

Dirksland

Hart van Dirksland



bestemmingsplan

Dirksland

Hart van Dirksland

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0504.DLDHartvanDld11-BP30

projectnummer:

050400.15500.00

opdrachtleider:

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

planstatus

datum:

23-09-2010

04-11-2010

15-06-2011

08-09-2011

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 3
1.1. Inleiding	3
1.2. Aanleiding en doel	3
1.3. Ligging plangebied	5
1.4. Vigerende bestemmingsplan	5
1.5. Leeswijzer	5
2. Beleidskader	7
2.1. Rijksbeleid	7
2.2. Provinciaal beleid	8
2.3. Regionaal beleid	9
2.4. Gemeentelijk beleid	9
2.5. Beleid waterschap Hollandse Delta	10
2.6. Conclusie	10
3. Analyse plangebied	11
3.1. Bestaande situatie	11
3.2. Nieuwe situatie	13
4. Woningbehoefte en programma	17
4.1. Inleiding	17
4.2. Bevolkingsontwikkeling	17
4.3. Taakstelling en woningbehoefte	17
4.4. Woningbouwprogramma	19
4.5. Overige voorzieningen	19
4.6. Conclusie	19
5. Sectorale aspecten	21
5.1. Inleiding	21
5.2. Archeologie	21
5.3. Bodemkwaliteit	23
5.4. Ecologie	24
5.5. Externe veiligheid	25
5.6. Kabels en leidingen	27
5.7. Luchtkwaliteit	27
5.8. Milieuhinder bedrijven	28
5.9. Milieueffectrapportage	29
5.10. Mobiliteit	30
5.11. Water	32
5.12. Wegverkeerslawaaï	35
6. Juridische planbeschrijving	39
6.1. Bestemmingsplansystematiek	39
6.2. Verbeelding	39
6.3. Planregels	40
6.3.1. Inleidende regels	40
6.3.2. Bestemmingsregels	40
6.3.3. Algemene regels	41
6.3.4. Overgangs- en slotregel	42

7. Economische uitvoerbaarheid blz. 43

8. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en maatschappelijke uitvoerbaarheid 45

8.1. Overleg 45

8.2. Inspraakreacties 46

Bijlagen:

1. Kostenvergelijking 2 of 3 bouwlagen Achterdorp/Burg. C. Zaaijerlaan.
2. Overzicht actieve woningzoekenden, 14 juli 2010.
3. Archeologisch onderzoek.
4. Verkennend bodemonderzoek.
5. Nader bodemonderzoek.
6. Bureauonderzoek ecologie.
7. Parkeren in het Hart van Dirksland.
8. Wegverkeerslawaaï.
9. Veldonderzoek vleermuizen.
10. Reacties overleginstanties.



toelichting

1.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied aan het Achterdorp en de hoek van de Burgemeester C. Zaaijerlaan in Dirksland. Hier worden een gezondheidscentrum en andere maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd in combinatie met woningbouw. Het project vormt het toekomstige 'Hart van Dirksland'.

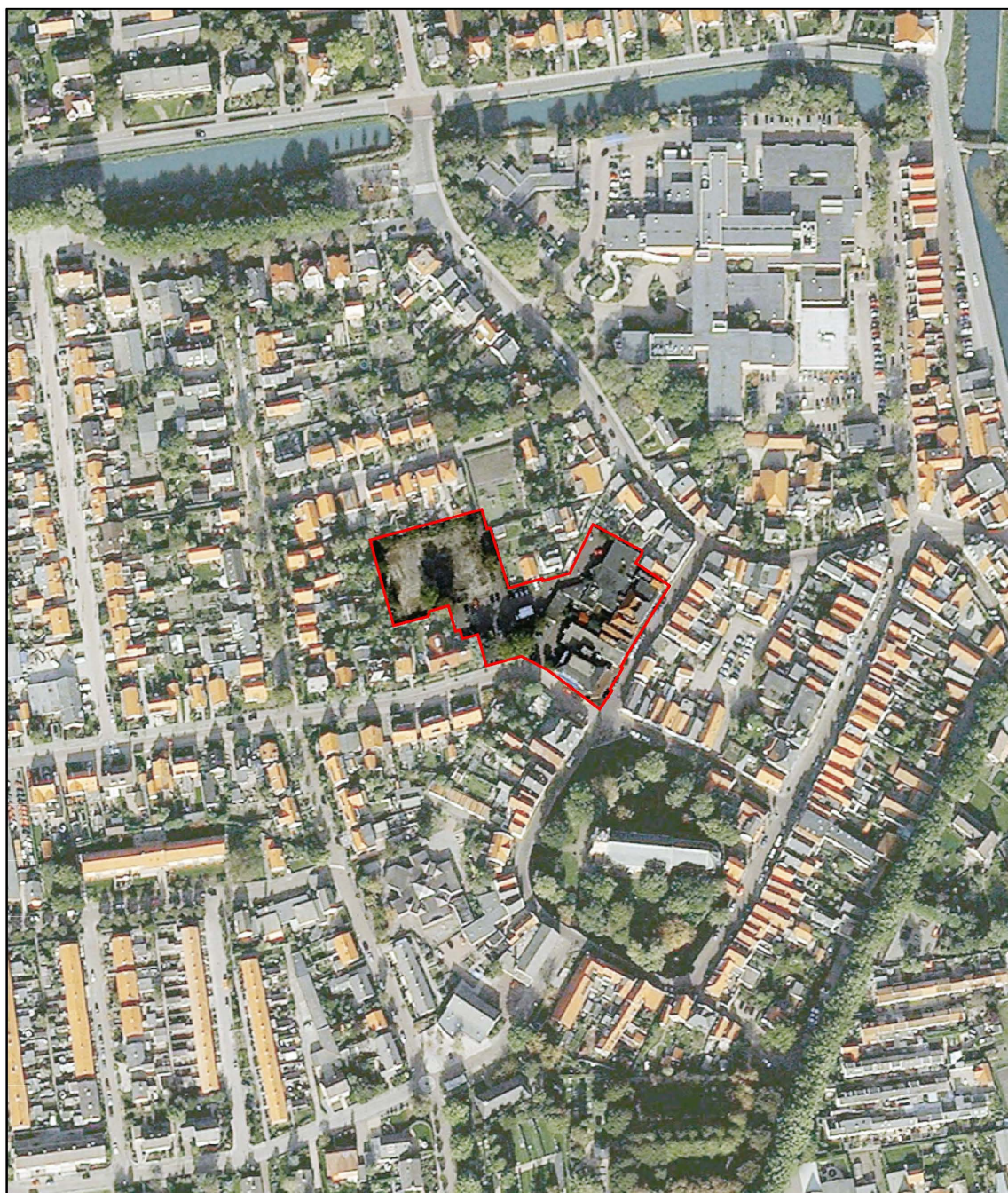
In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aanleiding voor dit bestemmingsplan, de ligging van het plangebied en het vigerende bestemmingsplan. De leeswijzer is opgenomen aan het einde van dit hoofdstuk.

1.2. Aanleiding en doel

De aanleiding om dit bestemmingsplan op te stellen, vormt het feit dat de plannen voor het Hart van Dirksland in de eerste helft van 2010 vastere vorm hebben gekregen. Aan het project is echter een lange periode van voorbereiding voorafgegaan. De eerste ideeën dateren uit de tijd dat duidelijk was dat de supermarkt, die voorheen aan het Achterdorp was gevestigd, zou verhuizen naar de Geldersedijk en de vroegere kleuterschool 'Het Startblok' zou worden verplaatst. De locatie vroeg om een invulling met veel kwaliteit. Het Achterdorp ligt dicht bij de Voorstraat en kerkring, maar heeft geenszins de kwaliteit hiervan. Eerder geeft het Achterdorp een wat verpauperde indruk. De min of meer centrale ligging in het dorp vraagt programmatisch eveneens om een goede invulling.

Na een inventarisatie van wensen vanuit verschillende groeperingen, is aan een drietal architecten gevraagd om met voorstellen voor de invulling te komen. Op basis hiervan heeft de architectenkeuze plaatsgevonden. Eveneens zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd.

