



Bestemmingsplan Fabiusstraat 22 Melissant Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Versie: Vastgesteld

NL.IMRO.1924.MLSFabiusstraat22-BP30

Datum: 20 mei 2021

Aanvrager:

Van Den Nieuwendijk Bouw BV
De heer K. de Vogel

Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Opzet van deze toelichting	4
2	Bestaande situatie	5
3	Voorgestelde situatie.....	8
4	Geldend bestemmingsplan Dorpsgebied Melissant 2012	10
4.1	Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan:	11
4.2	Afwijken van het bestemmingsplan Dorpsgebied Melissant 2012.....	11
5	Beleidskaders	12
5.1	Rijksbeleid	12
5.1.1	<i>Ladder duurzame verstedelijking.....</i>	<i>12</i>
5.2	Provinciaal beleid	13
5.2.1	<i>Omgevingsbeleid van Zuid-Holland</i>	<i>13</i>
5.2.2	<i>Omgevingsvisie Zuid-Holland</i>	<i>13</i>
5.2.3	<i>Omgevingsverordening Zuid-Holland</i>	<i>14</i>
5.2.4	<i>Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland.....</i>	<i>14</i>
5.2.5	<i>Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021.....</i>	<i>15</i>
5.3	Regionaal beleid.....	16
5.3.1	<i>Waterbeheerprogramma 2016 - 2021</i>	<i>16</i>
5.4	Gemeentelijk beleid:.....	17
5.4.1	<i>Regionale structuurvisie Goeree Overflakkee (mei 2017)</i>	<i>17</i>
5.4.2	<i>Startnotitie Omgevingsvisie Goeree Overflakkee</i>	<i>17</i>
5.4.3	<i>De Eilandvisie (februari 2015).....</i>	<i>18</i>
5.4.4	<i>Eilandvisie en dit initiatief:.....</i>	<i>19</i>
5.5	Conclusies beleid rijk, provincie, regionaal en gemeente	20
6	Cultuurhistorie en archeologie	21
6.1	Cultuurhistorie	21
6.2	Archeologie	22
7	Milieu	23
7.1	Aanmeldnotitie m.e.r.....	23
7.2	Geluid.....	23
7.2.1	<i>Wegen met een wettelijke geluidzone rond het plangebied</i>	<i>24</i>
7.3	Bedrijven en milieuzonering	25
7.4	Luchtkwaliteit	25
7.5	Externe veiligheid	26
7.6	Bodem.....	26
7.6.1	<i>Bodemonderzoek</i>	<i>26</i>
7.7	Sloop bestaande bebouwing en asbestonderzoek	27
7.8	Natuur en ecologie.....	27
7.8.1	<i>Wettelijk kader Wet natuurbescherming</i>	<i>27</i>

7.8.2	<i>Beoordeling beschermde natuurgebieden</i>	27
7.8.3	<i>Aanwezigheid beschermde planten en dieren</i>	28
7.8.4	<i>Stikstofdepositie</i>	28
7.8.5	<i>CONCLUSIES EN ADVIES</i>	28
7.8.6	<i>Advies en vervolgstappen</i>	30
7.9	Kabels, leidingen,	31
7.10	Duurzaam bouwen.....	31
7.11	Waterhuishouding	31
7.11.1	<i>Waterkwantiteit bestaande en nieuwe situatie:</i>	32
7.11.2	<i>Digitale Watertoets</i>	32
7.11.3	<i>Vragen digitale watertoets Fabiusstraat 22</i>	33
7.12	Bezonning	34
8	Juridische toelichting	35
9	Economische uitvoerbaarheid	37
10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	38
10.1	Informereren omwonenden	38
10.2	Inspraak.....	38
10.3	Wettelijk vooroverleg	38
10.4	Procedure bestemmingsplan	38
11	Bijlagen	39
Bijlage 1.	Asbestinventarisatie Fabiusstraat 22 Melissant	39
Bijlage 2.	Bodemonderzoek Fabiusstraat 22 Melissant	39
Bijlage 3.	Digitale Watertoets Fabiusstraat 22 Melissant (bijlagen 3a en 3b)	39
Bijlage 4.	Eco-effectscan Fabiusstraat 22 Melissant	39
Bijlage 5.	Advies stikstofdepositie en woningbouw DCRM.....	39
Bijlage 6.	Verkennd marktonderzoek woningbehoefte	39
Bijlage 7.	Bezonningsstudie.....	39
Bijlage 8.	Aanmeldnotitie m.e.r.	39
Bijlage 9.	Nota van inspraak	39

1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van het perceel Fabiusstraat 22 te Melissant van een schoolgebouw naar 5 woningen. De huidige bestemming van het perceel is Maatschappelijk.

Aan de Fabiusstraat 22 te Melissant, staat een voormalige kleuterschool horende bij CBS De Regenboog. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1006 m². Door verbouwplannen van de school is de kleuterschool op een andere locatie ondergebracht. Het gebouw heeft hierdoor geen bruikbare functie meer. Gezien de potentie van de locatie heeft de gemeente een aantal partijen gevraagd een plan in te dienen voor een mogelijke herontwikkeling.

De gemeente heeft besloten mee te willen werken aan dit initiatief. Het project omvat de realisatie van 5 eengezinswoningen. Met voorliggende bestemmingsplan wordt dit initiatief planologisch mogelijk gemaakt.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding + de daarbij behorende onderzoeken.

1.1 Opzet van deze toelichting

Deze toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstukken 2 en 3 betreffen een beschrijving van de bestaande en de voorgestelde situatie. Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de relatie van dit initiatief met het geldende bestemmingsplan en de beleidskaders. Hoofdstuk 6 betreft cultuurhistorie en archeologie, hoofdstuk 7 milieu en hoofdstuk 8 de juridische toelichting. De hoofdstukken 9 en 10 bevatten de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie



Afbeelding 1. Topografische kaart Melissant, plangebied rode cirkel (pdok.nl)

Het plangebied, rode cirkel, ligt in het stedelijk gebied van Melissant. Melissant is een dorp in de gemeente Goeree-Overflakkee, in de provincie Zuid-Holland. Het dorp heeft circa 2160 inwoners (2017).



Afbeelding 2. Luchtfoto > plangebied P, geel kader (Google Map)

Het plangebied (P) is onderdeel van een schoollocatie. Rondom het plangebied en de schoollocatie (S) liggen bestaande woningen.



Afbeelding 3. Kadastrale situatie Fabiusstraat 22, plangebied P (pdok.nl)

Het perceel is kadastraal bekend Sectie A, perceel 2979. De oppervlakte van het perceel is circa 1006 m².



Afbeelding 4. Plangebied gezien vanaf de Fabiusstraat (Street view)

Op het perceel Fabiusstraat 22 staat een voormalig schoolgebouw. Het perceel wordt ontsloten op de Fabiusstraat. Parkeren vond plaats in de openbare ruimte.



Afbeelding 5. Plangebied gezien vanaf de Fabiusstraat (Street view)



Afbeelding 6. Impressie woonbebouwing rond het plangebied (Street view)

De omgeving van de Fabiusstraat te Melissant bestaat voornamelijk uit grondgebonden rijwoningen met twee bouwlagen en één kap.

GAASHEKWEK +/- 1800 mm. hoog (met hedera)

01 +/-
187 m²

02 +/-
130 m²

03 +/-
130 m²

04 +/-
170 m²

05 +/-
213 m²

bestaand netwerk te handhaven

bestaand netwerk te handhaven

aan te nemen laag met vrijkomend materiaal

bestaand netwerk te handhaven

ERFORENS

FABIVSSTRAAT

3196

project NIEUWB

Voorgesteld wordt 5 woningen te realiseren op het perceel Fabiusstraat 22, bestaande uit 1 bouwlaag met een kap.

