

Toelichting Bestemmingsplan Dorpsweg 4 Ouddorp Gemeente Goeree Overflakkee



NL.IMRO. 1924.ODPDorpsweg4-BP30
Vastgesteld - 16 december 2021

INHOUDSOPGAVE	PAG.
1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Ontstaansgeschiedenis	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Plan	7
3. Beleidskader	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	10
4. Omgevingsaspecten	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Verkeer/parkeren	13
4.3 Flora en fauna	15
4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie	15
4.5 Waterhuishouding	17
4.6 Milieuzonering	17
4.7 Geluid	19
4.8 Bodem	20
4.9 Geur	21
4.10 Luchtkwaliteit	21
4.11 Externe veiligheid	22
4.12 Kabels en leidingen	23
4.13 Vormvrije mer	23
5. Juridische toelichting	25
5.1 Juridische planopzet	25
5.2 Bestemmingswijzer	25
5.3 Plantoetsing en handhaving	25
6. Uitvoering	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Planschade	26
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	27

Bijlagen:

- **Verkennd bodemonderzoek** (Arnicon, 28 februari 2019, nr. C19-084-O)
- **Quick scan Flora&Fauna** (NWC, April 2020, P20 0 66 W 1814)
- **Akoestisch onderzoek** (Kraaij akoestisch advies, 23 juni 2020, nr. VL.2042.R01)
- **Stikstofdepositieonderzoek aanleg- en gebruiksfase** (Adromi, 24 juni 2020, nr. M202030/2001a)
- **Visie en kavelpaspoort Nelisse locatie Ouddorp** (GeO Architecten, 30 januari 2020)

1. Inleiding

1.1 Situering

Het plangebied betreft het perceel Dorpsweg 4 te Ouddorp. Het plangebied ligt in de bebouwde kom van Ouddorp. Op het perceel is op dit moment bedrijfsbebouwing aanwezig.



Figuur 1.1: plangebied.

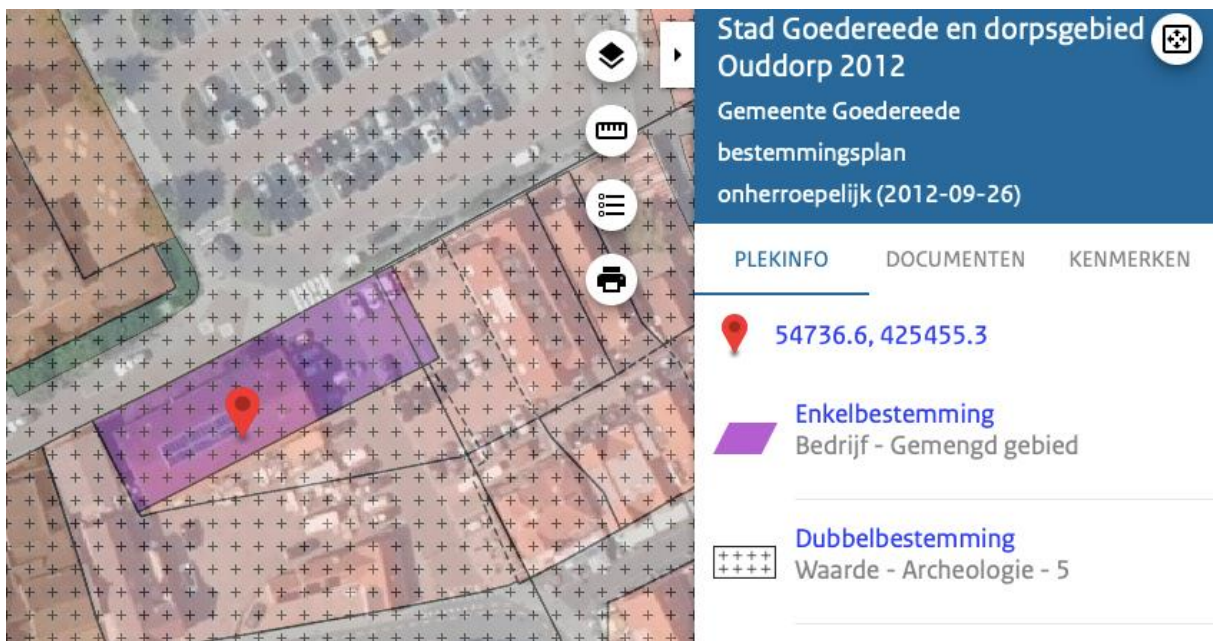


Figuur 1.2: foto bestaande bedrijfsbebouwing (zicht vanaf Dorpstienen)



Figuur 1.3: foto bestaande bedrijfsbebouwing (zicht vanaf Dorpsweg)

Het plangebied is met de bestemmingen ‘bedrijf-gemengd gebied’ en ‘centrum-1’ opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’.



