

■ Gemeente Goeree-Overflakkee

■ Wijzigingsplan “*De Goede Ree*”

■ Vastgesteld

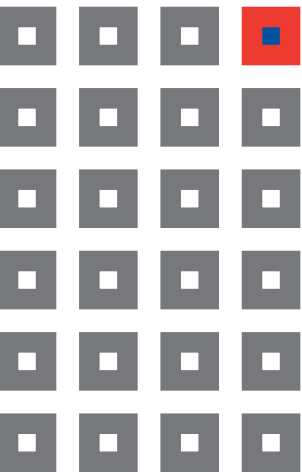


31 mei 2016

Gemeente Goeree-Overflakkee

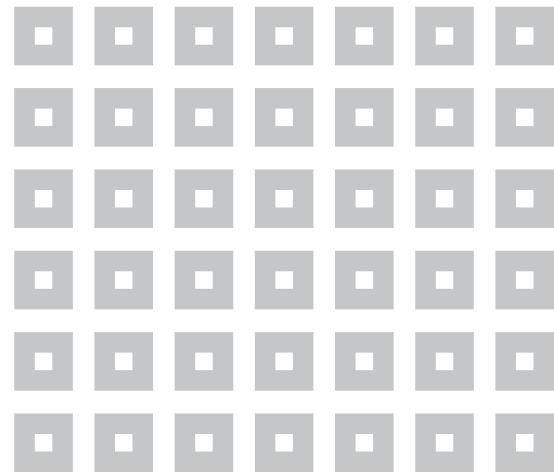
Wijzigingsplan “*De Goede Ree*”

Vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Geometrische plaatsbepaling (verbeelding)



werknummer: 888.309.01
datum: 31 mei 2016
bestand: J:\855\302\00\3.projectresultaat\c. vastgesteld

KuiperCompagnons BV
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam



Inhoudsopgave van de toelichting

Deel A Inleiding

DEEL A: INLEIDING	1
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel van het plan	1
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3 Voorgaande bestemmingsplannen	2
1.4 Leeswijzer	2
DEEL B: PLANBESCHRIJVING	3
2 Planbeschrijving	3
2.1 Inleiding	3
2.2 Bestaande situatie	3
2.3 Ontwikkelingen	4
2.4 Juridische aspecten	6
DEEL C: VERANTWOORDING	8
3 Ruimtelijke Ordening	8
3.1 Kader	8
3.2 Onderzoek	8
3.3 Conclusie	9
4 Volkshuisvesting	9
4.1 Kader	9
4.2 Onderzoek	9
4.3 Conclusie	10
5 Mobiliteit	10
5.1 Kader	10
5.2 Onderzoek	10
5.3 Conclusie	11
6 Natuur en landschap	12
6.1 Kader	12
6.2 Onderzoek	12
6.3 Conclusie	12
7 Water	13
7.1 Kader	13
7.2 Onderzoek	13
7.3 Conclusie	14
8 Archeologie en cultuurhistorie	15
8.1 Kader	15

8.2	Archeologie	15
8.3	Cultuurhistorie	15
8.4	Conclusie	15

9 Milieu 15

9.1	Kader	15
9.2	M.e.r.-beoordeling	15
9.3	Bodemkwaliteit	16
9.4	Akoestische aspecten	17
9.5	Luchtkwaliteit	18
9.6	Milieuzonering	18
9.7	Externe veiligheid	20
9.8	Overige belemmeringen	20
9.9	Duurzaamheid	20

DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE 21

10 Uitvoerbaarheid 21

10.1	Economische uitvoerbaarheid	21
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21

11 Procedure 22

11.1	Vorbereidingsfase	22
11.2	Procedurele aspecten	22

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1:	Beleidskaders
Bijlage 2:	BOOT organiserend ingenieursbureau B.V., Verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 en waterbodemonderzoek conform NEN 5720, documentnummer: P10-0296-018, d.d. 1 oktober 2010
Bijlage 3:	VanderHelm milieubeheer B.V., Asphalt-, verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek aan de Prinsesselaan 51 te Sommelsdijk, projectcode: ORSO150573, d.d. 29-7-2015
Bijlage 4:	KuiperCompagnons, Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaai 'Wijzigingsplan De Goede Ree', werknummer: 888.309.01, d.d. 26 april 2016
Bijlage 5:	Aerius-berekening 'De Goede Ree', d.d. 26 april 2016
Bijlage 6:	Nota zienswijzen

DEEL A: INLEIDING

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

Verpleeghuis De Goede Ree was een verpleeghuis op een prominente locatie in Sommelsdijk. Dit verpleeghuis is inmiddels gesloopt. In het bestemmingsplan "Sommelsdijk", dat op 27 juni 2013 is vastgesteld, is een zogenaamde wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Door deze wijzigingsbevoegdheid wordt het mogelijk gemaakt de bestaande gronden te wijzigen naar onder andere een woonbestemming. Voorwaarden zijn opgenomen om de gronden te kunnen wijzigen. Belangrijkste voorwaarde was dat de maatschappelijke functie, in dit geval het verpleeghuis, moest zijn beëindigd. Aan deze voorwaarde voldaan.

In oktober 2014 heeft het college van Goeree-Overflakkee ingestemd met een stedenbouwkundige modellenstudie¹. De gemeenteraad heeft vervolgens de modellenstudie ter kennisname aangenomen. In deze studie is rekening gehouden met de voorwaarden zoals deze zijn gesteld in de wijzigingsbevoegdheid. De voorkeursvariant maakt 80 woningen mogelijk, rekening houdend met de huidige stedenbouwkundige structuur. De studie is opgenomen als bijlage 1 van de regels van dit wijzigingsplan.

Het doel van het wijzigingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van de 80 nieuwe woningen ter plaatse van het voormalige verzorgingstehuis De Goede Ree. Het wijzigingsplan vormt een helder, flexibel en rechtszeker plan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt tegen de grens van Sommelsdijk met Middelharnis, tussen de Langeweg, de stoefhoek en de Prinsesselaan. De globale ligging en begrenzing van het plangebied is op afbeelding 1.1 weergegeven.



Afbeelding 1.1: de globale ligging en begrenzing van het plangebied in wit omkaderd

¹ KuiperCompagnons, *Stedenbouwkundige modellenstudie De Goede Ree*, nummer: 888.308.01, d.d. 17 oktober 2014

1.3 Voorgaande bestemmingsplannen

Het bestemmingsplan "Sommelsdijk" vigeert ter plaatse van het plangebied. In dat bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Aan deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden gebonden. De voorwaarden waren als volgt:

- a. de maatschappelijke functie (verpleeghuis De Goede Ree) ter plaatse is of wordt beëindigd;
- b. maximaal 65 woningen worden gebouwd, waarvan minimaal 75% eengezins;
- c. aansluiting wordt gezocht bij de stedenbouwkundige structuur, qua maat en verschijningsvorm van de bebouwing in de omgeving, zoals moet blijken uit een stedenbouwkundige verkaveling, die voorafgaand aan de wijziging door burgemeester en wethouders wordt opgesteld;
- d. de afstand van de woningen tot de Langeweg tenminste 10 m bedraagt, gemeten vanuit de rand van het wijzigingsgebied;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 6 m, met dien verstande, dat aan de bestemming 'Wonen' afwijkingsregels mogen worden toegevoegd voor het bouwen tot een goothoogte van 9 m op markante punten ter versterking van de stedenbouwkundige structuur;
- f. voorzien wordt in minimaal 2 parkeerplaatsen per woning;
- g. voorzien wordt in voldoende waterberging;
- h. ter bescherming van cultuurhistorische waarde onderzocht dient te worden of het oorspronkelijke ingangsgedeelte van De Goede Ree behouden kan blijven in een nieuw ontwerp;
- i. bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid dient ten opzichte van bestaande hinderlijke functies in de omgeving een milieuplanologische afweging te worden gemaakt op basis van publicatie Bedrijven en Milieuzonering (zie bijlage 1) waarbij uitgegaan mag worden van omgevingstype "Gemengd Gebied";
- j. bij de wijziging van de bestemming kunnen burgemeester en wethouders afwijkingsregels opnemen die voorzien in het toevoegen van woningen, mits:
 1. het maximaal aantal woningen niet meer bedraagt dan 80;
 2. het bouwplan past binnen de gewenste stedenbouwkundige structuur;
- k. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

Aan alle bovengenoemde voorwaarden wordt in dit wijzigingsplan voldaan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit vier delen. Dit deel, deel A, bevat een aantal algemene planaspecten. Hierna volgt deel B. Daarin is de planbeschrijving opgenomen en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. Deel C vormt feitelijk de achterliggende onderbouwing voor de keuzes die in deel B worden gemaakt ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. In deel D, tenslotte, wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject. De regels volgen gelijk na deze toelichting.

De bijlagen behorende bij de toelichting en de regels bevinden zich vervolgens achterin dit bestemmingsplan, net als de verbeelding.

DEEL B: PLANBESCHRIJVING

2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie van het plangebied.

2.2 Bestaande situatie

De bestaande situatie is tweeledig. Enerzijds heb je de feitelijke situatie (zoals deze op moment van schrijven is) en anderzijds zoals de situatie voorheen was. Als eerste zal de voormalige situatie worden beschreven.

Voormalige situatie

De voormalige situatie betrof een verpleeghuis. Dit verpleeghuis opende haar deuren in 1953 en bood uiteindelijk ruimte aan 150 wooneenheden. Het gebouw was een gebouw dat op zichzelf stond. Verschillende vleugels werden met elkaar verbonden, vervat in één gebouw (zie afbeelding 1.1) . De nadruk werd gelegd op het uitzicht op het openbaar gebied. Aan de voorzijde van het gebouw (richting de Prinsesselaan) was een grote openbare groene ruimte aanwezig met een vijver, de parktuin. Deze openbare ruimte was overal rondom het gebouw aanwezig, zodat bewoners van het verpleeghuis snel de openbare ruimte konden bereiken. Daarnaast werd ten zuiden (aan de Prinsesselaan) en ten westen (aan de Stoofoek) van het plangebied ruimte geboden aan parkeergelegenheden. De voormalige situatie aan de voorzijde van De Goede Ree is op afbeelding 2.1 weergegeven.



Afbeelding 2.1: de voormalige situatie waarin het verpleeghuis nog aanwezig is

Bestaande situatie

De bestaande situatie wijkt af van de voormalige situatie. Na de sluiting van De Goede Ree in 2015 begonnen met de sloop van het gebouw. Vandaag de dag is het gehele gebouw gesloopt. De gronden zijn dan ook braakliggend.

2.3 Ontwikkelingen

De ontwikkeling ziet op het realiseren van in totaal 80 nieuwe woningen, aansluitend op de bestaande stedenbouwkundige structuur. De gewenste ontwikkeling is opgenomen in de stedenbouwkundige modellenstudie² (bijlage 1 bij de regels).

Voorkeursvariant

Als eerste zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten bepaalde uiteindelijk de inrichting van het gebied. Dit is tot uiting gekomen in een voorkeursvariant. Dorps wonen speelt daarbij een belangrijke rol met aandacht voor de openbare inrichting.

In het voorkeursmodel wordt maximaal invulling gegeven aan het integreren van de vooraf gedefinieerde stedenbouwkundige kwaliteiten. Zo wordt in dit model het grootste oppervlak aan openbaar groen gecreëerd, waardoor het overgrote deel van de bestaande bomen in het plan kunnen worden geïntegreerd/behouden. Het oppervlak aan openbaar groen maakt het tevens mogelijk om een nieuwe (grotere) vijver aan te leggen. Centraal in het nieuwe buurtschap is een intiem pleintje gecreëerd, waardoor er naast het grotere park met vijver een speelplek is gecreëerd voor de kleinste kinderen uit de buurt.

In totaal zijn 80 woningen voorzien, verdeeld over vijf vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kapwoningen, tien rijwoningen met een beukmaat van zes meter, 33 rijwoningen met een beukmaat van 5,40 meter en 28 appartementen van ongeveer 60 m² groot. De appartementen zijn voorzien in het zuidwesten van het plangebied. Daarnaast is in de voorkeursvariant rekening gehouden met parkeren op eigen terrein of in het openbaar gebied. De voorkeursvariant is op afbeelding 2.2 te zien.



Afbeelding 2.2: de voorkeursvariant

² KuiperCompagnons, *Stedenbouwkundige modellenstudie De Goede Ree*, nummer: 888.308.01, d.d. 17 oktober 2014

Beeldkwaliteit

De nieuwe woningbouw dient te refereren aan traditionele dorpse architectuur. De belangrijkste beeldkwaliteitseisen met betrekking tot de situering van de woningen zijn de volgende. Aan de buitenranden van het plangebied dienen de woningen een voortuin te hebben. Aan de nieuwe straatjes in het plan zijn de voorgevels van de woningen dicht op de straten gevestigd. De overgang wordt gevormd door een ‘Sommelsdijkse stoep’. Bij hoekwoningen vervolgens, dient de voordeur bij voorkeur in de zijgevel te worden gerealiseerd.

De massa van de woningen verschilt bij voorkeur. Eén laag met kap, twee lagen met kap en drie lagen met kap (appartementen) is mogelijk. Daarnaast dienen dakkapellen onderdeel te zijn van de architectuur en ondergeschikt te zijn aan het dakvlak.

Detailering speelt ook een belangrijke rol. Kozijnen hebben een staande verhouding en zijn wit geschilderd. Daarnaast kunnen raamluiken aan de kozijnen worden bevestigd. Deuren zijn voorzien van een bovenlicht en zijn bovendien rijk gedetailleerd. Balk- en muurankers kunnen aan de gevel worden geplaatst.

Materiaal en kleurgebruik vervolgens. De woningen bestaan uit één kleur baksteen (rood, diverse beige en zandgeel) en kunnen worden voorzien van een plint in afwijkend materiaal en kleur. Een witte woning of een zwart gepotdekselde houten woning is incidenteel toegestaan. Losstaande bijgebouwen en garages zijn bij voorkeur ook van zwart gepotdekseld hout. Daarnaast wordt bij voorkeur gekozen voor een gemêleerd dakenlandschap.