Medio 2008 werd het ontwikkelde plan gepresenteerd aan de gemeenteraad. Gewijzigde omstandigheden maakten echter nader onderzoek en aanpassing van de plannen noodzakelijk. Dit heeft ertoe geleid dat medio 2010 een nieuw, aangepast ontwerp gereed is gekomen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om de realisering van de plannen in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken.



0U2P-FIG

Figuur 1.1: Ligging plangebied



legenda

ligging plangebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de vaststellingsprocedure vanaf 28 februari 2011 6 weken ter inzage gelegen. Naderhand heeft de gemeente echter besloten om de procedure voor het bestemmingsplan te coördineren met de procedures voor de omgevingsvergunningen voor bouwen en slopen. In verband daarmee is de vaststellingsprocedure opnieuw gestart en is het ontwerpbestemmingsplan nogmaals ter inzage gelegd. Naar aanleiding van begin 2011 ingediende zienswijzen is de toelichting op enkele onderdelen aangevuld, onder andere met een impressie van het Achterdorp na realisering van de nieuwbouw (paragraaf 3.2), gegevens over de economische uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7) en informatie over de kosten van het project indien dit alsnog in twee bouwlagen zou worden gerealiseerd (bijlage 1).

1.3. Ligging plangebied

De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1. Het plangebied ligt grotendeels in de oude dorpskern, op de hoek van de Burgemeester C. Zaaijerlaan en het Achterdorp. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de achterzijde van de percelen Stationsweg 1 tot en met 15. Vervolgens vormen de percelen aan de Kattewacht de begrenzing. Het perceel Burgemeester C. Zaaijerlaan 6 vormt de zuidwestelijke begrenzing van het plangebied.

1.4. Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan Dorpsgebied Dirksland.

bestemmingsplan	vastgesteld	goedgekeurd
Dorpsgebied Dirksland	16 december 1993	12 juli 1994 (ged. goedgekeurd)
1 ^e herziening	27 maart 1997	15 juli 1997

De bebouwing aan het Achterdorp is in dit bestemmingsplan bestemd tot Primair Centrumvoorzieningen met cultuurhistorische waarde. Hier zijn onder andere winkels en aanverwante dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en op de verdieping woningen toegestaan. Het Startblok is bestemd voor maatschappelijke doeleinden, het parkeerterrein de Kattewacht heeft een verkeersbestemming. Gezien deze bestemmingslegging is de realisatie van het plan Hart van Dirksland niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

1.5. Leeswijzer

Het volgende hoofdstuk brengt het beleidskader in beeld. Het ruimtelijk beleid op het niveau van Rijk, provincie, waterschap als gemeente komen hier aan bod. Hoofdstuk 3 biedt een ruimtelijk-functionele analyse, waarmee de bestaande functies en waarden in het gebied in beeld worden gebracht. In datzelfde hoofdstuk wordt toegelicht welke ontwikkelingen het plan mogelijk maakt.

Na de beschrijving van de ruimtelijke mogelijkheden, wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de woningbehoefte en het programma. In hoofdstuk 5 wordt stilgestaan bij de diverse sectorale aspecten en de wijze hoe het plan op een goede ruimtelijke manier met deze aspecten omgaat. Hoofdstuk 6 beschrijft vervolgens de juridische opzet van het plan en de mogelijkheden die daarin geboden worden.

Hoofdstuk 7 en 8 gaan tot slot in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

2.1. Rijksbeleid

Nota Ruimte (2006)

De vier doelen waar het kabinet zich op richt zijn versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden, en borging van de veiligheid.

Internationale concurrentiepositie

De haperende economie en de steeds grotere internationale concurrentie maken het noodzakelijk om de economische kracht en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. De Nota Ruimte draagt hieraan bij door ruimtelijke knelpunten voor economische groei zoveel mogelijk weg te nemen. Sleutelaspecten hierbij zijn aantrekkelijke vestigingslocaties en aanpak van verkeerscongestie. Innovatieve mogelijkheden en kennisclusters dienen ten volle te worden benut¹⁾.

Krachtige steden, vitaal platteland

Het Rijk stimuleert meer variatie van woningaanbod, vooral in de stad zijn meer hoogstedelijke woonmilieus nodig. Samenwerking, afstemming en taakverdeling tussen steden en stedelijke regio's is van groot belang. Ook in meer landelijke gebieden vraagt een aantal ontwikkelingen om een passend, deels ruimtelijk antwoord. Zo neemt de leefbaarheid van verschillende gebieden af. Het kabinet biedt in de Nota Ruimte de ruimtelijke voorwaarden voor een vitaal platteland. Eén van de voorbeelden hierbij is bouwen voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsaanwas. Bebouwingscontouren en landschappelijke inpassing zijn daarbij overigens sleutelbegrippen.

Borging van ruimtelijke waarden

Op verschillende plaatsen is zichtbaar dat het landschap verrommelt en versnipperd, zelfs in gebieden die tot het werelderfgoed behoren. De Nota Ruimte staat voor bescherming van natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden en voor het benutten van kansen om nieuwe ruimtelijke waarden te ontwerpen.

Borging van veiligheid

De veiligheid tegen overstromingen moet beter worden gewaarborgd. De zeespiegelstijging is daarbij niet de enige factor die een rol speelt, grotere extremen in neerslag en droogte zijn dat evenzeer, alsmede bodemdaling in met name het westen van Nederland. De Nota Ruimte merkt 'water' aan als structurerend principe dat integraal onderdeel moet zijn van de ruimtelijke planvorming. Externe veiligheid is eveneens van groot belang.

1) Nota Ruimte, Ministeries van VROM, LNV, VenW, 2006.

Wet op de archeologische monumentenzorg (2007)

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta 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: 'de veroorzaker betaalt'.

2.2. Provinciaal beleid**Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' en Verordening Ruimte (2010)**

De structuurvisie Visie op Zuid-Holland en de Verordening Ruimte zijn op 2 juli 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Zuid-Holland. De structuurvisie en verordening vervangen het streekplan en de Nota Regels voor Ruimte. De Visie op Zuid-Holland geeft richting aan de door de provincie beoogde ontwikkeling van Zuid-Holland. De visie is zelfbindend voor de provincie. De verordening is ook bindend voor lagere overheden.

De visie geeft aan dat voor een goede ruimtelijke ordening een integrale aanpak nodig is. Binnen deze aanpak wordt een zorgvuldige afweging gemaakt tussen de verschillende functies, zoals wonen, werken en recreëren. Hiervoor zijn vijf integrale hoofdpogaven benoemd die de basis vormen voor Visie op Zuid-Holland. De opgaven die in de visie uiteen worden gezet zijn:

- een concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel;
- een duurzame en klimaatbestendige Deltaprovincie;
- een samenhangend stedelijk netwerk;
- stad en land verbonden;
- een vitaal, divers en aantrekkelijk landschap.

In de structuurvisie is aangegeven dat Goeree-Overflakkee samen met de provincie en andere partijen aan een langetermijnprofiel in de context van de zuidwestelijke Delta werkt. Hierin spelen duurzaamheid, klimaatbestendigheid en leefbaarheid een grote rol. De basis voor een duurzame ontwikkeling wordt gevormd door de landschappelijke kernkwaliteiten, de cultuurhistorie en de onderscheiden kwaliteiten van de bestaande bebouwing en dorpen in relatie met het water.

Het provinciaal beleid is voorts gericht op behoud van de cultuurhistorische hoofdstructuur. Bij het provinciaal belang horen de ambities:

- topgebieden cultureel erfgoed beschermen;
- kroonjuwelen cultureel erfgoed beschermen;
- archeologische waarden beschermen;
- molenbiotopen beschermen;
- landgoedbiotopen beschermen.

In de verordening zijn bebouwingscontouren rond bestaand stedelijk en dorpsgebied aangegeven. Buiten de bebouwingscontouren mag in principe geen uitbreiding van stedelijke functies plaatsvinden. Ook de molenbiotopen zijn aangegeven.