Figuur 1.4: deel verbeelding bestemmingsplan Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012

1.2 Aanleiding en doelstelling

Het perceel Dorpsweg 4 te Ouddorp heeft een oppervlakte van circa 1.140 m².

Vanwege de behoefte aan de realisering van woonappartementen voor senioren in het centrum van Ouddorp heeft initiatiefnemer het plan opgevat om op het perceel een woongebouw met 16 wooneenheden te realiseren. Hierna is een situering van het voorgenomen woongebouw weergegeven.



Figuur 1.5: impressie toekomstige situatie

Het bestemmingsplan ‘Stad Goederede en dorpsgebied Ouddorp 2012’ staat het realiseren van dit bouwplan niet toe. Om deze reden is voorliggend bestemmingsplan ‘Dorpsweg 4 Ouddorp’ gemaakt.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan ‘Dorpsstraat 4 Ouddorp’ maakt het mogelijk om in totaal een appartementencomplex met 16 woningen te bouwen op de locatie Nelisse. Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart);
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening beschreven, alsmede de uitkomst van de zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden het plangebied en het bouwplan beschreven.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in het centrum van Ouddorp, enigszins ten westen van de oude kern. Ouddorp is het oudste dorp op wat nu het eiland Goeree-Overflakkee is. Waarschijnlijk ontleent het dorp daaraan ook zijn naam. De bedijking van de polder vond plaats rond 1300. Voor deze bedijking werd het gebied echter al bewoond.

Oorspronkelijk bestond het dorpsgebied van Ouddorp uit een kleine, compact gebouwde kern rond de kerkring. Volgens oude tekeningen bestaat de oude kern uit een vierkant, met in het midden de kerk en de toren. Van hieruit liepen in vrijwel alle windstreken wegen ter ontsluiting van het bouwland. De bebouwing langs deze wegen beperkte zich aanvankelijk tot enige verspreide boerderijen. Omdat de grond schraal was, zijn de boerderijen veelal klein gebleven in vergelijking met de boerderijen in het poldergebied elders op het eiland.

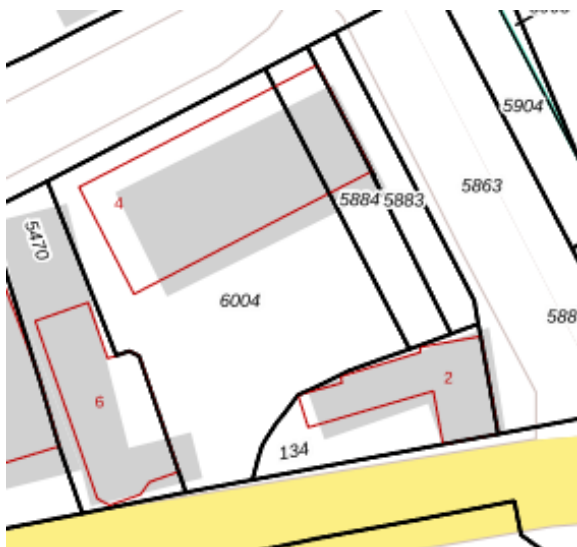
2.3 Huidige situatie

Op het perceel is bedrijfsbebouwing aanwezig, alsmede een verhard bijbehorend erf.



Figuur 2.1: luchtfoto plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Ouddorp, sectie E nummer 5883, 5884 en 6004 en heeft een totale oppervlakte van 1.155 m².



Figuur 2.2: kadastrale tekening plangebied

2.4 Plan

Het plangebied, ook wel aangeduid als ‘locatie Nelisse’ vormt onderdeel van het gebied de Dorpstienden. Voor de Dorpstienden is in het verleden een ontwikkelingsvisie gemaakt. Teneinde de locatie Nelisse in lijn met deze ontwikkelingsvisie te maken, is een ‘eigen’ ontwikkelingskader gemaakt. De desbetreffende Visie en kavelpaspoort Nelisse locatie Ouddorp (GeO Architecten, 30 januari 2020) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ruimtelijk concept

In het ontwikkelingskader is aangegeven, dat het gebouw achter het bestaande woonhuis aan de Dorpsweg 2 morfologisch onderdeel uitmaakt van een ensemble van het woonhuis als een erfbebouwing aan de lintverkaveling van de Dorpsweg. Het ontwikkelingskader is gebaseerd op een eenvoudig (achtererf)gebouw met een lage vormfactor, zoals kenmerkend is voor tweedelijnsbebouwing aan het lint. Het ruimtelijk kader biedt ruimte voor erfkwaliteit en parkeren in samenhang met het privé erf van het bestaande woonhuis. Laadvermogen en doorsnede Het “laadvermogen” van de locatie kan verder worden afgetast op basis van de in het ontwikkelingskader weergegeven principedoorssneden. Er dient een balans gevonden te worden tussen de bestaande en nieuwe opstallen in schaal en ruimte gebruik met betrekking tot parkeren op eigen erf.

