



Gemeente Dirksland



Bestemmingsplan “*Bloemenhof*”



vastgesteld

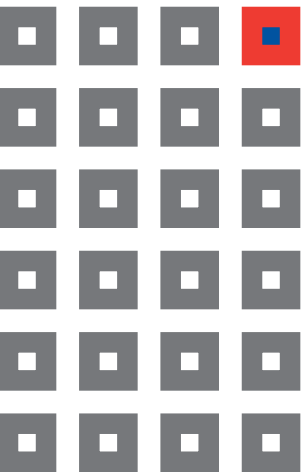


9 december 2010

Gemeente Dirksland

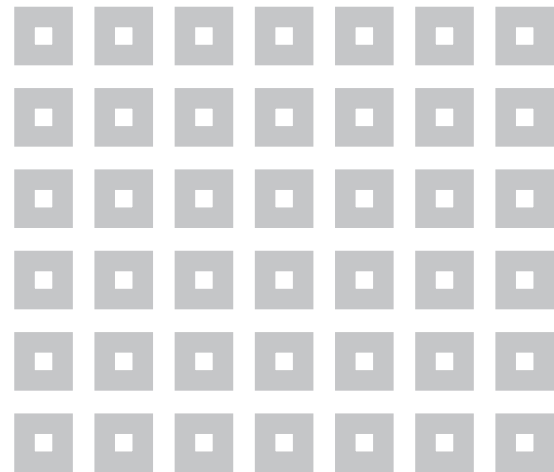
Bestemmingsplan “*Bloemenhof*”

vastgesteld



Inhoud:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 730.400.00

datum: 9 december 2010

bestand: J:\730\400\00\3 Projectresultaat\Bestemmingsplan\BP Bloemenhof

KuiperCompagnons BV

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
Rotterdam

Procedureoverzicht

	Datum (en eventuele opmerkingen)
Voorontwerp	
- concept 1	30 juni 2010
- concept 2	7 juli 2010
- concept 3	13 juli 2010
- definitief	21 juli 2010
- inspraak	
- overleg	
Ontwerp	
- concept 1	9 september 2010
- concept 2	25 november 2010
- definitief	
- ter inzage	
Vaststelling	9 december 2010

TOELICHTING

Inhoudsopgave van de toelichting

1	Inleiding	1
1.1	Bij het plan behorende stukken	1
1.2	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Ontwikkelingen	3
2.3	Juridische aspecten	5
2.3.1	Planmethodiek	5
2.3.2	Regels	5
2.3.3	Geometrische plaatsbepaling	6
3	Ruimtelijke Ordening	7
3.1	Beleidskader	7
3.1.1	Rijksbeleid	7
3.1.2	Provinciaal beleid	8
3.1.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	10
3.2	Doorwerking op plangebied	11
4	Volkshuisvesting	13
4.1	Kader	13
4.2	Onderzoek	15
4.3	Conclusie	15
5	Programmatistische, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten	17
5.1	Stedenbouwkundige inpassing	17
5.2	Verkeersgeneratie, afwikkeling en parkeren	18
5.3	Conclusie	18
6	Natuur en landschap	19
6.1	Kader	19
6.2	Onderzoek	20
6.3	Conclusie	22
7	Water	23
7.1	Kader	23
7.2	Onderzoek	26
7.3	Conclusie	29

8	Archeologie en cultuurhistorie	31
8.1	Archeologie	31
8.1.1	Kader	31
8.1.2	Onderzoek	31
8.1.3	Conclusie	32
8.2	Cultuurhistorie	32
8.2.1	Kader	32
8.2.2	Onderzoek	33
8.2.3	Conclusie	34
9	Milieu	35
9.1	Algemeen	35
9.2	Bodemkwaliteit	35
9.2.1	Kader	35
9.2.2	Onderzoek	36
9.2.3	Conclusie	37
9.3	Akoestische aspecten	37
9.3.1	Kader	37
9.3.2	Onderzoek	37
9.3.3	Conclusie	37
9.4	Luchtkwaliteit	38
9.4.1	Kader	38
9.4.2	Onderzoek	39
9.4.3	Conclusie	40
9.5	Milieuzonering	40
9.5.1	Kader	40
9.5.2	Onderzoek	40
9.5.3	Conclusie	41
9.6	Externe veiligheid	41
9.6.1	Kader	41
9.6.2	Onderzoek	42
9.6.3	Conclusie	43
9.7	Overige belemmeringen	43
10	Uitvoerbaarheid	44
10.1	Economische uitvoerbaarheid	47
10.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
11	Procedure	49
11.1	Vorbereidingsfase	49
11.2	Ontwerpfase	49
11.3	Vaststellingsfase	50
Separate bijlagen		
-	Bodemonderzoek Sagro Milieu Advies Zeeland B.V	
-	Milieuonderzoek (akoestiek en lucht) KuiperCompagnons	

- Nota inspraak en overleg
- Nota van beantwoording zienswijzen



Begrenzing plangebied Bloemenhof, bron: Google @ 2009

1 Inleiding

1.1 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Bloemenhof” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald¹ door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

1.2 Aanleiding en doel van het plan

EState Invest is voornemens om 26 starterswoningen te realiseren in het dorpsgebied van Dirksland aan de zuidelijke dorpsrand. Het plan betreft de invulling van een terrein in de kern Dirksland, dat momenteel gedeeltelijk dienst doet als trapveldje.

De gemeente Dirksland is voornemens om de zuidelijke rand van Dirksland, de directe omgeving van het plan, te bebouwen. Er bestaan plannen om de Bloemenweg, Smalle Gooije en de Zuidrand te bebouwen. In onderhavig bestemmingsplan zijn deze bouwplannen niet opgenomen en wordt louter de realisatie van 26 starterswoningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het gebied is een voor de hand liggende keuze om te bebouwen, gezien de ligging nabij het bebouwd dorpsgebied en gebrek aan fysieke inbreidingsruimte in de kern van Dirksland. De ontwikkeling van de zuidrand levert kansen op voor de kern Dirksland, met name op het gebied van een representatieve entree, draagvlak voor voorzieningen, beter inspelen op de behoeften in de woningmarkt en een betere waterbergingscapaciteit. De ontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij.

Het vigerende bestemmingsplan laat de realisatie van 26 woningen niet toe. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van de woningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het betreft het perceel dat wordt ingeklemd door de Bloemenweg, Honingeter en Forsythia. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Dirksland, sectie G, nummer 547. De noordelijke en westelijke plangrens worden respectievelijk gevormd door de Bloemenweg en Honingeter. De oostelijke grens van het plangebied betreft de Forsythia en de bestaande parkeergelegenheid ten behoeve van de Prins Mauritschool. De bestaande parkeergelegenheid aan de Forsythia blijft gehandhaafd, maar deze is niet gelegen binnen het plangebied.

¹ Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt het volgende vigerende bestemmingsplan:

naam vigerend plan	vaststelling door raad	goedkeuring door GS
Landelijk gebied	12 december 1985	14 oktober 1986

Het vigerende bestemmingsplan “Landelijk gebied” maakt de realisatie van woningen niet mogelijk. Het plangebied heeft de bestemming “Agrarische doeleinden”. Deze bestemming maakt de realisatie van woningen niet mogelijk. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk om de woningen te realiseren.

1.5 Leeswijzer

In dit hoofdstuk van deze toelichting zijn een aantal algemene planaspecten beschreven. Hierna volgt een planbeschrijving en wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. In het navolgende deel wordt feitelijk de achterliggende onderbouwing gegeven voor de gemaakte keuzes ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Ten slotte wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Plangebied

In de huidige situatie is het plangebied begroeid met gras en gedeeltelijk in gebruik als trapveldje. Er zijn nieuwe bomen aangeplant aan de oost en westzijde van het plangebied.

Omgeving

Ten zuiden en westen van het plangebied is agrarisch gebied aanwezig. In de toekomst zal hier tevens woningbouw worden gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied is de locatie aanwezig van de voormalige manege. Hier is het bouwplan Bloemenweg gerealiseerd met 18 bouwkvavels voor vrijstaande woningen. Op circa 40 meter ten oosten is de Prins Mauritschool (basisonderwijs) gelegen. Aan de noord- en zuidzijde zijn tevens watergangen aanwezig op respectievelijk circa 20 en 170 meter.

2.2 Ontwikkelingen

Met het plan worden 26 starterswoningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De woningen worden gerealiseerd in twee langwerpige gevormde rijen, waarvan één rij parallel loopt aan de Bloemenweg (noordzijde plangebied) en één parallel aan de Honingeter (westzijde plangebied). De woningen zijn gesitueerd in een rechte rooilijn en bestaan uit twee bouwlagen met zadeldak, waarbij de mogelijkheid bestaat om de hoekwoningen uit te voeren met haakse dak en waarbij tussen de woningen sprake kan zijn van een kleine afwisseling in goot- en nokhoogten. De woningen hebben een voor- en achtertuin.

Evenwijdig aan de Honingeter wordt een groenstrook gerealiseerd aan de oostzijde van het plangebied. Aan de westzijde van het plangebied is een strook bestemd als verkeer, ter plaatse van de bestaande weg de Honingeter. In het verlengde van de Begonia wordt een doorsteek van circa 2 meter breedte ten behoeve van voetgangers en fietsverkeer mogelijk gemaakt die de Begonia met de Honingeter verbindt. Op deze plek wordt de woonbebouwing onderbroken.