Op het perceel worden 7 parkeerplaatsen gerealiseerd. De rest van de parkeerbehoefte zal worden opgevangen in de bestaande openbare ruimte. Rond en tussen de parkeerplaatsen worden groen en bomen aangelegd, om de groene aanblik te behouden.



Afbeelding 8. Impressies van de gevels van de nieuwe woningen



Afbeelding 9. 3D impressie van de woningen gezien vanaf de Fabiusstraat

De nieuwe woningen zijn grondgebonden woningen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om vijf woningen te realiseren van 1 bouwlaag en een kap. Het betreft woningen in traditionele bouwstijl en traditionele materialen.

De woningen passen daarmee goed in de bestaande woonomgeving met eveneens grondgebonden woningen in traditionele materialen.

4 Geldend bestemmingsplan Dorpsgebied Melissant 2012

Fabiussstraat 22 ligt in het bestemmingsplan Dorpsgebied Melissant 2012.

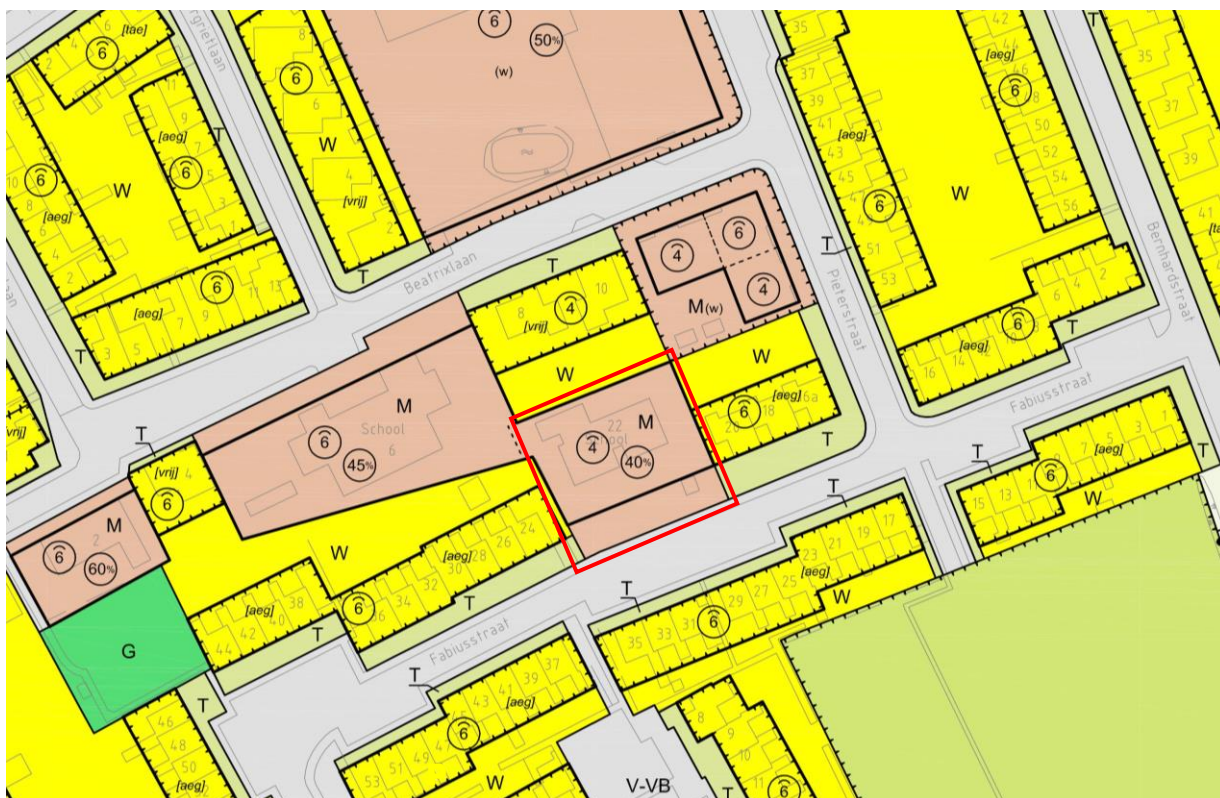
Plan: Dorpsgebied Melissant 2012

Status: Onherroepelijk

Plantype: Bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0504.DLDMelissant11-BP30

De gemeenteraad heeft op 27-09-2012 het bestemmingsplan Dorpsgebied Melissant 2012 vastgesteld.



Afbeelding 10. Fragment bestemmingsplankaart Dorpsgebied Melissant

Het plangebied, globaal aangeduid met een rood kader, heeft de bestemming Maatschappelijk, met de volgende maatvoering op de verbeelding:

- een bouwvlak;
- bebouwingspercentage 40%.
- goothoogte 4 meter.

Bestemming Maatschappelijk in het geldende bestemmingsplan:

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn wat betreft het plangebied bestemd voor:

- a. bibliotheken, gezondheidszorg, jeugd- en kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, levensbeschouwelijke en culturele voorzieningen en verenigingsleven;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Algemene afwijkingsregels in het geldende bestemmingsplan

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) van gebouwen met ten hoogste 10%;

4.1 Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan:

Gebruik:

Het gebruik van de voorgestelde woningen past niet binnen de bestemming Maatschappelijk.

Bouwvlak en bebouwingspercentage

De verkaveling van de 5 woningen met bijbehorend bebouwingsoppervlak past binnen het bestaande bouwvlak en het bestaande bebouwingspercentage.

Goothoogte

De goothoogte van de voorgestelde woningen past met 4 meter binnen de gegeven goothoogte van 4 meter.

4.2 Afwijken van het bestemmingsplan Dorpsgebied Melissant 2012

Om medewerking te kunnen verlenen aan dit initiatief, zal het bestemmingplan moeten worden gewijzigd of een Wabo procedure gevolgd moeten worden waarmee kan worden afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

Gekozen is voor partiele herziening van het geldende bestemmingsplan. Er ontstaat dan rechtszekerheid voor de nieuwe bewoners, wat betreft de bouwmogelijkheden op eigen erf.

Met een nieuw bestemmingsplan wordt ook duidelijkheid geboden aan de omwonenden over het gebruik en de bouwmogelijkheden van het plangebied.

5 Beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

Een belangrijk basisprincipe van het ruimtelijk ordeningsbeleid is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Het initiatief draagt bij aan het rijksbeleid tot bevordering van krachtige steden en dorpen. Met dit initiatief zijn geen nationale belangen in het geding.

5.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, in de plantoelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking te worden meegenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder vereenvoudigd.

De nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking moet, net als de oude ladder worden gevolgd wanneer planologisch “nieuwe stedelijke ontwikkelingen” van enige omvang mogelijk worden gemaakt.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State is gebleken dat de bouw van 5 nieuwe woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. De ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet verplicht gesteld voor dit initiatief. Wel moet dan nog worden aangetoond dat er vraag is naar de woningen.

Er zijn geen recente woningbouwontwikkelingen, maar er is een aantoonbare behoefte naar woningen in Melissant, zie bijlage 6 bij deze toelichting. Dit initiatief draagt daarom bij aan de maatschappelijke behoefte.