2.3. Regionaal beleid

Notitie Ontwikkelingsperspectieven (2009)/Intergemeentelijke structuurvisie (2010)

De gemeenten op Goeree-Overflakkee hebben gezamenlijk een intergemeentelijke structuurvisie voorbereid. Hierin is de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. De strategische visie is gebaseerd op de kernkwaliteiten van het eiland zoals openheid, havenkanalen, authentieke ringdorpen en de ligging in de Delta met volop watersportmogelijkheden. De visie is uitgewerkt in 14 strategische hoofdlijnen. Hieronder vallen onder meer:

- 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 sociaaleconomische vitaliteit door met name de realisering van duurzame en hoogwaardige woningbouw in combinatie met een goede zorgstructuur en winkelveorzieningen, volgens een kernenprofilering, met behoud van het landelijke dorpskarakter; daarbij zoeken naar nieuwe (zo nodig experimentele) voorzieningenconcepten met combinaties van functies.

Voor Dirksland is vooral van belang dat de concentratie van zorgvoorzieningen in de kern Dirksland, met als een van de pijlers onder meer het ziekenhuis – van grote betekenis wordt geacht voor de regionale economie en werkgelegenheid. Beleidsinzet van de structuurvisie is een verdere uitbouw van dit cluster. Voor het verder sturen van de gewenste sociaaleconomische en ruimtelijke ontwikkeling is een kernenprofilering opgesteld. Niet alles kan overal. Om een goede voorzieningenstructuur in stand te houden, is differentiatie tussen de kernen nodig. De kern Dirksland is aangemerkt als verzorgingskern. Winkel- en zorgvoorzieningen zijn in dergelijke kernen in redelijke mate aanwezig. Op langere termijn zijn er goede vooruitzichten voor vernieuwing en versterking. Ook andere voorzieningen, zoals onderwijs en vrijetijdsbesteding, dragen bij aan de leefbaarheid.

2.4. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie Dirksland (2009)

De toekomstvisie fungeert voor het gemeentebestuur als afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. In de Toekomstvisie wordt op hoofdlijnen vastgelegd waar de gemeente op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied zou moeten staan in 2020 en welke ontwikkelingsrichting naar de verdere toekomst daarbij aangehouden wordt. Dit beeld wordt in de visie per kern gespecificeerd. Voor de kern Dirksland houdt dat het volgende in:

- de hoofdkeuze voor Dirksland is het creëren van een hart in de kern, in combinatie met een stevige herontwikkeling van oude bedrijvenlocaties nabij het havenkanaal en een landschappelijke afronding aan de zuidzijde van de kern; de functies zorg en wonen worden daarbij als kostendragers ingezet;
- de ontsluitingsproblematiek zal bij de uitwerking van het gebied nadrukkelijk worden meegenomen, zodat er wel doorgaande bewegingen voor het openbaar vervoer en voor de hulpdiensten mogelijk blijft, maar dat de doorgaande bewegingen voor ander gemotoriseerd verkeer wordt beperkt;
- ook de betekenis van het open water – mede in relatie met de zoetwatervoorziening – krijgt een prominente plaats in de planvorming.

2.5. Beleid waterschap Hollandse Delta

Waterplan Goeree-Overflakkee (2008)

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het waterplan worden de volgende drie hoofdaspecten aan de orde gesteld:

1. de inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening 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;
2. 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;
3. 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.

Gezamenlijk hebben het waterschap, de gemeenten en het ISGO streefbeelden en doelen voor het water in de kernen opgesteld.

2.6. Conclusie

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontouren die zijn aangegeven in de provinciale verordening. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, vormt een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en draagt bij aan de vitaliteit van de kern. De kern Dirksland en/of de directe omgeving daarvan zijn niet aangegeven als topgebied of kroonjuweel ten behoeve van het beschermen van het cultureel erfgoed. De ontwikkeling is in overeenstemming met het regionale beleid, waarin verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen door herstructurering van onder andere verouderde woongebieden, openbare ruimten, historische dorpskernen een belangrijke beleidslijn vormt. Het creëren van een nieuw hart in de kern vormt een speerpunt in de gemeentelijke toekomstvisie. De ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt, is dan ook in overeenstemming met het in dit hoofdstuk geschetste beleidskader.

3.1. Bestaande situatie

Historie

De polder Dirksland (1416) is een van de oudste polders op Goeree-Overflakkee. Diederik van Zierikzee was één van de eerste eigenaren, wellicht ook een van de eerste bedijkers. De naam Dirksland is van deze Diederik afgeleid. Het belangrijkste motief voor de plaats van het dorp is waarschijnlijk de mogelijkheid tot de aanleg van een haven geweest, in combinatie met de ontwatering van de polder. Daartoe werd gekozen voor een plaats waar een kreek/stroomgeul lag. Aangezien Dirksland, net als de andere eilanddorpen, voornamelijk over het water bereikbaar was, is de haven door de eeuwen heen van groot belang geweest. Dirksland heeft een opbouw, die vergelijkbaar is met de opbouw van veel van de andere dorpen op Goeree-Overflakkee en de Zuid-Hollandse eilanden. Deze opbouw bestaat uit drie hoofdelementen:

- de haven met Kaai (en dijk met bebouwing);
- de Voorstraat, loodrecht op de dijk;
- de Ring met de kerk, in de as van de Voorstraat.

De eerste bebouwing ontstond op de dijk aan de haven. In Dirksland werd, in tegenstelling tot de andere dorpen, de Voorstraat niet loodrecht op de dijk aangelegd. De oorzaak hiervan was waarschijnlijk de ligging van het oudste deel van het dorp tussen twee krekken. Een van deze krekken, de Dorpsgooi, lag aan de oostzijde van de Tuinstraat, die schuin (in de stroomrichting) op de Boomvliet c.q. de haven aankwam.

Bij veel andere dorpen ligt de Ring in de as van de Voorstraat. In Dirksland is dit niet het geval en loopt de Voorstraat als het ware door in de Ring. De Ring sluit aan de andere kant aan op het evenwijdig aan de Voorstraat gelegen Achterdorp.

Het centrale punt in het dorp was van oudsher de Kaai, samen met de Heul. Deze vormden de aansluiting van de Voorstraat met de haven.

De ligging van de kreek is bepalend geweest voor het ontstaan van de oude kern en de afwijkende richting ten opzichte van de polderlijnen. De ruimtelijke opbouw van het dorp komt rechtstreeks voort uit de ontstaansgeschiedenis.

Omgeving

Het plangebied maakt voor een belangrijk deel uit van de oude kern van Dirksland. De ruimtelijke structuur in dit deel van het dorp wordt gekenmerkt door fijnmazige bebouwingslinten tussen de Dirkslandse haven en de kerkkring. Langs de Voorstraat staan de woningen dicht op elkaar, verder van het centrum is er wat meer afstand tussen de woningen. Naar het westen toe zijn in een regelmatig patroon op de ondergrond van de oorspronkelijke polderverkaveling bouwblokken ontstaan met vrijstaande en geschakelde woningen. De recenter uitbreidingen hebben een meer projectmatig karakter.



Figuur 3.1
 Gevelaanzichten appartementen en voorzieningen
 (bron: Casa RATSMa)

Locatie

Het plangebied heeft betrekking op meerdere percelen, waaronder de bebouwing langs de westzijde van het Achterdorp. Ruimtelijk bestaat de locatie in feite uit twee gebiedsdelen: het Achterdorp en de Startbloklocatie. Het plangebied heeft een sfeer van overgangen, met aan de ene kant de gesloten dichte bebouwing rond de Voorstraat en de Ring en aan de andere kant de vooroorlogse uitbreiding in een veel meer open en losse structuur.

Vanouds heeft het plangebied een variatie aan functies gekend. Om de bouw van een openbare bewaarschool te realiseren, kocht de gemeente Dirksland in 1876 in het Achterdorp, toen Paardenmarktstraat geheten, een huis met een aantal kleine huisjes, schuurtjes en stalletjes. Het doel van de gemeente was afbraak van deze opstallen en hergebruik van afkomend bouw materiaal dat nog goed was. De bewaarschool werd in 1878 in gebruik genomen en is tot 1971 als kleuterschool gebruikt. Daarna is het gebouw nog in gebruik geweest als feestzaal om vervolgens een winkelfunctie te krijgen. Behalve de supermarkt, waren er nog enkele andere winkels aan het Achterdorp gevestigd, zoals een winkel in huishoudelijke artikelen. Op de hoek van het Achterdorp en de Burgemeester C. Zaaijerlaan bouwde de Rabobank zijn bankgebouw. Op het binnenterrein werd een parkeerterrein aangelegd. Ook werd hier de kleuterschool 'Het Startblok' gebouwd. Het schoolgebouw werd in 2004 afgebroken. De supermarkt heeft in 2007 een nieuw pand betrokken aan de Geldersedijk.

