

# Dirksland

Akkerleeven 2009



bestemmingsplan



# Dirksland

## Akkerleeven 2009

### bestemmingsplan

#### identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0504.519041454100-0001

projectnummer:

51904.14541.00

opdrachtleader:

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

#### planstatus

datum:

28-11-2007

26-02-2009

29-05-2009

24-09-2009

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld



toelichting

---



# Inhoud van de toelichting

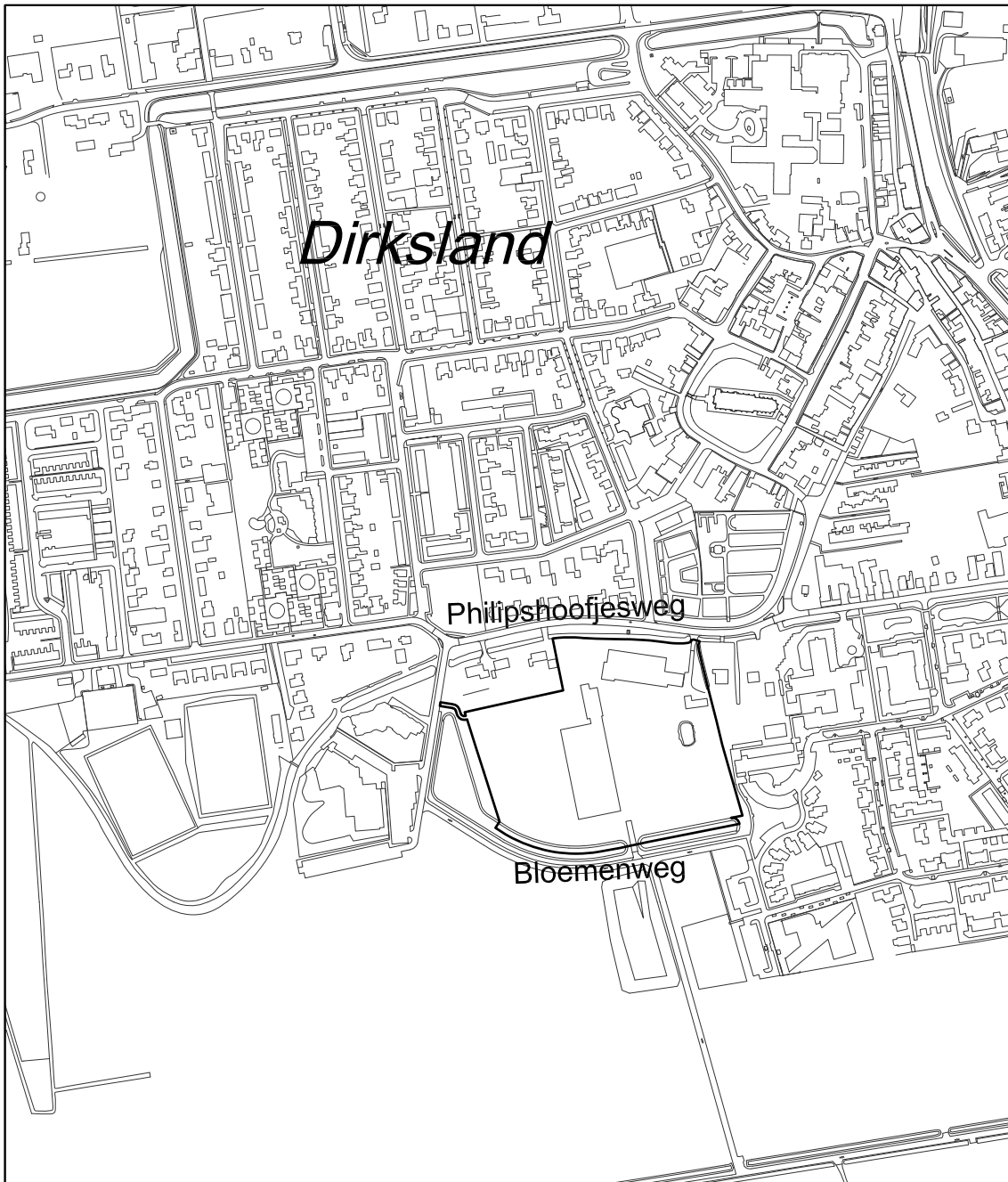
<b>1. Inleiding</b>	blz. 5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Ligging plangebied	5
1.3. Vigerend bestemmingsplan	6
1.4. Planvorm en procedures	6
1.5. Leeswijzer	6
<b>2. Gebiedsvisie en woningbouwprogramma</b>	7
2.1. Inleiding	7
2.2. Bestaande situatie	7
2.3. Toekomstige situatie	9
2.4. Woningbouwprogramma	11
<b>3. Juridische planbeschrijving</b>	15
3.1. Inleiding	15
3.2. Algemeen	15
3.3. Inleidende bepalingen	16
3.4. Bestemmingen en gebruik	16
3.5. Algemene bepalingen	17
3.6. Overgangsrecht en slotbepalingen	17
<b>4. Beleidskader</b>	19
4.1. Provinciaal en regionaal beleid	19
4.2. Gemeentelijk beleid	19
4.3. Conclusie	20
<b>5. Verkeers- en milieuaspecten</b>	21
5.1. Inleiding	21
5.2. Verkeer	21
5.3. Wegverkeerslawaaï	22
5.4. Luchtkwaliteit	24
5.5. Bedrijven en milieuhinder	25
5.6. Externe veiligheid	26
5.7. Bodem	26
5.8. Water	28
5.9. Ecologie	30
5.10. Archeologie en cultuurhistorie	33
<b>6. Uitvoerbaarheid</b>	35
6.1. Economische uitvoerbaarheid	35
6.2. Handhaving	35
<b>7. Inspraak en overleg</b>	37
7.1. Inspraak	37
7.2. Overleg	38

**Bijlagen:**

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.
2. Luchtkwaliteit.
3. Brieven overleginstanties.








Figuur 1.1: Ligging plangebied

legenda

 ligging bestemmingsplan



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden van de boerderij Akkerleeven en de voormalige manege aan de Philipshoofjesweg in de kern Dirksland. Deze boerderij heeft zijn agrarische functie grotendeels verloren doordat een aantal jaren geleden een nieuwe boerderij is gebouwd in het landelijk gebied. Vooruitlopend op een mogelijke recreatieve ontwikkeling aan de zuidrand van het dorp is bij de boerderij een manege gebouwd. De recreatieve ontwikkeling heeft echter geen doorgang gevonden en de manegeactiviteiten zijn beëindigd. Zodoende werd voor deze locatie een nieuwe functie noodzakelijk.

Met het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Akkerleeven is invulling gegeven aan deze opgave. In dit bestemmingsplan werd beoogd het aan de Vroonweg gevestigde tuincentrum Life & Garden naar de locatie van de voormalige manege te verplaatsen en daaromheen een beperkt aantal woningen te realiseren. Recent is echter gebleken dat de verplaatsing van het tuincentrum niet doorgaat. In verband daarmee is het de bedoeling om ook in het deel van het plangebied waar aanvankelijk het tuincentrum was geprojecteerd, woningen te realiseren.

De voorgestane functiewijziging past niet binnen het geldende bestemmingsplan. In verband met het feit dat de verplaatsing van het tuincentrum geen doorgang vindt, is het eerder opgestelde ontwerpbestemmingsplan Akkerleeven aangepast. Het aangepaste bestemmingsplan Akkerleeven 2009 maakt het ook mogelijk om woningen te bouwen op de locatie van de manege.

## 1.2. Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich tussen twee belangrijke ontsluitingswegen van het zuidelijke gedeelte van Dirksland, de Philipshoofjesweg en de Bloemenweg. De Philipshoofjesweg vormt de noordelijke grens van het plangebied waarin de genoemde ontwikkelingen zijn voorzien, aan de zuidzijde grenst het plangebied aan de Bloemenweg. Het gebied wordt verder globaal begrensd door een tweetal woningen en het zorgcentrum De Geldershof aan de oostzijde en de Hondsgalgweg aan de westzijde.

### 1.3. Vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied gelden twee bestemmingsplannen, namelijk:

	datum vaststelling	datum besluit Gedeputeerde Staten
bestemmingsplan Dorpsgebied Dirksland	6 december 1993	12 juli 1994
bestemmingsplan Dorpsgebied Dirksland 1 <sup>e</sup> herziening	27 maart 1997	15 juli 1997
bestemmingsplan Landelijk Gebied	23 augustus 2001	9 april 2002

### 1.4. Planvorm en procedures

Het bestemmingsplan Akkerleeven 2009 krijgt de planvorm van een gedetailleerd bestemmingsplan en is ontwikkelingsgericht. Waar nodig worden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsgrenzen zorgvuldig afgebakend, waar mogelijk wordt echter ruimte gelaten voor een nadere invulling.

Het plan voldoet aan de standaarden en afspraken van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008). Ook zijn de structuurvoorstellen van VROM met betrekking tot het Informatie Model Ruimtelijke Ordening (IMRO) opgevolgd. Op basis van het IMRO is het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar.

De inhoud van het bestemmingsplan is opgebouwd uit drie delen: de plankaart, de planregels en de toelichting. De plankaart en de bijbehorende regels vormen de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan. Uitgangspunt is het bieden van zoveel mogelijk informatie via de plankaart en zo eenvoudig mogelijke en uniforme regels.

### 1.5. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat de ruimtelijke en functionele aspecten. Deze bestaan uit een analyse van de bestaande en toekomstige ruimtelijke situatie, de demografische ontwikkeling en woningbehoefte. In hoofdstuk 3 wordt de juridische planbeschrijving uiteengezet. Hoofdstuk 4 bevat het relevante beleidskader. Verkeer, milieu, ecologie en water komen in hoofdstuk 5 aan de orde. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de inspraak en het wettelijk voorgeschreven overleg.