Dit initiatief is daarmee in overeenstemming met rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Omgevingsbeleid van Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

5.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderstaand enkele punten uit de omgevingsvisie die raken aan voorliggend bestemmingsplan

- *Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.*

Voorliggend initiatief draagt bij aan verdichting binnen bestaand dorpsgebied.

- *Slimmer, schoner, sterker. Dat is de toekomst. Voor de wereld, voor Nederland en zeker ook voor Zuid-Holland. Dat is complex en tegelijkertijd heel eenvoudig. Ons leven, wonen en werken verandert ingrijpend.*

Voorliggend initiatief draagt daaraan bij door energieneutrale woningen.

5.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit;
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften;
- c. zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur, gelet op de intrinsieke waarde, dierenwelzijn, het behouden en herstellen van de biologische diversiteit, economische belangen, volksgezondheid en openbare veiligheid.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit:

a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);

Voorliggend ontwikkeling voldoet hieraan.

5.2.4 Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland

Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland. Het uitgangspunt is "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". In de provinciale structuurvisie staat wat als provinciaal belang wordt beschouwd en hoe de provincie daarop wil gaan sturen.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Goeree-Overflakkee is het meest zuidelijke eiland van Zuid-Holland en grenst aan de Zeeuwse eilanden. Rust, ruimte en de omlijsting door de grote deltawateren zijn belangrijke kwaliteiten van dit gebied. Goeree-Overflakkee werkt samen met de provincie en andere partijen aan duurzaamheid, klimaatbestendigheid en leefbaarheid. Concrete vraagstukken betreffen o.a. de sociaaleconomische vitaliteit en de leefbaarheid in de kernen. Een integrale en gezamenlijke aanpak is nodig om een vitale en duurzame toekomst voor Goeree-Overflakkee veilig te stellen. Een opgave hierin is versterken van de leefbaarheid. Een integrale benadering van dorpsontwikkeling, recreatieve ontwikkeling en versterking van de karakteristieke landschapselementen (zoals havenkanalen, kreken en dijken) biedt hier perspectief.

Het toevoegen van 5 woningen draagt bij aan versterken van de leefbaarheid van de kern Melissant.

Dit initiatief is daarmee in overeenstemming met provinciaal beleid.

5.2.5 Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021



De provincie herzielt het regionaal waterplan eens in de 6 jaar. Water raakt veel beleidsterreinen. Daarom staat het waterplan niet op zichzelf.

Het regionaal waterplan 2016-2021 bepaalt het waterbeleid van de provincie. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Beleidsdocumenten

Het waterbeleid is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit
- het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

Voortgangsnota Europese kaderrichtlijn water 2016-2021

Hierin staan de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Waterplan 2010-2015

Zoals gezegd, voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

- Hoofdstuk 4 Waarborgen waterveiligheid - Regionale keringen: Normen compartimentering-dijken en voorlandkeringen (paragraaf 4.4.3 doelstelling 4)
- Hoofdstuk 5 Realiseren mooi en schoon water - Water en natuur: opstelling beheerplannen voor Natura2000 gebieden, inclusief aanpak van verdroging (paragraaf 5.4.3, doelstelling 1) - Vismigratie: opheffen vismigratieknelpunten (paragraaf 5.6.3)
- Bijlage 7: Operationeel grondwaterbeleid

Volgens hoofdstuk 5 van het waterplan: als een locatie (her-) ontwikkeld wordt, dan kan de wateropgave als integraal onderdeel van het plan gerealiseerd worden. De watertoets en het vooroverleg van een bestemmingsplanwijziging zijn goede toetsmomenten.

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 7.10 van deze toelichting.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Op 26 november 2015 heeft de Verenigde Vergadering het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma (WBP) staan de doelen van het waterschap voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water (inclusief de Europese Kaderrichtlijn Water) en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater).

Bij het zuiveren van afvalwater staat duurzaamheid steeds meer centraal. Dit komt terug in aspecten als het beperken van het energieverbruik, het reduceren van het gebruik van hulpstoffen, het verhogen van de eigen energieproductie, het opwaarderen van afvalstoffen tot grondstof en het verminderen van afval. Deze verduurzaming heeft tot doel onze “footprint”, oftewel de nalatenschap aan toekomstige generaties, te beperken en de doelmatigheid van de zuiveringsprocessen te vergroten.

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 7.10 van deze toelichting.

5.4 Gemeentelijk beleid:

5.4.1 Regionale structuurvisie Goeree Overflakkee (mei 2017)

Door gewijzigd beleid bij de provincie zijn de rode contouren losgelaten. De gemeente heeft haar koers vastgelegd in de Eilandvisie. De visie op wonen in de Regionale structuurvisie Goeree Overflakkee is afgestemd op deze beleidswijzigingen.

De veranderde woningbouwopgave gaat niet meer om snel stenen stapelen of het volgende weiland volbouwen. De komende periode wil de gemeente vooral stimuleren dat er meer variatie ontstaat in het aanbod, specifieke woonmilieus en woningtypen die aanvullend zijn op het bestaande aanbod.

Om deze ambitie te vertalen naar concrete plannen zijn vijf uitgangspunten benoemd. Deze sluiten aan op de zes eilandthema's uit de Eilandvisie, die op deze wijze worden vertaald naar het ruimtelijk domein:

1. maatschappelijke behoefte is leidend;
2. kwaliteit en eilanditeit is voorwaarde;
3. locatie en plan zijn goed verbonden met de omgeving (fysieke verbindingen);
4. duurzaamheid en innovatie zijn inclusief en worden geïntegreerd in het plan;
5. proces borgt vakmanschap, participatie en samenwerking (sociale verbindingen).

Voorliggend initiatief is ontwikkeld op basis van bovenstaande uitgangspunten.

5.4.2 Startnotitie Omgevingsvisie Goeree Overflakkee

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad vastgesteld, de Richtinggevende startnotitie voor de Omgevingsvisie Goeree-Overflakkee. Uit de bestaande beleidsvisies zijn de opgaven gedestilleerd, waar de ontwikkeling van de omgevingsvisie een verdiepingsslag aan kan geven.

De startnotitie is te beschouwen als een concretisering van de in 2015 vastgestelde Eilandvisie. In de startnotitie zijn de in de Eilandvisie genoemde doelen geconcretiseerd in drie thematische ontwikkelingsperspectieven voor Goeree-Overflakkee. Dit zijn:

1. Duurzaam-innovatief eiland
2. Aantrekkelijk eiland
3. Vitaal eiland.

Daarnaast lopen diverse trajecten en ontwikkelingen die bouwstenen opleveren voor de omgevingsvisie. Genoemd worden:

- a. Gebiedsvisie Ouddorp;
- b. Gebiedsontwikkeling Middelharnis/Sommelsdijk;
- c. Gebiedsontwikkeling Den Bommel;
- d. Gebiedsontwikkeling Stellendam;
- e. Landschapstafel Haringvliet;
- f. Pilot accommodatiepaspoort Dirksland;
- g. Proeftuinen Smart Water;
- h. Regionale Energiestrategie (RES);
- i. Strategisch mobiliteitsplan Goeree-Overflakkee.

Naast de bouwstenen is er behoefte aan een nadere verkenning op drie onderwerpen:

- A. Het strategisch inzetten van woningbouw in relatie tot de sociaaleconomische, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven van met name de oostkant van Goeree-Overflakkee;
- B. De toekomstige ontwikkeling van het landschap en landelijk gebied, in verband met de opgaven in de landbouw, de energietransitie en de biodiversiteit;
- C. Het waarborgen van kwaliteit en identiteit van de dorpen.