Tot slot de openbare ruimte. Het plangebied wordt omzoomd door een lage tuinmuur. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen die mooi verouderen in natuurlijke rood-bruine tinten. Straatjes gaan uit van een shared-space principe. Al het verkeer (gemotoriseerd en ongemotoriseerd) maken gebruik van dezelfde ruimte. Als laatste wordt klassieke verlichting gebruikt. Afbeelding 2.3 geeft een sfeerbeeld weer waarbij bovenstaande beeldkwaliteitseisen zijn toegepast.



Afbeelding 2.3: de voorkeursvariant met de gewenste beeldkwaliteit

2.4 Juridische aspecten

2.4.1 Planmethodiek

Bij de bestemmingsplanmethodiek is aangesloten op het moederplan "Sommelsdijk". De bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd naar de bestemming 'Groen, 'Tuin', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen'.

In de regels behorende bij dit wijzigingsplan zijn alle voorgenoemde bestemmingen opgenomen. Deze bestemmingen wijken af van het moederplan "Sommelsdijk".

2.4.2 Regels

De regels bestaan uit drie hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 3)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan "Sommelsdijk", vastgesteld op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee, van toepassing, voor zover in de regels van dit wijzigingsplan niet anders is bepaald en met dien verstande dat in geval van discrepantie tussen de regels van het bestemmingsplan "Sommelsdijk" en het wijzigingsplan, de regels van het wijzigingsplan van toepassing zijn. Daarnaast zijn enkele aanvullende begrippen opgenomen, zoals het plan en het wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken. De bestemming sluit bijna in zijn geheel aan op het moederplan "Sommelsdijk", maar is toch opgenomen om te verduidelijken welke regels ter plaatse gelden.

Groen

Het park in het zuidoosten van het plangebied is als 'Groen' bestemd. Groenvoorzieningen en water, speelvoorzieningen, paden, in- en uitritten, voorzieningen voor langzaam verkeer, kunstwerken, beeldende kunst, nutsvoorzieningen en straatmeubilair zijn alle mogelijk binnen deze bestemming. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan.

Tuin

Een tuin bestemming is opgenomen om te waarborgen dat deze gronden zoveel mogelijk vrij blijven van bebouwing. Daarnaast toegangspaden tot de gebouwen, voet- en fietspaden, parkeren en andere verhardingen en met de daarbij behorende andere bouwwerken alsmede voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

Verkeer – Verblijfsgebied

De verblijfsgebieden, zoals woonstraten en pleinen zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Daarnaast is ook parkeren toegestaan binnen deze bestemming.

Wonen

De nieuwe woningen krijgen een woonbestemming. Ondergeschikt aan de woonfunctie mag binnen de bestemming een beroep of bedrijf aan huis worden uitgevoerd. Om de recreatieve mogelijkheden binnen de gemeente te vergroten, is, conform de Notitie Verblifsrecreatie, bed- en breakfast in het hoofdgebouw toegestaan. Ook zijn parkeervoorzieningen, paden en wegen, erven en tuinen, groenvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan binnen de bestemming.

De hoofdbebouwing wordt in een bouwvlak opgenomen. In principe is alle bebouwing mogelijk. Enkel ter plaatste van de aanduiding 'vrijstaand' zijn uitsluitend vrijstaande woningen (maximaal 4) mogelijk en ter plaatste van de aanduiding 'gestapeld' zijn tevens gestapelde woningen toegestaan. De maximum goothoogte bedraagt 6 m, met uitzondering van de gestapelde woningen. In dit geval is ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' en maximum goothoogte van 10 meter opgenomen. Na afwijking mag deze hoogte worden verhoogd tot 13 meter, mits de gebruikers- en belevingswaarde van aangrenzende percelen niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 65, tenzij wordt afgeweken van de bouwregels. Als wordt afgeweken mag het woningaantal met 15 worden verhoogd. De toegestane goothoogtes zijn overgenomen uit de voorkeursvariant van de modellenstudie De Goede Ree.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De grote van het perceel bepaald uiteindelijk hoeveel m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het wijzigingsplan worden aangehaald.

2.4.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een GBKN-ondergrond gebruikt. Dit bestand is opgebouwd in coördinaten in het stelsel van de Rijksdriehoeksmeting, of kortweg Rijksdriehoekskoördinaten (ook wel: RD-coördinaten). Dit zijn de coördinaten die in Nederland worden gebruikt als grondslag voor ondermeer geografische aanduidingen, waarbij de exacte locatie van een gebied wordt vastgelegd. In het plan is met behulp van lijnen, coderingen en arceringen aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven. Op een afdruk van de geometrische plaatsbepaling, de verbeelding, zijn alle bestemmingen en aanduidingen naast elkaar zichtbaar.

DEEL C: VERANTWOORDING

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 3 wordt verwezen naar het moederplan “Sommelsdijk”. In dat bestemmingsplan heeft al een afweging plaatsgehad betreffende de verschillende beleidskaders. In bijlage 2 behorende bij deze toelichting zijn nieuwe beleidskaders opgenomen betreffende het provinciale en gemeentelijke beleid. De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn in de volgende paragraaf beschreven.

3.2 Onderzoek

3.2.1 Provinciaal beleid

Ladder voor duurzame verstedelijking

De ontwikkeling ziet op een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Regionale afstemming dient plaats te hebben, in overeenstemming met trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling is – na de aanvulling in 2015 - opgenomen als categorie 1 in het woningbouwprogramma behorende bij de *Woonvisie 2014 – 2020* van de gemeente Goeree-Overflakkee. In totaal zijn 80 woningen opgenomen in het woningbouwprogramma, overeenkomstig met de voorgenomen ontwikkeling. Aangezien de gemeente Goeree-Overflakkee ook als een regio is aangewezen, is op deze wijze sprake van een regionale afstemming.

Daarnaast beschikt de provincie over gegevens betreffende de woningbehoefteraming (WBR) en de bevolkingsprognose (BP), gecombineerd met gegevens uit de Woningmarktverkenning Zuid-Holland (2013). Uit deze cijfers blijkt dat voor dorps wonen (waartoe de ontwikkeling van de goede Ree wordt gerekend) in 2015 behoefte is aan 47 woningen. Vanaf 2016 tot en met 2019 bedraagt dit aantal 172. De bevolkingsprognose bedraagt echter 52 voor 2015 en 200 voor 2016 tot en met 2019. De bevolkingsprognose is weliswaar hoger, maar bij de cijfers van de woningbehoefteraming is de ontwikkeling van De Goede Ree meegenomen. Deze ontwikkeling was in het verleden namelijk ook al voorzien in het bestemmingsplan ‘Oudeland’ en in het bestemmingsplan ‘Sommelsdijk’. Met dit wijzigingsplan wordt de komst van 80 woningen direct mogelijk gemaakt.

Tevens wordt uitgegaan van het toevoegen van 925 extra woningen binnen de gehele gemeente Goeree-Overflakkee. In totaal 375 woningen daarvan zijn voorzien binnen de kernen Middelharnis en Sommelsdijk.