## 2. Gebiedsvisie en woningbouwprogramma

### 2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een analyse van de bestaande situatie in het plangebied en de directe omgeving. Vervolgens wordt de beoogde ontwikkeling toegelicht. Uit de gebiedsvisie vloeit voort dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### 2.2. Bestaande situatie

Het plangebied bevindt zich aan de zuidkant van de kern Dirksland. De Philipshoofjesweg vormt de noordelijke grens van het plangebied en is tevens een belangrijke ontsluitingsweg van het zuidelijke deel van Dirksland, de Bloemenweg vormt de zuidelijke grens (zie figuur 2.1).

Het plangebied ligt op een belangrijke plaats in de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van de zogenaamde kreekzone. De kreekzone langs de Smalle Gooi vormt de stedenbouwkundige ontwikkelingslijn van de huidige structuur van de kern van Dirksland. Deze kreekzone is in de zuidrand niet overal even herkenbaar en beleefbaar. De zuidrand vormt nog voor een deel een dorpsrand, maar wordt reeds sterk gedomineerd door van oorsprong enkele incidentele, maar recent meer structurele uitbreidingen van de dorpskern van Dirksland.

Langs of nabij de Philipshoofjesweg/het Poldersweegje bevinden zich naast de (historische) lintbebouwing langs deze weg en het betrekkelijk nieuwe woongebied Dirksland-Zuid, een aantal belangrijke voorzieningen voor het dorp zoals:

- het terrein van voetbalvereniging D.E.S. '67;
- sportcomplex 'De Gooye' met sporthal en zwembad;
- zorgcentrum De Geldershof;
- twee basisscholen;
- het Victoriacomplex: gemeentewerken, brandweerkazerne, discotheek van buurtvereniging West, peuterspeelzaal, kleedruimte van voetbalvereniging D.E.S. '67 en vergaderruimte;
- bedrijventerrein Nijverheidsweg;
- een volkstuintencomplex.

De nieuwbouwwijk Dirksland-Zuid vormt met ruim 250 woningen een min of meer autonome uitbreiding van Dirksland. Hoewel de contouren van de nieuwe woonwijk de richtingen van de polderstructuur en de Gelderse Dijk volgen, heeft de wijk een eigen ontsluitingsstructuur en verkavelingsopzet.

Het plangebied bestaat vrijwel geheel uit de boerderij Akkerleeven met erf en omliggende gronden. De boerderij stamt grotendeels uit de tweede helft van de 18<sup>e</sup> eeuw en bestaat uit een woonhuis met aangebouwde bakstenen schuur, met de nokrichting evenwijdig aan de Philipshoofjesweg. Het woonhuis is in 1930 in historiserende stijl herbouwd. Door het karakteristieke woonhuis en de omvang van de schuur is de boerderij beeldbepalend voor dit deel



Figuur 2.1: Bestaande situatie



van de Philipshoofjesweg. De boerderij is geen monument in de zin van de Monumentenwet 1988. De bouwkundige staat van vooral de schuur is matig tot slecht.

Aan de westzijde van deze grote schuur is in de tweede helft van de vorige eeuw op korte afstand een nieuwe, enigszins lagere schuur gebouwd, eveneens in baksteen, met de nok haaks op de Philipshoofjesweg. Door middel van een tussenstuk met een flauw hellend dak zijn beide schuren aan elkaar verbonden, wat overigens niet leidde tot een harmonieus geheel. Door de dichte beplanting langs de Philipshoofjesweg en de erfbeplanting langs de rand van het perceel wordt dit echter grotendeels aan het oog onttrokken.

Haaks op de boerderij en enigszins afzijdig daarvan is in de jaren '90 van de vorige eeuw de manege annex pensionstal gebouwd. Het gebouw is opgetrokken uit betonnen gevelelementen en afgedekt met rode dakplaten. Het gebouw bevat een overdekte rijbaan, stallen en bijbehorende ruimten zoals een zadelkamer en sanitaire voorzieningen. Aan de noordkant hiervan staat nog een tweetal schuren van betrekkelijk geringe omvang, de een wat groter dan de andere. De manege wordt ontsloten vanaf de Bloemenweg, waardoor het verkeer naar en van de manege geen gebruik hoefde te maken van de Philipshoofjesweg.

Aan de zuidoostzijde van de boerderij staat een voormalig koetshuis, dat naderhand is verbouwd tot woonhuis. Het onbebouwde deel van het perceel bestaat voor een deel uit het erf van het (voormalige) agrarische bedrijf, parkeergelegenheid voor de manege, een buitenrijbaan, siertuin en grasland.

Beeldbepalend is ook de groene toegang naar de boerderij, geflankeerd door forse hardstenen palen met het jaartal van de boerderij.

Direct hieraan grenzend, doch buiten het plangebied, was in het verleden eveneens een boerderij aanwezig. Deze dateerde uit circa 1650, maar werd ongeveer 100 jaar geleden afgebroken vanwege de bouwvallige staat. Het woonhuis werd echter in 1914 opnieuw opgebouwd in historiserende stijl. Hierdoor en ook door de ruime tuin, levert dit een fraai beeld op voor het betreffende deel van de Philipshoofjesweg.

In tegenstelling tot de bebouwing aan de oostzijde van Akkerleeven is de bebouwing langs de Philipshoofjesweg aan de westzijde van veel recenter datum. Hier is tussen het perceel van Akkerleeven en de Hondsgalgweg in de afgelopen decennia op ruime percelen een drietal vrijstaande woningen gerealiseerd. De woningen vertonen qua bouwmassa een overeenkomst met de woningen aan de noordzijde van de Philipshoofjesweg en bestaan grotendeels uit een bouwlaag met kap.

### **2.3. Toekomstige situatie**

Zoals in de vorige paragraaf is beschreven bestaat het plangebied uit de historische boerderij Akkerleeven met bijbehorende schuren, erf en een voormalige manege met bijbehorende voorzieningen. De manege is al enkele jaren niet meer in gebruik en ook de activiteiten van het agrarische bedrijf zijn ter plaatse beëindigd. Hierdoor ontstaat een groot risico op verpaupering. In verband daarmee zijn plannen ontwikkeld om de manege te verbouwen tot tuincentrum en op het overblijvende deel van Akkerleeven enkele vrijstaande woningen op grote percelen te realiseren. De verplaatsing van het tuincentrum gaat echter niet door en voor het opnieuw als manege in gebruik nemen van de aanwezige bebouwing bestaat geen enkele interesse. Een andere vorm van detailhandel of een andere bedrijfsmatige functie is op deze locatie niet wenselijk. Om te voorkomen dat een deel van het plangebied alsnog ten prooi valt aan verpaupering is het plan opgevat om de bij de manege behorende bebouwing te slopen en ook in dit deel van het plangebied woningen te realiseren.



Figuur 2.2: Toekomstige situatie





Er kunnen op de totale locatie van Akkerleeven maximaal 36 woningen worden gerealiseerd. Het feitelijke aantal zal naar verwachting wat lager zijn. Uitgangspunt is de bouw van vrijstaande woningen. Op de locatie van de manege mogen de woningen echter ook twee-aaneen worden gebouwd. Hierdoor neemt het aantal woningen enigszins toe. Het maximale aantal van 36 woningen is inclusief een aantal twee-aaneen te bouwen woningen.

Daarnaast zijn in het plangebied 2 woningen aanwezig die behoren bij de historisch waardevolle boerderij. Deze blijven in het plan behouden. De damwandloodsen, die in de loop van de tijd aan de oorspronkelijke boerderij zijn aangebouwd, zijn inmiddels voor een groot deel afgebroken (zie figuur 2.2).

Aan de westzijde van de boerderij, langs de Philipshoofjesweg, bevat het bestemmingsplan 4 vrijstaande woningen. Het vrijstaande karakter van de woningen en de afstand tot de weg sluiten aan op de overige bebouwing langs de Philipshoofjesweg, waardoor er een samenhangend geheel ontstaat. De woningen worden door middel van twee rijdammen over het langs de weg aanwezige slootje verbonden met de Philipshoofjesweg. Langs de Bloemenweg voorziet het bestemmingsplan in 9 vrijstaande woningen. Vrijwel al deze woningen staan langs het water. Voor de meest noordwestelijk gelegen 2 woningen wordt een korte toegangsweg vanaf de Hondsgalgweg aangelegd.

Iets westelijk van de vroegere toegang naar de manege is een kort straatje geprojecteerd, vanwaar de woningen op de kavel van de voormalige manege worden ontsloten. Omdat de plannen voor de verplaatsing van het tuincentrum naar deze locatie niet doorgaan, is een situatie ontstaan waarbij de kavel van de manege ingesloten ligt tussen inmiddels uitgegeven woonpercelen. Invulling en vormgeving van deze kavel zullen hierop moeten aansluiten. Dit betekent dat ook in dit gebied in principe wordt uitgegaan van de bouw van vrijstaande woningen. Eventueel kan een deel van de woningen twee-aaneen worden gebouwd. Op de twee kavels ter weerszijde van het straatje langs de Bloemenweg moeten de woningen in ieder geval vrijstaand worden gebouwd om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de overige kavels. De voorgevels van de woningen moeten op de Bloemenweg worden georiënteerd. Gelet op de hoeksituatie, bij de entree van het ontsluitingsstraatje, zijn bij deze woningen in feite twee 'voorgevels' wenselijk. Zowel aan de gevel die is gericht op het ontsluitingsstraatje als aan de gevel langs de Bloemenweg dient bij het ontwerp van de woning de nodige aandacht te worden besteed, zodat beide gevels zich manifesteren als belangrijke gevel.

De invulling van Akkerleeven sluit aan bij de visie van het gemeentebestuur, om aan de zuidzijde van het dorp een goede afronding van het dorpsgebied te realiseren. De Have-loozeweg kan hierbij de uiteindelijke dorpsgrens vormen.

## 2.4. Woningbouwprogramma

### Demografische ontwikkeling

De gemeente Dirksland telde op 1 januari 2009 8.347 inwoners. Hiervan woonden er circa 4.950 in het dorp Dirksland. De bevolking van de gemeente Dirksland is sinds 1999 zeer beperkt gegroeid met in totaal 189 personen. Deze groei kwam geheel voor rekening van het geboorteoverschot.