Met behulp van deze bouwstenen is het doel van de Richtinggevende startnotitie om de kaders te stellen waarbinnen de omgevingsvisie zich kan ontwikkelen van een bestuurlijke startnotitie tot een op het eiland breed gedragen beleidsvisie voor de fysieke leefomgeving.

Voor liggend initiatief sluit aan bij bovenstaande punten 1, 2, 3 en A, B en C, door duurzaam inbreiden binnen de bestaande kern Melissant, binnen de kwaliteit en de identiteit van het dorp. Zie ook de onderstaande toets aan de Eilandvisie.

5.4.3 De Eilandvisie (februari 2015)

Tijdens de raadsvergadering van 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie waar iedereen zich op kan richten en die de kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente.

Centraal in de visie staan, behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie.

Zes strategische kernthema's

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

5.4.4 Eilandvisie en dit initiatief:

Vanuit de Eilandvisie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd. Samen met de toetsvragen fungeren deze als 'zeef' voor alle beleidsplannen en –voornemens zodat toekomstige plannen binnen de visie vallen:

1. Eilanditeit: Goeree-Overflakkee is geworden tot wat het nu is door de mensen die er wonen en de tradities die er zijn. Dat maakt het eiland tot een favoriete plek om te wonen of te bezoeken.
Toetsvraag: *past het voorstel of plan bij onze eilanditeit?*
De nieuwe woningen passen in de bestaande woonomgeving en daarmee in de eilanditeit.
2. Maatschappelijke balans: Het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit is een van de kernopgaven. Het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau in de kernen door het innovatiever organiseren en concentreren van kleinschalige activiteiten. We doen op eigen kracht wat kan – en zoeken samenwerking waar nodig.
Toetsvraag: *draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?*
Het toevoegen van 5 nieuwe woningen draagt bij aan het draagvlak voor de sociale structuur van het eiland.
3. Kwaliteit: We gaan voor kwalitatieve groei. De kwaliteit van leven op Goeree-Overflakkee is de basisvoorwaarde voor mensen die er wonen, willen gaan wonen of het bezoeken. Het nastreven van hoge kwaliteit is vast onderdeel van het gemeentelijk beleid. De gemeente speelt in op de kracht van de samenleving en de kracht van haar medewerkers en benut deze optimaal. Dat vraagt om een gemeente die inventief, creatief, faciliterend maar ook leidend kan optreden. De uitgangspunten van de organisatieverandering voorzien hierin. Zowel binnen de organisatie als daarbuiten.
Toetsvraag: *Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau?*
Voorliggend initiatief streeft wat betreft ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid naar het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.
4. Duurzaamheid: Goeree-Overflakkee heeft alles in handen om het meest duurzame eiland te worden. Stimuleer energiewinning en –besparing en maak er een showcase van.
Toetsvraag: *Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?*
De woningen zijn energieneutraal. Voorliggend initiatief heeft daarmee wat betreft duurzaamheid het hoogst haalbare kwaliteitsniveau.
5. Innovatie: Innovatie is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs. Stimuleer en faciliteer innovatie als bron voor werkgelegenheid.
Toetsvraag: *Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert?*
N.v.t. op voorliggend initiatief.

6. Verbindingen: Het beste van een eiland en het beste van de metropolen die nabij zijn. Versterk de verbindingen zowel het netwerk, sociaal, fysiek als digitaal. Zowel op het eiland als met de metropolen. Laat het 'regenen' waar het kan en laat zien dat het hele eiland daarvan profiteert.

Toetsvraag: *Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen.*

N.v.t. op voorliggend initiatief.

Voor zover de kernthema's van de Eilandvisie van toepassing zijn op dit initiatief, past de bouw van de voorgestelde nieuwe woning binnen de kernthema's.

5.5 Conclusies beleid rijk, provincie, regionaal en gemeente

Gezien het bovenstaande, vormen het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

6 Cultuurhistorie en archeologie

6.1 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Het perceel waarop de nieuwe woningen worden gebouwd, is een bestaand perceel binnen het verkavelingspatroon van Melissant. Invullen van dit perceel aan de Fabiusstraat is daarmee onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van verandering van functies binnen de kenmerkende structuur van Melissant.

Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.2 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt o.a. de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling.

Doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Het ISGO heeft archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. Ook is een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft.



Afbeelding 11. Uitsnede kaartblad 2 geldend bestemmingsplan

Het plangebied (rode cirkel) heeft geen dubbelbestemming voor Archeologische waarde.

Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7 Milieu

7.1 Aanmeldnotitie m.e.r.

Op het perceel Fabiusstraat 22 te Melissant staat een voormalige kleuterschool. Voor het perceel wordt de bestemming Maatschappelijk gewijzigd in Wonen.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU. De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het Besluit m.e.r. is hierdoor gewijzigd. Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat voor onder andere een nieuw bestemmingsplan een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie.

De activiteit die met het bestemmingsplan Jachthaven Laamens mogelijk zal worden gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.. De drempelwaarden genoemd in kolom 2: 'gevallen' van onderdeel D zijn indicatief. Dit betekent dat als men een activiteit wil realiseren die in onderdeel D van het Besluit m.e.r. benoemd staat, maar beneden de drempelwaarden van kolom 2 valt, toch moet worden nagegaan of sprake kan zijn van mogelijke belangrijke nadelige milieugevolgen. Dit moet worden nagaan via de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling geldt zowel voor kaderstellende plannen als voor besluiten.

Het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 5 woningen in bestaand stedelijk gebied van Melissant, ter vervanging van een leegstaande kleuterschool.

De drempelwaarden betreffende de categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 100 ha of meer, 2.000 of meer woningen en/of bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer).

De aanmeldnotitie beschrijft de gevolgen voor het milieu van de voorgenomen transformatie van een maatschappelijk perceel naar een woonperceel. Aan de hand van deze informatie kan het bevoegd gezag een beslissing nemen of voor de voorgenomen activiteit een MER dient te worden opgesteld. De aanmeldnotitie is als bijlage 8 gevoegd bij deze toelichting.

De conclusie van de aanmeldnotitie: Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat er geen relevante effecten zijn die het doorlopen van de m.e.r.-procedure zinvol maken. Het doorlopen van een m.e.r.- procedure is niet noodzakelijk.

7.2 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs wegen een geluidszone bevindt. Uitzondering hierop zijn 30km wegen.

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB of een vastgestelde hogere grenswaarde.

7.2.1 Wegen met een wettelijke geluidzone rond het plangebied



De nieuwe woningen, blauw kader, liggen buiten de wettelijke geluidzones van wegen:

- De nieuwe woningen zijn gelegen in een rustige dorpse omgeving. De Fabiusstraat is geen doorgaande weg. De geluidbelasting van de Fabiusstraat op de gevels voldoet daarmee aan de voorkersgrenswaarde van 48dB.

De geluidwerende werking van de gevels van de nieuwe woningen is ten minste 30 dB(A). De binnenwaarde van 33dB wordt daarmee te allen tijde behaald.

Geluid van wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Het plangebied van dit initiatief ligt niet in zones van spoor, industrie en/of luchtvaart.