Tot slot is de ontwikkeling voorzien binnen bestaand stedelijk gebied waarmee is voldaan aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking, overeenkomstig de *Visie Ruimte en Mobiliteit*. Een goede ontsluiting (trede 3) is al voorzien. Toetsing aan tredes 2 en 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking is gezien het voorgaande niet benodigd.

Kwaliteitskaart

Naast de Ladder voor duurzame verstedelijking speelt ook de integrale kwaliteitskaart een belangrijke rol. Het plangebied bevindt zich op *de laag van de ondergrond* op jonge zeeklei in de

rivierdeltacomplex. De rivierdeltacomplex wordt niet aangetast aangezien sprake is van vervangende nieuwbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

Ook *de laag van cultuur- en natuurlandschappen* levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling, aangezien geen bestaande waarden worden aangetast.

Op *de laag van de stedelijk occupatie* vervolgens, bevindt het plangebied zich in een dorpsgebied. Uitgangspunt voor het bouwen in een dorpsgebied is het beter benutten van de bestaande ruimte. Met de sloop van De Goede Ree is ruimte vrijgekomen centraal in Sommelsdijk. Door deze ruimte wederom te benutten hoeft niet buiten bestaand stedelijk gebied te worden gebouwd. Daarnaast zijn de woningen passend binnen het al aanwezige woongebied.

Tot slot *de laag van de beleving*. Het plangebied tast geen identiteitsdragers in haar omgeving aan. Ook bevindt zich in het plangebied geen identiteitsdrager.

Beschermingscategorieën

Het plangebied bevindt zich in beschermingscategorie 3. Binnen deze categorie gelden in principe geen aanvullende voorwaarden, met uitzondering van het eventueel toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking. Hier is in deze toelichting al invulling aan gegeven.

3.3 Conclusie

De ontwikkeling is als categorie 1 aangewezen in het woningbouwprogramma behorende bij de *Woonvisie 2014 - 2020*, tot een maximum van 80 woningen. Het toevoegen van 80 woningen op deze locatie sluit daarom aan op het gestelde in de woonvisie en het bijbehorende woningbouwprogramma.

Daarnaast is de realisatie van 80 woningen meegenomen in de woningbehoefteraming van de provincie Zuid-Holland tot 2019. Deze ontwikkeling was in het verleden namelijk ook al voorzien in het bestemmingsplan 'Oudeland' en in het bestemmingsplan 'Sommelsdijk'. Met dit wijzigingsplan wordt de komst van 80 woningen direct mogelijk gemaakt.

Ook zijn tot 2020 925 extra woningen voorzien binnen de gemeente Goeree-Overflakkee, waarvan 375 binnen de kernen Middelharnis en Sommelsdijk. Het toevoegen van 80 extra woningen zorgt ervoor dat aan de behoeftevraag kan worden voldaan. Tot slot sluit de ontwikkeling aan op de kwaliteitskaart en is geen sprake van een beschermingscategorie.

Het realiseren van 80 nieuwe woningen wordt gezien het voorgaande haalbaar geacht.

4 Volkshuisvesting

4.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 4 wordt verwezen naar het moederplan "Sommelsdijk".

4.2 Onderzoek

Verwezen wordt naar paragraaf 3.2.1 van deze toelichting. In deze toelichting is ingegaan op het aspect volkshuisvesting door te toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.3 Conclusie

Gezien de resultaten die voortkomen uit de toetsing van de ladder voor duurzame verstedelijking, vormt het aspect volkshuisvesting geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

5 Mobiliteit

5.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 5 wordt verwezen naar het moederplan "Sommelsdijk".

5.2 Onderzoek

Huidige situatie

Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten via de A.J. de Graafstraat en de Prinsesselaan. Deze straat ligt ten westen van het plangebied en takt aan op de Prinsesselaan en de Koningin Julianaweg. Via laatstgenoemde weg kan de Langeweg worden bereikt, die als één van de belangrijkste ontsluitingswegen van en naar Middelharnis en Sommelsdijk bekend staat. De Langeweg ligt ook ten oosten van het plangebied. Als laatste is ook de Stoofhoek een belangrijke ontsluitingsweg. Deze weg sluit op haar beurt weer aan op de A.J. de Graafstraat en de Koninginnelaan.

Binnen het plangebied zelf zijn geen ontsluitingswegen aanwezig, op een oprijlaan na. Deze oprijlaan takt aan op de Prinsesselaan.

Toekomstige bereikbaarheid

De toekomstige bereikbaarheid via de Prinsesselaan, de A.J. de Graafstraat en de Stoofhoek wijzigt, ten opzichte van de bestaande situatie, niet. Het plangebied blijft op dezelfde manier te bereiken via de Prinsesselaan. Wel zullen verschillende erftoegangswegen worden gerealiseerd die aansluiten op eerder genoemde wegen.

In het zuiden zal een insteek worden gerealiseerd vanaf de Prinsesselaan, waarbij de huidige zuilen (penanten) gehandhaafd blijven. Daarnaast zal ook in het noordwesten van het plangebied een insteek vanaf de Stoofhoek worden gerealiseerd, net als in het westen. Op deze manier is het gebied in ieder geval op drie manieren ontsloten, waardoor hulpdiensten het gebied op meerdere manieren kunnen bereiken. Op de Langeweg in het oosten zal enkel een langzaamverkeersroute aantakken voor fiets- en wandelverkeer. Deze route is voorzien tussen de meest zuidelijke vrijstaande woning en het park in. Gemotoriseerd verkeer is hier niet toegestaan.

Parkeren

De ontwikkeling maakt 80 nieuwe woningen mogelijk. Op basis van de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid dienen minimaal 2 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd. Aangezien ook rijenwoningen en appartement zijn voorzien, wordt voor deze woningtypologieën een parkeernorm van 1,8 per woning gehanteerd.

In totaal zijn 28 appartementen, 43 rijenwoningen, 5 vrijstaande en 4 twee-onder-een-kapwoningen voorzien. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen bedraagt daarmee 146 parkeerplaatsen ($28 \times 1,8 + 43 \times 1,8 + 5 \times 2 + 4 \times 2$).

Zoals in de voorkeursvariant van de “Stedenbouwkundige modellenstudie De Goede Ree” is opgenomen zullen in ieder geval 148 parkeerplaatsen worden gerealiseerd (deels buiten het plangebied). Grotendeels zijn deze voorzien in het openbare gebied (130), maar ook op eigen terrein (18) in het geval van de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Sprake is van een overschot van twee parkeerplaatsen.

Verkeersgeneratie

Naast de voorgenoemde parkeernormering, speelt ook de verkeersgeneratie een rol bij de toekomstige ontwikkeling. In tabel 5.1 is de generatie van het voorgaande planologische regime en in tabel 5.2 die van het nieuwe planologische regime inzichtelijk gemaakt. Er wordt hierbij uitgegaan van een weinig stedelijk gebied in de schil van het centrum.