Ten aanzien van het erf is aangegeven, dat er tussen het nieuwe woongebouw en de bestaande woning aan de Dorpsweg een binnenerf kan worden gecreëerd. Het aanzicht van dit erf vanaf de Dorpsweg is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling dat dit de uitstraling van een achterinrit krijgt. Het inpassen van parkeren is een eigenlijk niet wenselijk maar komt voort uit de beoogde ontwikkeling en de vereiste parkeerbehoefte.

In het ontwikkelingskader zijn tenslotte architectuurreferenties opgenomen van schuurgebouwen met kap. Kenmerkend is de ”solid” verschijningsvorm, waarbij repeterende en ritmische stijlvormen schaars zijn, ruimtelijk eenvoudige en gestileerde detaillering en opname van ruimtelijke elementen zoals balkons in passende stijlvormen als onderdeel van het gebouw.

Op basis van dit ontwikkelingskader is onderstaand bouwplan ontworpen. Het bouwplan en de erfinrichting voldoet aan de visie die in het ontwikkelingskader is opgenomen.



Figuur 2.3 impressies gevels woongebouw



Figuur 2.5: tekening met ligging complex en parkeerplaatsen

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan tot het realiseren van woningen in een bestaande woonkern passen binnen het streven om een leefbare woonomgeving te waarborgen. De conclusie is dat het plan niet in strijd is met de SVIR.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de zogenaamde ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Binnen het plangebied is sprake van inbreiding. De inbreiding houdt in dat 16 woningen aan het woonbestand worden toegevoegd. Deze woningen liggen nabij het centrum en sluiten aan bij de vraag naar een gevarieerder woonaanbod. Daarnaast wordt conform het beleid van de duurzaamheidsladder ruimte geboden aan inbreiding zodat uitbreiding in het landelijk gebied wordt voorkomen. Naast het feit dat er behoefte bestaat aan deze woningen, is de ligging van de bouwlocatie in het centrum van Ouddorp ook goed. Het bouwplan versterkt het centrum van Ouddorp.

3.3 Provinciaal beleid

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland

De omgevingsverordening en de omgevingsvisie Zuid-Holland zijn op 1 april 2019 in werking getreden. Deze vervangen de Verordening Ruimte en de Visie Ruimte. Het nieuwe omgevingsbeleid bestaat uit de volgende onderdelen:

De introductie op het Omgevingsbeleid, waarin opgenomen de ruimtelijke hoofdstructuur, een overzicht van de samenhangende beleidskeuzes per provinciale beleidsopgave en de ontwikkelrichting die is opgenomen onder ‘Ambities en sturing’.

Een beschrijving van de omgevingskwaliteit van Zuid-Holland, waaronder de provinciale inzet voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie wil met haar Omgevingsvisie een uitnodigend perspectief bieden, zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden. Het perceel Dorpsweg 4 Ouddorp ligt binnen dit bestaand stads- en dorpsgebied.

Zoals in paragraaf 3.2.2 aangeven voorzien de appartementen in de aanwezige woningbehoefte. Mede omdat de bouw van de woningen geschiedt op deze locatie in bestaand stads- en dorpsgebied stemt het plan overeen met het provinciaal planologisch beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

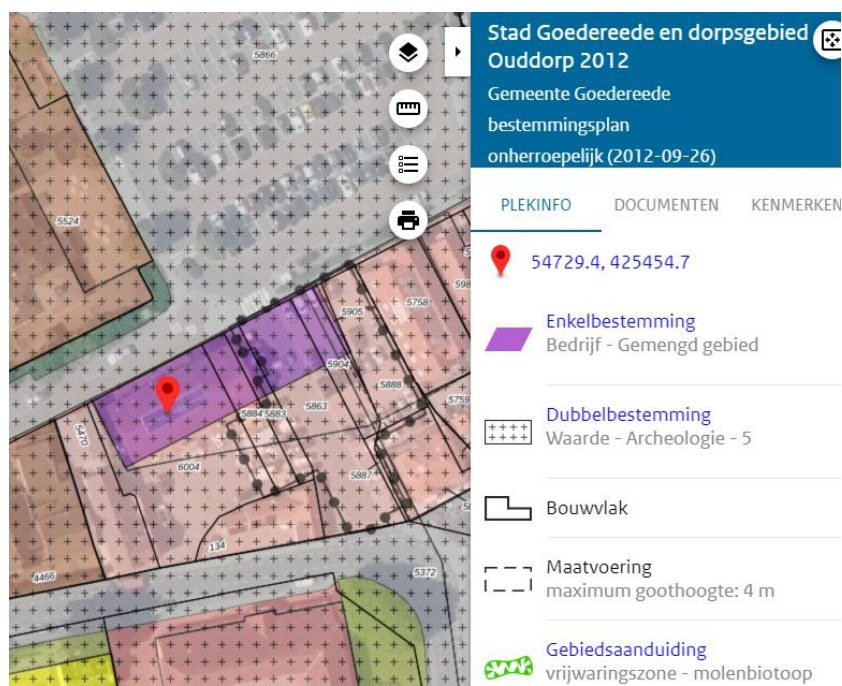
De eilandvisie is op 12 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

- De eilandidentiteit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland;
- De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau;
- De kwaliteit, van leven en van groei;
- Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
- Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid;
- 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.