Geluid van spoor, industrie en luchtvaart vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

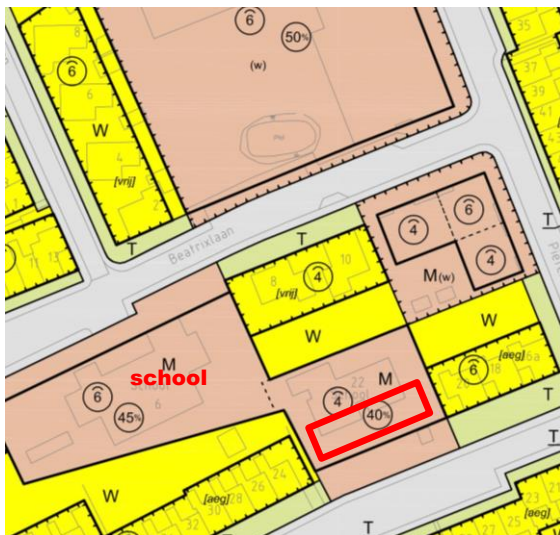
7.3 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de planologische afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden. Doel is op voorhand te komen tot planologische afstemming op milieuwet- en regelgeving.

De voorgestelde nieuwe woningen liggen niet in hinderzones van bedrijven.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Richtafstand basisonderwijs en woningen:



De afstand van woningen tot basisonderwijs is volgens de VNG lijst 30 meter. Dit is categorie 2 volgens de lijst. De bestaande school ligt in een gemengd gebied van de bestemmingen Wonen (geel) en maatschappelijk (beige/bruin).

In een gemengd gebied mag de richtafstand een categorie worden aangepast naar beneden > dus categorie 2 grootste afstand 30 meter wordt dan categorie 1 grootste afstand 10 meter. Dit komt overeen met de toelaatbaarheid van scholen in de woonomgeving als opgenomen in de VNG lijst voor functiemenging.

Afbeelding 13. Voorgestelde woningen rood kader

De bestaande school vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.4 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een toets aan de wettelijke regels van luchtkwaliteit plaats te vinden.

Beoordeling van het plan:

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO₂ of PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project

wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% (1,2 µg/m³). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Bij nieuwe ontwikkelingen mag de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Kleine ontwikkelingen die niet leiden tot een relatief grote toename van het wegverkeer, kunnen worden aangemerkt als ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Dit initiatief betreft een voorstel tot het toevoegen van 5 woningen langs een bestaande weg. Tegenover het toevoegen van de vijf woningen staat het verwijderen van een schoolgebouw op dezelfde locatie. Per saldo is er daarmee sprake van een initiatief dat sowieso niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse.

Bestaande luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het geldende bestemmingsplan Dorpsgebied Melissant onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van de dorpskern Melissant, waarbinnen de locatie van voorliggend initiatief is gelegen.

De Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen bekend die een risico voor externe veiligheid vormen, ook is er geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg (N215 ligt op 360 meter), dan wel via leidingen aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Ook geeft dit initiatief zelf geen risico wat betreft externe veiligheid.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.6 Bodem

Een voorgenomen ontwikkeling dient conform de Wet bodembescherming onderzocht te worden op bodemkwaliteit wanneer hier aanleiding voor is.

7.6.1 Bodemonderzoek

Voor dit bestemmingsplan is bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie bodemonderzoek:

Op basis van de verkregen resultaten wordt de bodemkwaliteit op de locatie geschikt geacht voor het voorgenomen gebruik, namelijk het ontwikkelen van nieuwbouw op de locatie. De bevoegde instantie in deze is de gemeente Goeree-Overflakkee/DCMR.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.7 Sloop bestaande bebouwing en asbestonderzoek

Sloop bestaande bebouwing is onderdeel de herontwikkeling van het perceel Fabiusstraat 22.

Er is een asbestinventarisatie gemaakt. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Er is/zijn geen asbesthoudende toepassing(en) aangetroffen.

Aanbevelingen:

Er zijn geen beperkingen dit pand te slopen

7.8 Natuur en ecologie

Voor het plangebied is een Eco-effectscan uitgevoerd door Aqua-Terra Nova BV in opdracht van Van Den Nieuwendijk Bouw B.V. Onderstaande is overgenomen uit de Eco-effectscan. De Eco-effectscan is bij deze toelichting gevoegd als bijlage 4.

7.8.1 Wettelijk kader Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn beschermde soorten en gebieden aangewezen 1. Hierbij zijn beschermde soorten ingedeeld in drie regimes (respectievelijk art. 3.1, 3.5 en 3.10). Artikel 3.1-3.4 betreffen regels ter bescherming van vogels die vallen binnen het bereik van de Vogelrichtlijn, i.e. alle natuurlijk in het wild levende vogels in de Europese Unie. Artikel 3.5-3.9 betreffen regels ter bescherming van dier- en plantensoorten die strikt beschermd zijn op grond van de Habitatrichtlijn en natuurbeschermingsverdragen. Artikel 3.10-3.11 betreffen regels ter bescherming van niet onder art. 3.5 vallende zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten vermeld in de bijlage bij de wet.

Alle in de Wet natuurbescherming genoemde soorten zijn strikt beschermd 1. De bescherming van soorten is met name gericht op instandhouding van populaties en verblijfplaatsen van individuen. Hierbij wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Handelingen in strijd met de verbodsbepalingen zijn per definitie verboden. Uitzonderingen voor overtreding van de verbodsbepalingen kunnen worden verleend middels vrijstellingen en ontheffingen. Tevens is de zorgplicht te allen tijde van kracht voor alle planten en dieren.

7.8.2 Beoordeling beschermde natuurgebieden

Op basis van provinciale en lokale kaartendatabases wordt de ligging van natuurgebieden in de omgeving van het plangebied inzichtelijk gemaakt. Het betreft gebieden uit de Wet natuurbescherming (Natura 2000-gebieden) en gebieden uit het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Indien dergelijke beschermde natuurgebieden binnen een straal van 5 km van het plangebied gelegen zijn of de ingreep

een zodanig karakter heeft dat effecten op grotere afstand mogelijk zijn, wordt de wettelijke status beschreven. Daarnaast wordt beoordeeld of negatieve effecten op de gebieden uitgesloten kunnen worden, zowel door de werkzaamheden zelf als voor eventuele effecten van stikstofdepositie door de werkzaamheden op natuurgebieden.

7.8.3 Aanwezigheid beschermde planten en dieren

Aan de hand van een veldbezoek, verspreidingsatlassen, overige naslagwerken en lokale waarnemingen wordt een lijst samengesteld van beschermde soorten behorend tot artikel 3.1, 3.5 en 3.10 welke in en in de nabije omgeving van het plangebied zijn waargenomen of potentieel aanwezig zijn. Deze lijst met soorten is een momentopname, is niet limitatief en kan aangevuld worden met beschermde soorten waarvan de aanwezigheid aannemelijk is.

Voor deze soorten wordt op basis van het verkennend locatiebezoek de geschiktheid van biotopen in het plangebied beoordeeld. De beoordeling van de aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied resulteert in de vaststelling:

- Niet aanwezig c.q. Afwezig; de soort is niet in de omgeving waargenomen of het plangebied vormt geen geschikt biotoop voor soort welke in de omgeving waargenomen is; de beoordeling van de afwezigheid wordt uitsluitend in uitzonderingen behandeld; soorten welke op de inventariatielijst zijn opgenomen en niet worden behandeld, worden per definitie beoordeeld als niet aanwezig c.q. afwezig;
- Niet uit te sluiten; de soort is in de omgeving waargenomen of kan op basis van betrouwbare bronnen* verwacht worden en het plangebied vormt geschikt biotoop voor verblijfplaatsen of andere functionele onderdelen van de leefomgeving van de soort;
- Aanwezig; de soort is tijdens het locatiebezoek waargenomen of de soort is in het plangebied waargenomen op basis van betrouwbare bronnen*.