In de periode tussen 2000 en 2009 vertrokken meer mensen uit de gemeente dan zich er vestigden. Het negatieve migratiesaldo bedroeg in die periode in totaal 206 personen. Per jaar wisselt het migratiesaldo, maar vooral sinds 2002 is er sprake van een vrij groot vertrekoverschot. Naar verwachting hangt dit mede samen met het relatief geringe aantal woningen dat de afgelopen jaren is gebouwd.

### Streekplantaakstelling

In de periode 2000-2005 zijn er in Dirksland minder woningen gebouwd dan volgens de streekplantaakstelling was toegestaan. Dit is verklaarbaar uit het feit, dat in die periode uitsluitend woningbouwprojecten op inbreidingslocaties werden voorbereid. Dergelijke projecten zijn complexer en vragen in het algemeen meer voorbereidingstijd dan uitbreidingslocaties. Inmiddels is een aantal van deze projecten gerealiseerd of in uitvoering. Een deel van de projecten, zoals de Mauritshof –aan de overzijde van het plangebied –valt buiten het contingent omdat het woningen met zorg betreft. Voor een deel van de projecten is voorts kwaliteitscontingent toegekend.

Een overzicht van de woningbouwprojecten in de gemeente Dirksland is weergegeven in de onderstaande tabel.

**Tabel 3.1 Overzicht woningbouwprojecten**

locatie	aantal woningen	zorg	kwaliteitscontingent
<b>Melissant</b>			
gebouwd:			
- Koningshof	64	-	39
- Julianaweg	4	-	-
- terrein Rabobank	4	-	-
<b>Herkingen</b>			
gebouwd:			
- De Lignie	45	-	45
nog te bouwen:			
- De Boer	16	-	16
<b>Dirksland</b>			
gebouwd:			
- C1000	17	-	-
- Mauritshof	28	12	16
nog te bouwen:			
- Spuikolk	117	-	10 <sup>1)</sup>
- Akkerleeven	36	-	-
<b>totaal</b>	<b>331</b>	<b>12</b>	<b>126</b>

Uit deze tabel blijkt dat meer dan een derde van de woningen is of wordt gerealiseerd door middel van kwaliteitscontingent.

Al deze locaties liggen in binnenstedelijk gebied met een herstructureringsopgave. Dit geldt ook voor Akkerleeven, waar sprake is van sanering van een binnen de bebouwde kom gelegen agrarisch bedrijf en manege.

Voor de gehele regio zijn er in de periode 2005-2009 volgens provinciale opgave 1.150 woningen beschikbaar. Op basis van continuering van de oude verdeelsleutel kunnen er hiervan ongeveer 218 in Dirksland worden gebouwd. Doordat een groot deel van de woningen op basis van het kwaliteitscontingent is gerealiseerd, is er binnen het reguliere planologisch contingent voldoende ruimte voor de woningen in het voorliggende bestemmingsplan. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat het plan Akkerleeven in overeenstemming is met de streekplantaakstelling.

1) Voor Spuikolk is verzocht om een kwaliteitscontingent van 100 woningen. Gelet op andere claims op het kwaliteitscontingent wordt voornamelijk uitgegaan van maximaal 10 woningen.

**Woningbehoefte**

Om een goed inzicht te krijgen in de woningbehoefte heeft de gemeente Dirksland, samen met de Woningbouwvereniging Dirksland, in 2004 een woningbehoefteonderzoek<sup>1)</sup> gehouden onder de inwoners van de gemeente. Uit dit onderzoek bleek dat er een grote behoefte is aan koopwoningen. Voorts bleek dat er in (de kern) Dirksland een vrij grote behoefte is aan vrijstaande woningen, vooral ook in de categorie 'eigen bouw'. In 2008 is opnieuw een woningbehoefteonderzoek gehouden. Uit de voorlopige resultaten blijkt dat de behoefte aan vrijstaande woningen nog steeds relatief groot is. De mogelijkheden om vrijstaande woningen te bouwen zijn echter relatief gering. Voor vrijstaande woningen bieden de inbreidingslocaties weinig mogelijkheden. De voorliggende locatie biedt deze mogelijkheid wel.

De woningen aan de Philipshoofjesweg, voor de bouw waarvan vrijstelling is verleend op basis van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zijn ook alle aan inwoners of oud-inwoners van Dirksland verkocht.

**Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat de bouw van de woningen past binnen het kwantitatieve woningbouwprogramma op basis van het streekplan. In kwalitatieve zin is de voorgenomen woningbouw in overeenstemming met de woningbehoefteonderzoeken.

---

1) Bron: RBOI, Ruimtelijke onderbouwing voor vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO van het bestemmingsplan Dorp Melissant, locaties Pieterstraat en van der Wal.



## 3. Juridische planbeschrijving

### 3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de gekozen planvorm voor het bestemmingsplan. Tevens wordt uiteengezet welke gedachten aan de juridische regeling ten grondslag hebben gelegen en hoe deze uiteindelijk is vormgegeven.

### 3.2. Algemeen

De bestemmingsregeling sluit aan op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP2008), een standaard van het Ministerie van VROM met als doel het digitaal uitwisselbaar maken en het op vergelijkbare wijze presenteren van bestemmingsplannen. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels.

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit drie delen, namelijk de plankaart, de regels en de toelichting. De plankaart en de bijbehorende regels vormen de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

Op de plankaart zijn alle functies zodanig bestemd, dat het mogelijk is om met behulp van het renvooi direct te zien welke bestemmingen aan de gronden binnen het plangebied zijn gegeven en welke regels daarbij horen. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouw- en de gebruiksregels.

#### **Bestemmingsvlak en bouwvlak**

Elke bestemming bestaat doorgaans uit twee facetten: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Het bouwvlak is een gebied dat op de plankaart is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om te bouwen in de regels zijn aangegeven. Bouwvlakken zijn op de plankaart voorzien van een aanduiding die betrekking heeft op de maximaal toegestane goothoogte van de hoofdgebouwen.

#### **Aanduidingen**

De letteraanduidingen van de bestemmingen zijn ingetekend in het bestemmingsvlak. Naderere specificaties die iets zeggen over het gebruik of de bouwmogelijkheden zijn door middel van aanduidingen opgenomen. Als deze specificaties op het hele bestemmingsvlak van toepassing zijn, dan staan de aanduidingen achter de bestemmingsaanduiding in het bestemmingsvlak.

### 3.3. Inleidende bepalingen

Conform SVBP2008 bevatten de inleidende bepalingen een artikel met de begrippen en de wijze van meten.

### 3.4. Bestemmingen en gebruik

In deze paragraaf zijn alle bestemmingen opgenomen met de daarbij behorende bestemmingsomschrijving.

#### **Groen**

Aan de achterzijde van het merendeel van de woonpercelen is een grondwal aanwezig. Handhaving van deze beplante wal is wenselijk. Deze is bestemd tot Groen.

#### **Verkeer - Verblijfsgebied**

In verband met de ontsluiting van de woningen op de kavel van de voormalige manege is de bestemming Verkeer opgenomen, met de specificatie Verblijfsgebied.

#### **Water**

De watergang aan de zuidzijde van het plangebied is bestemd voor Water. Binnen de bestemming Water zijn watergerelateerde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals bruggen, keermuren, duikers, etc., toegestaan.

#### **Wonen**

Wonen is een belangrijke functie in het plangebied. De woningen moeten in beginsel vrijstaand worden gebouwd, dit wordt door middel van een bouwaanduiding aangegeven. De plankaart geeft door middel van een maatvoeringaanduiding het maximaal aantal wooneenheden aan. Alleen op de kavel van de voormalige manege in het middelste gedeelte van het plangebied is het ook mogelijk om de woningen twee-aaneen te bouwen. Binnen dit gedeelte van het plan mogen maximaal 23 woningen gebouwd worden, echter indien de woningen alleen vrijstaand worden gebouwd, bedraagt het aantal woningen ten hoogste 16. De woningen die worden gebouwd aan de Bloemenweg, moeten met de voorgevel naar de Bloemenweg worden gericht.

De gronden achter en deels naast het hoofdgebouw c.q. de woning kunnen worden gebruikt voor de bouw van aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen. Het gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen mag ten hoogste 75 m<sup>2</sup> bedragen (inclusief overkappingen).

Voor de positionering van het hoofdgebouw op de kavel geldt dat de voorgevel van de woning in een zone van 3 m vanaf de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak moet worden gebouwd. Daarnaast dient er een afstand van (de niet-aaneengebouwde zijde van) het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens van ten minste 3 m aangehouden te worden.

#### *Beroepen-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten*

Om de woonfunctie te versterken en een aantrekkelijk woongebied te creëren waar ruimte is voor meerdere activiteiten, is menging met beroep-aan-huis en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. Het uitgangspunt is dat zogenaamde vrije beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer geldt, zonder meer vanuit de woning kunnen worden uitgeoefend, mits de woonfunctie gehandhaafd blijft. Er wordt van uitgegaan dat

de woonfunctie gehandhaafd blijft bij een gebruik van ten hoogste 50 m<sup>2</sup> voor de uitoefening van een beroep-aan-huis of voor kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

### **3.5. Algemene bepalingen**

In de algemene bepalingen zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene gebruiks-, wijzigings- en ontheffingsregels.

### **3.6. Overgangsrecht en slotbepalingen**

In hoofdstuk 4 zijn de regels ondergebracht met betrekking tot het overgangsrecht (overgangsregels) en de slotregels.





## 4. Beleidskader

### 4.1. Provinciaal en regionaal beleid

#### **Streekplan Zuid-Holland Zuid**

Goeree-Overflakkee is in het streekplan Zuid-Holland Zuid aangeduid als zelfstandig functionerende subregionale woningmarkt met een werend huisvestingsbeleid. Beleid in deze regio is erop gericht om een migratiesaldo van nul te realiseren. Met deze doelstelling op het oog is ervoor gekozen te sturen op woningbouwprogramma's. Een ander speerpunt is de beperking van het ruimtebeslag. Het woningbouwprogramma moet in principe binnen de bestaande bebouwingsgrenzen worden gerealiseerd via inbreiding en verdichting. Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande dorpsgebied.