Het plan om betaalbare seniorenwoningen te realiseren in het centrum van Ouddorp draagt bij aan de woonkwaliteit voor bewoners en versterkt ook de vitaliteit van dat dorpscentrum.

3.4.2 Geldende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’.



Figuur 3.2: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’

Op het perceel liggen de bestemmingen ‘Bedrijf-Gemengd gebied’ en ‘Centrum-1’. Voor het perceel geldt daarnaast de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’, terwijl tevens de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ aanwezig is.

Voor een klein deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Dorpsstienden 1^e fase, Ouddorp’, met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’.



Figuur 3.3: deel verbeelding bestemmingsplan ‘Dorpsstienden 1^e fase, Ouddorp’

Het realiseren van de woningen stemt niet overeen met de bestemmingsplannen.

3.4.3 Beoordeling gemeente

De gemeente Goeree-Overflakkee is bereid medewerking te verlenen aan het plan tot het realiseren van de woningen aan de Dorpsweg 4 in Ouddorp.

Het bouwplan past in het woningbouwprogramma van de gemeente. Daarnaast past het bouwplan in het ontwikkelingskader ‘Visie en kavelpaspoort Nelisse locatie Ouddorp’ (GeO Architecten, 30 januari 2020), zoals in paragraaf 2.4 is omschreven.

Daarnaast geldt als voorwaarde, dat het plan in overeenstemming is met alle ter zake geldende planologische-, juridische- en milieu hygiënische eisen.

Deze aspecten komen aan de orde in voorliggende toelichting van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Verkeer/parkeren

Ontsluiting/parkeren

In de wegenstructuur komt geen verandering. De Dorpsweg en Dorpstienen omsluiten het plangebied.

Ten aanzien van het aspect ‘parkeren’ geldt het volgende. De meest recente parkeernormering van het CROW is de publicatie ‘Toekomstbestendig parkeren, publicatie nr. 381’. Hieronder de voor dit bestemmingsplan relevante parkeernormen. Uitgaande van de classificatie ‘matig stedelijk’ en ‘schil centrum’ zijn er tussen de 1,2 en 2,0 parkeerplaatsen per woning nodig, bij de locatie Nelisse derhalve tussen de 20,4 en 34 parkeerplaatsen. Gelet op de ligging nabij het centrum met parkeergelegenheden en het feit dat het seniorenwoningen betreft, stemt de gemeente er mee in dat de norm van 1,2 parkeerplaats per woning wordt gehanteerd.

Koop, appartement, midden									
	Parkeerkencijfers (per woning)								Aandeel oplaadpunten
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.	
Zeer sterk stedelijk	0,8	1,6	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	0,3 - 0,5% per woning
Sterk stedelijk	0,9	1,7	1,1	1,9	1,3	2,1	1,5	2,3	
Matig stedelijk	1,0	1,8	1,2	2,0	1,4	2,2	1,5	2,3	
Weinig stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	
Niet stedelijk	1,0	1,8	1,3	2,1	1,5	2,3	1,5	2,3	

Figuur 4.1 deel CROW publicatie 381

Dat houdt in dat er sprake is van een parkeereis van 19,2 ($16 * 1,2 = 19,2 = 20$) parkeerplaatsen voor de nieuwe bebouwing. Van deze 20 parkeerplaatsen worden er 11 op eigen terrein gerealiseerd.

De resterende 9 worden elders gecompenseerd. Er wordt ook ter plaatse van 14 bestaande parkeerplaatsen langs de doorsteek gebouwd. Deze parkeerplaatsen worden gecompenseerd op de Goudsmiene. Het betreft in totaal 24 (10 + 14) parkeerplaatsen. Op de Goudsmiene is slechts plaats voor 21 parkeerplaatsen, rekening houdend met andere aankomende projecten.

De overige 2 parkeerplaatsen worden in de toekomst in de directe omgeving van de Dorpsweg 4 in de openbare ruimte gerealiseerd.

Per saldo worden er op deze wijze voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd bij en nabij het bouwplan.

In de genoemde CROW publicatie 381 zijn ook normen opgenomen ten aanzien van de verkeersgeneratie van functies, zoals wonen.

Ten aanzien van huurappartementen geldt een aanname van de verkeersgeneratie per etmaal van tussen de 5,0 en 5,8 voertuigen. Derhalve in totaal voor het project Locatie Nelisse tussen de 85 en 98,6 voertuigen.