7.8.4 Stikstofdepositie

Stikstofdepositie is de hoeveelheid stikstof, die in de vorm van NO_x (stikstofoxiden) of NH₃ (ammoniak), neerdaalt op de bodem. Verschillende bronnen, zoals bouwwerktuigen, verkeer en mest, hebben een stikstofuitstoot. In Nederland zijn in 118, van de 160 Natura 2000-gebieden, stikstofdepositie hoger bevonden dan ten minste één habitat aanwezig kan verdragen. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden, wat alleen is toegestaan met een Wet natuurbescherming vergunning (Wb-vergunning) 1. Vanuit de gemeente Goeree-Overflakkee is aangegeven dat een stikstofdepositieberekening t.b.v. dit project niet noodzakelijk is. Zie bijlage 5 bij deze toelichting.

7.8.5 CONCLUSIES EN ADVIES

In opdracht van Van den Nieuwendijk Bouw B.V. heeft Aqua-Terra Nova BV een onderzoek uitgevoerd naar de consequenties van natuurwetgeving op de geplande werkzaamheden met betrekking tot het project Fabiusstraat 22 te Melissant. Op basis van een locatiebezoek en een literatuurstudie is geïnventariseerd welke beschermde soorten er in het plangebied aanwezig kunnen zijn. Aan de hand van de projectbeschrijving is getoetst of de geplande activiteiten in strijd kunnen zijn met de Wet natuurbescherming. De conclusie van de toetsing worden in dit hoofdstuk gegeven.

Gebiedsbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevindt zich op circa 1,8 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Grevelinge'. Negatieve effecten van de werkzaamheden op het Natura-2000-gebied kunnen worden uitgesloten. Een nadere toetsing in het kader van gebiedsbescherming is niet noodzakelijk;
- Het plangebied bevindt zich op circa 0,7 km van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Een nadere toetsing is niet noodzakelijk;

Soortenbescherming

In tabel 6.1 is per soortgroep de benodigde vervolgstappen conform de Wet natuurbescherming aangegeven. In tabel 6.2 wordt de betekenis van de kleurencode weergegeven.

Soortgroep	Wet	Geadviseerde vervolgstappen
Vaatplanten		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Algemene soorten	Wnb 1.11	Werken conform zorgplicht.
Vogels		
Soorten met jaarrond beschermde verblijfplaats	Wnb 3.1	Aanwezigheid uitgesloten
Categorie 5 soorten	Wnb 3.1	Verstoring broedende vogels voorkomen.
Algemene soorten	Wnb 3.1	Verstoring broedende vogels voorkomen.
Grondgebonden zoogdieren		
Beschermde soorten	Wnb. 3.5 en 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Algemene en vrijgestelde soorten	Wnb 1.11	Werken conform zorgplicht. Zie 6.3.3 voor de maatregel voor de egel.
Vleermuizen		
Verblijfplaatsen	Wnb 3.5	Aanwezigheid uitgesloten
Amfibieën		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Algemene en vrijgestelde soorten	Wnb 1.11	Werken conform zorgplicht.
Reptielen		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid uitgesloten
Vissen		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	N.v.t.
Algemene soorten	Wnb 1.11	N.v.t.
Overige soorten		
Beschermde soorten	Wnb 3.5 of 3.10	Aanwezigheid uitgesloten

Tabel Overzicht beschermde soorten

Kleur	Betekenis
Groen	Werkzaamheden kunnen uitgevoerd worden met inachtneming van de algemene zorgplicht. Verdere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.
Geel	Werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd mits maatregelen genomen worden of conform een goedgekeurde gedragscode gewerkt wordt. Indien negatieve effecten niet uitgesloten kunnen worden is nader onderzoek noodzakelijk.
Rood	Nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten, functie van het plangebied voor de betreffende soorten en de invloed van het project op individuen en de gunstige staat van instandhouding van de soort is noodzakelijk. Indien uit het onderzoek blijkt dat betreffende soort aanwezig is en negatieve effecten niet uit te sluiten dan wel te voorkomen zijn dient ontheffing aangevraagd te worden.

Tabel Betekenis kleurencodes.

7.8.6 Advies en vervolgstappen

Vleermuizen

Er wordt geadviseerd de werkzaamheden tussen zonsopkomst en zonsondergang uit te voeren om zo overvliegende en/of foeragerende vleermuizen niet te verstoren. Indien dit niet mogelijk is, dient uitstraling van verlichting naar de omgeving voorkomen te worden. Ook kan ervoor gekozen worden om in de periode te werken wanneer vleermuizen in winterslaap zijn, van november t/m maart.

Indien er bij de werkzaamheden nieuwe verlichting wordt geplaatst, wordt aanbevolen om verlichting toe te passen die verstoring bij vleermuizen zoveel mogelijk beperkt. De lichthinder voor vleermuizen door verlichting kan aanzienlijk worden beperkt door amberkleurig UV-vrije LED-armaturen, lagere lichtmasten en een scherpe afsnede van de lichtinval toe te passen.

Broedvogels

Alle in Nederland broedende vogels en hun eventuele nesten zijn strikt beschermd en mogen tijdens het broeden niet verstoord worden. De meeste vogels broeden in de periode maart tot en met juli. Echter zijn vogels welke buiten deze periode broeden ook te allen tijde beschermd. De struiken in het plangebied kunnen door diverse vogels gebruikt worden als broedlocatie. Geadviseerd wordt om de struiken buiten het broedseizoen te rooien.

Egel

In het groen van het plangebied nestelen en/of overwinteren mogelijke kleine zoogdieren, als egel. Om de kwetsbare periode waarin egels jongen krijgen te ontzien, kan vanaf half september het groen gerooid worden. Er wordt dan wel geadviseerd om, conform de zorgplicht, voor het verwijderen van de groene ruigtes een controle uit te voeren door een ecooloog naar de aanwezigheid van egels.

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December
Rooien van struiken en groen			Egel controle								Egel controle	

Donkergroen: optimale periode; Rood: ongeschikte periode.

Zorgplicht

Te allen tijde dient er rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht, artikel 1.11 Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat er altijd rekening met in het wild levende dieren en planten gehouden moet worden. Tijdens de werkzaamheden moeten de struiken met zorg gerooid worden en gelet worden op de aanwezigheid dieren en er moet voorkomen worden dat deze gedood of verwond worden. Alle dieren, ook de niet beschermde soorten, moeten de ruimte krijgen om te kunnen vluchten en zichzelf in veiligheid te brengen.

Geldigheid

Afhankelijk van de tijd tussen dit onderliggende onderzoek en de werkzaamheden, kan een actualiserend of aanvullend onderzoek noodzakelijk zijn. De conclusies van dit onderzoek zijn drie jaar geldig.

Conclusie:

Er zijn geen strikt beschermde dieren of planten in het plangebied aanwezig. Wel moet er, conform zorgplicht, rekening gehouden worden met broedvogels en de egel. Vanuit de gemeente Goeree-Overflakkee is aangegeven dat een stikstofdepositieberekening t.b.v. dit project niet noodzakelijk is. Ecologie, natuur en stikstof vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.9 Kabels, leidingen,

Er bevinden zich geen kabels en leidingen, straalpaden en andere belemmeringen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is.

7.10 Duurzaam bouwen

De woning wordt duurzaam gebouwd. Gezien de omgeving in passende stijl, maar met moderne technieken. Te denken valt aan een warmtepomp en zonnepanelen. Verder zullen er hoogwaardige isolatiematerialen worden toegepast.