De maximaal 36 woningen in het voorliggende plangebied kunnen op basis van het streekplancontingent worden gebouwd.

#### **Interim-beleid Wro (2008)**

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet brengt ten opzichte van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) grote veranderingen met zich mee voor wat betreft verantwoordelijkheden en bevoegdheden.

De provincie Zuid-Holland heeft besloten om één Provinciale Structuurvisie te maken, die de streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte op termijn zal gaan vervangen. Deze visie zal volgens planning eind 2009 gereed zijn. De periode vanaf 1 juli 2008 tot de vaststelling van de Provinciale Structuurvisie wordt als 'interim-periode' aangemerkt.

De vigerende streekplannen vallen onder het overgangsrecht van de Wro en worden daarvoor aangemerkt als structuurvisies. Het provinciaal beleid wordt gecontinueerd volgens de lijn die in de streekplannen is aangegeven.

#### **Contourenvisie**

Aankankelijk was het provinciaal bestuur van plan om in 2007 een herziening van het streekplan op te stellen, waarin de contouren van de dorpsgebieden zouden worden vastgelegd. Dit is voor de gemeenten op Goeree-Overflakkee aanleiding geweest om gezamenlijk een visie op deze contouren op te stellen. In deze visie maakt het gebied aan de zuidrand van Dirksland onderdeel uit van het dorpsgebied.

### 4.2. Gemeentelijk beleid

#### **Bestemmingsplannen en vrijstellingen**

In het geldende bestemmingsplan Dorpsgebied Dirksland heeft het noordelijke deel van het plangebied een woonbestemming. Akkerleeven zelf heeft de bestemming Agrarische doeleinden. Het zuidelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Landelijk Gebied. Het deel van het plangebied waarop het bestemmingsplan Landelijk Gebied van toepassing is, is bestemd voor agrarische doeleinden.

De van toepassing zijnde bestemmingsplannen zijn inmiddels verouderd. Het bestemmingsplan Dorpsgebied Dirksland werd in 1993 vastgesteld en in 1997 gedeeltelijk herzien. Het bestemmingsplan Landelijk Gebied dateert uit 2001. In verband daarmee zijn in de afgelopen jaren verschillende vrijstellingsprocedures gevoerd voor de zuidrand van Dirksland om nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Deze vrijstellingsprocedures hadden onder andere betrekking op:

- de manege;
- twee nieuwe basisscholen in de nabijheid van het plangebied;
- een woonzorgcomplex en seniorenwoningen aansluitend aan het zorgcentrum De Geldershof;
- infrastructuur, zoals de Bloemenweg en de waterpartijen aan de zuid- en westrand van het plangebied.

### **4.3. Conclusie**

De realisatie van de woningen past niet in de geldende bestemmingsplannen. De beoogde ontwikkeling past echter wel binnen het uitgangspunt van het rijks- en provinciaal beleid om ontwikkelingen zoveel mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren. Daarnaast past de ontwikkeling binnen regionale woningbouwopgave en de visie van de gemeente om de dorpskern Dirksland aan de zuidzijde op een goede manier af te ronden.

## 5. Verkeers- en milieuaspecten

### 5.1. Inleiding

Hieronder worden de voor dit bestemmingsplan relevante verkeers- en milieuaspecten beschreven. Bij de milieuaspecten wordt ingegaan op het relevante toetsingskader, de resultaten van het uitgevoerde onderzoek en conclusies met betrekking tot de uitvoerbaarheid van het plan.

### 5.2. Verkeer

#### Ontsluiting autoverkeer

De woningen aan de zuidzijde en in het middendeel van het plangebied zullen worden ontsloten vanaf de Bloemenweg, de woningen aan de noordzijde vanaf de Philipshoofjesweg. De twee woningen aan de westzijde zullen door middel van een nieuwe ontsluitingsweg ontsloten worden vanaf Hondsgalgweg.

Vanaf de Philipshoofjesweg leiden er verschillende straten naar het centrum van Dirksland en via het Poldersweegje-Boomvliet-Korteweegje kan worden aangesloten op de N215. In de richting van Herkingen (zuidelijke richting) wordt het gebied ontsloten door de Honingeter die aansluit op de Haveloozeweg. De Haveloozeweg sluit aan op de Geldersedijk, die in zuidelijke richting naar Herkingen leidt. In noordelijke, oostelijke en westelijke richting wordt de locatie na de Bloemenweg verder ontsloten via de Hondsgalgweg en de Philipshoofjesweg of via de woonwijk Dirksland-Zuid en de Geldersedijk. Alle wegen rondom de locatie zijn gecategoriseerd als erftoegangsweg en hebben een maximumsnelheid van 30 km/h.

#### Ontsluiting langzaam verkeer

Per fiets is de locatie goed bereikbaar. De wegen rondom de locatie zijn voorzien van fiets-suggestiestroken. Op de Hondsgalgweg wordt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. De inrichting van de wegen voldoet aan de richtlijnen van het concept Duurzaam Veilig. Langs de Boomvliet ligt een vrijliggend fietspad.

#### Ontsluiting openbaar vervoer

De locatie is matig bereikbaar per openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde bushalte ligt aan het Schelpenpad.

#### Parkeren

Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de algemeen gehanteerde parkeerkencijfers conform de publicatie 182 (CROW, 2008). Het gehanteerde kencijfer voor de woningen bedraagt 1,7 parkeerplaats per woning. Hierbij is uitgegaan van een niet-stedelijk gebied en dure woningen in de rest van de bebouwde kom. Het bestemmingsplan voorziet, in vergelijking met de huidige situatie, in maximaal 36 woningen. Op basis van de genoemde kencijfers zijn –bij realisering van het maximaal aantal toegestane woningen –

61 parkeerplaatsen nodig. De parkeervoorzieningen zullen voor het grootste deel op eigen terrein komen. Omdat het aantal parkeerplaatsen zich moeilijk laten verdelen over de woningen, zal iedere woning worden voorzien van in ieder geval twee parkeerplaatsen, een parkeerplaats in een garage niet meegerekend. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het realiseren van een aantal parkeerplaatsen in openbaar gebied voor bezoekers. Hiervoor wordt uitgegaan van 0,3 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat, afhankelijk van het aantal te realiseren woningen, nog maximaal 11 parkeerplaatsen in de openbare ruimte aangelegd dienen te worden.

### Verkeersveiligheid

Het plangebied wordt ingericht volgens de richtlijnen van het concept Duurzaam Veilig. De doodlopende straat die de woningen ontsluit kan worden gecategoriseerd als erftoegangsweg (30 km/h). Hierop vindt gemengde afwikkeling van het verkeer plaats. Door het relatief geringe aantal woningen dat door het woonstraatje wordt ontsloten en het ontbreken van doorgaand verkeer is de verkeersveiligheid goed te noemen.

### Verkeersgeneratie

Het plangebied bevat maximaal 38 woningen. Hiervan behoren er 2 tot de boerderij Akkerleeven. Uitgaande van 6 mvt/etmaal per woning, genereren de nieuwe woningen 216 mvt/etmaal. Deze verkeersgeneratie zal dan ook bij de intensiteit van de ontsluitende wegen opgeteld worden.

### Verkeersgegevens

De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan de onderzoeken met betrekking tot wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit staan vermeld in tabel 5.1. De verkeersgegevens van de Philipshoofjesweg voor de jaren 2009, 2010 en 2020 zijn gebaseerd op tellingen in 2000 en een autonome groei van 1,5% per jaar. De verkeersintensiteit bedroeg in 2000 2.620 mvt/etmaal. De intensiteit op de Bloemenweg is niet bekend, aangenomen kan worden dat deze intensiteit niet boven de 1.500 mvt/etmaal zal liggen.

Bij de verkeersintensiteiten is de verkeersgeneratie ten gevolge van de nieuwe woningen die op de gronden van Akkerleeven worden gerealiseerd opgeteld. Hierbij is aangenomen dat de 4 woningen aan de noordzijde rechtstreeks worden ontsloten via de Philipshoofjesweg. De overige 32 woningen worden ontsloten vanaf Bloemenweg. Dit verkeer zal zich voor 50% afwikkelen over de Bloemenweg, Hondsgalgweg en Philipshoofjesweg en voor 50% via de Honingeter en Haveloozeweg.

**Tabel 5.1 Verkeersintensiteiten (afgerond op 50-tallen)**

straatnaam	2009	2010		2020	
		excl. ontwik.	incl. ontwik.	excl. ontwik.	incl. ontwik.
Philipshoofjesweg	3.000	3.100	3.200	3.600	3.700
Bloemenweg	1.500	1.600	1.750	1.800	1.950

## 5.3. Wegverkeerslawaaï

### Normstelling en beleid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk). Alle wegen in of nabij het plangebied hebben een maximumsnelheid van

30 km/h, zodat deze wegen formeel zijn gedezoneerd op grond van de Wgh. Omdat op basis van jurisprudentie dient te worden aangetoond of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat, dienen ook ten gevolge van het verkeer op deze wegen berekeningen te worden uitgevoerd.

De geluidsbelasting op de nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (woningen) mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). Wanneer de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige of financiële aard, kan (onder voorwaarden) een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere waarde, indien de wegen gezoneerd zouden zijn. De in de Wgh vastgelegde uiterste grenswaarde mag daarbij niet worden overschreden. Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB (nieuwe woningen versus bestaande wegen).

Krachtens artikel 110g van de Wgh mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Voor wegen met een lagere snelheid dan 70 km/h geldt een aftrek van 5 dB. Bij de genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast.

### Onderzoek

Door middel van akoestisch onderzoek is voor de te bouwen woningen onderzocht of er sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De berekeningen zijn uitgevoerd volgens SRM I uit het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006'.

Ten behoeve van het geluidsonderzoek zijn de verkeersintensiteitgegevens noodzakelijk. In de paragraaf Verkeer is reeds beschreven wat de intensiteiten op de verschillende wegen zijn. De voertuigverdeling van de Philipshoofjesweg en de Bloemenweg is gebaseerd op een standaardvoertuigverdeling voor buurtverzamelwegen. Er is geen reden om aan te nemen dat de daadwerkelijke voertuigverdeling hiervan afwijkt. De wegdekverharding bestaat op beide wegen uit DAB (asfalt). Een overzicht van de verkeersgegevens van de beschreven wegen is weergegeven in de tabel 5.2.