In de bestaande situatie genereerden de ter plaatse gevestigde bedrijven ook vervoersbewegingen. Er is weliswaar sprake van een toename van het aantal voertuigen, doch deze is beperkt tot tussen. De aanwezige wegen zijn voldoende gedimensioneerd om deze toename te verwerken.

	Verkeersgeneratie (per woning)							
	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Zeer sterk stedelijk	2,9	3,7	3,7	4,5	4,7	5,5	5,6	6,4
Sterk stedelijk	3,7	4,5	4,7	5,5	5,2	6,0	5,6	6,4
Matig stedelijk	4,7	5,5	5,0	5,8	5,2	6,0	5,6	6,4
Weinig stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4
Niet stedelijk	5,4	6,2	5,5	6,3	5,6	6,4	5,6	6,4

Figuur 4.2 deel CROW publicatie 381



Figuur 4.3 situering parkeerplaatsen

4.3. Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Het gebied waar de gronden onderdeel van vormen heeft geen speciale status op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied (Grevelingen) ligt op circa 1,1 km van het plangebied.

Er is een quick scan Flora & Fauna uitgevoerd om te bezien of er zich beschermde soorten voordoen in het plangebied (Natuurwetenschappelijk Centrum, april 2020, nr. P20 0 66 W 1814). Uit de quickscan bleek er mogelijk vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen aanwezig zijn in en bij de bestaande bebouwing.

Om die reden moet vervolgonderzoek worden ingesteld naar deze dieren, dit om te bepalen of de uitvoering van het plan niet leidt tot aantasting van deze beschermde dieren. Dat onderzoek is in gang gezet.

Overigens is geen potentiële aantasting van beschermde natuurwaarden te verwachten.

Stikstof

Op grond van de Wet natuurbescherming moet er ook aandacht worden besteed aan de vraag, of bij een ruimtelijke ontwikkeling er sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie in een Natura 2000 gebied.

Er is in dit kader een AERIUS-berekening uitgevoerd (Adromi, 24 juni 2020, nrs. M202030/2001a). Uit de uitkomst blijkt, dat er ten gevolge van deze ruimtelijke ontwikkeling geen extra stikstofdepositie zal plaatsvinden in enig Natura 2000 gebied.

Uit oogpunt van het aspect ‘natuur’ is het plan uitvoerbaar.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie

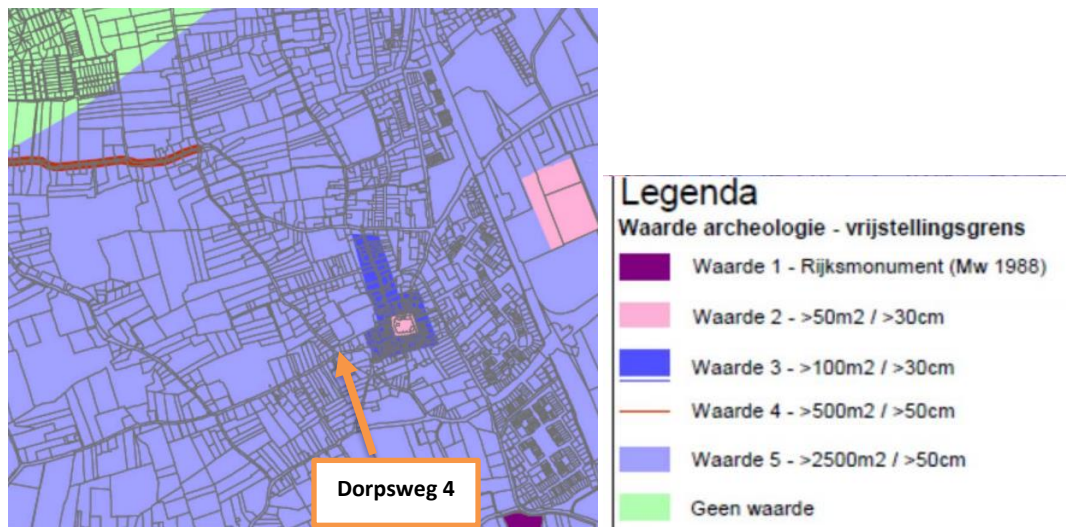
Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd en in nationale wetgeving opgenomen (Erfgoedwet). De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente. Er dient in bestemmingsplannen aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

Voor Goeree-Overflakkee geldt regionaal archeologie beleid. Hiertoe is het document “Archeologiebeleid, Goeree-Overflakkee, duurzaam omgaan met ons bodemarchief bij ruimtelijke ordening” opgesteld. Bij het beleidsstuk behoort een beleidskaart archeologie. Op dit kaart is inzichtelijk gemaakt welke archeologische waarde op Goeree-Overflakkee verwacht worden.

Uit de beleidskaart archeologie blijkt dat voor de locatie aan de Dorpsweg 4 geen sprake is van een hoge archeologische verwachtingswaarde.