Tabel 5.1: verkeersgeneratie oude regime

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal m ²	Totale verkeersgeneratie
Verpleeg- en verzorgingstehuis	32,3 per 100 m ²	4.820	1.556,86
Totaal	x	4.820	1.557

Tabel 5.2: verkeersgeneratie nieuwe regime

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop vrijstaand	8,5 per woning	5	42,5
Koop twee-onder-een-kapwoning	8,1 per woning	4	32,4
Koop, tussen-hoek	7,7 per woning	43	331,1
Koop, etage, duur	7,7 per woning	14 (aannname)	107,8
Koop, etage, midden	6,3 per woning	14 (aannname)	88,2
Totaal	x	80	602

Zoals blijkt uit de tabellen 5.1 en 5.2 neemt de verkeersgeneratie af van bijna 16.000 verkeersbewegingen naar ruim 600 verkeersbewegingen. Problemen zijn daarom niet voorzien.

5.3 Conclusie

De bereikbaarheid blijft gelijk ten opzichte van de huidige situatie en neemt toe door het toevoegen van erftoegangswegen. Daarnaast wordt in de toekomst voorzien in 148 parkeerplaatsen op eigen terrein en in het openbare gebied (deels buiten het plangebied), daar waar maar 146 parkeerplaatsen nodig zijn. Tot slot neemt de verkeersgeneratie af met 1.000 verkeersbewegingen per dag.

Gezien het voorgaande vormt het aspect mobiliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

6 Natuur en landschap

6.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 6 wordt verwezen naar het moederplan "Sommelsdijk".

6.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Aangezien de sloopvergunning is verleend en het voormalige verpleeghuis al is gesloopt, behoeft geen rekening meer te worden gehouden met het bepaalde uit de Flora- en Faunawet. Hier is al aandacht aan besteed voor de verlening van de sloopvergunning. De bescherming van soorten en hun leefomgeving is hiermee voldoende gewaarborgd.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied welke zijn aangewezen als EHS of Natura 2000. De ontwikkeling heeft tevens geen invloed op gebieden in de omgeving die wel als zodanig zijn aangewezen (het Haringvliet).

Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)

Het provinciale beleid is gericht op het bieden van ruimte voor economische ontwikkelingen en activiteiten, mits de daarmee gepaard gaande stikstofdepositie de realisatie van de Natura 2000 doelstellingen niet belemmert. Van de depositieruimte die Aerius berekent per Natura 2000 gebied is een deel apart gezet voor activiteiten waarvoor geen toestemmingsbesluit hoeft te worden genomen (autonome ontwikkelingen, projecten en andere handelingen onder de grenswaarden). Daarnaast is een deel van de depositieruimte beschikbaar als ontwikkelingsruimte voor toestemmingsplichtige activiteiten. Hiertoe is een maximum hoeveelheid aan ontwikkelingsruimte opgenomen van 3 mol stikstof/ha/jaar per PAS-programmaperiode per project of andere handeling.

Op grond van een berekening met Aerius³ (bijlage 5) is de stikstofdepositie berekend ter plaatse van de Natura-2000 gebieden door de ontwikkelingen in het plan De Goede Ree. Uitgangspunt is de bouw van 80 woningen in het plan. Uit de resultaten van deze berekening blijkt dat de toename van de stikstofdepositie 0,01 mol stikstof/ha/jaar is. Omdat dit ruim lager is dan de plandrempel van 0,05 mol stikstof/ha/jaar leidt de externe werking van de Natuurbeschermingswet 1996 met betrekking tot het aspect stikstofdepositie niet tot belemmeringen voor dit plan.

6.3 Conclusie

Bij de sloop van De Goede Ree is rekening gehouden met het bepaalde uit de Flora- en Faunawet. De bescherming van soorten en hun leefomgeving is hiermee voldoende gewaarborgd. Daarnaast is het plangebied niet aangewezen als EHS of Natura 2000gebied. Ook wordt het in de nabijheid gelegen Haringvliet (Natura 2000) niet aangetast met voorgenomen ontwikkeling. Met betrekking tot de PAS blijkt uit de Aerius-berekening dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van dit plan.

³ Aerius-berekening 'De Goede Ree', d.d. 26 april 2016

Gezien het voorgaande vormt het aspect natuur en landschap geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

7 Water

7.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 7 wordt verwezen naar het moederplan "Sommelsdijk".

7.2 Onderzoek

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het plan. Vervolgens is het plan inhoudelijk getoetst aan de verschillende 'waterthema's', zoals die beschreven staan in de "Handreiking Watertoets". Toetsing aan deze thema's levert de watertoets op.

Bestaande situatie

De bestaande situatie is beschreven in paragraaf 2.2 van dit wijzigingsplan.

Gewenste eindsituatie

Zoals eerder in deze toelichting (paragraaf 2.3) beschreven, is sprake van de ontwikkeling van 80 nieuwe woningen. De bestaande waterpartij wordt gedempt en teruggebracht ten zuidoosten van de bestaande waterpartij. Daarnaast heeft verharding plaats en worden tuinen gerealiseerd.

In de volgende tabel is de bestaande en toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt, toegespitst op verharding, bebouwing, water en onverharde gronden.

Tabel 7.1: voormalige situatie versus toekomstige situatie

	Aantal m ² voormalig	Aantal m ² toekomstig	Vershil
Bebouwing	4.820	4.365	- 455
Verharding	1.060	2.390	+1.330
Water	745	665	- 80
Onverharde gronden	12.375	11.580	- 795
Plangebied	19.000	19.000	

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, neemt het aantal vierkante meters aan bebouwd grondoppervlak af. Daarentegen neemt de verharding toe, neemt het aantal vierkante meters aan water af en nemen de onverharde gronden ook af. De verharding neemt in totaal met 795 m² toe. Conform de eisen van het waterschap dient 10% waterbergingscompensatie plaats te hebben binnen hetzelfde peilgebied. Dat betekent dat bij voorgenomen ontwikkeling 80 m² aan water dient te worden gecompenseerd (795 / 10). Deze compensatie heeft plaats binnen hetzelfde peilgebied. Eventueel wordt de nieuwe vijver vergroot met de benodigde 80 m². De regels behorende bij het wijzigingsplan maken dit mogelijk.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Bij de toekomstige ontwikkeling dient het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van grond- en

oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Volksgezondheid

Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd. Indien nieuwe wateren worden gerealiseerd en/of oevers van bestaande wateren worden vergraven, verdient het aanbeveling flauwe, natuurvriendelijke oevers te creëren. Hierdoor wordt het risico op verdrinking (vooral voor kleine kinderen) verkleind.

Keur en Legger

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In de verordening van het waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het waterschap.

De Legger Wateren is een register waarin functie, afmetingen en onderhoudsplichtigen van wateren (zoals sloten en vaarten), waterbergingen en natuurvriendelijke oevers vastgelegd zijn. Ook geeft de legger de ligging van wateren, waterbergingen en natuurvriendelijke oevers aan, zodat duidelijk is waarop de Keur van toepassing is.

Beheer en onderhoud

In de legger van het Waterschap zijn tevens de onderhoudsverplichtingen en de onderhoudsplicht opgenomen van de wateren en kunstwerken in het plangebied. De legger bestaat uit een algemene toelichting, tekeningen en een administratief register. De legger is een aanvulling op de Keur.

Beheer en onderhoud van de riolering is in handen van de gemeente Goeree-Overflakkee.

Afvalwaterketen

Het beheer en onderhoud van het inzamelings- en transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering, ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater.

Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen. In de Legger Wateren wordt voor alle wateren (behalve afvoervoorzieningen en bergingsvijvers op privaat terrein) een uitwerking gegeven van de bepalingen over de onderhoudsplichten uit de Keur.

7.3 Conclusie

Deze waterparagraaf is in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de waterbeheerder toegezonden. De waterbeheerder is in de gelegenheid gesteld een vooroverlegreactie in te dienen. De ingediende overlegreactie heeft niet geleid tot aanpassing van dit wijzigingsplan.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 8 wordt verwezen naar het moederplan "Sommelsdijk".

8.2 Archeologie

De gemeente beschikt over een eigen gemeentelijk archeologiebeleid. Op de archeologische beleidskaart is het plangebied aangewezen met een gebied zonder archeologische waarde. Archeologisch onderzoek is gezien het voorgaande niet nodig.

8.3 Cultuurhistorie

Ter bescherming van cultuurhistorische waarde dient - conform de randvoorwaarden behorende bij het wijzigingsplan - onderzocht te worden of het oorspronkelijke ingangsgedeelte van De Goede Ree behouden kan blijven in een nieuw ontwerp. In de stedenbouwkundige modellenstudie is rekening gehouden met het behoud daarvan. De zuilen zoals deze bij de oorspronkelijk ingangsgedeelte van het verpleeghuis aanwezig waren, worden teruggeplaatst. Op deze wijze zijn de cultuurhistorische waarden gewaarborgd en is voldaan de bijbehorende randvoorwaarden die worden gesteld aan de uitvoering van het wijzigingsplan.

8.4 Conclusie

Archeologische waarde zijn niet aanwezig en de zuilen bij het oorspronkelijke ingangsgedeelte van De Goede Ree blijven behouden met voorgenomen ontwikkeling. Gezien het voorgaan vormen de aspecten archeologie en cultuurhistorie geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

9 Milieu

Algemeen

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke (on)mogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Waar nodig dient een vertaling plaats te vinden naar de juridische regeling. Het uitgangspunt hierbij is dat de juridische regeling zowel de ruimtelijke kwaliteit als de milieukwaliteit voldoende dient te borgen.

9.1 Kader

Met betrekking tot de (uitgebreide) beleidskaders van hoofdstuk 9 wordt verwezen naar het moederplan "Sommelsdijk".

9.2 M.e.r.-beoordeling

Het plangebied is gelegen binnen een straal van 3 kilometer van het Natura 2000-gebied Haringvliet.

De bouw van maximaal 80 nieuwe woningen blijft ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Hierin staat namelijk een stedelijk ontwikkelingsproject van 100 hectare of meer of 2.000

of meer woningen. Dat de voorgenomen activiteit onder de drempelwaarde ligt is al een belangrijke aanwijzing voor de conclusie dat geen m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. De toetsing aan de selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling moet in dat licht worden gezien en zal dan ook met name gericht zijn op bijzondere situaties in of om het plangebied.

De selectiecriteria in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling zijn:

1. Kenmerken van het project;
2. Plaats van het project;
3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

1. Kenmerken van het project

Het plangebied betreft een gebied waar zich een voormalig verpleeghuis bevond dat ontwikkeld wordt voor de bouw van maximaal 80 woningen. Door de ontwikkeling wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur versterkt, omdat woningbouw wordt ingepast in een omgeving waar zich al voornamelijk woningbouw bevindt. Verlevendiging van het gebied heeft plaats en ook de verkeersintensiteit neemt aanzienlijk af (zie paragraaf 4.2).

2. Plaats van het project

Het plangebied betreft het voormalige verpleeghuis De Goede Ree, in de oksel van de Koningin Julianaweg en de Langeweg in Sommelsdijk. Met de voorgestane ontwikkeling zal het aantal aanwezigen in het plangebied afnemen en de stikstofdepositie naar verwachting afnemen. Hierdoor zullen nadelige gevolgen voor aangewezen doelsoorten en habitattypen van Natura 2000-gebieden uitblijven.

3. Kenmerken van het potentiële effect van het project

In het kader van dit bestemmingsplan is op de aspecten externe veiligheid, mobiliteit, luchtkwaliteit, geluid, bodem, milieuzonering, water, ecologie en archeologie getoetst of uitvoering van het bestemmingsplan leidt tot negatieve milieueffecten. Op geen van deze aspecten blijkt sprake van belangrijke nadelige milieueffecten. Met het uitvoeren van deze milieuonderzoeken is voldaan aan alle wettelijke vereisten. Voor een nadere toelichting per milieuaspect wordt verwezen naar deel C van deze plandoelichting.

Conclusie

Het plan leidt volgens de conclusie uit de informele toets niet tot wezenlijke milieueffecten. De conclusie uit deze informele toets is dat de ontwikkeling van het project niet leidt tot wezenlijke milieueffecten.

9.3 Bodemkwaliteit

De bebouwing stamde uit de periode 1945 – 1970 (zone B). Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het plangebied in de bovengrond is aan te merken als klasse wonen. In de ondergrond is het plangebied niet gezoneerd maar wel als schoon aan te merken.

In oktober 2010 is een verkennend bodemonderzoek⁴ (bijlage 2) uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is aangeraden een nader onderzoek uit te voeren ter plaatse van de boringen 01, 05, 13, 16, 25 om meer inzicht te krijgen in de omvang van de matige en/of sterke verontreiniging met zware metalen en PAK.

⁴ BOOT organiserend ingenieursbureau B.V., *Verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 en waterbodemonderzoek conform NEN 5720*, documentnummer: P10-0296-018, d.d. 1 oktober 2010

Op basis van het voorgaande onderzoek is in 2015 een asfalt-, verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek⁵ uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de locatie, milieuhygiënisch gezien, vooralsnog niet geschikt is voor het voorgenomen gebruik. De ondergrond is plaatselijk (ter plaatse van één boring) matig verontreinigd met PAK. De verontreiniging is voldoende afgeperkt en betreft geen 'geval van ernstige bodemverontreiniging', zoals beschreven in de Wet bodembescherming. De overige grond is niet tot licht verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De bodem (grond en grondwater) is ter plaatse van de ondergrondse olietanks niet verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De overige bodem is niet tot maximaal licht verontreinigd met de geanalyseerde parameters. De asfaltverharding is gedeeltelijk teerhoudend en derhalve niet herbruikbaar als bouwstof. De niet-teerhoudende lagen zijn wel herbruikbaar. De fundering van puin met grind is mogelijk herbruikbaar als bouwstof. Daarnaast is de fundering niet asbesthoudend. Met het oog op de herinrichting van de locatie wordt aanbevolen de twee ondergrondse olietanks te saneren/verwijderen. De aanbevelingen zoals opgenomen in het laatste bodemonderzoek worden overgenomen.

Conclusie

Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het plangebied in de bovengrond is aan te merken als klasse wonen. In de ondergrond is het plangebied niet gezoneerd maar wel als schoon aan te merken. Met het oog op de herinrichting van de locatie wordt aanbevolen de twee ondergrondse olietanks te saneren/verwijderen. De aanbevelingen zoals opgenomen in het laatste bodemonderzoek worden overgenomen.