**Tabel 5.2 Verkeersgegevens Philipshoofjesweg en Bloemenweg**

maximumsnelheid	30 km/h			
verharding	DAB (asfalt)			
intensiteit 2017				
Philipshoofjesweg	3.700 mvt/etmaal			
Bloemenweg	1.950 mvt/etmaal			
<b>voertuigverdeling</b>	<b>dag</b>	<b>avond</b>	<b>nacht</b>	<b>etmaal</b>
motoren	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
lichte motorvoertuigen	94,0%	98,0%	96,0%	95,3%
middelzware motorvoertuigen	5,70%	1,90%	3,80%	4,43%
zware motorvoertuigen	0,30%	0,10%	0,20%	0,23%
uurpercentage	7,0	2,6	0,7	

### Resultaten 30 km/h-wegen (zie bijlage 1)

Ten gevolge van het verkeer op de Philipshoofjesweg is onderzoek gedaan naar de ligging van de 48 dB-contour, de voorkeursgrenswaarde. Uit de berekeningen blijkt dat deze contour op 17 m uit de as van de weg gelegen is. De nieuwe woningen zijn echter op grotere afstand geprojecteerd zodat de voorkeursgrenswaarde, zoals die zou gelden als de weg gezoneerd zou zijn, niet wordt overschreden.

De 48 dB-contour ten gevolge van het verkeer op de Bloemenweg ligt op 11 m uit de as van de weg. Ook hierbij geldt dat de nieuwe woningen op grotere afstand zijn gelegen, zodat de normen, die zouden gelden indien de weg gezoneerd zou zijn, niet worden overschreden.

### Conclusie

Voor de nieuwe woningen is er geen sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de gedezoneerde Bloemenweg en Philipshoofjesweg. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

## 5.4. Luchtkwaliteit

### Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang (zie bijlage 2). De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.3 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

**Tabel 5.3 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk**

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig vanaf
stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	2010
fijn stof (PM <sub>10</sub> ) <sup>1)</sup>	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m <sup>3</sup>	2005
	24-uurgemiddelde concentratie	maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg/m <sup>3</sup>	2005

1) Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wlk behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

Op grond van artikel 5.16 van de Wlk kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) uitoefenen indien:

- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);
- bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met de uitoefening van de betreffende bevoegdheid samenhangende maatregel of een door die uitoefening optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert (lid 1 onder b2);
- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (lid 1 onder c);
- het voorgenomen besluit is genoemd of past binnen het omschreven Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een vergelijkbaar programma dat gericht is op het bereiken van de grenswaarden (lid 1 onder d).

### *Besluit niet in betekenende mate (NIBM)*

In het Besluit NIBM en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 1% van de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>;

- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 500 woningen of een kantooroppervlak van 33.333 m<sup>2</sup> (langs één ontsluitingweg).

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij ruimtelijke plannen uit een oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

#### **Onderzoek**

Het plangebied bevat maximaal 36 nieuwe woningen. Een dergelijke beperkte ontwikkeling valt onder het Besluit NIBM en is derhalve vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk. Wel dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening een afweging plaats te vinden ten aanzien van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Zodoende is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse van de het plangebied. In bijlage 2 zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de ontwikkeling een zeer beperkte bijdrage levert aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen in de omgeving. Langs geen van de ontsluitende wegen worden grenswaarden uit de Wlk overschreden. Ook ter plaatse van de beoogde functies wordt voldaan aan de grenswaarden uit de Wlk.

#### **Conclusie**

De Wlk staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plan voldoet uit het oogpunt van luchtkwaliteit aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

## **5.5. Bedrijven en milieuhinder**

#### **Normstelling en beleid**

Bij het mogelijk maken van nieuwe functies is met het oog op eventuele milieuhinder afstemming tussen nieuwe en bestaande functies van belang. Uitgangspunt is dat bestaande bedrijven in de omgeving door de ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van gevoelige functies zoals woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Afstemming is mogelijk door het aanhouden van zogenaamde richtafstanden. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG herziene versie 2007) worden voor een groot aantal bedrijfstypen en -activiteiten richtafstanden ten opzichte van een 'rustige woonwijk' vermeld. Zoals ook in de VNG-publicatie is aangegeven en in vaste jurisprudentie is bevestigd, kan voor andere omgevingstypen dan een rustige woonwijk worden afgeweken van deze richtafstanden.

#### **Onderzoek**

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Dirksland. In de omgeving bevinden zich sportvoorzieningen, een basisschool, woningen en ten zuiden van de Bloemenweg akkerbouwland. De omgeving van het plangebied is daardoor te karakteriseren als een gemengd gebied. Alle genoemde functies voldoen aan de richtafstand uit de VNG-publicatie. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich slechts woningen. Ter plaatse van de geprojecteerde woningen zal zodoende ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuhinder levert geen beperkingen op voor de beoogde ontwikkeling. Er is ter plaatse van bestaande en nieuwe woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

## **5.6. Externe veiligheid**

### **Normstelling en beleid**

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken<sup>1)</sup> en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

### **Onderzoek**

In of in de directe nabijheid van het plangebied vindt geen vervoer plaats van gevaarlijke stoffen.

In de omgeving van het plangebied is één inrichting aanwezig die relevant is in het kader van externe veiligheid. Het betreft het sportcomplex De Gooye (Hondsgalgweg 3). Ten behoeve van het zwembad binnen dit complex vindt opslag van maximaal 1.000 liter natriumhypochloriet plaats. De inrichting valt niet onder het Bevi. Voor de opslag geldt geen PR  $10^{-6}$ -contour. Het invloedsgebied voor het GR reikt tot 60 m vanaf de inrichting. De afstand tot het plangebied bedraagt ongeveer 80 m. Het complex vormt zodoende geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Er zijn geen planologische relevante leidingen in of nabij het plangebied aanwezig.

### **Conclusie**

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## **5.7. Bodem**

### **Normstelling en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening is een onderzoek noodzakelijk naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

De provincie hanteert bij de beoordeling van projecten en bestemmingsplannen de richtlijn dat, voorafgaand aan de formele besluitvorming over het project of bestemmingsplan, ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht. Indien uit het historisch onderzoek blijkt dat op de betreffende locatie sprake

---

1) Dat wil zeggen vierentwintig uur per dag en gedurende het gehele jaar.



is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht.

### Onderzoek en conclusie

Ten behoeve van de functiewijziging ter plaatse van de gronden van Akkerleeven is over het gehele terrein van de boerderij en voormalige manege een aantal bodemonderzoeken uitgevoerd om te bepalen of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functiewijziging. Er is onderzoek uitgevoerd voor een drietal deelgebieden: 'Manege', 'Het Koetshuis' en 'Boerderij'. Hieronder een beknopte beschrijving van de resultaten en conclusies.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek voor de locaties 'Manege'<sup>1)</sup> en 'Het Koetshuis'<sup>2)</sup> blijkt dat er binnen het onderzoeksgebied sprake is van een aantal lichte bodemverontreinigingen. Deze verontreinigingen vormen echter geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek voor de locatie 'Boerderij'<sup>3)</sup> blijkt dat er binnen het onderzoeksgebied sprake is van matige bodemverontreinigingen met minerale olie en een sterke bodemverontreiniging met zink. Daarnaast is er een sterke verontreiniging met arseen in het grondwater aangetroffen. Deze matige en sterke verontreinigingen geven aanleiding tot nader onderzoek. Op basis van het nader bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat er binnen het onderzoeksgebied geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging en dat de sterke verontreiniging in het grondwater de 100 m<sup>3</sup> bodemvolume niet overschrijdt.

Om de verontreinigde bodem te saneren, is een Plan van Aanpak opgesteld en met het verkennend en nader bodemonderzoek voorgelegd aan het ISGO. Het ISGO heeft een beschikking afgegeven op basis van de uitgevoerde onderzoeken en het Plan van Aanpak. Op basis van het beschikte Plan van Aanpak is de locatie gesaneerd. Tijdens de sanering bleek ter plaatse van een voormalige ondergrondse tank (olieverontreiniging) dat in het voormalige tankgat netjes gestapelde asbestplaten waren gedumpt. Tevens zijn tijdens de sanering in het stortmateriaal van de mestput asbestverdachte plaatjes aangetroffen.

Het puin is van de locatie afgevoerd en de grond is op asbest gekeurd conform NEN5707 en bleek geschikt voor hergebruik. Zowel de saneringsput waarin de asbestplaten zijn aangetroffen als de saneringsput van de voormalige mestopslag, zijn conform de BRL 6000, bemonsterd en geanalyseerd op mogelijk achtergebleven asbest. Na de sanering zijn de saneringsputten aangevuld met schone grond van elders. Van de werkzaamheden is een evaluatieverslag bij het ISGO ingediend. Hiervoor heeft het ISGO op 3 juni 2008 een beschikking afgegeven (kenmerk BO08022069LKNBesluit).

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en de uitgevoerde sanering, kan worden geconcludeerd dat er geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op de onderzoekslocatie. Derhalve is de bodem geschikt voor de beoogde functiewijziging.

- 
- 1) Aqua Terra Water en Bodem B.V., Verkennend bodemonderzoek Philipshoofjesweg 9 Dirksland 'Manege', projectnr. 20070511, d.d. 8 juni 2007.
  - 2) Aqua Terra Water en Bodem B.V., Verkennend bodemonderzoek Philipshoofjesweg 9 Dirksland 'Het Koetshuis', projectnr. 20070511, d.d. 8 juni 2007.
  - 3) Aqua Terra Water en Bodem B.V., Verkennend bodemonderzoek Philipshoofjesweg 9 Dirksland 'Boerderij', projectnr. 20070511, d.d. 25 juni 2007.

**Conclusie**

Na de voltooide bodemsanering, is de gehele bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoende voor de beoogde functiewijzigingen.

