande bedrijven worden door de beoogde nieuwbouw daarom niet belemmerd in hun mogelijkheden. Omdat de bedrijven in de huidige situatie al in hun activiteiten worden beperkt door de bestaande woningen, is de hinder die de bedrijven veroorzaken in het plangebied bovendien beperkt. Ter plaatse van de nieuwe woningen is daarom sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied levert derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

3.2.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations) en transport van gevaarlijke stoffen (over weg, spoor en water en door buisleidingen). De wetgeving omtrent risicovolle inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Voor risicovolle transportassen (over de weg, over het spoor en over het water) is, vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Crnvgs) van toepassing.

Het plangebied ligt op grote afstand van risicovolle inrichtingen. De Zuidelijke Randweg, die in de regionale beleidsvisie externe veiligheid is aangemerkt als route waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, ligt op ruime afstand (meer dan 300 meter) van het plangebied. In de nabijheid van het plangebied liggen ook geen buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Er zijn uit oogpunt van externe veiligheid derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van woningen in het plangebied.

3.2.6 Water

Het plangebied van dit wijzigingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan Hollandse Delta 2009-2015. In dit waterbeheerplan worden de functies van het water, de doelstellingen per functie en het beleid voor een breed scala aan onderwerpen beschreven. Het waterbeheerplan bevat beleidskaders die op hoofdlijnen richting geven aan de uitvoering van maatregelen en werkzaamheden in het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta.

In het kader van duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap de drietrapsstrategie voor waterkwaliteit. Waterschap Hollandse Delta heeft deze als volgt uitgewerkt:

- schoonhouden/voorzuiveren;
- vuil en schoon water zoveel mogelijk scheiden;
- nazuiveren of verdunnen/doorspoelen.

Hiermee stelt het waterschap Hollandse Delta duidelijke eisen aan de watersystemen. Naast de voorgaande drietrapsstrategie hanteert het waterschap de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen en afvoeren'. Daarnaast is voor de gronden rondom watergangen en dijken de Keur van het waterschap van toepassing.

De Keur bevat onder andere bepalingen ten behoeven van de bescherming en het beheer en onderhoud van watergangen en oppervlaktewater. Voor werkzaamheden in de nabijheid van een watergang of dijklichaam is een vergunning of ontheffing in het kader van de Keur noodzakelijk.

Dit wijzigingsplan voorziet in een toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Hoewel de functie van het plangebied niet wijzigt, maakt dit wijzigingsplan meer (17 in plaats van 10) en grotere woningen mogelijk. In die gevallen waarin een ontwikkeling leidt tot meer verharding, dienen (extra) compenserende maatregelen te worden getroffen voor waterberging. 10% van het toegenomen verhard oppervlak dient als waterberging terug te komen in hetzelfde peilgebied. In dit geval wordt de compensatie vormgegeven door het aanpassen van de direct ten zuiden van het plangebied gelegen Stoofkreek. Door de oppervlakte aan open water hier te vergroten, kan eenvoudig worden voorzien in de compensatie-eis van het waterschap. Het vergroten van het oppervlak aan open water is mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Middelharnis'. De gronden direct ten noorden van de Stoofkreek zijn bovendien in eigendom van Woongoed GO, zodat compensatie hier eenvoudig mogelijk is. De exacte oppervlakte en uitvoering van de werkzaamheden zal in overleg met het waterschap worden bepaald.

3.2.7 Cultuurhistorie en archeologie

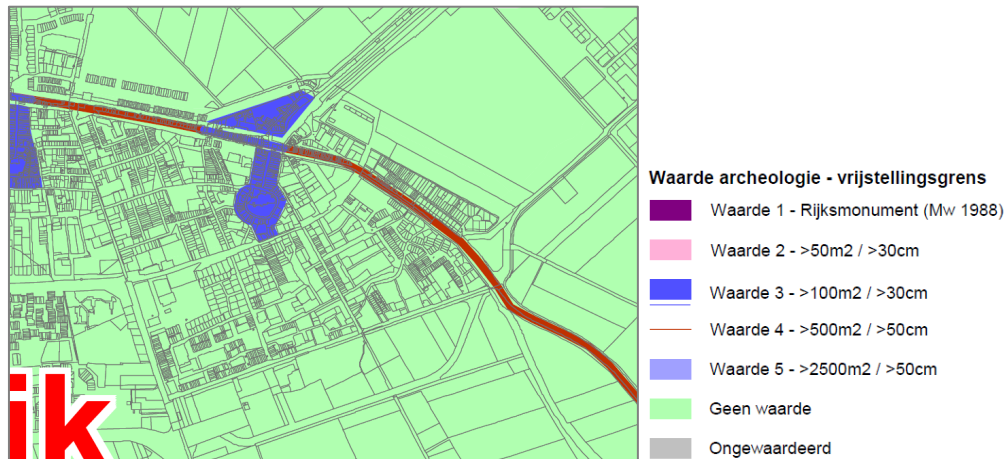
Cultuurhistorie

De Zweedse woningen in de Prinses Margrietstraat vertegenwoordigen een zekere cultuurhistorische waarde. De woningen vormen een herinnering aan de Watersnoodramp van 1953 en de woningnood in de jaren daarna. Uit cultuurhistorische oogpunt wordt daarom gestreefd naar het behoud van een deel van de Zweedse woningen. Het wordt daarbij echter niet nodig geacht om alle woningen te behouden. De situering van de woningen aan de Prinses Margrietstraat 2-12 en 23-33 (de woningen die zich bevonden in het plangebied van dit wijzigingsplan) is minder karakteristiek dan de situering van de overige woningen. Voor de woningen Prinses Margrietstraat 2-12 en 23-33 zijn daarom in het bestemmingsplan 'Middelharnis' wijzigingsbevoegdheden opgenomen die herontwikkeling van deze percelen mogelijk maakt. De Zweedse woningen in het plangebied zijn inmiddels gesloopt om ruimte te maken voor een nieuwe ontwikkeling.