Het doel van dit bestemmingsplan is woningbouw realiseren die qua maat en schaal aansluit op de dorpsomgeving van Dirksland. Dat wil zeggen maximaal 26 starterswoningen met ruimte voor water en groen. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan gemaakt. Hieruit zijn een aantal randvoorwaarden voortgekomen voor het plan. Deze beeldkwaliteitseisen worden door de gemeenteraad vastgesteld als welstandscriteria. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten.



Indicatieve verkaveling



Indicatieve sfeerimpressie

2.3 Juridische aspecten

2.3.1 Planmethodiek

Er is gekozen voor een globale planmethodiek. Dit betekent dat er flexibiliteit aanwezig is in de wijze van bouwen, maar dat deze toch in voldoende mate juridisch-planologisch vastgelegd wordt, zodat met zekerheid een goed woon- en leefklimaat verkregen wordt.

2.3.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen.

Voor het opstellen van de regels is uitgegaan van het handboek van de gemeente Dirksland. vanwege bijzondere beeldkwaliteitseisen is op één onderdeel afgeweken van het handboek. Het bleek namelijk wenselijk voor hoekwoningen strengere eisen te stellen aan toegestane erfbouw op het voor- en zijerf. Door ook het zijerf van de woning aan te merken als voorerf wordt bereikt dat deze hoeksituaties vrij van bebouwing blijven. Omdat met invoering van de WABO vergunningsvrij op het achtererf gebouwd kan worden, worden woningen met meerdere voorgevels niet onevenredig belemmerd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

Anti-dubbelregel

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de aanwezigheid van molens (molenbiotoop).

Algemene aanduidingsregels

Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere gebruiksregels die met een aanduiding in de geometrische plaatsbepaling zijn weergegeven.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouw) in het openbare gebied.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

Algemene procedureregels

Dit artikel regelt de procedure die burgemeester en wethouders dienen te volgen indien toepassing wordt gegeven aan de in dit plan opgenomen afwijkings- of wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

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

2.3.3 Geometrische plaatsbepaling

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een topografische ondergrond gebruikt. Met behulp van lijnen, coderingen en arceringen is aan gronden een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.

3 Ruimtelijke Ordening

3.1 Beleidskader

3.1.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

AMvB Ruimte

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid* (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven.

Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft inmiddels ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de AMvB in het najaar van 2010 in werking.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de

bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. De genoemde nationale ruimtelijke belangen hebben geen directe invloed op de ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

3.1.2 Provinciaal beleid

Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is *“lokaal wat kan, provinciaal wat moet”*. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen.

Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte (zie ook hierna) niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader.

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

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

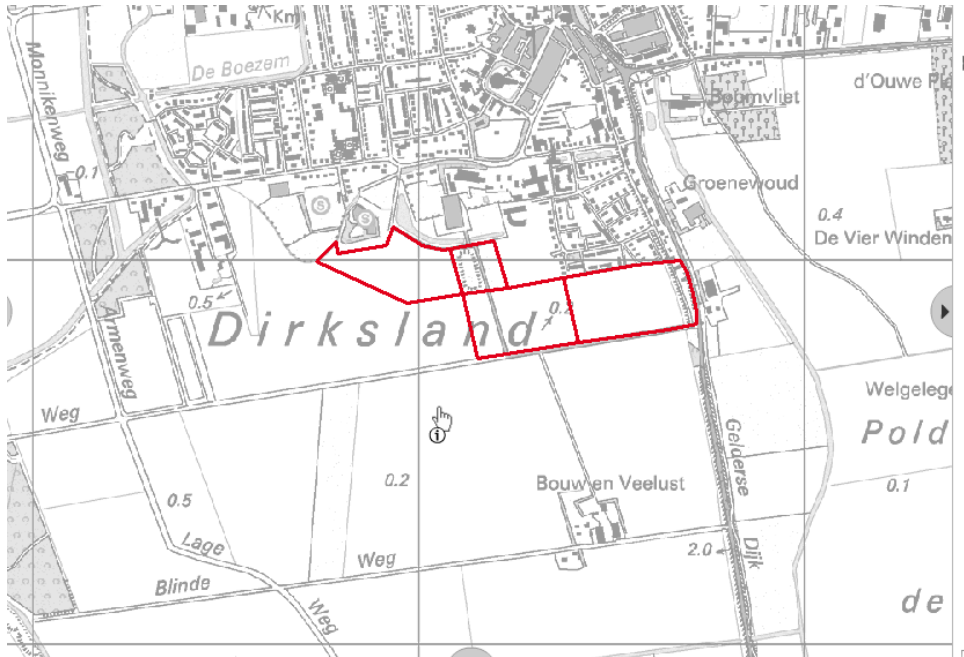
De structuurvisie vervangt het Streekplan Zuid-Holland-Zuid. Op basis van het Streekplan was de ontwikkeling van 26 woningen in het plangebied al mogelijk. De provinciale Structuurvisie levert eveneens geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van het plangebied.

Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

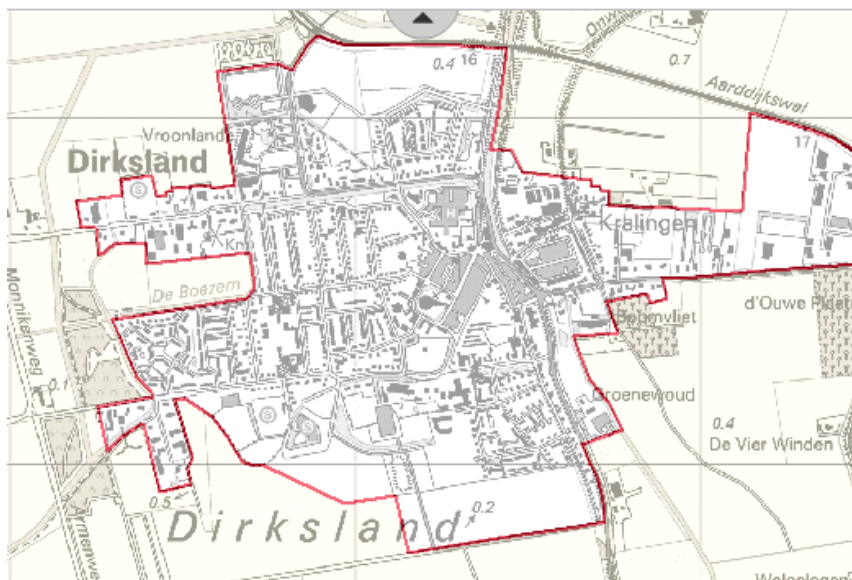
Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen, niet direct betrekking hebbend op dit plan. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.



Gedeputeerde Staten stelden naast de ontwerpen ook de Nota van beantwoording en wijziging vast. Bovenstaande kaart is afkomstig uit de kaartwijzigingen Nota van beantwoording. De woningbouw in dit plan valt binnen de bebouwingscontour verordening.

Provinciale Staten stelden 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De vastgestelde bebouwingscontour is daarmee als volgt:



Het plangebied is gelegen binnen deze bebouwingscontour. Daarmee is de ontwikkeling van 26 woningen conform de vastgestelde provinciale structuurvisie en de verordening ruimte.

3.1.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Ontwerp Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee

De Ontwerp Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee is een integrale structuurvisie voor Goeree-Overflakkee waarin ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten worden behandeld. De visie is geen statisch eindbeeld maar een richtinggevend kader.

De volgende kernopgaven voor Goeree-Overflakkee komen aan de orde:

- Een duurzaam antwoord vinden op de neerwaartse sociaal-economische spiraal.
- Een nieuw langetermijnperspectief bieden voor belangrijke herstructureringsopgaven in verschillende kernen, het opknappen van verouderde openbare ruimtes in woongebieden en bedrijventerreinen en het creëren van de benodigde uitbreidingsruimte voor woningbouw aangrenzend enkele kernen, in relatie tot het goed functioneren van een duurzame voorzieningen- en zorgstructuur. Daarbij rekening houdend met behoefte van verschillende levensstijlen op het eiland en de behoefte aan bijzondere woonmilieus en tweede woningen vanuit de Randstad in het algemeen en de Tweede Maasvlakte in het bijzonder.
- Bekendheid en imago als eiland in de Delta verbeteren.
- Inrichting van het landschap met instandhouding van een duurzame landbouw, rekening houdend met de gevolgen van externe verziltingsdruk en een duurzame waterhuishouding op het eiland.
- De bereikbaarheid en doorstroming waarborgen met daarbij de garantie dat de verkeersveiligheid niet verslechtert.

De centrale visie wordt uitgewerkt op veertien strategische hoofdlijnen, waarvan de voor het plangebied relevante hoofdlijnen zijn:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen door herstructurering van verouderde woongebieden, openbare ruimten, historische dorpskernen, havengebieden en bedrijventerreinen.
- Waarborging van de sociaal-economische vitaliteit door met name de realisering van duurzame en hoogwaardige woningbouw in combinatie met een goede zorgstructuur en winkelvoorzieningen, volgens een kernenprofilering, met behoud van het landelijke dorps karakter; daarbij zoeken naar nieuwe voorzieningenconcepten met combinaties van functies. Doelgroepen primair het huisvesten van verschillende leefstijlen vanuit het eiland.