Archeologisch onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 2.500 m². Het plangebied is kleiner dan deze oppervlakte, waardoor onderzoek niet is vereist.



Mochten er tijdens toekomstige werkzaamheden onverhoopt toch zaken worden aangetroffen, dan is er een wettelijke plicht om dergelijke toevalsvondsten direct te melden bij de bevoegde overheid, de gemeente Goeree-Overflakkee (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Molenbiotoop

In de omgeving van het plangebied zijn twee molens aanwezig, te weten de molen De Hoop, Molenweg 26 en de molen De Zwaan, Dorpsweg 35.

Het plangebied ligt op iets meer dan 400 m van de molen De Hoop en op circa 300 m van de molen De Zwaan.

In de geldende bestemmingsplannen is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-molenbiotoop' opgenomen. In de regels is bepaald, dat er binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen geen bebouwing mag worden opgericht en geen beplanting aanwezig mag zijn hoger dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.

De biotoop van molen De Hoop strekt zich derhalve niet uit tot het plangebied.

Voor wat betreft molen De Zwaan geldt het volgende. Omdat het een stellingmolen betreft, ligt de onderste punt van de wieken vrij hoog ten opzichte van het maaiveld. De stelling zelf heeft een hoogte van 5,7 m. De onderste punt van de verticaal staande wiek zal op een hoogte van ongeveer 6 m ten opzichte van het maaiveld liggen.

De toepassing van de 1:30-regel resulteert in een maximale hoogte van 16 m voor het plangebied. De beoogde hoogte van de bebouwing is lager dan de maximaal toegestane hoogte op grond van de molenbiotoop.

Conclusie

De aspecten archeologie en molenbiotoop vormen geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.5 Waterhuishouding

Waterschapsbeleid

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode.

Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen.

Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen.

Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering.

Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 500 m² of meer in stedelijk gebied en 1.500 m² in niet-stedelijk gebied moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur.

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

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.140 m², waarbij het plangebied geheel is verhard met bebouwing en terreinverharding. Er is derhalve geen sprake van een toename van de verharding binnen het plangebied.

De woningen worden niet binnen de beschermingszone van de een waterkering gebouwd.

Conclusie is dat het plan voldoet aan de uitgangspunten van het Waterschap voor waterkwantiteit en waterkwaliteit.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan.

Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

In het bestemmingsplan 'Stad Goederede en dorpsgebied Ouddorp 2012' is ten aanzien van het aspect 'milieuzonering' in de dorpskern van Ouddorp het volgende opgenomen.

Omdat in de kern momenteel bedrijven en milieugevoelige functies reeds naast elkaar voorkomen is gebruikgemaakt van de SvB 'functiemenging'. De bedrijven liggen namelijk in delen van het plangebied waarin wonen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en soms ook recreatieve en horecavoorzieningen aanwezig zijn. Deze delen van het plangebied zijn daarom aan te merken als gemengde gebieden. Bij de milieuzonering van aanwezige gebieden met functiemenging wordt geen rekening gehouden met richtafstanden, maar met de bouwkundige situatie ten opzichte van milieugevoelige functies in het plangebied en de directe omgeving.

Categorie-indeling

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De SvB 'functiemenging' hanteert vier categorieën A, B1, B2 en C met specifieke criteria voor de toelaatbaarheid. Aan de hand van deze criteria zijn in dit bestemmingsplan de categorieën bepaald die binnen de bestemmingen zijn toegestaan. De criteria zijn hieronder uiteen gezet.

Categorie A

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies zijn toegestaan, desgewenst in daarvoor omschreven zones binnen rustige woongebieden. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B1

Bedrijfsactiviteiten die direct naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn.

Categorie B2

Bedrijfsactiviteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter bouwkundig afgescheiden van woningen/andere gevoelige functies. Bouwkundig afgescheiden betekent dat de panden los van elkaar dienen te staan of dat er andere bouwkundige voorzieningen getroffen zijn waardoor milieubelasting voorkomen wordt op vergelijkbare wijze als bij bouwkundige afscheiding.

Uitzondering hierop vormen binnenterreinen omringd door voornamelijk woningen: ook al zijn bedrijven bouwkundig afgescheiden van woningen, op deze locaties zijn hooguit categorie B1 bedrijven toegestaan.

Categorie C

Activiteiten zoals genoemd onder categorie B2, waarbij vanwege relatief grote verkeersaantrekkende werking een directe ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Nabij het plangebied zijn winkels (plein Dorpstienden), een gereformeerde kerk (Dorpstienden 15) en een basisschool (Dorpstienden 1)



Figuur 4.2 ligging plangebied en omliggende bedrijven

Winkels zijn ingedeeld in categorie A, supermarkten <2.000 m² in categorie B1.
Kerken en basisscholen in categorie B2.

Alle genoemde functies zijn bouwkundig niet verbonden met de nieuwe woningen. Uit oogpunt van milieuzonering is het plan derhalve realiseerbaar.