7.11 Waterhuishouding

Het plangebied van dit initiatief betreft een perceel aan de Fabiusstraat te Melissant. De waterbeheerder is het Waterschap Hollandse Delta. Waterschap Hollandse Delta beschermt de Zuid-Hollandse eilanden tegen wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert de (vaar)-wegen en levert een actieve bijdrage aan de ruimtelijke invulling van het gebied. Het waterschap richt zich daarbij, samen met anderen, op veilig en duurzaam wonen, werken en recreëren voor burgers, bedrijven en andere gebruikers.

Onderstaand zijn de relevante beleidsuitgangspunten van Waterschap Hollandse Delta opgesomd.

Compensatieplicht

1. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geldt een compensatieplicht van 10% open water voor nieuw aan te leggen verhard oppervlak.
2. Voor een oppervlakte van minder dan 500 m² geldt geen compensatieplicht. Deze oppervlakten zijn vrijgesteld.

Hemelwater, zowel bij bestaande situaties als bij nieuwbouw:

1. in principe treft de perceelseigenaar zelf maatregelen om overtollig hemelwater te infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater;
2. als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor inzameling, verwerking en nuttig hergebruik van het overtollige hemelwater;
3. als hergebruik niet mogelijk is zorgt de gemeente voor verantwoord transport van het overtollige hemelwater naar bodem of oppervlaktewater;
4. als dit niet (geheel) mogelijk is wordt (een deel van) het overtollige hemelwater afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinrichting.

Hollandse Delta hanteert hiervoor een afwegingskader op basis van de risicobenadering (kans dat afstromend hemelwater verontreinigd raakt en de gevolgen voor het watersysteem en functioneren van de afval waterketen).

Vervuilingbronnen

Vervuilingbronnen worden zoveel mogelijk voorkomen, om vervuiling van water te voorkomen. Bij deze ontwikkeling zullen geen uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink, teer houdende dakbedekking gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen (zoals de dakbedekking, gooten en pijpen).

7.11.1 Waterkwantiteit bestaande en nieuwe situatie:

Bestaande situatie		Nieuwe situatie	
Onverhard	circa 200 m ²	Onverhard	circa 381 m ²
Bebouwd + Verhard	circa 806 m ²	Bebouwd + Verhard	circa 625 m ²
totaal	circa 1006 m ²	totaal	circa 1006 m ²

De oppervlakte van het plangebied is met circa 806 m² bebouwing en bestrating, voor een groot deel verhard. In de nieuwe situatie is het verharde oppervlak circa 625m². Er is met dit initiatief sprake van een afname van circa 181 m² aan verharding.

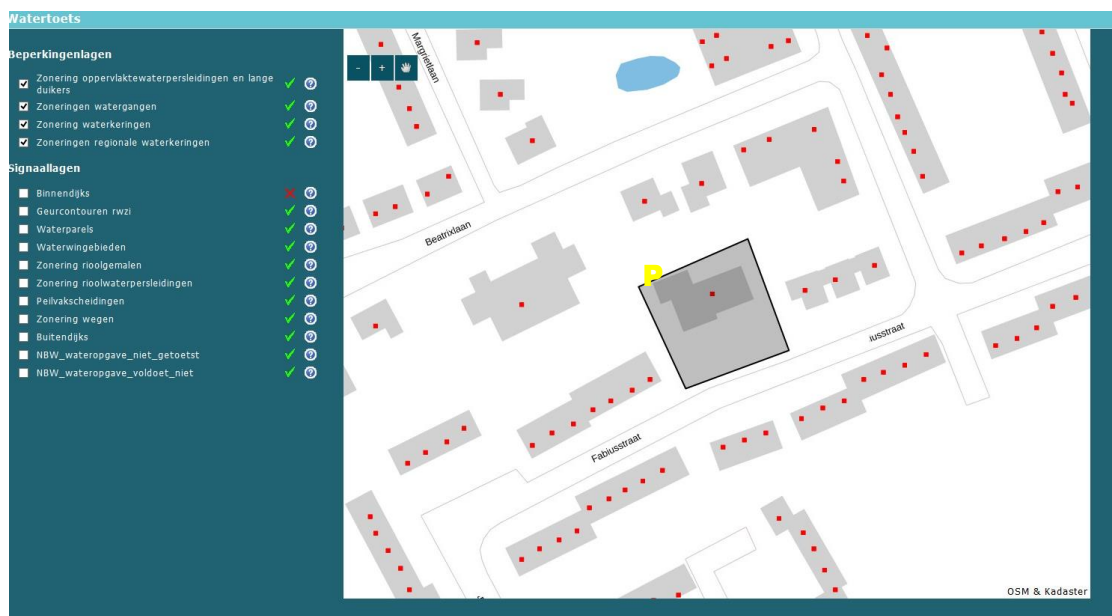
Afvalwaterketen en riolering

Afvalwater en hemelwater wordt in de nieuwe woningen behandeld via een gescheiden stelsel en gescheiden aangeboden aan het gemeentelijke rioleringsstelsel.

7.11.2 Digitale Watertoets

De watertoets is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is dus geen eenmalig toetsmoment, maar een continu proces dat vele fasen kent. Het is daarom beter om te spreken over het watertoetsproces.

Doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het waterschap. Kortom: ruimtelijke plannen moeten "waterproof" zijn.



Afbeelding 14. Kaartbeeld uit de digitale watertoets met plangebied (P)

Volgens de digitale watertoets raakt het plangebied de signaallaag Binnendijks. Het hele eiland ligt binnen deze signaallaag.

De digitale watertoets Fabiusstraat 22 te Melissant is ingevuld op 25 januari 2018.

7.11.3 Vragen digitale watertoets Fabiusstraat 22

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Goeree-Overflakkee

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

nee

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

nee

Neemt in het plan het verharde oppervlak toe met meer dan 500m²?

nee

Maakt het plan deel uit van een groter plan dat in ontwikkeling is?

nee

Vinden activiteiten plaats waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Is er binnen of grenzend aan het plangebied oppervlaktewater aanwezig?

nee

Wordt er oppervlaktewater gedempt?

nee

Wordt nieuw oppervlaktewater aangelegd?

nee

Worden kunstwerken aangebracht, zoals duikers of bruggen?

nee

Is voor de uitvoering van het plan grondwerk nodig?

ja

Worden (bouw)materialen gebruikt waardoor het afstromende hemelwater verontreinigd kan raken?

nee

Wordt een nieuwe ontsluiting gerealiseerd op een weg buiten de bebouwde kom?

nee

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.12 Bezinning

Voor dit initiatief is naar aanleiding van inspraakreacties een bezonningsstudie opgesteld, zie bijlage 7 bij deze toelichting. De bezonningsstudie gaat nog uit van een goothoogte van 6 meter. Bij de gewijzigde goothoogte naar 4 meter is de bezinning dus iets gunstiger dan in de onderstaande afbeelding.



Afbeelding 15. Afbeelding uit de bezonningsstudie met schaduwwerking 8.00 uur in oktober

Van belang bij de interpretatie van de bezonningsdiagrammen is, dat in de bestaande planologische situatie het gebouw kan zweven binnen de grenzen van het bouwvlak, zie onderstaande afbeelding. Het bestaande planologische bouwvlak van de school houdt in dat het gebouw met een goothoogte van 4 meter en een kap, ook achter in het perceel kan worden gesitueerd, wat betekent dat de schaduw op de achterliggende percelen dan navenant toeneemt.