**5.8. Water****Waterbeheer en watertoets**

Vanaf november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over waterhuishoudkundige aspecten van het planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die negatieve effecten hebben op het watersysteem.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Hollandse Delta. Bij het tot stand komen van de plannen voor de functiewijzigingen van Akkerleeven is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. Het waterschap kan instemmen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zoals neergelegd in het ontwerpbestemmingsplan Akkerleeven. Het voorliggende bestemmingsplan maakt, in plaats van een tuincentrum op de locatie van de vroegere manege, de bouw van woningen mogelijk. De hoeveelheid verharding neemt hierdoor af in vergelijking met het tuincentrum dat onderdeel uitmaakte van het ontwerpbestemmingsplan. De voorliggende waterparagraaf is vervolgens wederom overlegd met het waterschap Hollandse Delta, waarna de opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt.

**Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer***Nationaal Beleid*

Het Nationaal Bestuursakkoord Water-actueel (NBW-actueel, 2008) is een actualisatie van het oorspronkelijke NBW uit 2003. Het betreft een overeenkomst tussen het Rijk, de provincies, het InterProvinciaal Overleg (IPO), de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en de Unie van Waterschappen. Het beleid van WB21 en KRW zijn belangrijke peilers van het akkoord. Het NBW heeft tot doel om in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden anticiperend op veranderende omstandigheden zoals onder andere de verwachte klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en toename van verhard oppervlak. In de actualisatie uit 2008 is meer nadruk gelegd op klimaatveranderingen, de stedelijke wateropgave, ontwikkelingen in de woningbouw en infrastructuur en de implementatie van de Kaderrichtlijn Water.

*Provinciaal beleid*

In 2006 is het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010 vastgesteld. In dit plan is het provinciale beleid voor milieu en water, en ook voor natuur en landschap geïntegreerd. Rekening is gehouden met het beleid vanuit de KRW en het NBW. De provincie wil met het beleidsplan een leef- en investeringsklimaat realiseren dat gezond, groen en veilig is. Een duurzame ontwikkeling van stedelijk en landelijk gebied wordt voorgestaan door het toepassen van de lagenbenadering. Het beleidsplan bevat de randvoorwaarden vanuit onder meer de ruimtelijke wateropgave en aspecten van veiligheid (risico's van wateroverlast en overstroming).

*Waterschapsbeleid*

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2008) staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen

die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Voor het afkoppelen van hemelwater afkomstig van verhard oppervlak met een totaal aangesloten oppervlak van 250 m<sup>2</sup> of meer naar het oppervlaktewater dient een vergunning te worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m<sup>2</sup>, is het beleid van het waterschap erop gericht om in principe 10% van de toename te compenseren door middel van open water (mondelinge informatie waterschap Hollandse Delta).

#### *Regionaal beleid*

In 2002 hebben het toenmalige Waterschap Goeree-Overflakkee en het Zuiveringschap Hollandse Eilanden en Waarden het Waterstructuurplan Goeree-Overflakkee opgesteld. Het plan geeft een ruimtelijke visie voor de langere termijn (2050) op de structuur en het gebruik van het watersysteem. De belangrijkste knelpunten die naar voren komen zijn onvoldoende bescherming tegen wateroverlast, slechte waterkwaliteit en te sterke afhankelijkheid van zoet buitenwater. In het plan worden vervolgens mogelijke maatregelen besproken om deze knelpunten op te lossen. Recent is het Waterplan Goeree-Overflakkee afgerond. In het Waterplan is geformuleerd hoe de vier gemeenten op het eiland, het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) en het waterschap Hollandse Delta aan de realisatie van veilig, schoon en aantrekkelijk water werken. Er is een gezamenlijke visie ontwikkeld en er zijn concrete maatregelen vastgesteld voor de korte en de middellange termijn (2015).

#### **Huidige situatie**

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Dirksland. De maaiveldhoogte bedraagt circa NAP +0,3 m en de bodem bestaat uit zeeklei met een homogeen profiel. De gemiddeld hoogste grondwaterstand varieert van 0,4 m tot 0,8 m onder het maaiveld, de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt meer dan 1,2 m beneden het maaiveld. Binnen het plangebied bevindt zich momenteel een manege, een schuur en terreinverharding. De totale hoeveelheid verharding binnen het plangebied bedraagt momenteel circa 6.900 m<sup>2</sup>.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Polder Dirksland en ligt in peilgebied 22E. In dit peilgebied wordt een zomerpeil van NAP -1 m en een winterpeil van NAP -1,25 m gehandhaafd. Volgens de herziene watersysteemanalyse voldoet peilgebied 22E niet aan de inundatienorm. Dit betekent dat er momenteel een waterbergingsstekort bestaat binnen het betreffende peilvak. De zuidzijde van het plangebied worden begrensd door oppervlaktewater. Dit oppervlaktewater wordt niet aangemerkt als hoofdwatgang. Binnen of langs het plangebied bevinden zich geen waterkeringen. In het plangebied ligt een gemengd rioolstelsel.

#### **Toekomstige situatie**

Binnen het plangebied worden de bestaande manege en enkele schuren gesloopt, bovendien wordt de huidige terreinverharding verwijderd. Vervolgens worden in het plangebied nieuwe woningen gerealiseerd. Uitgaande van circa 100 m<sup>2</sup> bestrating per woning bedraagt het toekomstige verhard oppervlak circa 3.600 m<sup>2</sup>. Per saldo is er sprake van een afname van het verharde oppervlak van 3.200 m<sup>2</sup>. Aangezien het verhard oppervlak afneemt, is de aanleg van nieuw compenserend oppervlaktewater niet nodig.

Voor de nieuw te bouwen woningen is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen toe te passen (dus geen zink, lood, koper en PAK's-houdende materialen) om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen. Het geniet de voorkeur om afstromend hemelwater van schone oppervlakken af te koppelen en af te voeren naar de wa-

tergang ten zuiden van het plangebied. Op deze manier wordt voorkomen dat schoon hemelwater afgevoerd wordt naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

#### **Beheer en onderhoud**

Voor werkzaamheden in en nabij het waterhuishoudingssysteem moet een ontheffing bij het waterschap worden aangevraagd (vergunning). Dit geldt ook voor werkzaamheden en het aanbrengen van beplanting binnen 4 m vanuit de insteek van de watergang

#### **Water op de plankaart**

In het bestemmingsplan worden de watergangen bestemd als 'Water'.

## **5.9. Ecologie**

In deze paragraaf is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven. Vervolgens is er aangegeven waaraan deze ontwikkelingen –wat ecologie betreft – moeten worden getoetst. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk en provincie, en het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald.

#### **Bestaande situatie en beoogde ontwikkelingen**

Het plangebied ligt aan de zuidrand van Dirksland, waar in het recente verleden werkzaamheden zijn uitgevoerd als gevolg van de uitbreiding van de nieuwbouwwijk aan de oostkant van het plangebied, de bouw van een basisschool aan de westzijde en de aanleg van infrastructuur. De zuidrand van het plangebied wordt gevormd door een nieuwe weg, de Bloemenweg, met een waterpartij erlangs. In het plangebied ligt een voormalige manege. Aan de noordzijde van het plangebied, aan de Philipshoofjesweg, staat een monumentale boerderij met bijgebouwen.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om ter plaatse van de voormalige manege een aantal woningen te realiseren. Hiervoor worden enkele gebouwen gesloopt. De groenstructuur zal worden aangepast, maar blijft grotendeels intact.

Om dit te kunnen realiseren, zijn de volgende werkzaamheden gepland:

- sloop van een deel van de bebouwing;
- rooien bomen en planten en grondwerkzaamheden;
- bouwwerkzaamheden;
- inrichten gebied met onder andere tuinen en beplanting.

#### **Toetsingskader**

##### *Beleid*

Het Structuurschema Groene Ruimte (SGR) geeft het beleidskader voor de duurzame ontwikkeling en een verantwoord toekomstig grondgebruik in de vorm van onder andere de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS is op provinciaal niveau uitgewerkt, de PEHS.

##### *Normstelling*

Natuurbeschermingswet 1998

Uit een oogpunt van gebiedsbescherming is de Natuurbeschermingswet 1998, die op 1 oktober 2005 in werking is getreden, van belang. Deze wet onderscheidt drie soorten gebieden, te weten:

- a. door de minister van LNV aangewezen gebieden, zoals bedoeld in de Vogel- en Habitatrichtlijn (Natura 2000-gebieden);
- b. door de minister van LNV aangewezen beschermde natuurmonumenten;
- c. door Gedeputeerde Staten aangewezen beschermde landschapsgezichten.

De wet bevat een zwaar beschermingsregime voor de onder a en b bedoelde gebieden (in de vorm van verboden voor allerlei handelingen, behoudens vergunning van Gedeputeerde Staten of de minister van LNV). De bescherming van de onder c bedoelde gebieden vindt plaats door middel van het bestemmingsplan.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Natuurbeschermingswet 1998 de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg staat. De Natuurbeschermingswet staat de uitvoering van het bestemmingsplan in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning ingevolge de Natuurbeschermingswet 1998 zal kunnen worden verkregen.

#### Flora- en faunawet

Wat de soortenbescherming betreft is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet is gericht op de bescherming van dier- en plantensoorten in hun natuurlijke leefgebied. De Flora- en faunawet bevat onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, veront-rusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen 'licht' en 'zwaar' beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onder-houd of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden voor sommige soorten, de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet. Er is dan sprake van vrijstel-ling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mo-gelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).

Voor de zwaar beschermde soorten wordt deze ontheffing slechts verleend, indien:

- a. er sprake is van een wettelijk geregeld belang (waaronder het belang van land- en bos-bouw, bestendig gebruik en ruimtelijke inrichting en ontwikkeling);
- b. er geen alternatief is;
- c. geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.

De Flora- en faunawet is in zoverre voor de onderhavige ontwikkeling van belang, dat bij de voorbereiding van het plan moet worden onderzocht of deze wet de uitvoering van de ont-wikkeling niet in de weg staat. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestem-mingsplan in de weg, wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor –voor zover vereist –geen ontheffing ingevolge de Flora- en fau-nawet zal worden verkregen. In dat geval is de ontwikkeling vanwege de Flora- en faunawet niet uitvoerbaar.