4.7 Geluid

Railweg- en/of industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een spoorlijn of een industrieterrein.

Wegverkeerslawaaai

De meest voorkomende vorm van geluidhinder is degene die wordt veroorzaakt door het wegverkeer. Volgens de Wgh mag de geluidsbelasting op woningen in principe de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. De voorkeursgrenswaarden is de waarde die zonder meer kan worden toegestaan. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen, op een bepaalde afstand van de geluidsgevoelige functie(s). Dit met uitzondering van 30 km/uur wegen

Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar wegverkeerslawaaai (Kraaij akoestisch advies, 23 juni 2020, nr. VL.2042.R01). Uit het onderzoek blijkt, dat het plangebied niet binnen de geluidszone van enige weg ligt, de wegen in de omgeving behoren alle tot een 30 km/uur zone.

Ter wille van een goede ruimtelijke ordening is toch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting van die niet gezoneerde wegen.

In het onderzoeksrapport wordt het volgende geconstateerd.

Omdat weliswaar de richtwaarde van 48 dB vanwege één geluidbron, maar nergens de uiterste waarde voor een aanvaardbaar woonmilieu bij de nieuwbouw wordt overschreden, is nader onderzoek naar maatregelen ter reductie van de geluidbelasting niet noodzakelijk. Uit nader onderzoek is voortgekomen dat bron- en overdrachtsmaatregelen echter ook niet rendabel zijn en daarom niet toegepast zullen worden. Met een maximale geluidbelasting na cumulatie van 55 dB bij de noordelijke en 54 dB bij de zuidelijke gevelzijde kan het akoestisch woon- en leefklimaat bij de appartementen aan deze zijden volgens de Milieukwaliteitsmaat als redelijk kan worden beoordeeld.

Aan de oostzijde wordt een gecumuleerde geluidbelasting van ten hoogste 60 dB berekend, waarmee het akoestisch woonmilieu volgens de Milieukwaliteitsmaat als matig kan worden beoordeeld, hetgeen in een situatie nabij het dorpscentrum nog acceptabel kan worden geacht.

Aangezien vanwege de aanwezigheid van de max. 30 km/uur zone, de Wet geluidhinder op de appartementen niet van toepassing is, dienen deze vanuit het Bouwbesluit alleen te voldoen aan de minimum vereiste geluidwering van 20 dB. Hiermee wordt het woon- en leefklimaat in de appartementen niet zondermeer voldoende gewaarborgd. Voor de hoekappartementen die grenzen aan de oostgevel geldt dat de 53 dB (na cumulatie en zonder aftrek) wordt overschreden. Om toch een goed woon- en leefklimaat in de geluidgevoelige ruimten van deze appartementen te waarborgen, kan overwogen worden om te bekijken of maatregelen noodzakelijk zijn bij de ontvanger (aan de appartementen zelf). Dit is echter vanuit het wettelijk kader (Bouwbesluit) geen vereiste.

De karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie dient in dit geval te worden opgehoogd naar 27 dB (60 dB – 33 dB) in een verblijfsgebied en 25 dB in een verblijfsruimte. Indien bij de nieuwbouw gebruik gemaakt wordt van een gebalanceerd ventilatiesysteem met mechanische luchttoe- en afvoer, zal de benodigde geluidwering van 27 dB vrij eenvoudig worden behaald.

Conclusie

Het plan kan uit oogpunt van akoestiek worden gerealiseerd.

4.8 Bodem

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan en het bouwplan voor de nieuwe woningen is verkennend bodemonderzoek als bedoeld in NEN 5740 uitgevoerd. In het onderzoeksrapport (Arnicon, 28 februari 2019, nr. C19-084-O) zijn de volgende conclusies en aanbevelingen opgenomen:

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese ‘onverdacht voor verontreiniging’ boven op de basis van de bodemkwaliteitskaart verwachte waarden bevestigd.

De bodem is geschikt om te worden gebruikt voor woondoeleinden.

4.9 Geur

Het aspect geur/stank vormt geen belemmeringen voor de realisering van het bouwplan.

4.10 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Het bestemmingsplan voorziet in een bouwplan voor een appartementencomplex met 16 woningen, terwijl er nu in planologische zin al één woning en een aantal bedrijfsloodsen aanwezig zijn. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen beperkt toe, in paragraaf 4.2 is dit al nader toegelicht. Ten aanzien van huurappartementen geldt een aanname van de verkeersgeneratie per etmaal van tussen de 5,0 en 5,8 voertuigen. Derhalve in totaal voor het project Locatie Nelisse tussen de 85 en 98,6 voertuigen.