Voorliggend wijzigingsplan maakt in het plangebied de realisering van 17 nieuwe woningen mogelijk. De woningen sluiten qua bouwmassa en situering aan op de woningen in het omringende woongebied. In de architectuur van de woningen wordt, door het toepassen van houten gevelbekleding en een sterke horizontale geleiding, gerefereerd aan de voormalige Zweedse woningen. Uit cultuurhistorisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Archeologie

De gemeente Goeree-Overflakkee hanteert een archeologische beleidskaart, waarop aan het gemeentelijk grondgebied verschillende archeologische (verwachtings)waarden zijn toegekend. Het plangebied ligt, net als het overgrote deel van het stedelijk gebied van Middelharnis, in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Archeologisch onderzoek is op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid daarom niet noodzakelijk.



Beleidskaart archeologische waarden (bron: Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee)

3.2.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Op provinciaal niveau heeft het natuurbeleid zijn doorwerking gekregen door de aanwijzing van de ecologische hoofdstructuur.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de ligging in het stedelijk gebied van Middelharnis heeft het initiatief geen effecten op beschermde natuurgebieden.

Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een aantal braakliggende woonkavels, waar de bebouwing reeds is gesloopt. De nieuwe woningen worden grotendeels gerealiseerd ter plaatse van de voormalige Zweedse woningen. Op deze gronden is geen opgaande beplanting aanwezig.

Gezien de inrichting van het plangebied worden geen beschermde soorten verwacht. Het opgaande groen dat aanwezig is rond de Stoofkreek (in de tuinen van de voormalige Zweedse woningen), kan behouden blijven in de tuinen van de nieuwe woningen. Er zijn derhalve geen belemmeringen vanwege de Flora- en faunawet.

3.2.9 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van een woning.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van 17 woningen. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om het kostenverhaal te verzekeren wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en de ontwikkelende partij. Omdat wordt voorzien in een anterieure overeenkomst, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Goeree-Overflakkee geen negatieve financiële gevolgen verbonden.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het plangebied, waarbij de realisering van 17 aaneengebouwde woningen mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Middelharnis'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn voor het plangebied de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin' (ter plaatse van de voortuinen van de nieuwe woningen) en 'Verkeer - Verblijfsgebied' (ter plaatse van de Prinses Irenestraat en de nieuwe parkeerplaatsen) opgenomen. De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft twee begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (algemene regels) is één artikel opgenomen. In dit artikel is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Middelharnis' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Middelharnis' van toepassing zijn. Hierbij is één uitzondering opgenomen: artikel 28.2.2 onder c van het bestemmingsplan 'Middelharnis' is niet van toepassing op dit wijzigingsplan. Deze bepaling regelt dat bijgebouwen minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofgebouw moeten worden gebouwd. In het stedenbouwkundig plan is bij één van de woningen echter sprake van een bijgebouw dat op kortere afstand van de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd. Door de regeling niet van toepassing te verklaren, kan ook dit bijgebouw worden gerealiseerd. Door het toekennen van de bestemmingen 'Wonen' (wel bijgebouwen toegestaan) en 'Tuin' (geen bijgebouwen toegestaan) is in dit wijzigingsplan geregeld dat ongewenste situaties, zoals het realiseren van bijgebouwen voor de voorgevel van de woningen, worden voorkomen. De grens tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' ligt bij alle bouwvlakken, met uitzondering van de aangepaste woning, op 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- In hoofdstuk 3 (overgangs- en slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Middelharnis'.

Voorliggend wijzigingsplan kent drie bestemmingen. Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemmingen is.

Tuin

De voortuinen van de nieuwe woningen zijn bestemd als 'Tuin'. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor bij de woning behorende tuinen. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan en de hoogte van andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen) mag niet meer bedragen dan 1 meter. Via afwijking kunnen burgemeester en wethouders erkers of entreeportalen aan de voor- of zijgevel van een woning toestaan.

Wonen

De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen, beroepsmatige activiteiten en aan de woonfunctie gebonden parkeervoorzieningen. Daarnaast zijn onder andere ondergeschikte paden en wegen, erven en tuinen, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag maximaal het aangeduide aantal woningen worden gebouwd. Daarnaast zijn de typologie (aaneengebouwd) en de maximale goothoogte (6 meter) aangeduid. Buiten het bouwvlak zijn bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van 50 m². De bouwhoogte van erven en terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen. In de bestemming 'Wonen' zijn beroepsmatige activiteiten onder voorwaarden toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn onder andere bestemd voor verblijfsgebied, wegen ten behoeve van bestemmingsverkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Gebouwen zijn in deze bestemming niet toegestaan, wel mogen andere bouwwerken (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) worden opgericht.

5 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken overheidsdiensten en instanties. Er zijn geen vooroverlegreacties ontvangen.

Het ontwerpwijzigingsplan heeft daarnaast met ingang van 24 april 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat' is op 29 juli 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.