3.2. Nieuwe situatie

Algemeen

Om richting te geven aan de te ontwikkelen bouwplannen en hiervoor een toetsingskader te bieden, zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Door de ligging van de locatie en de ruimtelijke structuur van het gebied, leent dit zich niet voor een standaard invulling met grondgebonden woningen met tuinen. De nieuwe invulling dient daarbij een openbaar karakter te krijgen, waarbij de openbare ruimte niet concurreert met de centrale en karakteristieke kerkring. Vanaf de buitenkant (de straten) moet kunnen worden doorgestoken naar binnen, waar de nieuwe ruimte verrast. Het afwerkingsniveau hiervan moet hoog zijn om het verblijf aangenaam te maken.

Voor de herontwikkeling van het Achterdorp vormt de oorspronkelijke rooi-lijn een belangrijk uitgangspunt. In het verlengde van het te amoveren bankgebouw aan de Burgemeester C. Zaaijerlaan komt een nieuwe gevel-lijn. De twee wanden vormen samen het front van de nieuwe bebouwing. Voor een goede aansluiting met de omgeving is een verticale parcellering van de bebouwing noodzakelijk.

De volgende sfeerimpressies¹⁾ geven een beeld van de toekomstige situatie.

Hiervoor is gebruikgemaakt van een foto van de bestaande omgeving om de sfeer van de centrumlocatie zo goed mogelijk te benaderen.



bron: Casa Ratsma

Het project valt uiteen in een aantal onderdelen:

- de ontwikkeling langs het Achterdorp en de Burgemeester C. Zaaijerlaan;

1) Aan de impressie kunnen geen rechten worden ontleend.

- de bouw van een aantal woningen op de Startbloklocatie;
- de herinrichting van de openbare ruimte.

Achterdorp/Burgemeester C. Zaaijerlaan

De nieuwe bebouwing langs het Achterdorp/Burgemeester C. Zaaijerlaan is het meest in het oog springende deel van het project (zie figuur 3.1). Op de hoek wordt een markant gebouw gerealiseerd met drie bouwlagen met kap. De bebouwing langs het Achterdorp heeft een bescheidener karakter. Weliswaar bestaat deze ook uit drie bouwlagen, maar de kap ontbreekt. De gevel van de bovenste bouwlaag ligt bij een deel van het gebouw wat terug ten



bron: Casa Ratsma

opzichte van de daaronder gelegen lagen. In de gevel zijn kleine verspringingen aangebracht en het gebouw heeft een duidelijk front naar de openbare weg. Door een kleine variatie in het woningtype, de deels terugspringende bovenste bouwlaag en een verschillend kleurgebruik, ontstaat een 'pandjesstructuur'. Hierdoor wordt qua schaal en karakter een goede aansluiting met de omgeving bewerkstelligd.

Aan de zijde van de Burgemeester C. Zaaijerlaan ontstaat een nieuw gevelbeeld, omdat de bebouwing zich verder in westelijke richting uitstrekt dan bij het bankgebouw het geval was. Ook hier bestaat de bebouwing naast het hoekpand uit drie bouwlagen waarbij door middel van parcellering een zekere individualiteit is aangebracht. Aan de westzijde van het gebouw is een 'knik' aangebracht.

De ruimte op de begane grond van het gebouw wordt in gebruik genomen door bijzondere functies: ruimten voor fysiotherapie en thuiszorg, dagverzorging, een gezondheidscentrum en kinderdagopvang. Op de hoek wordt een apotheek gevestigd. Deze bijzondere functies krijgen hun entree aan het Achterdorp en de Burgemeester C. Zaaijerlaan. Op de verdiepingen worden in twee bouwlagen appartementen gerealiseerd die met hun woonruimte georiënteerd zijn op het Achterdorp en de Burgemeester C. Zaaijerlaan. Het realiseren van één bouwlaag op de verdiepingen boven de voorzieningen is financieel niet uitvoerbaar (zie bijlage 1).

De ontsluiting van de appartementen vindt plaats door middel van een galerij aan de zijde



bron: Casa Ratsma

van de Kattewacht. De hoofdentree ligt aan de zijde van de Burgemeester C. Zaaijerlaan. Op beganegrondniveau is er aan de zijde van de Kattewacht ruimte voor een terras ten behoeve van de dagverzorging. Ook is er een terras met speelruimte voor het kinderdagverblijf.

Blok met starterswoningen

De locatie biedt ruimte aan 14 rug-aan-rugwoningen in twee bouwlagen (zie figuur 3.2). Om een te grote bouwhoogte te voorkomen zonder dat dit ten koste gaat van woonruimte, zijn de woningen plat afgedekt. De gevel op de eerste verdieping heeft een geringe helling en afwijkend materiaalgebruik, waardoor



bron: Casa Ratsma

een kap wordt gesuggereerd. Bij de twee woningen aan de oostelijke kop van het blok is de 'kap' gedraaid. Deze woningen hebben hun entree ook aan de zijkant, zodat een duidelijk op de openbare ruimte gerichte gevel ontstaat in plaats van een zijgevel. Aan de voorzijde beschikken deze woningen over een kleine tuin, waarin de berging is geplaatst.

Openbare ruimte

Langs het Achterdorp worden enkele parkeerplaatsen gerealiseerd. De belangrijkste parkeergelegenheid bevindt zich aan de Kattewacht. De bewoners van de appartementen kunnen



bron: Casa Ratsma

hier op korte afstand van hun woning parkeren. De rug-aan-rugwoningen liggen aan voetpaden. Het voetpad langs de kop van de woningen kan worden benut om een korte verbinding te maken met de Paulina van Weellaan aan de noordzijde van het plangebied. Aan de

oostzijde van het plangebied is voorzien in een steegje, dat voor voetgangers verbinding geeft met het Achterdorp. Niet alleen uit functioneel oogpunt is een dergelijk steegje waardevol, het sluit ook aan op de karakteristieke steegjes zoals de Gasthuissteeg die elders in de oude kern aanwezig zijn.



Figuur 3.2
Gevelaanzichten starterswoningen
(bron: Kolpa)

4. Woningbehoefte en programma

17

4.1. Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de programmatische aspecten. Daarbij gaat het met name om woningbehoefte en woningbouwprogramma. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan de voorzieningen die een plek krijgen in het plangebied.

4.2. Bevolkingsontwikkeling

De gemeente Dirksland telde op 1 januari 2010 8.439 inwoners. Hiervan woonden er 5.018 in het dorp Dirksland. Dirksland is met bijna 60% van het totale inwoners dus duidelijk de grootste kern van de gemeente. Op 1 januari 2005 bedroeg het aantal inwoners van de hele gemeente 8.297. In 5 jaar tijd nam het inwoneraantal toe met 142 personen. De groei komt geheel voor rekening van het geboorteoverschot. Tussen 2005 en 2010 vertrokken meer mensen uit de gemeente dan er zich vestigden. Het saldo van vestiging en vertrek varieert per jaar enigszins.

De gemiddelde woningbezetting is in Dirksland relatief hoog en bedraagt 2,48. Voor heel Zuid-Holland bedraagt de gemiddelde woningbezetting 2,17, landelijk is dit 2,22.

4.3. Taakstelling en woningbehoefte

Taakstelling

De in het verleden in het provinciale streekplan opgenomen woningbouwtaakstelling voor Dirksland was gebaseerd op een migratiesaldo nul. Dit betekent dat vestiging en vertrek met elkaar in overeenstemming zijn en veranderingen in de omvang van de bevolking bepaald worden door geboorte en sterfte. In de afgelopen tijd blijkt hiervan in Dirksland echter geen sprake te zijn geweest: het aantal personen dat uit de gemeente vertrok was groter dan het aantal mensen dat zich vestigde.