#### Onderzoek

##### *Gebieden*

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van en is niet gelegen nabij een beschermd gebied, zoals een Natura 2000-gebied. Ook maakt het plangebied geen onderdeel uit van de PEHS. Gebiedsbescherming zal derhalve niet verder worden behandeld.

##### *Soorten*

##### Planten

Gezien het gebruik van het plangebied, worden geen bijzondere of beschermde soorten planten verwacht. Ook het Natuurloket geeft niet aan dat er beschermde soorten aanwezig

zijn. In het plangebied zijn alleen algemene soorten waargenomen. Aangeplante bomen betreffen inheemse soorten.

#### Vogels

Naar verwachting komen algemene soorten broedvogels voor, die gebruikmaken van bebouwd gebied en agrarisch gebied, zoals koolmees, pimpelmees, merel, staartmees, roodborst, winterkoning, zanglijster, spreeuw, fitis en tjiftjaf.

#### Zoogdieren

De manege is mogelijk geschikt voor vleermuizen. De beplanting en agrarische percelen zijn geschikt voor mol, egel en enkele muizensoorten.

#### Amfibieën

Door de aanwezigheid van oppervlaktewater in de omgeving en schuilgelegenheid binnen het plangebied, biedt het plangebied mogelijk huisvesting aan gewone pad, kleine watersalamander en bruine kikker.

**Tabel 5.4 Beschermde soorten in het plangebied en het beschermingsregime**

soorten	vrijstellingsregeling Flora- en fauna-wet	ontheffingsregeling Flora- en fauna-wet
amfibieën	kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker	
zoogdieren	egel, mol, diverse muizensoorten	alle soorten vleermuizen
vogels	alle soorten vogels (mits buiten broedseizoen)	

### Toetsing

#### Soorten

De sloopwerkzaamheden van de manege hebben mogelijk aantasting en verstoring van de eventueel aanwezige vleermuizen en de broedvogels die gebruikmaken van gebouwen tot gevolg. De manege is echter geheel dicht, zodat geen vleermuizen worden verwacht. Het slopen dient buiten het vogelbroedseizoen (globaal half maart tot half juli) te worden uitgevoerd. Na afloop van de werkzaamheden zullen de vogelsoorten wederom een verblijfplaats vinden binnen het plangebied.

Het rooien van bomen en beplanting en de grondwerkzaamheden hebben aantasting en verstoring van alle aanwezige soorten tot gevolg, vooral vogels, amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Het betreft algemene soorten. Werkzaamheden dienen buiten het vogelbroedseizoen te worden gestart. Na afloop van de werkzaamheden zullen alle soorten wederom een verblijfplaats vinden binnen het plangebied, zoals in de tuinen of bij de beplanting.

Na de grondwerkzaamheden zal het realiseren van de bebouwing of de inrichting van de tuinen geen aantasting of extra verstoring meer tot gevolg hebben.

### Conclusies

- In het plangebied zijn licht beschermde soorten aanwezig waarvoor een vrijstelling geldt voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en faunawet.
- In het plangebied zijn vogels aanwezig, welke niet mogen worden verstoord of aangetaast. Dit is te voorkomen door buiten het broedseizoen (half maart tot half juli) te starten met de werkzaamheden. Er kan geen ontheffing voor vogels worden aangevraagd.

Wat de soortenbescherming betreft mag worden geconcludeerd dat de Flora- en faunawet geen beletsel vormt voor uitvoering van het bestemmingsplan.

## 5.10. Archeologie en cultuurhistorie

### Normstelling en beleid

#### *Nota Regels voor Ruimte*

In de Nota Regels voor Ruimte van de provincie Zuid-Holland is bepaald dat archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle gebieden moeten worden beschermd. Beschermd archeologische monumenten en terreinen met archeologische waarden volgens de archeologische Monumentenkaart en/of de Cultuurhistorische Hoofdstructuur van de provincie dienen in het bestemmingsplan een juridische regeling te krijgen. In gebieden met zeer grote tot redelijk kans op archeologische sporen moet bij de voorbereiding van het bestemmingsplan verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

### Onderzoek

Het plangebied ligt in een gebied met een lage kans op archeologische sporen. Archeologisch onderzoek is om die reden niet noodzakelijk.

### Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden die een belemmering kunnen vormen voor de realisering van het plan.





## 6. Uitvoerbaarheid

### 6.1. Economische uitvoerbaarheid

Hier is sprake van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. De gemeente zal moeten aantonen dat het plan economisch uitvoerbaar is. Het project wordt door een projectontwikkelaar gerealiseerd. De gemeente zal met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst sluiten. Bij het uitvoeren van projecten wordt door de gemeente van de betrokkene ondertekening van een planschadeovereenkomst verzocht.

### 6.2. Handhaving

Een van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. Handhaving van het ruimtelijk beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Een goede handhaving begint al bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien bij het maken van het bestemmingsplan met een aantal factoren rekening wordt gehouden, kan de handhaving van het plan na inwerkingtreding worden vereenvoudigd.

#### 1. Preventie

In deze fase wordt aan handhaving gedaan doordat overtredingen worden voorkomen. Een goede voorlichting is hiervoor essentieel. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop wordt door een inspraakprocedure bekendheid gegeven aan het plan, naast de gebruikelijke wettelijk voorgeschreven bekendmakingen.

#### 2. Voldoende maatschappelijk draagvlak voor het plan

De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in voldoende mate door de belanghebbenden kunnen worden ondersteund. In de voorliggende situatie is de voorbereiding van het bestemmingsplan tot stand gekomen in nauw overleg met de initiatiefnemers. Ook is een inspraakprocedure gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan de wettelijk voorgeschreven vaststellingsprocedure.

#### 3. Een inzichtelijke en realistische regeling

Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De voorschriften van het plan behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het voorliggende is weinig complex, mede door het relatief beperkte aantal functies in het plangebied. De gebruiksmogelijkheden zijn in de doeleindenomschrijving van de verschillende bestemmingen omschreven en waar nodig gekwantificeerd. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de voorschriften van het bestemmingsplan weergegeven.

**4. Actief controle- en aanschrijvingsbeleid**

Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de voorschriften worden overtreden. Indien deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De zorg van de gemeente blijft dan ook uitgaan naar een duidelijk en actief aanschrijvingsbeleid en naar voldoende ambtelijke capaciteit voor de benodigde controles en handhavingprocedures.

## 7. Inspraak en overleg

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de uitkomsten van de inspraakprocedure en het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (oud).

### 7.1. Inspraak

Het eerder opgestelde voorontwerpbestemmingsplan Akkerleeven heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 17 december 2007 t/m 4 februari 2008 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Omdat het aangepaste bestemmingsplan Akkerleeven in hoofdzaak is geënt op het beleid dat is neergelegd in het eerder opgestelde ontwerpbestemmingsplan, is niet opnieuw een inspraakprocedure gehouden.

In het kader van de eerder gehouden inspraakprocedure is een inspraakreactie ontvangen van de heer J.W.J. Driesprong, Philipshoofjesweg 4, 3447 XS Dirksland. De reactie is hieronder samengevat en van een commentaar voorzien.

1. De heer Driesprong (inspreker) stelt dat gezien het feit dat hier gesproken wordt over een voorontwerp, aangenomen mag worden dat het hier gaat om een voorbereidingsbesluit, waarover de raad nog moet beslissen. De definitieve besluitvorming zal daarom op een later stadium plaatsvinden. Het vigerende bestemmingsplan is ouder dan 10 jaar en voldoet daarmee niet meer aan de eisen die daaraan worden gesteld. Inspreker stelt dat het voeren van vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een meer voor de hand liggende procedure is. De beslissingsbevoegdheid voor het voeren van procedures ligt bij de gemeenteraad.

2. Een aantal beeldbepalende aspecten moet in het voorontwerp worden vastgelegd. De boerderij is beeldbepalend. De schuur zal bij gedeeltelijke sloop met enige aanpassing in de oorspronkelijke staat hersteld moeten worden. Het koetshuis is beeldbepalend. Ook hier dient het geheel zijn karakter te behouden. De bomen en de groenvoorziening aan de Philipshoofjesweg zijn beeldbepalend. De kap van bomen mag alleen plaatsvinden waar het bebouwing in de weg staat en hiervoor dienen de geldende procedures te worden gevolgd.

3. De nieuwe bebouwing aan de Philipshoofjesweg dient eenzelfde karakter te hebben als de huidige bebouwing, waarbij dezelfde rooilijn en goothoogte worden aangehouden als bij de aangrenzende bebouwing.

4. Bewoners en belanghebbenden van de omliggende panden dienen door middel van een bewonersavond volledig te worden geïnformeerd over het bestemmingsplan. Conform de geldende procedure dienen zij in staat te worden gesteld bezwaar aan te tekenen tegen het bestemmingsplan.

### Beantwoording

1. Inspreker stelt terecht dat het plan zich in de voorontwerpfase bevindt. Tevens stelt inspreker terecht dat het vigerende bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar. Dit betekent dat het bestemmingsplan aan herziening toe is. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is echter gekozen voor een afzonderlijk bestemmingsplan voor deze locatie.

In de aanloop van de besluitvorming omtrent het bestemmingsplan kan de gemeenteraad verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Dit kan de gemeenteraad doen om te voorkomen dat het aangewezen gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van een toekomstige bestemming. Aangezien het plangebied in zijn geheel eigendom is van de initiatiefnemer, is een dergelijk besluit niet doelmatig. De planwetgever heeft niet voor ogen gehad de gemeenteraad te dwingen tot het nemen van een voorbereidingsbesluit.