Toekomstvisie Dirksland (2009)

De toekomstvisie fungeert voor het gemeentebestuur als afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied is vastgelegd hoe de gemeente zich wil profileren in 2020 en welke ontwikkelingsrichting daarbij aangehouden wordt. Voor de kern Dirksland bestaat de wens om een hart in de kern te creëren, in combinatie met een stevige herontwikkeling van oude bedrijvenlocaties nabij het havenkanaal in de kern en een landschappelijke afronding aan de zuidzijde van de kern. De functies zorg en wonen worden daarbij als kostendragers ingezet.

3.2 Doorwerking op plangebied

Het plan dient geen nationaal of provinciaal belang. Met het plan worden 26 starterswoningen mogelijk gemaakt. Het initiatief levert een bijdrage aan het creëren van de benodigde uitbreidingsruimte voor woningbouw aangrenzend enkele kernen.

Het plan komt tegemoet aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen te verbeteren, aangezien de nieuwe zuidelijke rand in een nieuwe identiteit van Dirksland gaat resulteren. Daarnaast wordt duurzame en hoogwaardige woningbouw gerealiseerd. Het plan voorziet weliswaar niet in zuinig ruimtegebruik, maar betekent wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de dorpscontour van de kern Dirksland, aangezien een aantrekkelijk woon- en leefmilieu wordt gerealiseerd, waarbij aandacht wordt geschonken aan de inpassing van groen- en waterelementen. In het kader van de Nota Ruimte wordt geïnvesteerd in de leefbaarheid van de kern, aangezien behoefte is aan starterswoningen om deze doelgroep te kunnen blijven huisvesten in Dirksland. Daarmee is onderhavige ontwikkeling door de gemaakte kwaliteitsslag conform het landelijke, provinciale, regionale en gemeentelijke beleid.

4 Volkshuisvesting

4.1 Kader

Nota wonen

In de "Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen" uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21^e eeuw. Onder het motto "Mensen, Wensen, Wonen" stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid tot, grofweg, 2010, richt zich op vijf kernopgaven:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving; Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot.
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities; Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting ten minste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens.
- bevorderen van wonen en zorg op maat; Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit; De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
- tegemoet komen aan de "groene woonwensen"; Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunding, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Dit betekent dat in de periode tot 2014 circa 214.000 woningen zullen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Een deel daarvan zal door middel van verdichting en inbreiding moeten worden opgevangen en wel in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

Dertig procent van de gehele woningbouwproductie dient in de sociale sector te worden gerealiseerd. Daarnaast blijkt een grote behoefte te bestaan aan woningen voor senioren en starters alsook aan woningen in het landelijke dure segment. Tenslotte zal meer differentiatie in de stedelijke woonmilieus plaats moeten vinden.

Ontwerp regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee

De strategische doelen die nagestreefd worden op woongebied zijn:

- Inzetten op kwalitatief goede woon- en leefomgeving.
- Demografische en woonontwikkeling op basis van ontwikkeling boven migratiesaldo nul.
- Voorkomen negatieve spiraal door vertrek jongeren: terughalen van jeugd na hun studie.
- Actief werken aan woningvoorraad die aansluit op toekomstige behoeften en gericht is op kwaliteit.
- Bij toedeling regionale woningbouwopgave rekening houden met woningbehoefte (per gemeente) en kansrijkheid / woningmarktpotenties van kernen en locaties.
- Kwalitatieve invulling woningbouwopgave richten op doelgroepen en toevoegen van kwaliteit (niet meer van hetzelfde).
- Een kernenprofilering die investeringen stuurt en bijdraagt aan een efficiënte voorzieningenstructuur.

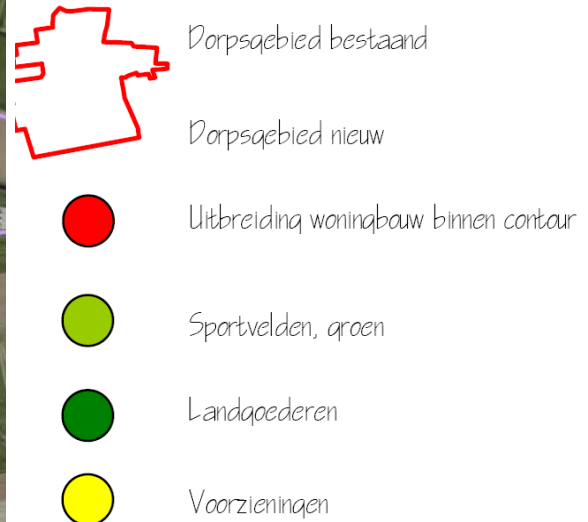
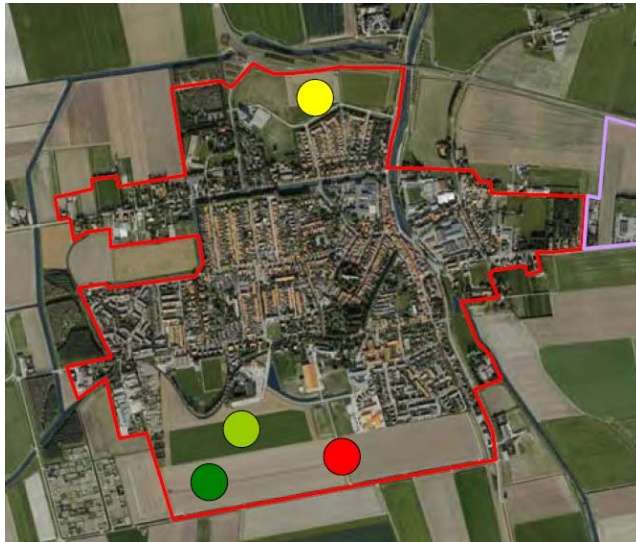
In de structuurvisie wordt aangegeven dat de regio prioriteit geeft aan inbreiding en herstructurering, maar dat dit om uiteenlopende factoren niet mogelijk is, zoals:

- milieuproblemen;
- financieel onhaalbaar;
- markt vraagt lagere dichtheden, meer groen en blauw;
- minder woningen terugbouwen bij sloop-nieuwbouw;
- teveel verdichten gaat ten koste van kwaliteit dorpen.

In de kern Dirksland bestaat een geringe hoeveelheid fysieke ruimte voor nieuwe inbreidingslocaties. Het verder verdichten van de kern Dirksland gaat ten kosten van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. De gemeente Dirksland heeft de afgelopen periode diverse inspanningen verricht op de locaties Spuikolk en Hart van Dirksland in de kern Dirksland om verdichting van woningbouw toe te passen. Deze projecten betreffen inbreidingslocaties en zijn langdurige en kostbare processen. Daarnaast heeft de gemeente Dirksland de voor 125 woningen geprojecteerde locatie “de kleine Boezem” ingeleverd ten behoeve van de realisatie van het ziekenhuis, met het oog op ontwikkeling van woningbouw aan de Zuidrand van Dirksland. De beweegredenen hiervoor zijn onder andere de verscherpte milieu-eisen ten aanzien van externe veiligheid en geluid.

Onderhavig bestemmingsplan komt ten goede aan meervoudig ruimtegebruik in lagere dichtheden, met aandacht voor waterberging en groenelementen. Daarmee levert het een bijdrage aan de huidige marktvraag.

4.2 Onderzoek



Contourenkaart Dirksland, bron: Structuurvisie ISGO

Zoals op de contourenkaarten uit de structuurvisie is op te maken, valt het plangebied binnen de contouren van het dorpsgebied. Een uitbreiding van de woningbouw binnen deze contour is op deze locatie voorzien.

4.3 Conclusie

Het plan levert een bijdrage aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente Dirksland. Het plan komt ten goede aan de wensen van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goerree-Overflakkee (ISGO) om een kwalitatieve woningbouwopgave gericht op doelgroepen (namelijk starters) tot stand te brengen. Op basis van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de dorpscontour. Het initiatief komt ten goede aan het streven om jongeren/starters in het gebied terug te laten komen na afronding van de studie.

5 Programmatistische, ruimtelijke en mobiliteitsaspecten

5.1 Stedenbouwkundige inpassing

Aan KuiperCompagnons is gevraagd een ruimtelijke verkenning te doen naar de gewenste stedenbouwkundige hoofdstructuur van de zuidrand van Dirksland, waar het plangebied deel van uitmaakt. De Bloemenhof is de voor de hand liggende eerste stap binnen de gefaseerde ontwikkeling van de Zuidrand. Vooruitlopend op het plan voor deze hoek zijn de volgende – voor onderhavig bestemmingsplan ruimtelijke relevante - stedenbouwkundige randvoorwaarden meegegeven:

- Begeleiding Bloemenweg en Honingeter met voorgevels en entrees van woningen. Aan de zijde van de Forsythia gaat bijzondere aandacht uit naar een groen of mee-ontworpen erfafscheiding tussen de achterkant van de woningen en de bestaande parkeerplaatsen bij de school.
- Inzetten op verbijzondering van de kopwoning.
- Begeleiden hoofdroutes (Honingeter) met royale bomenlanen.
- Een doorsteek voor langzaam verkeer van Honingeter naar Forsythia, in het verlengde van de Begonia, ten behoeve van de bereikbaarheid van de school.
- Kleinschalige en dorpse maat, schaal en korrel, passend bij Dirksland. Geen lange aaneengesloten rijen woningen, tenzij deze worden doorbroken/geleed door middel van een afwisseling van de woningen/gevels door bijvoorbeeld kleur, kaprichting, goothoogte of een kleine verspringing.
- Kappen.
- Voortuinen om het groene beeld te versterken.