De streekplannen zijn inmiddels vervangen door de provinciale structuurvisie. Uitgangspunt hierbij is regionale afstemming. De provincie stuurt op samenhang en de verdeling van de functies over de provincie. Intergemeentelijke structuurvisies zijn hierbij belangrijk. De provincie wil actief betrokken worden bij de opstelling van regionale structuurvisies.

Voor het ruimtebeslag en de daarmee samenhangende verstedelijking is er een directe sturing door de provincie in de vorm van de bebouwingscontouren rond de kernen. Voor Goeree-Overflakkee vormen het bestaand bebouwd gebied samen met de door de provincie goedgekeurde plannen de bebouwingscontour.

In de regionale structuurvisie voor Goeree-Overflakkee zetten de gezamenlijke gemeenten zich in voor een demografische woonontwikkeling op basis van ontwikkeling boven migratie-

saldo nul. Inzet is ook het voorkomen van een negatieve spiraal door vertrek van jongeren. Het terugkeren van de jeugd na de studietijd wordt nagestreefd.

Woningbehoeftenonderzoek

De gemeente Dirksland heeft in 2008, samen met de Woningbouwvereniging Dirksland, een woningbehoeftenonderzoek uitgevoerd. Het eerder gehouden onderzoek dateerde uit 2004. 1.280 personen hebben de enquête, die huis-aan-huis was verspreid, ingevuld.

De grootste groep die heeft deelgenomen aan het onderzoek valt in de leeftijdsgroep van 55-70 jaar, op de voet gevolgd door personen tussen 40 en 55 jaar.

Van de hoofdbewoners die het enquêteformulier hebben ingevuld, hebben 350 personen aangegeven dat ze binnen 5 jaar verwachten te gaan verhuizen. Daarnaast hebben 115 inwonende kinderen aangegeven binnen 5 jaar zelfstandig te gaan wonen. Het merendeel van de doorstromers wil ook in de gemeente Dirksland blijven wonen. De grootste vraag naar woningen richt zich daarbij op de kern Dirksland. Bij de starters is het aandeel dat naar een plaats buiten de gemeente denkt te verhuizen aanzienlijk groter dan bij de doorstromers het geval is. De starters die in de gemeente willen blijven wonen, hebben eveneens een grote voorkeur voor de kern Dirksland. Deze voorkeur voor Dirksland moet ook worden gezien tegen de achtergrond van de woningbouwplannen die de afgelopen jaren in Herkingen (locatie De Lignie) en in Melissant (Koningshof) zijn gerealiseerd.

Uit de aangegeven voorkeuren blijkt voorts een relatief grote vraag naar vrijstaande woningen, seniorenwoningen en appartementen. Bijna 1/3 van de doorstromers wenst een huurwoning, ruim 2/3 een koopwoning. Bij de starters heeft 70% belangstelling voor een koopwoning. Het enigszins hogere aandeel van de voorkeur voor een huurwoning bij de doorstromers hangt mogelijk samen met de leeftijd van de woningzoekenden en de relatief sterke voorkeuren voor een appartement of seniorenwoning bij de doorstromers.

De vraag naar appartementen is overigens ten opzichte van 2004 fors gestegen, evenals de vraag naar seniorenwoningen. Deze stijging bedroeg 12 respectievelijk 10,6%.

Ingeschreven woningzoekenden bij woningbouwvereniging

De woningbouwvereniging Dirksland registreert nauwgezet een aantal gegevens van woningzoekenden. Deze registratie wordt jaarlijks opgeschoond en geeft hierdoor een goed beeld van de woningvraag.

Half juli 2010 waren er 237 actieve woningzoekenden ingeschreven bij de woningbouwvereniging, dit zijn de personen die op korte termijn in aanmerking willen komen voor een woning. Daarnaast stonden nog 371 personen als passieve woningzoekende geregistreerd.

Van de actieve woningzoekenden wenst 75% een woning in Dirksland. Ook hieruit blijkt dat de belangstelling voor een woning in Dirksland wat groter is dan op grond van de verdeling van de inwoners over Dirksland, Melissant en Herkingen mocht worden verwacht. De grootste groep woningzoekenden zit in de leeftijdsgroep van 21-30 jaar, op de voet gevolgd door de groep van 61-70 jaar. De eerste groep zijn vooral de starters op de woningmarkt, de tweede groep de doorstromers. Bij de woningzoekenden vanaf 60 jaar is er een grote belangstelling voor appartementen of seniorenwoningen. Ook in de leeftijdsgroep van 21-30 jaar is er belangstelling voor een appartement. Het aantal woningzoekenden in de laatstgenoemde leeftijdsgroep dat een voorkeur heeft voor een eengezinswoning is echter het dubbele van het aantal met een voorkeur voor een appartement. Een overzicht van het aantal actieve woningzoekenden, de verdeling over de kernen, leeftijdsopbouw en voorkeuren is weergegeven in bijlage 2 bij de toelichting.

4.4. Woningbouwprogramma

Het woningbouwprogramma voorziet zowel in eengezinswoningen als in appartementen. In het plan zijn 14 eengezinswoningen opgenomen, waarbij uitgangspunt is dat 7 woningen in de huursector en 7 woningen in de koopsector worden gerealiseerd. De doelgroep voor deze woningen vormen starters op de woningmarkt.

In samenhang met de maatschappelijke functies worden appartementen gerealiseerd. Het plan voorziet in 15 huur- en 8 koopappartementen.

4.5. Overige voorzieningen

Het plan biedt ruimte aan verschillende voorzieningen op medisch, paramedisch en maatschappelijk vlak. Er is ruimte voor dagverzorging voor ouderen en een wijkverzorgingspost, een consultatiebureau, fysiotherapie, 'uitvliegpost' voor thuiszorg, een apotheek en kinderdagverblijf. Door de concentratie van voorzieningen op één plek, kunnen de verschillende functies van elkaars kennis en vaardigheden gebruikmaken en zorgen de korte afstanden voor een efficiënt gebruik van de voorzieningen.

4.6. Conclusie

Het woningbouwprogramma sluit aan bij de woningbehoefte en voorziet zowel in de vraag naar eengezinswoningen van starters als in de vraag naar appartementen van vooral de oudere leeftijdsgroepen.

De concentratie van voorzieningen sluit aan bij de functie die Dirksland, mede door de aanwezigheid van het ziekenhuis, vervult als verzorgingskern.

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de sectorale aspecten beschreven waarop dit plan van invloed is. Ieder aspect komt in een aparte paragraaf aan bod. Hierin worden het toetsingskader, de effecten van het plan en de beoordeling hiervan beschreven.

5.2. Archeologie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta 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: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

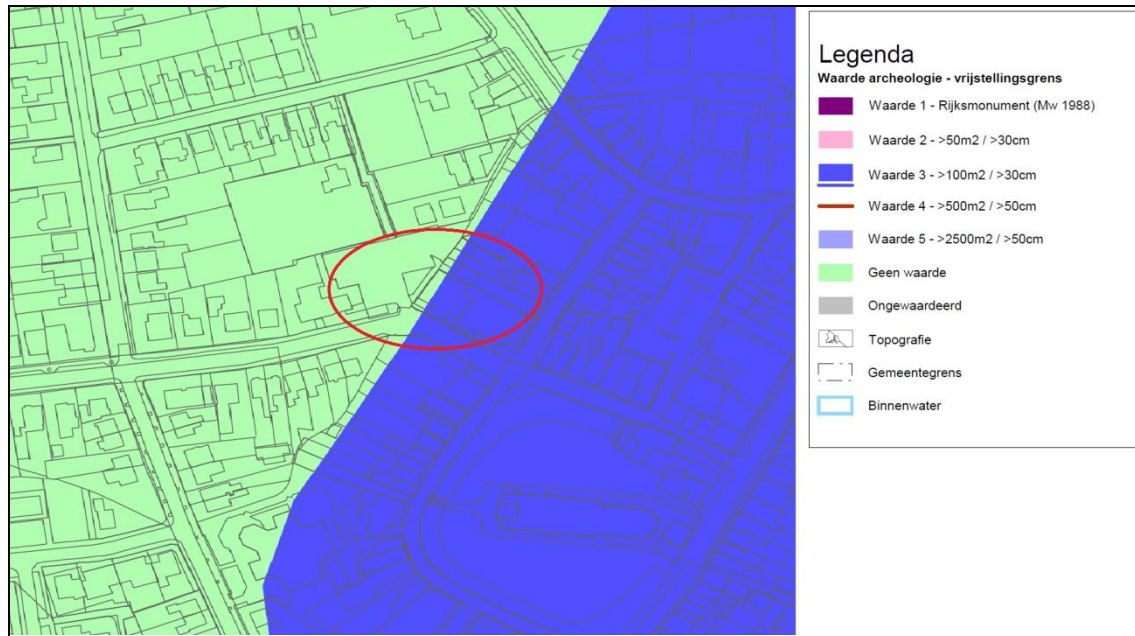
Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee

Het ISGO heeft archeologiebeleid voor Goeree-Overflakkee opgesteld. De beleidsnota behandelt het wettelijk en beleidsmatig kader. De nota geeft aan hoe de gemeenten op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed. De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven er naar om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door plaanpassing zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en plaanpassing te kunnen realiseren, dienen archeologische informatie en belangen zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij de beleidsnota hoort ook een Archeologische Waardenkaart, die bestaat uit een kaart met kenmerken en een waarden- en beleidskaart. Op basis hiervan is in 2010 de 'Beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee' gemaakt.

Onderzoek

De provinciale archeologische verwachtingskaart en de Beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee (zie figuur 5.1) geven aan dat het plangebied, deels is gelegen in een gebied met een zeer grote kans op het aantreffen van archeologische sporen.



Figuur 5.1 Uitsnede Beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee

Op basis van de provinciale verwachtingswaarde is in 2008 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (bijlage 3). Op grond van het uitgevoerde bureauonderzoek zijn er sterke aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied, aangezien is vastgesteld dat hier in ieder geval vanaf het einde van de 17^e eeuw en mogelijk nog eerder, bebouwing is geweest. Daarom wordt aan het plangebied een hoge kans op het aantreffen van archeologische (nederzettings)resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd toegekend. Daarnaast geldt een lage verwachting op het aantreffen van resten uit de ijzertijd, Romeinse tijd en vroege middeleeuwen op het Hollandveen Laagpakket. De kans is aanwezig dat dit veen in het kader van moertering is afgegraven.

Conclusie

Het is niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied nog archeologische resten voorkomen, hoewel bij het aanleggen van funderingen resten kunnen zijn aangetast. Aangezien het plangebied voor een deel nog bebouwd is, is een inventariserend veldonderzoek uit praktisch oogpunt niet goed uitvoerbaar. Bij de sloop van de huidige bebouwing kunnen echter de eventueel aanwezige archeologische resten reeds worden aangetast, aangezien de verwachting is dat – indien aanwezig – deze zich relatief ondiep ten opzichte van het maaiveld zullen bevinden. Het advies is daarom de grondwerkzaamheden archeologisch te begeleiden, om de op het bureauonderzoek gebaseerde gespecificeerde verwachting voldoende te kunnen aanvullen en toetsen. De archeologische begeleiding dient hetzelfde doel als een inventariserend veldonderzoek door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). Dit betekent dat indien bij de civiele werkzaamheden toch vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, deze worden geregistreerd en, voor zover de werkzaamheden dat toelaten, worden gedocumenteerd. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PvE).

5.3. Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

In de Wet bodembescherming (hierna: Wbb) is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Onderzoek en conclusie

In 2007 is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (bijlage 4). Tijdens de visuele maaiveldinspectie bij het veldwerk zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Wel zijn enkele bijmenging met puin zintuiglijk waargenomen.

Lokaal is in de bodem een licht verhoogd gehalte minerale olie gemeten. Dit oliegehalte is waarschijnlijk deels veroorzaakt door een voormalige ondergrondse tank. Het grondwater is niet verontreinigd met minerale olie, wel bevat het lokaal licht verhoogde concentraties arseen en nikkel. Voor de overige onderzochte stoffen zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten gemeten. In de bodem zijn lokaal, namelijk ter plaatse van de gronden die voor gemengde doelen zijn bestemd, sterke verontreinigingen met koper, lood en arseen aangetroffen. Daarnaast zijn matige verontreinigingen met koper gemeten. Ook bleek uit het onderzoek dat lokaal lichte verontreinigingen met arseen, kwik, lood, zink, PAK, EOX en minerale olie voorkomen in de bodem. Tot slot overschrijdt het EOX-gehalte ter plaatse van de gronden die voor gemengde doelen zijn bestemd de toetsingswaarde voor nader onderzoek.

De bodem onder de beoogde woningen is behalve in 2007 ook in 2009 onderzocht. Ook dit laatste onderzoek (bijlage 4) betrof een verkennend bodemonderzoek. Uit dit onderzoek blijkt dat de bovengrond in dit deel van het plangebied licht verontreinigd is met barium, koper, kwik, lood, zink en PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater zijn hier licht verhoogde gehalten xyleen en barium gemeten. Zowel de lichte verontreinigingen in de bovengrond als in het grondwater vormen geen belemmering voor de realisatie van de beoogde woningen.

De mengmonsters waarin in het onderzoek uit 2007 matig tot sterk verhoogde concentraties EOX zijn aangetoond, zijn nader uitgesplitst. Hieruit blijkt dat de sterk verhoogde concentraties te wijten zijn aan een aantal bestrijdingsmiddelen. De oorzaak van de aanwezigheid van deze stoffen is niet duidelijk. De aangetoonde matig tot sterk verhoogde gehalten aan enkele zware metalen en/of bestrijdingsmiddelen in de bodem ter plaatse van de bestemming 'Gemengd' geven conform de Wbb aanleiding tot een nader bodemonderzoek. In dit nader bodemonderzoek (bijlage 5) is de omvang en de ernst van de verontreinigingen bepaald. Op basis van dit nader bodemonderzoek zijn ter plaatse van het plangebied drie verontreinigingskernen te onderscheiden.

1. De omvang van de sterk met lood verontreinigde grond in het midden van het plangebied wordt ingeschat op circa 45 m³. Binnen deze contour is plaatselijk een sterke koperverontreiniging aanwezig. De sterke verontreinigingen bevinden zich op een diepte vanaf 0,7 m-mv.
2. De hoeveelheid sterk met koper verontreinigde bovengrond tussen de Burgemeester C. Zaaijerlaan en de Kattewacht wordt ingeschat op ongeveer 35 m³. Binnen deze contour bevindt zich in de toplaag ook een sterke verontreiniging met arseen en bestrijdingsmiddelen. Verder maakt een sterke loodverontreiniging deel uit van deze contour.

3. De omvang van de sterke loodverontreiniging ten noorden van de hierboven genoemde verontreiniging wordt ingeschat op ongeveer 30 m³. Deze verontreiniging bevindt zich op circa 0,3 m-mv.

In het nader bodemonderzoek zijn ook de grondlagen onder de aanwezige bebouwing onderzocht. Hieruit bleek dat deze grondlagen niet tot licht verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen uit het standaard analysepakket. Op deze locatie zijn nader onderzoek of maatregelen niet nodig.

Voor elk van de drie verontreinigingskernen is op basis van de ingeschatte omvang sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging waardoor een saneringsplicht geldt. De locatie is daarom momenteel niet geschikt voor de beoogde ontwikkeling. Op 21 december 2010 is een melding op grond van het Besluit uniforme saneringen (BUS-melding) bij de provincie Zuid-Holland gedaan. Op 3 februari 2011 heeft de provincie aangegeven dat de bodem gesaneerd kan worden conform het Besluit uniforme saneringen. Na deze sanering zal de bodem ook in dit deel van het plangebied geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De bodemkwaliteit ter plaatse van de gronden die voor gemengde doeleinden zijn bestemd, is niet geschikt voor de beoogde ontwikkeling. Er is echter een BUS-melding gedaan, waardoor de bodem kan worden gesaneerd. Na sanering zal de bodem wel geschikt zijn voor de beoogde ontwikkeling. De bodemkwaliteit ter plaatse van de overige delen van het plangebied is wel geschikt voor de daar beoogde ontwikkelingen. Het aspect bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.4. Ecologie

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 6. De voor ecologie relevante werkzaamheden die met dit plan samenhangen zijn de sloopwerkzaamheden, het verwijderen beplanting en bomen, het bouwrijp maken en de bouwwerkzaamheden. Met het oog op deze werkzaamheden is onderzocht wat de mogelijke effecten zijn voor het aspect ecologie.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De Natuurbeschermingswet en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen of verlening van ontheffing op grond van de Flora- en faunawet nodig zal zijn en of het reëel is te verwachten dat deze zal worden verleend.

