

Ruimtelijke onderbouwing

Prinses Margrietstraat,
Middelharnis

Gemeente Goeree-Overflakkee

Ruimtelijke onderbouwing

Prinses Margrietstraat,
Middelharnis

Gemeente Goeree-Overflakkee

Datum:

11 mei 2016

Projectgegevens:

ROB03-0253550-01A

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het initiatief	3
3	Uitvoerbaarheid	5
3.1	Beleidskader	5
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	5
3.3	Economische uitvoerbaarheid	11

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Woongood GO is voornemens om aan de Prinses Margrietstraat in Middelharnis elf nieuwe woningen te realiseren. Deze woningen komen op de locatie waar voorheen zes Zweedse woningen stonden (huisnummers 23, 25, 27, 29, 31 en 33). Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn de afgelopen jaren twee procedures doorlopen: voor de zeven westelijke woningen is het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat' vastgesteld, voor de vier oostelijke woningen is een omgevingsvergunning verleend.

Het huidige bouwplan wijkt in beperkte mate af van de bouwmogelijkheden die het wijzigingsplan biedt en van de verleende omgevingsvergunning. Het aantal woningen is gelijk ten opzichte van de eerder vergunde situatie, en de situering van de woningen is op hoofdlijnen ongewijzigd, maar de woningen passen (net) niet binnen de bouwvlakken van het wijzigingsplan en zijn iets groter dan de woningen waarvoor eerder een omgevingsvergunning is verleend. Daarnaast ligt een deel van de achtertuinen van de nieuwe woningen op gronden die zijn bestemd als 'Recreatie - Dagrecreatie'. Er is daarom besloten om voor de bouw van elf woningen een nieuwe omgevingsvergunning aan te vragen. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter onderbouwing van deze omgevingsvergunning. Ten opzichte van de huidige planologische situatie (vastgesteld wijzigingsplan voor zeven woningen en verleende omgevingsvergunning voor vier woningen) worden geen extra woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de woonpercelen Prinses Margrietstraat 23-33 en een deel van de gronden ten zuiden daarvan. In het oosten en westen grenst het plangebied aan bestaande woonpercelen aan de Prinses Margrietstraat en in het zuiden aan de Stoofkreek.



Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het oostelijk deel van het plangebied en voor een deel van de achtertuinen van de nieuwe woningen vigeert het bestemmingsplan 'Middelharnis', zoals op 25 april 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Goeree-Overflakkee. Op 18 juni 2015 is een omgevingsvergunning verleend, waarbij is afgeweken van het bestemmingsplan 'Middelharnis' ten behoeve van de bouw van vier woningen in het oostelijk deel van het plangebied. Voor het westelijk deel van het plangebied vigeert het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat', zoals op 29 juli 2014 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In het wijzigingsplan zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen in totaal zeven woningen mogen worden gebouwd. Voor het plangebied gelden de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Water' en 'Recreatie - Dagrecreatie'.



Bestemmingsplan 'Middelharnis' met binnen de zwarte bolletjeslijn het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat' en binnen de blauwe bolletjeslijn de gronden waarvoor een omgevingsvergunning is verleend

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing bevat een beschrijving van het initiatief. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het bouwplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische haalbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

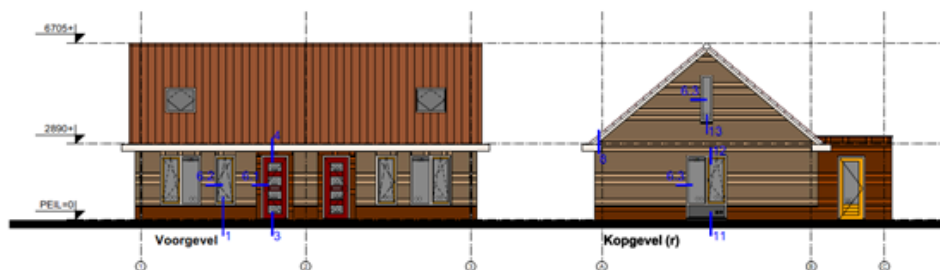
In het plangebied waren zes woningen gesitueerd, die in de jaren '50 van de vorige eeuw door Zweden zijn geschonken om te voorzien in woningbouw na de Watersnoodramp van 1953. De zes woningen maakten deel uit van een gebied met in totaal 16 identieke woningen, verdeeld over acht blokken van twee woningen. 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 Woongood GO besloten om een aantal Zweedse woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw.