Uitsnede stedenbouwkundige visie Zuidrand Dirksland, Kuiper Compagnons, mei 2010

Het voorgestelde woningtype (2 bouwlagen met kap) past in de omgeving. In het nabijgelegen plan “de Bloemenweg”, en aan de straten Hortensia en Forsythia komt dit woningtype voor.

5.2 Verkeersgeneratie, afwikkeling en parkeren

Verkeersgeneratie en afwikkeling

De woningen zullen voor zowel het gemotoriseerd als het langzaam verkeer ontsloten worden op de Bloemenweg en Honingeter. Deze wegen sluiten respectievelijk aan op de Hortensia-Akelei in oostelijke richting en de Haveloozweg in zuidelijke richting.

In de Publicatie 256: Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden worden kengetallen gegeven voor het aantal motorvoertuigenbewegingen per werkdagemaal. Een woning in het koopsegment heeft een intensiteit van circa 6,0 motorvoertuigbewegingen per etmaal (algemene planologische aanname). Dat betekent dat het initiatief een toename van 156 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal realiseren. Deze wegen kunnen een dergelijke toename zonder problemen verwerken.

Parkeren

Volgens de parkeerkencijfers van het CROW wordt als richtlijn voor woningen (goedkoop en rest bebouwde kom) minimaal 1,4 parkeerplaatsen per woning gehanteerd bij weinig stedelijk gebied. Dit betekent dat in het plan behoefte is aan 36,4 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied wordt parkeergelegenheid mogelijk gemaakt in de bestemming wonen. Binnen deze bestemming is voldoende ruimte om deze 36,4 parkeerplaatsen te realiseren. Met de gemeente is overeengekomen dat 1,5 parkeerplaats per woning wordt gerealiseerd. Daarmee is voldoende parkeergelegenheid realiseerbaar. De toepassing van de parkeernorm zal via de bouwverordening worden bewerkstelligd.

In het stedenbouwkundige advies is ingezet op kleinschalige parkeeroplossingen; een afwisseling van parkeerkoffers, haaks- en langsparkeren.

5.3 Conclusie

De ontwikkeling van 26 woningen past, mits rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden, in de omgeving. De Bloemenweg en de Honingeter kunnen de extra 156 voertuigbewegingen als gevolg van het initiatief zonder problemen verwerken. In het plangebied wordt tevens voldoende mogelijkheden geboden voor het realiseren van voldoende parkeergelegenheid. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

6 Natuur en landschap

6.1 Kader

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009.
- Beschermde inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)²

² Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1 en ABRS 13 mei 2009 [200802624/1](#)

geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten- en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat 'voldoende zorg' in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

Gebiedsbescherming

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

6.2 Onderzoek

Plangebied en ontwikkeling

Het plangebied bestaat uit een trapveldje en een aangrenzend hoekje "groen" (bestaande uit droge ruigtevegetatie of lage struweelvegetatie) aan de zuidrand van de bebouwde kom van Dirksland. Er is geen oppervlaktewater aanwezig en er zijn geen bomen of andere hoog opgaande beplanting. Het gebied wordt getransformeerd in een woongebied met 26 woningen, inclusief tuinen, groenstroken en bomenlanen.

Soortenbescherming

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (*quick scan*), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de *quick scan* naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens (internet, inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken (op basis van recente gegevens en foto's) en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (*expert judgement*) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

In het plangebied komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten voor (tabel 1 Ffw), waarbij het kan gaan om soorten zoals Huisspitsmuis, Mol, Haas, Wezel, Bosmuis, Veldmuis, Gewone pad en/of Bruine kikker.

Mogelijk komen in de ruigte-/struweelvegetaties ook broedvogels voor. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten zijn jaarrond beschermd; deze zijn op basis van de terreinkenmerken echter niet te verwachten in het plangebied.

De kans is daarnaast aanwezig dat in het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied. Echter, gezien de het ontbreken van beschutting van bebouwing en hoog opgaande beplanting zal het plangebied in de huidige situatie hooguit van marginale waarde zijn als foerageergebied. Verblijfplaatsen en vliegroutes zijn niet aanwezig gezien het ontbreken van bebouwing en bomen. Naar verwachting zal het plangebied door de ontwikkeling juist in waarde toenemen voor vleermuizen. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens niet te verwachten in het plangebied.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de (provinciale) EHS.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. In de omgeving ligt echter wel het Beschermde Natuurmonument "Oude Dee / Breede Gooi". Gezien de afstand tot dit gebied (minimaal ruim 1.450 m), alsmede de aard en schaal van de ruimtelijke ontwikkeling aan de rand van bestaand stedelijk gebied, worden geen schadelijke effecten op de wezenlijke kenmerken van het Beschermde Natuurmonument verwacht.

Op ruim 2,5 km van het plangebied ligt (buitendijks) het Natura2000-gebied "Grevelingen". Gezien de afstand tot dit gebied, alsmede de aard en schaal van de ruimtelijke ontwikkeling aan de rand van bestaand stedelijk gebied, worden negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, niet verwacht.

6.3 Conclusie

Soortenbescherming

In het plangebied komt waarschijnlijk een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

In de ruigte-/struweelvegetaties in het plangebied komen mogelijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Er mag niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een ter zake kundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten is jaarrond beschermd; deze zijn echter niet te verwachten in het plangebied.

Mogelijk komen in het plangebied vleermuizen (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) voor. Het terrein wordt mogelijkwerwijs als foerageergebied gebruikt, maar zal hooguit van marginaal belang zijn. Vliegroutes en verblijfplaatsen zijn niet aanwezig. De potentiële functie van het plangebied als foerageergebied komt niet in gevaar door de ruimtelijke ontwikkeling, maar wordt waarschijnlijk versterkt. Verplichtingen in het kader van de Ffw aangaande vleermuizen zijn niet aan de orde.

Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied. Voor Noordse woelmuis is het gebied weinig geschikt; de voorgestane ontwikkeling kan het terrein echter geschikter maken wanneer bij de ontwikkeling van de grote waterpartij rekening gehouden wordt met de habitateisen van deze soort (brede, flauwe natuurvriendelijke oevers met riet en ruigtes, eventueel met eilandjes in het water).

Gebiedsbescherming

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de (provinciale) EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

Omdat het plangebied evenmin onderdeel is van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt en omdat negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats van het in de omgeving gelegen Natura2000-gebied "Grevelingen" niet worden verwacht, is een Habitattoets niet aan de orde. Schadelijke effecten op de wezenlijke kenmerken van het eveneens in de omgeving gelegen Beschermde Natuurmonument "Oude Dee / Breede Gooi" worden evenmin verwacht.

7 Water

7.1 Kader

Rijksbeleid

Het ontwerp *Nationaal Waterplan* is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

In de *Waterwet* (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De *Waterwet* regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De *Waterwet* dient als paraplu om de KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

In het *Nationaal Bestuursakkoord Water* (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat

om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Op 22 december 2000 is de Europese *Kaderrichtlijn Water* (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

In september 2000 heeft de commissie *Waterbeheer 21^e eeuw* advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Beleid Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de *nota Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010* (2006). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden.

Het grondwaterbeleid van de provincie voor de komende jaren staat in het *Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013*. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010. In het Grondwaterplan heeft de provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- a. verzilting en grondwaterkwantiteit;
- b. grondwaterkwaliteit;
- c. bodemdaling;
- d. concurrentie om de schaarse ruimte;
- e. verandering van positie en taken van de provincie;
- f. specifieke gebieden.

Op 1 januari 2010 is het *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015* in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het Beleidsplan Groen,

Water en Milieu 2006 - 2010 en in het Grondwaterplan 2007 - 2013 (zie boven). In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdopgaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *nota Regels voor Ruimte* (2005) stelt de provincie bij ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden voldoende open water als voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

Beleid Waterschap Hollandse Delta

In het *Waterbeheerplan 2009-2015* (2008) staat hoe het 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 afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 250 m² naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m² is het beleid van het Waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

Beleid regio

In 2008 is door de vier gemeenten op Goeree-Overflakkee, het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) en het Waterschap Hollandse Delta het *Waterplan Goeree-Overflakkee* opgesteld. Daarin streven de verschillende partijen vooral naar de realisatie van veilig, schoon en aantrekkelijk water en een goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. Het gaat om het ontwikkelen van een gezamenlijke visie en het vaststellen van concrete maatregelen voor de korte en de middellange termijn (2015). In het Waterplan zijn de volgende drie punten geregeld.

- De inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening (RO) en het waterbeheer. Het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid water die nodig

is voor het realiseren van een bepaald beschermingsniveau tegen wateroverlast, maar nadrukkelijk ook om de beleving van het water binnen de kernen.