Aan de hand van de NIBM-tool is berekend of het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

De NIBM-tool laat als uitkomst zien dat het project niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	99
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.3: NIBM-tool

Voor de volledigheid is uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening ook de heersende luchtkwaliteit in ogenschouw te nemen. Gegevens (2019) van de monitoringstool van het Ministerie van IenM en van de Atlasleefomgeving laten zien dat de jaargemiddelde achtergrondconcentratie voor stikstofdioxide (NO₂) 12,8 µg/m³ lucht bedraagt, voor fijn stof (PM₁₀) is dit 16,7 µg/m³ en voor fijn stof (PM_{2,5}) is dit 9,7 µg/m³. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de luchtconcentraties ruim voldoen aan de normering Wet milieubeheer onderdeel luchtkwaliteit (grenswaarde voor stikstofdioxide en PM₁₀ bedragen 40 µg/m³) en voor PM_{2,5} is dit 25 µg/m³). De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

Conclusie

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen, kan geconcludeerd worden dat de ruimtelijke ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit bestaat er geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Het wettelijk kader voor de beoordeling van veiligheidsaspecten ten aanzien van inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI), voor buisleidingen het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en voor vaarroutes het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft. Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10⁻⁶ contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de Risicokaart Nederland blijkt dat er zich geen in planologische zin geen relevante inrichtingen in de nabijheid van het plangebied bevinden die relevant zijn voor het aspect 'externe veiligheid'.



Figuur 4.6: deel risicokaart Nederland

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

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit, telefoon en kabeltelevisie, doch deze zijn planologisch gezien niet relevant.

4.13 Vormvrije M.e.r.

In mei van 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) en de Wet milieubeheer in werking getreden. Deze wijziging is een gevolg van een herziening van de Europese m.e.r.-richtlijn. Het bouwen van woningen is een activiteit die valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Echter hierna wordt nogmaals gemotiveerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het plan optreden een en ander overeenkomstig de criteria genoemd in Bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

1. Kenmerken van de projecten

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

- De omvang van het project betreft de afbraak van bedrijfsbebouwing en de bouw van een woongebouw met 16 appartementen.
- Het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreft het afvoeren van hemelwater in de nabij gelegen watergang, er worden geen uitlopende materialen gebruikt.
- De productie van afvalstoffen is niet aanwezig. Huishoudelijk afvalwater wordt via de riolering afgevoerd.
- Er is geen sprake van verontreiniging en hinder. Verwezen wordt naar onderdeel bedrijven en milieuzonering onder 4.6.

- Er is geen onaanvaardbaar risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid zoals beschreven onder 4.11.
- Er zijn geen onaanvaardbare risico's voor de menselijke gezondheid. Verwezen wordt naar het onderdeel externe veiligheid, zoals beschreven onder 4.11.

2. Plaats van het project

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

- Het bestaande grondgebruik betreft bedrijfsmatig en deels wonen;
- Het gebied ligt niet in een beschermingszone, ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is een herontwikkeling passend in het bestaande gebied ter plaatse;
- Het gebied heeft archeologisch gezien geen hoge verwachting, de ingreep is zodanig dat geen archeologisch onderzoek behoeft te worden uitgevoerd. Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.;
- De dichtstbijzijnde Natura 2000 gebieden, te weten de Grevelingen en 'Duinen Goeree & Kwade Hoek', liggen op circa 1,5 km van het plangebied.
De herontwikkeling van het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor en leidt niet tot een grotere belasting van het Natura 2000 gebied;

3. Kenmerken van het potentiële effect

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

Op basis van de bovenstaande zal de gemeenteraad voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan een besluit nemen omtrent het ontbreken van de noodzaak om een milieueffectrapport op te stellen.

5. Juridische toetsing

5.1 Juridische planopzet

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat bestemmingsplannen geheel digitaal moeten worden opgesteld en vastgesteld.

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

De regels zijn qua opzet en inhoud, uiteraard voor zover relevant, gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’.

5.2 Bestemmingswijzer

5.2.1 Inleidende bepalingen

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

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op de woonpercelen wordt de bestemming ‘Wonen’ gelegd. Via aanduidingen wordt de situering (bouwvlak) en de bouwhoogte van de bebouwing geregeld. Tevens is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie – 5’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone molenbiotoop’ opgenomen.

5.2.3 Algemene bepalingen

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving

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

6. Uitvoering

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan omvat het leggen van een woonbestemming voor 16 woningen. De gronden zijn in eigendom bij de initiatiefnemer van het bouwplan.

Er is een anterieure overeenkomst afgesloten zodat de uitvoerbaarheid is gewaarborgd.

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

6.2 Planschade

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg met de overlegpartners zijn geen inhoudelijke reacties ontvangen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Dorpsweg 4 Ouddorp heeft vanaf 13 januari 2021 t/m 23 februari 2021 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen is op deze zienswijzen ingegaan. Dit heeft er toe geleid dat in de regels van het bestemmingsplan twee wijzigingen zijn aangebracht, te weten het schrappen van artikel 8.1.1, sub c en artikel 9. Lid a. Het bestemmingsplan is om die reden gewijzigd vastgesteld.