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. 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.

2.2 Het initiatief

2.2.1 Bouwplan

Het bouwplan voor de herontwikkeling van de locatie Prinses Margrietstraat gaat uit van de realisering van vier halfvrijstaande (senioren)woningen en zeven aaneengebouwde (senioren)woningen. Door de nieuwbouw van elf seniorenwoningen wordt voorzien in een deel van de behoefte aan deze woningen in de kern Middelharnis. Met de opzet van het stedenbouwkundig plan is aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omringende woonstraten. In het plangebied zijn door de vaststelling van het wijzigingsplan en de verleende omgevingsvergunning reeds elf woningen toegestaan. Het huidige bouwplan wijkt slechts voor wat betreft de situering en de grootte van de woningen in beperkte mate af van het eerder vergunde bouwplan.



Woningtype plangebied

Alle woningen krijgen een hoogte van één bouwlaag met kap. De halfvrijstaande woningen zijn verdeeld over twee blokken van twee woningen. De aaneengebouwde woningen worden in een blok van drie en een blok van vier woningen gerealiseerd. De woningen worden voorzien van een kap met een nokrichting parallel aan de straat. De woningen worden op de begane grond, inclusief aanbouw, bijna 11,3 meter diep en zijn daarmee dieper dan de voormalige, slechts 5 meter diepe, Zweedse woningen.



Situering woningen in het plangebied

2.2.2 Ontsluiting en parkeren

Ten gevolge van de sloop en nieuwbouw worden per saldo vijf 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.

Bij de planvorming voor de elf woningen ter vervanging van de zes woningen op de percelen Prinses Margrietstraat 23-33 worden ten westen van het plangebied 10 parkeerplaatsen toegevoegd. Op grond van CROW-publicatie 182 'Parkeerkencijfers' wordt voor de woningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,8 parkeerplaats per woning. Voor de 5 extra woningen zijn op basis van deze norm 9 extra parkeerplaatsen benodigd. Voor de te bouwen woningen wordt door de aanleg van 10 nieuwe parkeerplaatsen dus voldaan aan de gestelde parkeernorm.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de bouw van elf woningen in het bestaand stedelijk gebied van Middelharnis. Ten behoeve van de bouw van zeven van deze woningen is recent (juli 2014) een wijzigingsplan vastgesteld. Voor de bouw van de overige vier woningen is in juni 2015 een omgevingsvergunning verleend. In het kader van deze procedures heeft een beleidstoetsing plaatsgevonden, op basis waarvan voor alle elf woningen een directe bouwtitel geldt. Aangezien in de tussentijd geen nieuw relevant beleid is geformuleerd, kan geconcludeerd worden dat het initiatief past binnen het vigerende beleidskader.

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de realisering van nieuwe woningen mogelijk gemaakt op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben. Het initiatief heeft betrekking op een beperkte wijziging ten opzichte van het al eerder vastgestelde wijzigingsplan en de eerder vergunde omgevingsvergunning. Het plan maakt de bouw van elf woningen mogelijk, op de plek waar eerst zes woningen stonden. 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.

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.