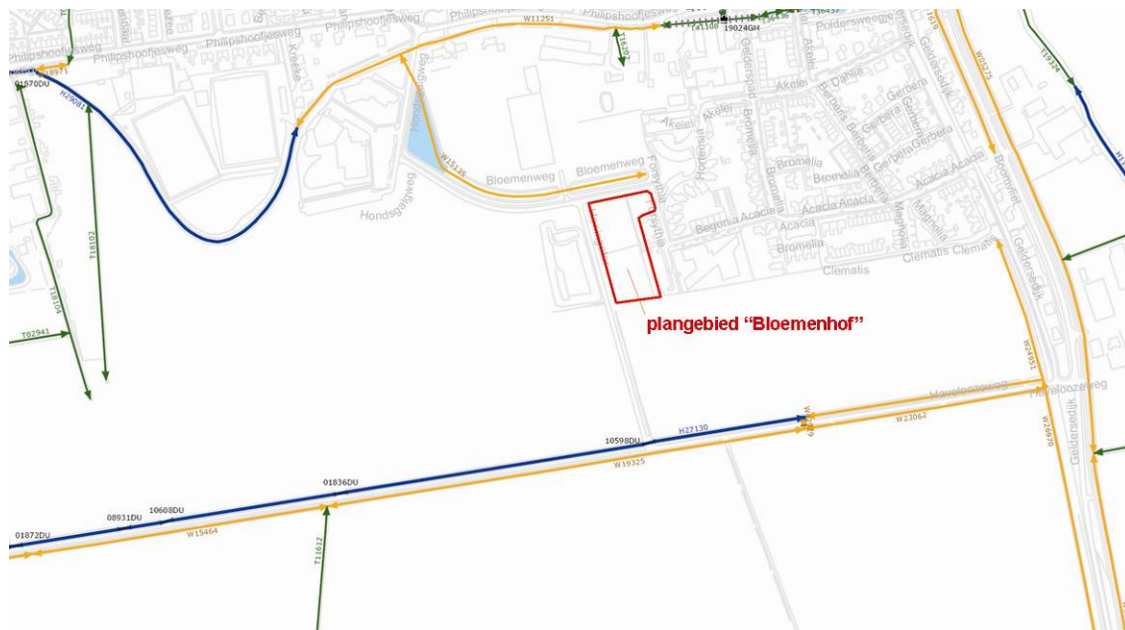
- Het gebruik en het beheer en onderhoud van oppervlaktewater. Hierbij horen afspraken over de beheergrenzen en wie wat doet. Het Waterplan zal daarnaast helpen bij de verankering van de waterzaken binnen de organisaties.
- De omgang met afvalwater en regenwater in het gebied. Hierbij speelt onder andere de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem.

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.



Afb. Huidige situatie plangebied (rood omkaderd); bron: GoogleEarth



Legenda

Kunstwerken

»« Duiker

Type water

- Hoofdwatergang
 Wegsloot
  Overig water
- Waterpartij (ter visualisatie)
 Verduikering

Afb. Waterstructuur huidige situatie; bron: Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken
Waterschap Hollandse Delta

Huidige situatie en beschrijving plan

Het plangebied bestaat uit een trapveldje en een aangrenzend hoekje “groen” aan de zuidrand van de bebouwde kom van Dirksland. Er is geen oppervlaktewater aanwezig binnen het plangebied; direct ten noorden van het plangebied (ten noorden van de Bloemenweg) ligt wel een watergang (een “wegsloot”). Het plangebied is gelegen in een zeekleigebied (zavelgrond) met een (vrij) diepe grondwaterstand.

Het terrein is gelegen binnen het bemalingsgebied "Smits", in Polder Dirksland. In het peilgebied waar het plangebied in is gelegen (22E), wordt een winterpeil gehanteerd N.A.P. -1,25 m en een zomerpeil van NAP -1,00 m.

Beschrijving plan

Het gebied wordt getransformeerd in een woongebied met 26 woningen, inclusief tuinen, groenstroken, parkeerplaatsen en bomenlanen. Langs de westkant van het plangebied komt een nieuwe watergang te liggen (langs de Honingeter); deze ligt echter buiten het plangebied. De ontwikkeling van Bloemenhof is een (klein) onderdeel van de ontwikkeling van woningbouw aan de zuidrand van Dirksland. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt (buiten het plangebied van Bloemenhof) waterberging aangelegd. Het winterpeil wordt aangepast en wordt hetzelfde als het (ongewijzigde) zomerpeil: NAP -1,00 m. Dit geldt voor de gehele zuidrand, inclusief het water langs onder meer de Bloemenweg.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Het plangebied is evenmin gelegen in een gebied met een overstromingsrisico bij een eventuele dijkdoorbraak.

Wateroverlast

Het plangebied is gelegen in een gebied met een wateropgave (het gebied voldoet niet aan de NBW-normering). De gemeente heeft met het Waterschap afspraken gemaakt over het aanpakken van de wateropgave en het realiseren van waterberging in relatie tot de ontwikkeling van de gehele zuidrand van Dirksland. Deze afspraken zijn vastgelegd in de "Overeenkomst Waterberging Zuidrand Dirksland" en het project komt voort uit het Waterplan Goeree-Overflakkee. Voor het plangebied betekent dit dat de toename aan verharding wordt gecompenseerd door de realisatie van waterberging buiten (ten zuiden van) het plangebied. Door de realisatie van de waterberging wordt voldaan aan de eis tot het graven van compenserend water voor woningbouwontwikkeling in de gehele zuidrand, waar onderhavig plan deel van uitmaakt.

Riolering

Afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer; DWA). Er dient een hydraulische berekening te worden gemaakt om de consequenties van de uitbreiding op het bestaande rioleringsstelsel te beoordelen. Deze berekening zal worden opgenomen in een rioleringsplan dat ter beoordeling wordt voorgelegd aan de afdeling Planvorming - Rioleringszaken van het Waterschap.

Hemelwater van daken, parkeerverharding en opritten moet worden afgekoppeld van het DWA en worden afgevoerd naar oppervlaktewater buiten het plangebied. Dit kan bijvoorbeeld naar de bestaande watergang langs de Bloemenweg ten noorden van het plangebied of de nieuw te realiseren watergang langs de Honingeter ten westen van het plangebied. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Gezien de grondsoort is infiltratie niet goed mogelijk.

Watervoorziening

Er is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Het thema watervoorziening is derhalve niet relevant.

Volksgezondheid

Overstorten van vuilwater dienen te worden voorkomen. 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.

Bodemdaling

Er is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied; het aanpassen van oppervlaktewaterpeilen is derhalve niet direct aan de orde voor dit plan. Het thema bodemdaling is daarom niet direct relevant.

Grondwateroverlast

Het grondwater zit (vrij) diep in het plangebied; grondwateroverlast is niet te verwachten. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

Waterkwaliteit

Er is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied. Het ontstaan van (nieuwe) vervuillingsbronnen dient echter zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van water in de omgeving te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitlogbare 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).

Verdroging

Er worden in principe geen grondwaterpeilen aangepast. De ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden.

Natte natuur

Het plangebied is geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Negatieve effecten op EHS in de omgeving zijn niet te verwachten als gevolg van het plan.

Beheer en onderhoud

Beheer en onderhoud van de DWA en de afvoervoorzieningen van hemelwater is in handen van de gemeente Dirksland.

7.3 Conclusie

Een concept van deze waterparagraaf is voor informeel advies voorgelegd aan Waterschap Hollandse Delta en is akkoord bevonden door het Waterschap. Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, opnieuw aan het Waterschap voorgelegd waarbij een formeel, definitief advies is afgegeven. Het Waterschap heeft aangegeven d.d. 29 juli, dat het plan voldoet aan de uitgangspunten omtrent waterkwaliteit, waterkwantiteit en waterkeringen.

8 Archeologie en cultuurhistorie

8.1 Archeologie

8.1.1 Kader

Wet op de archeologische monumentenzorg

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Het ISGO heeft als nadere uitwerking van het CHS het archeologiebeleid voor Goeree-Overflakkee opgesteld. De nota geeft aan hoe de gemeenten op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst kunnen omgaan met het archeologisch erfgoed. De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven ernaar om het bodemarchief zo goed mogelijk in situ te bewaren. Bij de beleidsnota hoort ook een archeologische waardenkaart.

8.1.2 Onderzoek

Archeologie

Op basis van de Archeologische Waarden en beleidskaart van het ISGO is het plangebied aangewezen als een gebied waar geen archeologische waarden te vinden zijn. In gebieden met een lage en zeer lage archeologische verwachtingswaarde gelden op Goeree-Overflakkee geen archeologische voorschriften. De kans op sporen is in deze gebieden bijzonder klein. Daarmee behoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Legenda

Waarde archeologie - vrijstellingsgrens

	Waarde 1 - Rijksmonument (Mw 1988)
	Waarde 2 - >50m ² / >30cm
	Waarde 3 - >100m ² / >30cm
	Waarde 4 - >500m ² / >50cm
	Waarde 5 - >2500m ² / >50cm
	Geen waarde
	Ongewaardeerd

8.1.3 Conclusie

In het plangebied wordt op basis van de Archeologische Waarden en beleidskaart van het ISGO geen archeologische waarde verwacht. Daarmee behoeft er geen archeologisch onderzoek verricht te worden.