9.4 Akoestische aspecten

De verkeersaantrekkende werking neemt af (zie paragraaf 5.2). Ten aanzien van de te realiseren woningen dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Akoestisch onderzoek⁶ is uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 4 aan deze toelichting toegevoegd. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt.

Uit het onderzoek blijkt dat binnen de zone van het 50 km-gedeelte van de Langeweg en de Koningin Julianaweg woningbouw wordt mogelijk gemaakt. De aspecten industrie- en railverkeerslawaaai spelen geen rol en zijn daarom in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten. Het voorgaande betekent dat een hogere grenswaarde procedure noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt verder dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door het verkeer op de beide wegen wordt overschreden. Het verkeer op het 50 km-deel van de Langeweg leidt tot een geluidsbelasting die op de grens van de woonbestemming leidt tot een geluidsbelasting van maximaal 51 dB. Op deze bestemmingsgrens leidt het verkeer op de Koningin Julianaweg tot een geluidsbelasting van maximaal 53 dB. Het voorgaande betekent dat een hogere waarde procedure moet worden doorlopen en dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden.

Eerder vastgestelde hogere grenswaarde

Op 7 januari 2010 is in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan 'Oudeland' reeds een hogere grenswaarde vastgesteld voor de woningen op deze locatie. Op basis van nieuwe inzichten blijkt echter dat deze hogere grenswaarde niet toereikend is. Dit betreft met name het aantal woningen langs de Koningin Julianaweg. Om deze reden wordt in het kader van dit wijzigingsplan opnieuw een hogere grenswaarde vastgesteld.

⁵ VanderHelm milieubeheer B.V., *Asfalt-, verkennend en nader milieukundig bodemonderzoek aan de Prinsesselaan 51 te Sommeldijk*, projectcode: ORSO150573, d.d. 29-7-2015

⁶ KuiperCompagnons, *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai 'Wijzigingsplan De Goede Ree'*, werknummer: 888.309.01, d.d. 26 april 2016

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld voor het deel van de woningen langs de Langeweg en de Koningin Julianaweg. De maximaal vast te stellen hogere waarde bedraagt 53 dB en is lager dan de maximale mogelijke ontheffingswaarde van 63 dB. Het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden moet gelijktijdig met het ontwerpwijzigingsplan ter inzage worden gelegd. De vaststelling van de hogere grenswaarde moet plaatsvinden voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld.

9.5 Luchtkwaliteit

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacementen, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De totale voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van 80 nieuwe woningen. De verkeersaantrekkende werking neemt af (zie paragraaf 5.2). Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Gezien het voorgaande is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit is niet nodig.

Gezien het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

9.6 Milieuzonering

Het plangebied grenst aan de westzijde aan een woongebied. Tevens bevindt zich aan die zijde een school voor speciaal onderwijs. In het noorden is ook sprake van woningbouw, maar is ook een verpleeghuis aanwezig. In het zuiden – ten zuiden van de Prinsesselaan en de Koningin Julianaweg, zijn ook woningen aanwezig. Tot slot ten oosten van het plangebied en tevens ten oosten van de Langeweg. Hier bevinden zich woningen in combinatie met maatschappelijke functies en winkels.

In tabel 9.1 is weergegeven welke inrichtingen zich in de omgeving van de 80 nieuwe woningen bevinden. Bij ieder bedrijf/inrichting is aangegeven tot welke VNG categorie deze behoren met de bijbehorende richtafstand (tot een rustige woonwijk) en wat het maatgevende aspect (geur, geluid of stof) is. De werkelijke kortste afstand komt overeen met de afstand van de inrichtingsgrens tot de gevel van woningen.

Tabel 9.1: Bedrijven/inrichtingen met bijbehorende VNG-richtafstanden

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richtafstand (in m)	Werkelijke kortste afstand (in m)	Maatgevend aspect
85	Prinsesselaan 49	Speciaal (voortgezet) onderwijs (De Ark)	2	30 m	15 m	Geluid
561	Prinsesselaan 61	Snackcorner Sommelsdijk	1	10 m	6 m	Geluid
871	Stoofhoek 2	Verpleeghuis (Refugium)	2	30 m	50 m	Geluid
47	Langeweg 70	Detailhandel voor zover n.e.g. (Opticien)	1	10 m	50 m	Geluid
8691, 8692	Langeweg 72	Consultatiebureau (Buurtzorgteam Middelharnis-Sommelsdijk)	1	10 m	50 m	Geluid
8691, 8692	Langeweg 76 – 76a	Consultatiebureau (Bureau Jeugdzorg Middelharnis)	1	10 m	25 m	Geluid
8621, 8622, 8623	Juliana van Stolberglaan 58	Dagverblijf (Stichting Sjaloom De Beukelaar)	1	10 m	45 m	Geluid
47	Langeweg 90	Detailhandel voor zover n.e.g. (Bloemenwinkel Viskil)	1	10 m	25 m	Geluid
9491	Koningin Julianaweg 64	Kerkgebouw (Gereformeerde kerk Emmauskerk)	2	30 m	35 m	Geluid

Zoals blijkt uit tabel 9.1 liggen alle bedrijven/inrichtingen op een grotere afstand dan voorgeschreven, op twee locaties na. Aan de Prinsesselaan 49 bevindt zich voortgezet onderwijs, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. De werkelijke afstand van de voorziene woningen tot de inrichtingsgrens van de school bedraagt maar 15 meter. Echter, zoals ook blijkt uit tabel 9.1 is sprake van een gemengd gebied. In een gemengd gebied is sprake van functiemenging tussen bedrijven/inrichtingen en woningen. In dat geval kan een zogenoemd 'stapje terug' worden gedaan. In plaats van categorie 2 (richtafstand 30 meter) kan dan categorie 1 (richtafstand 10 meter) worden aangehouden. Aangezien de voorziene woningen op 15 meter zijn voorzien van de school, kan wel aan de richtafstand van 10 meter worden voldaan. Deze situatie geldt ook voor de snackcorner aan de Prinsesselaan 61. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De werkelijke afstand bedraagt in de huidige situatie 6 meter. Ook hier kan – omdat het een gemengd gebied betreft – een stapje terug worden gedaan. De richtafstand bedraagt dan niet 10 meter, maar 0 meter. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie zal hier aan worden voldaan. Bovendien betreft de locatie van de snackcorner een tijdelijke bestemming, die op 1 januari 2017 eindigt.

Conclusie

De in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen liggen op een dusdanige afstand dat deze de voorgenomen ontwikkeling niet belemmeren. Ook worden de bedrijven/inrichtingen niet belemmerd in haar activiteiten. Op de Prinsesselaan 49 bevindt zich een school die binnen de richtafstand van 30 meter ligt. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling zich in een gemengd gebied bevindt, kan een zogenoemd 'stapje terug' worden gedaan. De richtafstand van 30 meter wordt in dat geval teruggebracht van 30 meter (categorie 2) naar 10 meter (categorie 1). De inrichtingsgrens van de school bevindt zich op een afstand van 15 meter tot de voorgenomen woningen. Daarmee is voldaan aan de voorgeschreven richtafstanden van de VNG. Op de Prinsesselaan 61 bevindt zich een

snackcorner die binnen de richtafstand van 10 meter ligt. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling in gemengd gebied bevindt kan ook hier een 'stapje terug' worden gedaan. De richtafstand van 10 meter wordt in dat geval teruggebracht naar 0 meter (categorie 0). De inrichtingsgrens van de snackcorner bevindt zich op een afstand van 6 meter tot de bestaande woning. Daarmee is ook hier voldaan aan de voorgeschreven richtafstanden van de VNG.