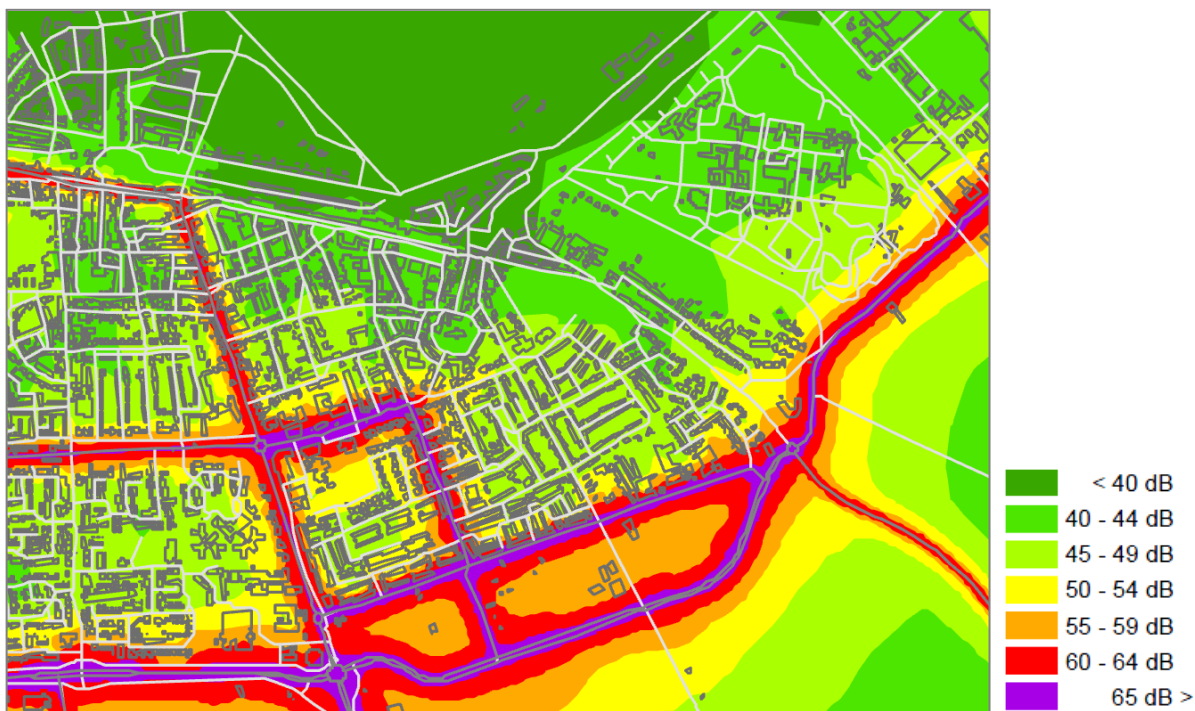
In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd door ATKb, adviesbureau voor bodem, water en ecologie*. Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor het gebruik als woonpercelen. Wel is de voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese 'verdacht voor lichte bodemverontreiniging met metalen, minerale olie en PAK in de grond' bevestigd, waardoor de vrijkomende grond buiten de onderzoekslocatie niet zonder meer herbruikbaar is.

* Verkennend bodemonderzoek Prinses Margrietstraat 2 t/m 12 en 15 t/m 33 te Middelharnis, 17 december 2013

Indien van de locatie grond wordt afgevoerd, dient daarom rekening te worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving van onder meer de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit.