8.2 Cultuurhistorie

8.2.1 Kader

Nota Belvedere

In de "Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting" (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

Cultuurplan 2005 - 2008 (2004)

De provincie Zuid-Holland heeft zichzelf de opgave gesteld om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting te bewaken en ervoor te zorgen dat de provinciale identiteit bewaard blijft. Ze wil bevorderen dat gemeenten cultuur betrekken bij hun beleidsvorming en de vertaling daarvan in ruimtelijke plannen.

De ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van een gebied kunnen worden versterkt door de cultuur te betrekken bij de planologie. De inbreng vanuit architectuur, vormgeving, cultuurhistorie en kunsten kan ontwerpgegevens verrijken. Het is van belang om vanaf het begin de culturele

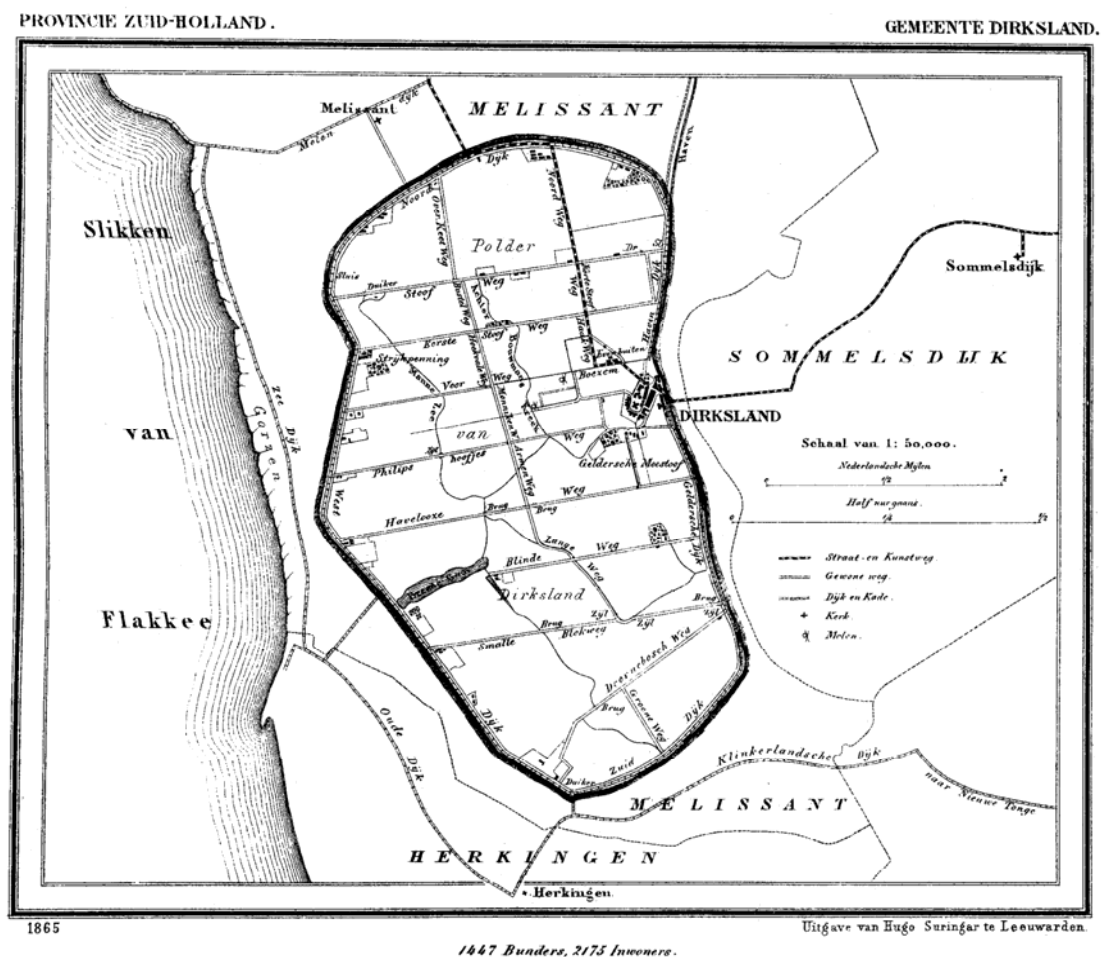
waarden in Zuid-Holland in de ruimtelijke plannen mee te nemen: boerderijlinten, stads- en dorpsgezichten, molens, verkavelingspatronen, archeologische monumenten, forten, zandwalen enzovoorts.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

Kortheidshalve wordt verwezen naar paragraaf 6.1.1 waarin de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland reeds beschreven wordt.

8.2.2 Onderzoek

Het dorp Dirksland ligt in een eeuwenoud polderlandschap en is daar fysiek en gevoelsmatig onlosmakelijk mee verbonden. De oude polderdijk, de intieme kerkring, de slingerende krek en de schijnbaar eindeloze polderwegen verankeren Dirksland met de omgeving en maken de wordingsgeschiedenis van de plek tastbaar.



Ook in de omgeving van plangebied van de Zuidrand zijn karakteristieke landschappelijke elementen op verschillende plekken nog prominent aanwezig. Zo vormt de oude kreek langs de voetbalvelden tot aan de oude polderdijk een opvallende structuur en is de Haveloozweg een typische langgerekte polderweg die een heldere overgang markeert tussen dorp en polder. Her

en der zijn doorkijkjes en zichtlijnen de polder in en wordt de openheid van het buitengebied ook binnen het dorp ervaren.

Waar de omliggende polder zich kenmerkt door grootschaligheid en lange zichtlijnen is Dirksland zelf juist uitgesproken besloten en intiem. Tuinen, groene oevers en parkstroken domineren het beeld, de maat, schaal en korrel van de bebouwing is dorps en kleinschalig. In de historische kerkring komen deze kwaliteiten op een treffende manier samen.

Binnen de ontwikkeling van de Zuidrand zullen deze twee karakteristieke gezichten van Dirksland beide een plek moeten gaan krijgen. Aan de ene kant de prominente doorkijken naar de openheid van de polder, aan de andere kant de intieme, afwisselende en groene identiteit van het bestaande dorp.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen monumenten.

8.2.3 Conclusie

Er bevinden zich in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de toekomstige ontwikkeling van de Zuidrand wordt in de afgestelde stedenbouwkundige schets rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving. Door het bouwplan van 26 woningen aan te laten sluiten op het stedenbouwkundig plan Zuidrand is een goede cultuurhistorische inpassing gewaarborgd. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande cultuurhistorische waarden.

9 Milieu

9.1 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.

9.2 Bodemkwaliteit

9.2.1 Kader

Wet bodembescherming

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdt. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

Besluit bodemkwaliteit

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

Relatie Wbb en Woningwet (Ww)

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een reguliere omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist. Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

9.2.2 Onderzoek

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. (Sagro Milieu Advies Zeeland B.V., 2004). In de bijlage is het onderzoek separaat opgenomen. Voor het plangebied zijn de boorpunten 43-46 relevant en het bovengrondmengmonster MM05. In de bovengrond is een gehalte aan PAK aangetroffen tussen de S en de T-waarde. Deze verhoging is dusdanig gering dat er geen belemmeringen zijn voor de volksgezondheid of milieu. In het grondwater is geen gehalte boven de S-waarde aangetroffen. Dat betekent dat er geen belemmeringen zijn voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningen in het plangebied.

Een bodemonderzoek heeft een geldigheid van circa 5 jaar. Verondersteld kan worden dat er in de periode na het bodemonderzoek geen nieuwe ernstige vervuiling van de bodem heeft plaatsgevonden. De bodemkwaliteitskaart van het ISGO geeft aan dat het landelijke gebied op Goeree-Overflakkee, met uitzondering van enkele boomgaarden op de Zuid-Hollandse eilanden, schoon is. Daarmee is sprake van een onverdachte locatie.

9.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het mogelijk maken van woningbouw in het plangebied vanuit de bodemkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is niet benodigd.

9.3 Akoestische aspecten

9.3.1 Kader

In de Wet geluidhinder (Wgh) (2007) is bepaald dat in indien met het bestemmingsplan nieuwbouw van woningen en/of andere geluidgevoelige objecten mogelijk wordt gemaakt, de van belang zijnde geluidhinderaspecten moeten worden onderzocht. De verschillende uitvoeringsbesluiten van de Wet geluidhinder zijn geregeld in het Besluit geluidhinder.

9.3.2 Onderzoek

Conform artikel 74 Wgh bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens woningen kunnen worden geprojecteerd dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

Wegen die geen zone hebben en waarop de Wgh dus niet van toepassing is, zijn:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

KuiperCompagnons heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidsbelasting inzichtelijk te maken. Dit milieuonderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Voor de onderhavige situatie betekent dit dat de Haveloozeweg een onderzoekzone heeft van 250 m (2x1 rijstroken, buitenstedelijk gebied). De onderzoekzone wordt gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. Voor de wegen Honingeter, Bloemenweg en Hondsgalgweg geldt een maximum snelheidsregime van 30 km/uur. Daardoor hebben deze wegen geen wettelijke zone vanuit de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel opgenomen in dit onderzoek.

Haveloozeweg

Ter plaatse van de woonbestemming wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden als gevolg van het verkeer op de de gezoneerde Haveloozeweg. Een hogere waarde procedure is niet aan de orde.