2. De Stichting Dorp Stad en Land heeft in 1994 een inventarisatie van de belangrijkste ruimtelijke karakteristieken opgesteld. In deze inventarisatie staan de boerderij en het koetshuis op Philipshoofjesweg 9 en 11 op de Monumenten Inventarisatie Projecten (MIP)-lijst. Deze lijst is een eerste selectie van behoudenswaardige panden in de gemeente. Op basis van deze lijst kunnen panden worden geselecteerd en voorgedragen worden voor bescherming als gemeentelijk, provinciaal of rijksmonument. De boerderij Akkerleeven en het koetshuis zijn echter niet aangewezen als te beschermen monument. De boerderij zal echter zoveel mogelijk in de oorspronkelijke staat worden hersteld. Het koetshuis is minder beeldbepalend voor de Philipshoofjesweg, omdat dit op enige afstand van de weg is gelegen. Bovendien verkeert het koetshuis niet meer in de oorspronkelijke staat. Het is in het verleden verbouwd tot woning en daarna in gebruik geweest als bergruimte. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een woning ter plaatse, hetzij in de oorspronkelijke bebouwing, hetzij in de vorm van algehele nieuwbouw. Dit is ook afhankelijk van de bouwkundige staat van het gebouw. De groenstrook langs de Philipshoofjesweg maakt geen onderdeel uit van het voorliggende bestemmingsplan. In het vigerende bestemmingsplan Dorpsgebied Dirksland heeft deze groenzone de bestemming Groenvoorzieningen.

3. De woningen langs de Philipshoofjesweg sluiten qua karakter aan op de bestaande bebouwing langs deze weg. Evenals de aangrenzende en tegenover gelegen woningen zijn het vrijstaande woningen met een maximale goothoogte van 4 m.

4. De gemeente heeft reeds een inspraakprocedure gehouden over het voorontwerpbestemmingsplan, hoewel dit op grond van de ruimtelijke ordeningswetgeving niet langer verplicht is. Voor een aantal van de woningen langs de Philipshoofjesweg is voorts bouwvergunning verleend op basis van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 WRO. Deze procedure voorziet in de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen en beroep aan te tekenen. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan moet ook de wettelijk voorgeschreven procedure worden gevolgd, met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen en beroep. De rechtsbescherming is voldoende gewaarborgd en er is in de voorliggende situatie geen reden om een afzonderlijke bijeenkomst voor omwonenden te houden.

## 7.2. Overleg

In het kader van het overleg ex artikel 10 Bro (oud) is het eerder opgestelde voorontwerpbestemmingsplan Akkerleeven aan de volgende instanties voorgelegd:

1. provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
2. VROM-Inspectie, regio Zuid-West;
3. Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee;

4. waterschap Hollandse Delta;
5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Stafdirectie Risico- en crisisbeheersing.

De reacties zijn hieronder samengevat en van commentaar voorzien. De brieven zijn opgenomen in bijlage 3.

## **1. Provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit (brief ontvangen 24 juni 2008)**

### **Reactie**

1. Het plan past binnen de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en is in overeenstemming met het streekplan.
2. Het bodemonderzoek is onvoldoende uitgevoerd. Er ontbreekt een asbestonderzoek conform NEN5707. In het rapport van het verkennend en nader bodemonderzoek ontbreekt een kaart met de locaties van de boringen.
3. In het voorontwerpplan is een luchtkwaliteitsrapportage opgenomen. In alle situaties wordt voldaan aan het Blk 2005. Op 15 november 2007 zijn de Wet tot wijziging van de Wet milieubeheer en het Besluit 'Niet in betekende mate' van kracht geworden. Het plan en de toelichting moeten hierop worden aangepast.

### **Beantwoording**

1. Van deze opmerking is met genoeg kennisgenomen.
2. Tijdens het verkennend en ander bodemonderzoek conform NEN5740 is gelet op de aanwezigheid van mogelijk asbest verdacht materiaal. Visueel is tijdens zowel het verkennend als het nader bodemonderzoek geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Uit het onderzoek bleek wel een verontreiniging met minerale olie en een verontreiniging met zink en bodemvreemd (puinbijmenging) materiaal ter plaatse van een voormalige mestopslag. Voor de sanering hiervan is een Plan van Aanpak opgesteld en met het verkennend en nader bodemonderzoek voorgelegd aan het ISGO. Het ISGO heeft een beschikking afgegeven op basis van deze onderzoeken en het Plan van Aanpak. Het ISGO heeft daarbij geen onderzoek naar asbest in de bodem geëist. Op basis van het beschikte Plan van Aanpak is de locatie gesaneerd. Tijdens de sanering bleek ter plaatse van een voormalige ondergrondse tank (olieverontreiniging) dat in het voormalige tankgat netjes gestapelde asbestplaten waren gedumpt. Daarnaast zijn tijdens de sanering in het stortmateriaal van de mestput toch asbest verdachte plaatjes aangetroffen. Het puin is van de locatie afgevoerd en de grond is op asbest gekeurd conform NEN5707 en bleek geschikt voor hergebruik. Zowel de saneringsput waar de asbestplaten in zijn aangetroffen als de saneringsput van de voormalige mestopslag zijn conform de BRL 6000 bemonsterd en geanalyseerd op mogelijk achtergebleven asbest. Na de sanering zijn de saneringsputten aangevuld met schone grond van elders. Van de werkzaamheden is een evaluatieverslag bij het ISGO ingediend. Hiervoor heeft het ISGO op 3 juni 2008 een beschikking afgegeven (kenmerk BO08022069LKNBesluit). De opmerkingen over het aspect bodem zijn hierdoor achterhaald. De bodemparagraaf is aangepast.
3. De tekst van de paragraaf over luchtkwaliteit is aangepast.

## **2. VROM-Inspectie, Regio Zuid-West (brief ontvangen 5 maart 2008)**

De VROM-Inspectie geeft aan dat geen van de rijksdiensten, vertegenwoordigd in de Provinciale Planologische Commissie provincie Zuid-Holland, aanleiding ziet om opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan te maken.

Daarnaast stemt de inspecteur in met de afgifte van een specifieke verklaring van geen bezwaar voor dit voorontwerpbestemmingsplan.

## **3. Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (brief ontvangen 3 maart 2008)**

### **Reactie**

Het ISGO heeft voor wat betreft de milieuaspecten en ruimtelijke aspecten geen inhoudelijke opmerkingen. Wel zijn er bedenkingen over de invulling van de locatie met betrekking tot het tuincentrum en de toekomstige positie in het plangebied.

Het ISGO stelt dat het plangebied in de toekomst zal worden omsloten door twee woningbouwprojecten. In de toekomst zal het tuincentrum daardoor in een woonwijk komen te liggen. De locatie aan de Vroonweg van het tuincentrum voldoet beter aan de beschrijving van een perifere detailhandel dan de planlocatie na realisatie van de geprojecteerde woningbouw.

Het ISGO stelt voorts dat er binnen het huidige plan geen ruimte is voor een tuincentrum om verder te groeien vanwege de aangrenzende woonpercelen. Uit het voorontwerp blijkt dat de locatie als krap wordt bestempeld. De nieuwe locatie biedt, behalve een meer gunstige verdeling, nauwelijks meer verkoopruimte. Dit zal volgens het ISGO uiteindelijk kunnen leiden tot een vergelijkbare situatie waarin het tuincentrum zich momenteel bevindt.

Het is niet ondenkbaar dat de naastgelegen woonpercelen te maken krijgen met verkeersoverlast door bezoekers van het tuincentrum. Door het vergroten van de afstand tot het tuincentrum kan de kans op klachten worden verkleind.

### **Beantwoording**

Het eerder opgestelde ontwerpbestemmingsplan Akkerleeven beoogde de verplaatsing van het aan de Vroonweg gevestigde tuincentrum Life & Garden naar het plangebied en daaromheen een beperkt aantal woningen te realiseren. De verplaatsing van het tuincentrum gaat echter niet door. De bestemming Detailhandel ten behoeve van een tuincentrum vervalt daardoor. Nu het tuincentrum niet meer wordt gerealiseerd binnen het plangebied van Akkerleeven 2009 en in plaats daarvan de bouw van woningen mogelijk wordt gemaakt, vervalt ook de noodzaak van een verdere behandeling en beantwoording van deze reactie.

#### 4. Waterschap Hollandse Delta (brief ontvangen 14 januari 2008)

##### Reactie

Het waterschap heeft enkele opmerkingen over het voorontwerpbestemmingsplan.

1. In de waterparagraaf staan volgens het waterschap enkele onjuistheden.
  - Het plangebied is gelegen in de Polder Dirksland, peilgebied 22E.
  - Het zomer- en winterpeil bedragen respectievelijk -1 m NAP en -1,25 m NAP.
  - Het peilgebied 22E voldoet volgens de herziene watersysteemanalyse nog niet aan de geldende inundatienorm, zodat er in dit peilgebied sprake is van een wateropgave.
  
2. Voor de ontsluiting van de nieuw te bouwen woningen zullen nieuwe dammen of bruggen nodig zijn. Het waterschap wijst erop dat hiervoor vergunning moet worden aangevraagd bij het waterschap. Aan beide zijden van de wegsloten langs de Philipshoofjesweg en de Bloemenweg ligt ingevolge de Keur een beschermingszone van 4 m, gemeten vanuit de insteek van de watergang. Voor activiteiten binnen deze zone (bebouwen, beplanten) is eveneens vergunning nodig van het waterschap. De genoemde wegsloten zijn in onderhoud bij de gemeente. Het kan nodig zijn om met de initiatiefnemer afspraken te maken over dit onderhoud.

##### Beantwoording

1. De waterparagraaf wordt aangepast aan de opmerkingen.
  
2. Van de noodzaak om vergunning te vragen voor het aanleggen van duikers of bruggen of voor activiteiten binnen de beschermingszone van de wegsloten is kennisgenomen. De gemeente zal dit onder de aandacht brengen van de initiatiefnemer. Overigens is het bestemmingsplan zo opgezet, dat nabij deze watergangen geen gebouwen mogen worden opgericht.

#### 5. Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond, Stafdirectie Risico- en Crisisbeheersing (ontvangen 5 maart 2008)

##### Reactie

De VRR constateert geen relevante externe veiligheidsaspecten. Voor de verdere planontwikkeling zal met de afdeling Preventie van de Regionale Brandweer verdere afstemming moeten plaatsvinden over de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen.

##### Beantwoording

Bij de inrichting van het plangebied zal de initiatiefnemer contact opnemen met de Regionale Brandweer.