Gezien het voorgaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmering voor de haalbaarheid van dit wijzigingsplan.

9.7 Externe veiligheid

In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn geen risicobronnen aanwezig. Ook de ontwikkeling omvat geen vestiging van risicobronnen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling. Dit is ook al in het moederplan "Sommelsdijk" aangetoond.

Conclusies

In het plangebied of de nabije omgeving zijn geen risicobronnen aanwezig. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

9.8 Overige belemmeringen

In het plangebied en directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Daarnaast zijn er ook geen andere zones of gebieden aanwezig die een plaats moeten krijgen in het bestemmingsplan. Wel wordt, voorafgaand aan graaf- en bouwwerkzaamheden, in ieder geval een Klic-melding gedaan om de aanwezigheid van andere kabels en leidingen te inventariseren.

Conclusie

Er zijn geen overige belemmeringen aanwezig die een belemmering vormen voor de haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

9.9 Duurzaamheid

Getoetst is aan de eilandvisie van de gemeente Goeree-Overflakkee. In bijlage 1 behorende bij deze toelichting is een samenvatting van die eilandvisie opgenomen.

Met betrekking tot duurzaamheid kan en wil de gemeente Goeree-Overflakkee het meest duurzame eiland worden. Belangrijke toetsvraag bij het aspect duurzaamheid is: "Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?"

Met betrekking tot voorgenomen ontwikkeling is sprake van het realiseren van woningbouw op een aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Middelharnis en Sommelsdijk. Voldaan wordt aan de vraag naar meer woningen op een dergelijke locatie. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met materialisering, die zo veel mogelijk duurzaam zijn.

DEEL D: UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een wijzigingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

In dit wijzigingsplan wordt de realisatie van 80 woningen mogelijk gemaakt. Hiermee is sprake van een bouwplan, zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro. In dat kader dient een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst te worden gesloten.

Tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Plan(vormings)proces

Het wijzigingsplan maakt de bouw van 80 woningen mogelijk waar voorheen een verpleeghuis aanwezig was. De 80 woningen sluiten in schaal en maat aan op de omgeving en de stedenbouwkundige opzet is dorps. De nieuwe woningen kennen een hoge kwaliteit welke is vastgelegd in de "Stedenbouwkundige modellenstudie De Goede Ree". In deze studie is een voorkeursvariant opgenomen die door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee is vastgesteld. De voorkeursvariant is vervolgens doorvertaald naar dit wijzigingsplan.

Daarnaast is in het moederplan "Sommelsdijk" al een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die de komst van 80 woningen mogelijk maakt, mits voldaan is aan een aantal randvoorwaarden. Aan deze randvoorwaarden is voldaan.

In het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal kennisgeving plaatsvinden van het onderhavige project en het te volgen participatietraject. In de kennisgeving zal vermeld worden op welke wijze participatie plaatsvindt. Daarnaast wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om tijdens de ter inzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een inspraakreactie en tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze in te dienen.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

In het moederplan “Sommelsdijk” is in artikel 32.2 van de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming ‘Maatschappelijk’ te wijzigen in de bestemmingen ‘Groen’, ‘Verkeer’, ‘Water’, en/of ‘Wonen’.

Bij wijziging van het bestemmingsplan dienen burgemeester en wethouders te voldoen aan de bestemmings- en bouwregels van het bestemmingsplan (moederplan) tenzij anders aangegeven in dit wijzigingsplan. De wijziging vormt daarbij geen nieuw plan maar treedt in plaats van (een deel van) het vigerende bestemmingsplan. Het maakt derhalve deel uit van het bestemmingsplan “Sommelsdijk”. De overige regels van dit bestemmingsplan zijn ook op het wijzigingsplan van toepassing.

Na het in werking treden van het wijzigingsplan dienen aanvragen te worden getoetst aan het wijzigingsplan en de overige van toepassing zijnde regels van het bestemmingsplan.

11.2 Procedurele aspecten

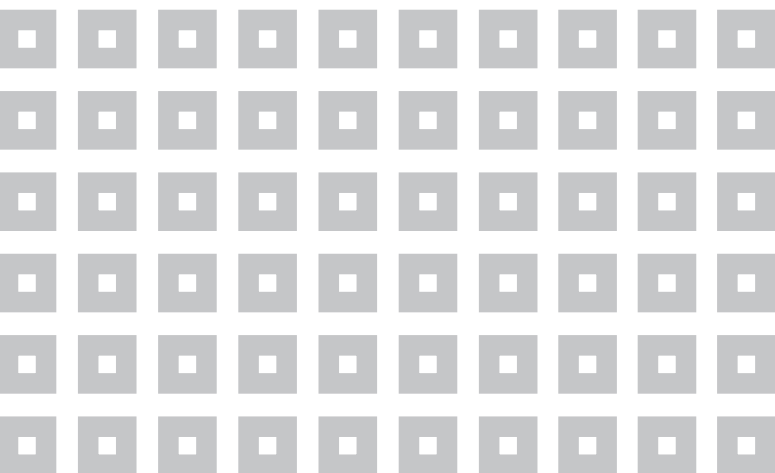
Het wijzigingsplan sluit aan op het vigerende bestemmingsplan. Zowel het moederplan als het wijzigingsplan is opgesteld onder toepassing van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het ontwerp wijzigingsplan is voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn konden belanghebbenden zienswijzen indienen bij burgemeester en wethouders. Op het ontwerp wijzigingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota zienswijzen, die als bijlage 6 bij dit plan zijn gevoegd. Indien een zienswijze aanleiding gaf tot aanpassingen, is dit verwerkt in het voorliggende wijzigingsplan.

Binnen acht weken na afloop van de zienswijzentermijn nemen burgemeester en wethouders een besluit omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan. De kennisgeving van het besluit tot vaststelling van de wijziging geschiedt langs elektronische weg.

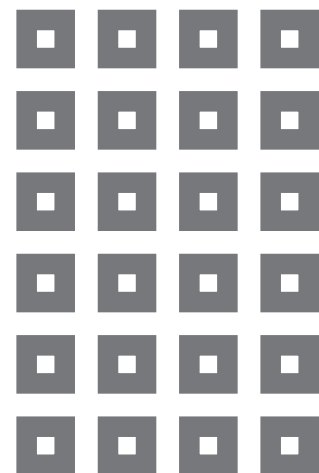
Tegen een besluit omtrent vaststelling staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). De termijn om beroep in te dienen bij de ABRvS vangt aan met ingang van de dag dat het vaststellingsbesluit ter inzage is gelegd.

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet het college beslissen omtrent de vaststelling van het wijzigingsplan.



KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Gebouw Thee 0

Van Nelleweg 3042

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69