Route Honingeter - Bloemenweg

Op deze route geldt een rijsnelheid van 30 km/uur, daardoor is de Wgh niet van toepassing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is deze route wel in het onderzoek meegenomen. om een oordeel te kunnen geven over de berekende geluidsbelastingen wordt aangehaakt bij de normstelling voor een gezoneerde weg.

In het bestemmingsplan "Bloemenhof" worden de bouw van nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De woonbestemming is gelegen binnen de zone van de Haveloozeweg. Daarnaast is onderzoek uitgevoerd naar het verkeer op de 30 km/uur-route Honingeter - Bloemenweg.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ook de 30 km/uur-route meegenomen in het onderzoek. De maximaal berekende geluidsbelasting bedraagt 60 dB (exclusief reductie ex artikel 110g Wgh) op de grens van de woonbestemming. Op grond van de meest recente verkavelingschets worden de woningen op aanzienlijk grotere afstand gebouwd dan de grens van de woonbestemming, te weten op circa 20 meter uit het hart van de weg. Op deze afstand bedraagt de geluidsbelasting niet meer dan 53 dB.

Op grond van een goede ruimtelijke ordening worden geen belemmeringen verwacht voor de bouw van woningen langs de 30 km/uur-route. Aangezien deze weg volgens de Wgh geen zone heeft is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk.

Omdat deze route de ontsluiting is voor de stedenbouwkundige schets is het treffen van maatregelen in de vorm van het verlagen van de etmaalintensiteit of het wijzigen van de verkeerssamenstelling niet reëel. Het aanleggen van stiller asfalt om de geluidsbelastingen te reduceren is gelet op de lage rijsnelheid niet doelmatig, omdat het motorgeluid een overheersende rol speelt.

9.3.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van 26 woningen. Ter plaatse van de woonbestemming wordt de voorkeurswaarde van 48 dB niet overschreden als gevolg van het verkeer op de gezoneerde Haveloozweg. Een hogere waarde procedure is niet aan de orde. Op grond van een goede ruimtelijke ordening worden geen belemmeringen verwacht voor de bouw van woningen langs de 30 km/uur-route. Aangezien deze weg volgens de Wgh geen zone heeft, is het vaststellen van hogere waarden niet mogelijk.

9.4 Luchtkwaliteit

9.4.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO_2 en PM_{10} van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM_{10} moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO_2 moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip “niet in betekenende mate bijdrage” (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO_2 als PM_{10} niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$

(3% van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

9.4.2 Onderzoek

De ontwikkeling van 26 woningen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de achtergrondwaarden berekend. De resultaten zijn in nader detail uitgewerkt en toegelicht in het milieuonderzoek dat separaat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

In het nabijgelegen bestemmingsplan “Akkerleeven 2009” wordt de bouw van woningen mogelijk gemaakt. Dat plangebied is direct gelegen ten noorden van de Bloemenweg en maakt gebruik van dezelfde ontsluitingsstructuur als de in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen “Bloemenhof” en “Zuidrand”. Om te beoordelen of de ontwikkeling in betekende mate is worden de omliggende plannen eveneens meegenomen in de analyse.

Het totaal aantal nieuwe woningen in de plannen tezamen is veel lager dan de genoemde cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM (1.500 woningen). Dit betekent dat deze ontwikkelingen tezamen zijn aan te merken als een project die NIBM bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader luchtkwaliteitonderzoek is niet nodig.

Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld of ter plaatse van het plangebied, mogelijke hogere concentraties luchtverontreinigende stoffen aanwezig zijn. Langs wegen zijn met name de stoffen NO_2 en PM_{10} van belang. In het CarII-rekenmodel, webbased versie 9.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO_2 en PM_{10} in het jaar 2010 bedragen respectievelijk $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $17 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor de beide stoffen bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Bij de achtergrondconcentratie voor PM_{10} is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Dirksland bedraagt deze correctie $6 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De trend is dat de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden dan ook geen overschrijdingen verwacht als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen langs de Honingeter en de Bloemenweg en wordt de grenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen ook niet overschreden.

9.4.3 Conclusie

De nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt binnen het bestemmingsplan “Bloemenhof” worden ontsloten door de route Honingeter - Bloemenweg. Langs deze ontsluitingsstructuur worden ook nieuwe woningen mogelijk gemaakt middels het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan “Zuidrand” en het vastgestelde bestemmingsplan “Akkerleeven 2009”. In totaliteit worden er middels deze drie bestemmingsplannen een aantal woningen gerealiseerd, dat ruim onder de cijfermatige kwantificatie voor een woningbouwlocatie ligt (1.500 woningen langs één ontsluitingsweg) en het betreft daarom een plan dat NIBM bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm, geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de woningen zoals geregeld in het bestemmingsplan “Bloemenhof”.

9.5 Milieuzonering

9.5.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure “Bedrijven en Milieuzonering” van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

9.5.2 Onderzoek

Het plangebied maakt woningen mogelijk. Voor woningen moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening worden gehouden met milieuzoneringen van in de omgeving gevestigde bedrijven.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	In acht te nemen afstand (in meters)	Werkelijke afstand (in meters)
852	Begonia 1	Prins Mauritschool	2	30	+/- 60
931	Hondsgalgweg 3	Zwembad de Gooije	3.1	50	+/- 280

bron: ISGO

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten³. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan

³ Milieuzonering op basis van: ‘Bedrijven en Milieuzonering’, Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

uitgaan en welke richtafstand hierbij (minimaal) dient te worden beschouwd. In bovenstaande tabel is weergegeven welke inrichtingen zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.

De bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn op minimaal 60 meter verwijderd van het plangebied. De maximale in acht te nemen afstand bedraagt 50 meter. Daardoor zullen de aanwezige inrichtingen geen belemmering vormen voor het geplande initiatief.

9.5.3 Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele inrichtingen (zie tabel). De hindercontouren van deze inrichtingen reiken niet tot in het plangebied en vormen geen belemmering voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningen. Het woon- en leefklimaat is daarmee voldoende gewaarborgd.

9.6 Externe veiligheid

9.6.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

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 en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van 10^{-5} per jaar als grenswaarde gehanteerd, 10^{-6} per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico

vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire "Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen" (Stc. 137, 2008). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. Wanneer de nieuwe wetgeving van kracht is wordt de circulaire ingetrokken.

Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen

Door het ministerie van VROM wordt momenteel nieuw extern veiligheidsbeleid rondom buisleidingen waarin vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt voorbereid. Op basis van nieuwe inzichten en verbeterde modellering blijkt namelijk dat de wanddikte en de diepteligging van de leidingen medebepalend zijn voor de ligging van de PR 10^{-6} -contour.

Strikt genomen zijn voor hogedruk aardgastransportleidingen de circulaire "Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen" (VROM 26 november 1984) en voor transportleidingen van brandbare vloeistoffen de circulaire "Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie" (VROM 1991) nog van kracht.

Het in voorbereiding zijnde Besluit externe veiligheid buisleidingen zal regels gaan stellen voor risico's en zonering langs buisleidingen. In de brief "Ontwerp-Besluit externe veiligheid buisleidingen", van de minister van VROM, d.d. 22 september 2009 wordt aanbevolen om voor nieuwe situaties zoveel als mogelijk uit te gaan van de normstelling uit het ontwerp-besluit.

9.6.2 Onderzoek

Omdat woningen kwetsbare objecten zijn, is de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen en transporten van gevaarlijke stoffen beoordeeld.

Risicovolle inrichtingen

Nabij het plangebied bevindt zich een tweetal risicovolle inrichtingen. Het betreft:

- Zwembad de Gooye aan de Hondsgalgweg 3;
- Depot Voorne Gas aan de Boomvliet 9.

Zwembad de Gooye is een risicovolle inrichting vanwege de opslag van chloor. De inrichting heeft een PR 10^{-6} contour die niet buiten de inrichting is gelegen. Rond de inrichting het zwembad is geen groepsrisico aanwezig. Het plangebied is gelegen op circa 300 meter van het

zwembad. Daarmee is het plangebied niet gelegen binnen de PR 10^{-6} contour of het invloedsgebied van het zwembad de Gooye.

Depot Voorne Gas slaat propaan en andere brandbare gassen op en is om die reden een risicovolle inrichting. De PR 10^{-6} contour ligt op het terrein van de inrichting. Het plangebied is gelegen op circa 500 meter van deze inrichting. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op het groepsrisico met betrekking tot deze inrichting. Daarom is een berekening van het groepsrisico niet opgenomen en wordt de ontwikkeling vanuit de risicovolle inrichtingen niet belemmerd.

Routes van transport met gevaarlijke stoffen

Er bevinden zich geen routes van transporten met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

Buisleidingen

In de volgende tabel zijn de aanwezige buisleidingen in de nabijheid van het plangebied opgenomen.

Volgnummer	druk	uitwendige diameter	afstand PR 10^{-6} -contour	Inventarisatie-afstand GR
WR538-27	40,00 bar	8,63 inch	0 meter	95 meter
WR538-11	40,00 bar	8,63 inch	0 meter	95 meter

Deze leidingen zijn direct naast elkaar gelegen, parallel aan de Haveloozeweg. Beide leidingen hebben geen PR 10^{-6} contour en een inventarisatiegebied van 95 meter. Het plangebied is op circa 200 meter gelegen van deze leidingen. Daarmee zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied vanuit buisleidingen.