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 Geluidskartaal Goeree-Overflakkee. Wegverkeerslawaaai 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 Geluidskartaal Goeree-Overflakkee blijkt bovendien dat de geluidbelasting in het plangebied vanwege de 50 km/h-wegen in de omgeving zeer beperkt is. Volgens de geluidskartaal bedraagt de geluidbelasting in het plangebied (zonder aftrek ingevolge artikel 110g 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 plan betreft de realisering van elf nieuwe woningen, op een locatie waar voorheen zes woningen stonden. Per saldo is dus sprake van het toevoegen van vijf 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 luchtkwaliteits-eisen 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 en zuidwesten 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 bestaande woningen aan de Prinses Margrietstraat. Ten gevolge van de herontwikkeling worden de zes woningen Prinses Margrietstraat 23-33 vervangen door elf nieuwe woningen. De situering van de nieuwe woningen ten opzichte van de bedrijven aan de Molenweg is vrijwel gelijk aan de situering van de bestaande woningen. 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 het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) 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 valt binnen het beheersgebied van het Waterschap Hollandse Delta. Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan Hollandse Delta 2016-2021. Het Waterbeheerprogramma brengt verschillende sporen bij elkaar, stemt af, integreert en maakt keuzes inzichtelijk. Met een oordeel over de voorgelegde keuzes heeft het bestuur van het waterschap in belangrijke mate kunnen sturen op de doelen en het Waterbeheerprogramma vertaalt deze doelen naar de organisatie. Het programma zet de koers uit voor de komende zes jaar en biedt een kader voor de nadere uitwerking van de uitvoering van maatregelen, het beheer en onderhoud en vergunningverlening en handhaving.

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

- schoonhouden/voorzuisen;
- vuil en schoon water zoveel mogelijk scheiden;
- nazuisen 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 behoeve 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.

De ontwikkeling, die met deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, voorziet in een toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Hoewel de functie van het plangebied niet wijzigt, maakt voorliggend plan meer (11 in plaats van 6) 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' en het wijzigingsplan 'Prinses Margrietstraat'. De gronden direct ten noorden van de Stoofkreek (achter de recent gebouwde woningen) zijn 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

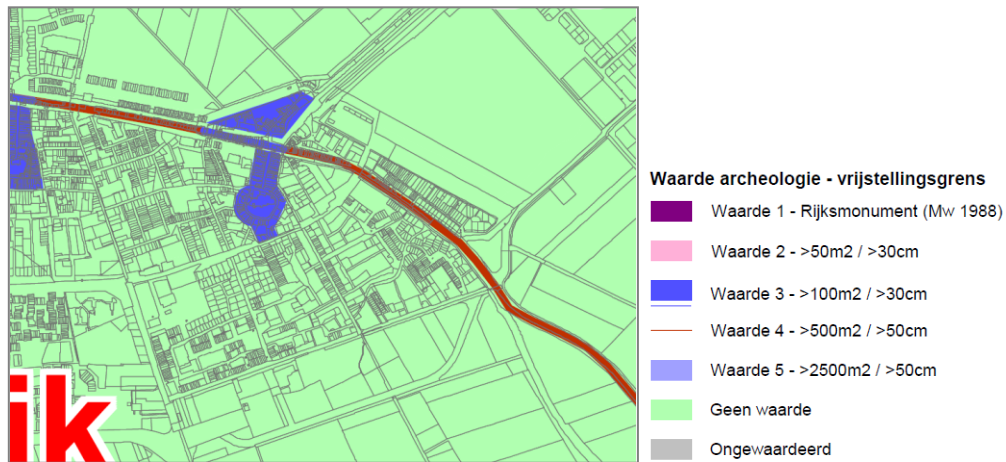
Cultuurhistorie

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. Om deze reden zijn tussen de gemeente en Woongoed GO afspraken gemaakt over het behoud van een deel van de Zweedse woningen. De woningen Prinses Margrietstraat 15, 17, 19 en 21 zijn inmiddels door Woongoed GO gerenoveerd, met behoud van zoveel mogelijk originele elementen. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het plangebied de realisering van elf nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De woningen sluiten qua bouwmassa en situering aan op de voormalige Zweedse woningen en de woningen in het omringende woongebied. 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 natuurbesluit 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 mogen 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 zestal woonkavels, waar de bebouwing reeds is gesloopt. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op bestaande woonpercelen. Op deze gronden is geen opgaande beplanting aanwezig. Gelet op het gebruik 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 woningen.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van elf woningen. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om het kostenverhaal te verzekeren, is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Goeree-Overflakkee en Woongoed GO. Omdat is 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.