Het bestemmingsplan voorziet in sloop-nieuwbouw. De benodigde werkzaamheden ten behoeve van deze ontwikkeling kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

In het plangebied komen (waarschijnlijk) de volgende beschermde soorten voor:

vrijstellingsregeling Flora- en faunawet	tabel 1		mol, egel, veldmuis bruine kikker, gewone pad en de middelste groene kikker
	tabel 2		geen
ontheffingsregeling Flora- en faunawet	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen
		bijlage IV HR	foeragerende vleermuizen
	vogels	cat. 1 t/m 4	huismus
		cat. 5	koolmees, pimpelmees, spreeuw, ekster en zwarte kraai

- Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet geldt.
- De aantasting en verstoring van vogels dient te worden voorkomen door werkzaamheden buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli) te laten starten.
- Voor de vogels van categorie 5 geldt dat in de omgeving meer dan voldoende vergelijkbaar broedgebied aanwezig is, zodat er geen nader onderzoek naar deze soorten nodig is.
- Nader onderzoek naar vogels met een vaste nestplaats (categorie 1 t/m 4) is noodzakelijk.
- Indien vaste verblijfsplaatsen van vogels aanwezig blijken te zijn en aangetast worden door toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen, dan dient overtreding van de Flora- en faunawet voorkomen te worden door het treffen van mitigerende en compenserende maatregelen. Indien de vereiste maatregelen worden genomen zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staan. Indien de vereiste maatregelen niet mogelijk zijn, dient in nader overleg met de Dienst Regelingen van het Ministerie van LNV bepaald te worden of het plan in zijn huidige vorm uitvoerbaar is.
- In het plangebied zijn alleen de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en ruige dwergvleermuis foeragerend vastgesteld. Vaste verblijfplaatsen en vliegroutes zijn niet waargenomen. Het plangebied heeft geen bijzondere functie als foerageergebied. In de omgeving is voldoende vergelijkbaar foerageergebied aanwezig. Na realisatie van de nieuwbouw zal het plangebied weer geschikt zijn als foerageergebied.

5.5. Externe veiligheid

Beleid en normstelling

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

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

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Beleid gemeenten Goeree-Overflakkee

De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven naar een evenwichtige afweging van veiligheidsbelangen en overige belangen. Hiertoe hebben de vier gemeenten op Goeree-Overflakkee gezamenlijk de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid - Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee' opgesteld. Deze bevat een aantal beleidsuitgangspunten en ook worden een aantal wettelijke punten onderstreept.

Tevens wordt een methode neergezet voor het toetsen van risico's bij ontwikkelingen. Deze methode maakt het mogelijk om bij ruimtelijke plannen op voorhand te bepalen welke soorten objecten wel/niet zijn toegestaan binnen bepaalde afstanden van risicobronnen. De ambities, uitgangspunten en werkwijzen in deze visie vormen de basis voor de onderbouwing van de verantwoording van risico's.

Risicovolle inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten¹⁾. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen grenswaarde voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. Als oriëntatiewaarde geldt de in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR, namelijk:

- 10^{-5} voor een ongeval met meer dan 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-7} voor een ongeval met meer dan 100 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-9} voor een ongeval met meer dan 1.000 dodelijke slachtoffers;

enzovoort (een lijn door deze punten bepaalt de norm).

Ook bedrijven waarop het Bevi niet van toepassing is, kunnen risico's voor de omgeving met zich meebrengen. Voor nieuwe situaties geldt voor het PR in principe een norm van 10^{-6} per jaar en voor bestaande situaties 10^{-5} per jaar. Voor het GR geldt de hierboven genoemde norm.

Onderzoek

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) en de Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen over de weg, over het water, over het spoor of door buisleidingen worden vervoerd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied één risicovolle inrichting ligt. Het betreft hier de opslag van oxiderende gassen bij het ziekenhuis aan de Stationsweg 2. Deze inrichting valt niet onder het Bevi. Voor deze inrichting geldt geen invloedsgebied voor het GR en een PR 10^{-6} -risicocontour van 20 m. Het plangebied ligt ver buiten de PR 10^{-6} -risicocontour.

1) Grenswaarden moeten in acht worden genomen, van richtwaarden kan uitsluitend om gewichtige redenen worden afgeweken. Voorbeelden van kwetsbare objecten zijn in woningen (op enkele uitzonderingen na), gebouwen waar kwetsbare groepen mensen verblijven en gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig te zijn. Voorbeelden van beperkt kwetsbare objecten zijn bedrijfsgebouwen, kantoorgebouwen en hotels met een brutovloeroppervlak van maximaal 1.500 m² per object en winkels/winkelcomplexen die niet als kwetsbaar object zijn aangemerkt.

Ook ligt het plangebied buiten de zones die de hierboven genoemde beleidsvisie Externe Veiligheid voor deze inrichting noemt. Deze vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid de uitvoering van het plan niet in de weg staat.

5.6. Kabels en leidingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Ook zijn geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen in de omgeving van het plangebied aanwezig. Er wordt derhalve geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

5.7. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 5.1 weergegeven. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

Tabel 5.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wlk

stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg/m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀) ¹⁾	jaargemiddelde concentratie	48 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 75 µg/m ³	tot en met 10 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

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

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

- de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden (lid 1 onder a);
- de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van de uitoefening van die bevoegdheden per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft (lid 1 onder b1);

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

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

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

In het Besluit nibm en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 37 woningen en medische en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Deze ontwikkeling heeft een verkeersaantrekkende werking. In de paragraaf 5.10 'Mobiliteit' is bepaald dat de verkeerstoename als gevolg van dit plan 469 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde) bedraagt. Met behulp van de nibm-tool (<http://www.infomil.nl>) is berekend dat de concentratie stikstofdioxide (NO₂) als gevolg van dit plan met 0,71 µg/m³ en de concentratie fijn stof (PM₁₀) met 0,19 µg/m³ toeneemt. Beide toenames zijn minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde. Het plan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wlk kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2011 de jaargemiddelde achtergrondconcentratie stikstofdioxide ter plaatse van de beoogde ontwikkeling onder de 20 µg/m³ ligt. In datzelfde jaar ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie fijn stof hier tussen de 22,5 en 24,5 µg/m³. De concentraties liggen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat de Wlk de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse van het plangebied.

5.8. Milieuhinder bedrijven

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-pu-

blicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanwege de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen, kunnen kleinere richtafstanden worden aangehouden. In dat geval wordt het omgevingstype gemengd gebied gehanteerd en met kleinere richtafstanden gewerkt.

Onderzoek

In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven. Milieuhinder van bedrijven ter plaatse van nieuwe woningen is dan ook niet aan de orden. Tevens beperkt dit bestemmingsplan bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen en (kleine) medische en maatschappelijke voorzieningen en een kinderdagverblijf mogelijk. Dergelijke voorzieningen en een kinderdagverblijf zijn op grond van bovengenoemde VNG-publicatie te beschouwen als milieuhinderlijke activiteiten uit maximaal categorie 2 met een bijbehorende richtafstand van maximaal 30 m ten opzichte van een rustige woonwijk. Het plangebied maakt echter deel uit van het centrum van Dirksland. De gronden die in het oosten direct aan het plangebied grenzen hebben de bestemming Primair Centrumdoeleinden en het plangebied ligt in de omgeving van een aantal maatschappelijk voorzieningen. Het plangebied zal daarom deel uitmaken van het gemengde centrumgebied van de kern Dirksland. In een dergelijk gemengd gebied zijn woningen en (kleine) medische en maatschappelijke voorzieningen direct naast elkaar toelaatbaar.