9.6.3 Conclusie

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van 26 woningen in het plangebied.

9.7 Overige belemmeringen

Inleidend

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

Conclusie

Er bevinden zich geen kabels of leidingen in het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied.

9.8 Duurzaamheid

9.8.1 Kader

Nationaal klimaatbeleid

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO₂-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Het landelijke klimaatbeleid kent vier concrete doelstellingen:

- in geval van nieuwbouw: het realiseren van een EPC (energieprestatiecoëfficiënt)-verscherping van tien procent ten opzichte van het bouwbesluit;
- in geval van nieuwbouwprojecten > 250 woningen (of 25.000 m² bedrijvigheid): het realiseren van een EPL (energieprestatie op locatie) van 7,2;
- in geval van herstructureringsopgaven > 250 woningen (of 25.000 m² bedrijvigheid): het realiseren van een EPL van 6,5;
- het realiseren van vijf procent duurzaam opgewekt energiegebruik in gemeenten in 2010.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Aantasting van het (woon)milieu dient zoveel mogelijk te worden voorkomen door het toepassen van milieuvriendelijke en energie-extensieve materialen, het treffen van energiebesparende maatregelen en het creëren van mogelijkheden voor gescheiden inzameling van huishoudelijk afval in of bij de woning. Bij nieuwbouw (en renovatie) dienen de gemeentelijk vastgestelde uitgangspunten voor duurzaam bouwen gehanteerd te worden. Tevens dient voldoende aandacht te worden geschonken aan flexibel en/of aanpasbaar bouwen. Dit geldt zowel voor nieuw te bouwen woningen als voor bestaande woningen.

9.8.2 Conclusie

Aan de landelijke doelstellingen zal - voor zover van toepassing – tegemoet gekomen worden. Er zal naar worden gestreefd om het convenant Duurzaam Bouwen na te leven. Ten tijde van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het aspect duurzaamheid verder uitgewerkt.

10 Uitvoerbaarheid

10.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan 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 kunnen 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.

Conclusie

De gemeente Dirksland en EState Invest hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ("participatieartikel") heeft kennisgeving plaatsgevonden van het onderhavige project en is het te participatietraject gevolgd. In de kennisgeving is vermeld op welke wijze participatie plaatsvindt: de eerste gelegenheid om met inspraakreacties inhoudelijk op het plan te reageren was tijdens de tervisielegging van het voorontwerpbestemmingsplan.

De bewoners van de nabijgelegen woningen aan de Forsythia zijn door EState Invest geïnformeerd omtrent de plannen. De gemeente heeft een inloopavond georganiseerd ten behoeve van de inspraakprocedure.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

11 Procedure

11.1 Voorbereidingsfase

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure (4 weken reactietermijn en inloopavond) voor inspraak vrijgegeven. Gedurende de inspraaktermijn zijn 4 inspraakreacties ontvangen. De ontvangen inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid Holland;
- VROM-Inspectie;
- Waterschap Hollandse Delta;
- ISGO;
- VRR.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

11.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de bestemmingsplanprocedure voortgezet. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken van 11 oktober tot en met 22 november ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen.

De ontvangen zienswijze is samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

11.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging heeft de gemeenteraad besloten omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.

REGELS

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer	10
Artikel 5	Wonen	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Antidubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene bouwregels	14
Artikel 8	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	15
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	16
Artikel 10	Algemene wijzigingsregels	17
Artikel 11	Overige regels	18
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	19
Artikel 12	Overgangsrecht	19
Artikel 13	Slotregel	20

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bloemenhof van de gemeente Dirksland.

1.2 verbeelding

de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart of digitale verbeelding.

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0504.BP00266-0001 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.4 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw

een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.8 achtererf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

1.9 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.10 bedrijf

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze voorschriften eveneens als bedrijf aangemerkt.

1.11 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.12 bestaande bouwwerken

op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, die zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.18 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.19 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.20 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

1.21 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.22 bijgebouw

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden is van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven.

1.23 dakkapel

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie zich onder de noklijn bevindt en de voorzijde van de constructie binnen de gevel van het gebouw is gelegen.

1.24 dakopbouw

een constructie op het dak ter vergroting van een gebouw, niet zijnde een dakkapel.

1.25 dakvoet

het laagste punt van een schuin dak.

1.26 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen, zoals reis- en uitzendbureaus, kapsalons, pedicures, wasserettes, makelaarskantoren, internetwinkels en bankfilialen.

1.28 erfbouwing

uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd.

1.29 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.30 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.31 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 20° en minder dan 75°.

1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.35 peil

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.36 rooilijn

de lijn evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen dan wel (indien de voorgevel niet evenwijdig is aan de weg) de lijn evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van zij- en voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen.

1.37 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.38 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.39 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

2.5 dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.7 hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

2.8 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.10 oppervlakte van een woonschip

tussen de buitenzijde van de zijwanden, neerwaarts geprojecteerd op het niveau van het waterpeil.

2.11 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en ontsluitingswegen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een doorgaande verbinding voor fietsers en/of voetgangers waardoor een verbinding ontstaat tussen de Begonia en de Honingeter.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, bermen, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': het wonen in de vorm van meer dan twee-aaneengebouwde woningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een doorgaande verbinding voor fietsers en/of voetgangers met een minimale breedte van 2 m waardoor een verbinding ontstaat tussen de Begonia en de Honingeter.
- d. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen- en paden, tuinen en water.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

5.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen bedraagt maximaal 26;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- e. het totale volume van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 15.000 m³;
- f. de voorgevel wordt evenwijdig aan de voorste grens van het bouwvlak gebouwd, en is georiënteerd op de Honingeter of Bloemenweg;
- g. de afstand van de voorgevel tot de openbare weg bedraagt ten minste 2m;
- h. de afstand van de achtergevel tot aan de achtererfgrans bedraagt ten minste 5 m;
- i. de hoofdgebouwen dienen te worden afgedekt met een kap;
- j. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

5.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;
- b. bij gestapelde woningen is één gezamenlijk bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 15% van het betreffende bouwperceel;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 m; indien een (hoek)woning twee naar de openbare weg

gekeerde gevels heeft, geldt in die situatie dat sprake is van twee voorgevels;

- d. de diepte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan deze gebouwd zijn, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6,5 m.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte voor palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte voor een gemeenschappelijk poortgebouw betreft ten hoogste 4 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning met een maximum van 50 m², met dien verstande dat:
 - 1. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
 - 2. horeca en detailhandel zijn uitgesloten;
 - 3. de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijking voor het voeren van bed & breakfastactiviteiten aan huis

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 5.1 bepaalde voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfastactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfastactiviteiten bedraagt minder dan 50% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt;
- d. het aantal kamers dat wordt gebruikt voor de bed & breakfastactiviteiten ten hoogste 7 bedraagt.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Bestaande afwijkingen

- a. Voor een bouwwerk dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 - 1. bestaande maten, die meer bedragen dan de in hoofdstuk 2 voorgeschreven maximummaten, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 - 2. bestaande maten, die minder bedragen dan de in hoofdstuk 2 voorgeschreven minimummaten, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats geschiedt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het Overgangsrecht bouwwerken, zoals opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

7.2 Aangrenzende terreinen

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

7.3 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking kan worden verleend - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels, voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) van gebouwen met ten hoogste 10%;
- b. afwijkingen van bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 20%;
- c. het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m² bedraagt
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- d. beneden peil gelegen kelders met dien verstande dat de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak ten hoogste 2 m bedraagt;
- e. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

De afwijking wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Overschrijding bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

10.2 Waarde - Archeologie 3 en 4

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie 3 en 4 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een afwijking verlenen van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

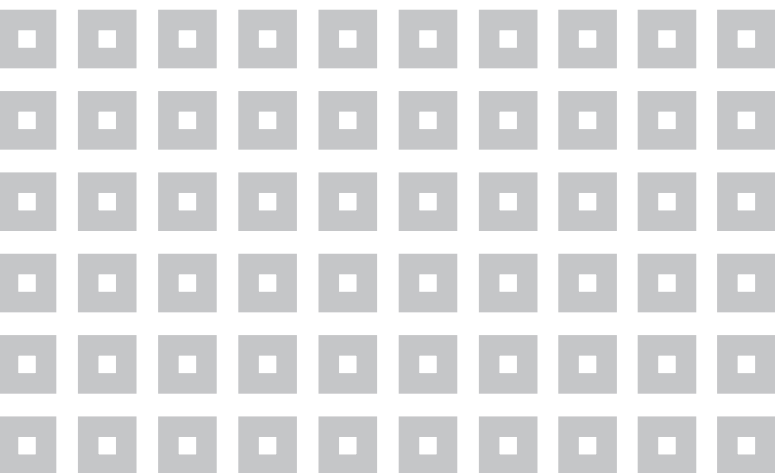
- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Bloemenhof'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Dirksland
in de openbare vergadering gehouden op 9 december 2010

VERBEEELDING



KuiperCompagnons

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

e-mail: kuiper@kuiper.nl

www.kuiper.nl

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