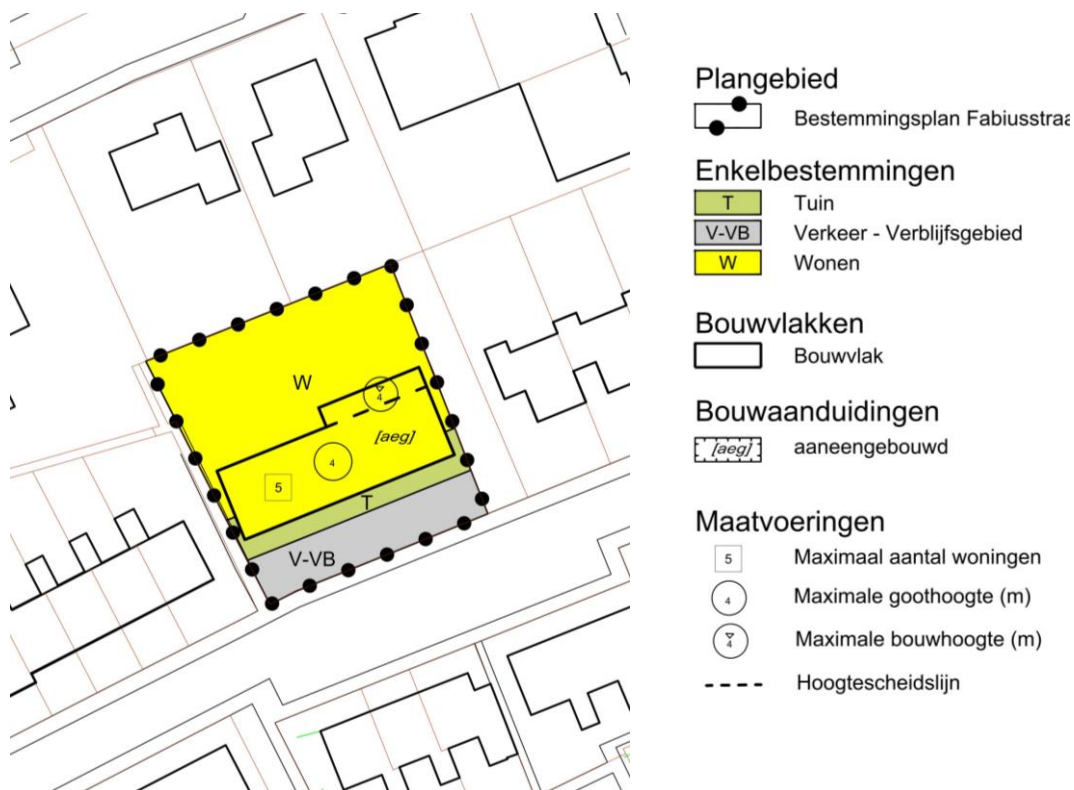
Afbeelding 16. Bouwvlak nieuwe en bouwvlak bestaande planologische situatie

De nieuwe situatie met een kleiner bouwvlak betekent voor de achterliggende percelen een aanzienlijke planologische verbetering van de bezinning. Voor de avondzon in de zomer betekent de nieuwe situatie een planologische verbetering voor de naastgelegen woningen aan de Fabiusstraat aan de rechterzijde. Voor de woningen aan de linkerzijde is de situatie neutraal.

Bezinning vormt geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

8 Juridische toelichting

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Fabiusstraat te Melissant.



Afbeelding 17. Indicatie verbeelding voorliggend bestemmingsplan

Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. Op het renvoi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen.

In dit bestemmingsplan zijn opgenomen de enkel bestemmingen Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied en Wonen. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden van de gronden, waarbij wordt geregeld, de bouw van 1 nieuwwoning en een praktijkruimte.

In dit bestemmingsplan is de methodiek van bestemmen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels
2. Bestemmingsregels
3. Algemene regels
4. Overgangs- en slotregels

In de inleidende regels zijn in artikel 1 opgenomen de begripsbepalingen, waarin een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader is omschreven om misverstanden over de interpretatie ervan te voorkomen. In artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan hoe, oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald.

De **bestemmingsregels** bevatten de bestemmingen Tuin, Verkeer-Verblijfsgebied en Wonen-1.

De bestemming **Tuin** (artikel 3) sluit aan bij het geldende bestemmingsplan.

De bestemming **Verkeer – verblijfsgebied** (artikel 4) sluit aan bij de bestemmingsomschrijving uit het geldende bestemmingsplan.

De bestemming **Wonen** (artikel 5) sluit aan bij het geldende bestemmingsplan. Omdat de woningen nog gebouwd moeten worden, is het aantal woningen aangeduid op de verbeelding.

De **algemene regels** De algemene regels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan, waaraan toegevoegd, regels voor het parkeren en regels voor afwijken voor ondergeschikte bouwdelen.

De overgangsregels bepalen het overangsrecht van bestaand gebruik of bestaande bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan. Bouwwerken, of gebruik die al in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, zijn uitgesloten van het overangsrecht.

In de slotregel is aangegeven dat de onderhavige regels behoren bij het bestemmingsplan "Fabiusstraat 22 Melissant".

9 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan

- Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met een of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan in voorliggend geval met een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In dit initiatief is sprake van de bouw van 5 woningen. De gemeente is daarmee in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen. De kosten worden echter geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en de aanvrager. Kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan hoeft dan niet te worden opgesteld.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Informeren omwonenden

Op 16 januari 2018 is een inloopavond gehouden in de Melishof in Melissant. Op de avond is volledige informatie verschaft omtrent het project. Op de avond kon men zich tevens inschrijven voor een van de woningen.

10.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Fabiusstraat 22 te Melissant heeft van 13 maart 2018 tot en met 10 april 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon een ieder een inspraakreactie indienen op het plan gedurende deze termijn hebben we twee inspraakreacties ontvangen. Deze inspraakreacties zijn samengevat weergegeven en beantwoordt in de Nota van inspraak Fabiusstraat, zie bijlage 9 bij deze toelichting.

Mede vanwege de inspraakreacties is het plan aangepast. Qua ruimtelijke uitstraling vertaalt dit zich naar een plan dat vijf woningen toestaat waarvan de goothoogte 4 meter is en de nokhoogte variabel is en in te vullen is afhankelijk van het woningtype. Deze aanpassingen zijn verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Met de aanpassing is deels tegemoetgekomen aan de inspraakreacties.

10.3 Wettelijk vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het geding zijn. Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

10.4 Procedure bestemmingsplan

Op een bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp van het bestemmingsplan is gepubliceerd en 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid had om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Na het besluit tot vaststelling is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op basis van een zienswijze.

11 Bijlagen

Bijlage 1. Asbestinventarisatie Fabiusstraat 22 Melissant

Losse bijlage.

Bijlage 2. Bodemonderzoek Fabiusstraat 22 Melissant

Losse bijlage.

Bijlage 3. Digitale Watertoets Fabiusstraat 22 Melissant (bijlagen 3a en 3b)

Losse bijlagen.

Bijlage 4. Eco-effectscan Fabiusstraat 22 Melissant

Losse bijlage.

Bijlage 5. Advies stikstofdepositie en woningbouw DCRM

Losse bijlage.

Bijlage 6. Verkennend marktonderzoek woningbehoefte

Losse bijlage.

Bijlage 7. Bezonningsstudie

Losse bijlage.

Bijlage 8. Aanmeldnotitie m.e.r.

Losse bijlage.

Bijlage 9. Nota van inspraak

Losse bijlage.