Ten noorden en westen grenst het plangebied aan bestaande woningen. Eerder waren ter plaatse van het plangebied een supermarkt en een Rabobank aanwezig. Deze functies hebben een vergelijkbare milieuhinder als (kleine) medische en maatschappelijke voorzieningen. De milieuhinder ter plaatse van deze bestaande woningen neemt daarom niet toe als gevolg van de realisatie van dit bestemmingsplan. Aangezien in de bestaande situatie geen sprake is van milieuhinder, wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de reeds aanwezige woningen ook na realisatie van het bestemmingsplan sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Zowel ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen als ter plaatse van de reeds bestaande woningen is na realisatie van het bestemmingsplan sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect bedrijven en milieuhinder staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

5.9. Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden hebben betrekking op:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

De beoogde ontwikkelingen voldoen niet aan de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

5.10. Mobiliteit

Inleiding

Binnen het plangebied zullen verschillende medische en maatschappelijke voorzieningen, een kinderdagverblijf, 23 appartementen en 14 starterswoningen gerealiseerd worden. Deze ontwikkelingen zullen leiden tot extra verkeer van en naar de locatie. In de onderstaande paragraaf is de verkeersstructuur rondom het plangebied beschreven. Vervolgens is gekeken naar de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte en is bepaald of het plan zal leiden tot problemen op deze aspecten. De verschillende voorzieningen zijn daarbij aangemerkt als 'gezondheidscentrum'.

Verkeersstructuur

Het plangebied zal ontsloten worden vanaf de Burgemeester C. Zaaijerlaan. Deze weg sluit in oostelijke richting aan op het Achterdorp en de Zomerstraat. In westelijke richting geeft de Burgemeester C. Zaaijerlaan verbinding met de rest van Dirksland. Het Achterdorp kent vanaf 1 november 2010 eenrichtingsverkeer, vanaf de Burgemeester C. Zaaijerlaan naar de Stationsweg.

Via de Stationsweg wordt ontsloten richting de Boezemweg en via de Winterstraat naar de Kaai/het Schelpenpad. De Winterstraat is eveneens in één richting begaanbaar, van de Stationsweg richting de Kaai. Het Schelpenpad, de Kaai en de Boezemweg vormen een belangrijke ontsluitingsroute van de kern Dirksland, namelijk de hoofdontsluitingsroutes vanaf de N215. Op de wegen rondom de locatie wordt het fietsverkeer gemengd met het autoverkeer afgewikkeld. Dit is conform de inrichting van deze wegen volgens Duurzaam Veilig.

Op een loopafstand van circa 400 m is een bushalte gelegen langs de Stationsweg. Hier halteren de openbaarvervoersdiensten in de richtingen Rotterdam-Stellendam, Dirksland-Rotterdam en in de richting Middelharnis.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

De verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen is bepaald aan de hand van kencijfers uit de publicaties 256 en 272 (CROW).

Voor de nieuwe appartementen en woningen geldt een kencijfer van 6 mvt/weekdagemaal. Hierbij is uitgegaan van het woonmilieutype centrum-dorps. De verkeersgeneratie ten gevolge van 23 appartementen en 14 starterswoningen bedraagt dan circa 222 mvt/weekdagemaal.

Tabel 5.2 Verkeersgeneratie gezondheidscentra per weekdagemaal

	kencijfer*	oppervlakte	verkeersgeneratie
gezondheidscentra per 100 m ² bvo	17.1	784 m ²	134 mvt/etmaal

* Ligging in centrum.

Tabel 5.3 Verkeersgeneratie kinderdagverblijf per weekdagetmaal

	kencijfer*	oppervlakte	verkeersgeneratie
kinderdagverblijven per 100 m ² bvo	23.4	481 m ²	113 mvt/etmaal

* Ligging in centrum.

De totale verkeersgeneratie bedraagt circa 469 mvt/weekdagetmaal. Dit verkeer zal zich afwikkelen over de Burgemeester C. Zaaijerlaan, het Achterdorp en de Zomerstraat. Om te bepalen of er sprake is van een goede verkeersafwikkeling is het werkdagcijfer nodig. De weekdag kan worden omgerekend naar werkdag door de intensiteiten op de weekdag te delen door 0,9. Dit betekent dat de verkeersgeneratie circa 520 mvt/werkdagetmaal bedraagt. Dit extra verkeer is bij de intensiteit van de Burgemeester C. Zaaijerlaan opgeteld. Voor het Achterdorp geldt dat alleen het vertrekkende verkeer zich over deze weg afwikkelt, dit betekent 260 mvt/werkdagetmaal en 235 mvt/weekdagetmaal.

In 2008 zijn er op de Burgemeester C. Zaaijerlaan en het Achterdorp verkeersstellingen gehouden. In 2008 bedroeg de verkeersintensiteit op de Burgemeester C. Zaaijerlaan 1.235 mvt/etmaal en op het Achterdorp 1.465 mvt/etmaal. Voor de extrapolatie naar het jaar 2010 is een autonome verkeersgroei van 1% per jaar aangehouden. Doordat in de huidige situatie een eenrichtingsregime geldt op het Achterdorp zal de verkeersintensiteit veranderen. Aangenomen kan worden dat 20% minder verkeer van het Achterdorp gebruik zal maken. Eveneens zal het instellen van een eenrichtingsverkeer op diverse wegen rondom het plangebied van invloed zijn op de Burgemeester C. Zaaijerlaan. Aangenomen kan worden dat deze invloed gering is, voor dit plan is dan ook uitgegaan van een worstcasesituatie.

Tabel 5.4 Verkeersintensiteiten in mvt/werkdagetmaal

	2010 exclusief ontwikkeling	2010 inclusief ontwikkeling
Burg. C. Zaaijerlaan	1.260	1.745
Achterdorp	1.196	1.456

Beide wegen zijn erfdoegangswegen. Voor dergelijke wegen wordt doorgaans een verkeersintensiteit van 4.000 tot 6.000 mvt/etmaal aanvaardbaar geacht. De verkeersintensiteiten op beide wegen, inclusief de nieuwe ontwikkelingen, liggen ver onder de maximaal toelaatbare intensiteiten op deze wegen. Gesteld kan dan ook worden dat de wegen voldoende ingericht zijn om een adequate en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk te maken.

Parkeren

Voor het plan is een parkeeronderzoek¹⁾ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de totale parkeerbehoefte 59 parkeerplaatsen bedraagt. In totaal zijn er 64 parkeerplaatsen beschikbaar op zowel het binnenterrein, langs de Burgemeester C. Zaaijerlaan en langs het Achterdorp, waarvan ten minste 1 mindervalideparkeerplaats. Voor een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt verwezen naar bijlage 7.

Conclusie

De bereikbaarheid voor het gemotoriseerd verkeer is goed te noemen. Eveneens is de bereikbaarheid voor het langzaam verkeer en het openbaar vervoer goed. Door de inrichting van de verschillende wegen conform Duurzaam Veilig, is de verkeersveiligheid in het plangebied voldoende gewaarborgd. De toename van het verkeer zal niet leiden tot problemen in de verkeersafwikkeling op de ontsluitende wegen. Er zijn meer parkeerplaatsen in het plan beschikbaar dan de maatgevende parkeervraag. Er wordt dus in de eigen parkeerbehoefte

1) Goudappel Coffeng, Plan Hart van Dirksland parkeren, KPA003/Btp/0055, d.d. 4 oktober 2010.

voorzien. Het aspect verkeer staat de realisatie van het gezondheidscentrum, het kinderdagverblijf en de nieuwe woningen/appartementen dan ook niet in de weg.

5.11. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in dat kader in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf.

Het waterschap heeft geconstateerd dat de voormalige kleuterschool inmiddels is afgebroken en dit deel van het plangebied braak ligt. Voor het overige heeft het waterschap geen opmerkingen.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal

- Nationaal Waterplan (NW)
- Waterbeleid voor de 21^e eeuw (WB21)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Bestemmingsplannen blauw gekleurd
- Provinciale Structuurvisie
- Verordening Ruimte

Regionaal

- Deelstroomgebiedsvisie Zuid-Holland Zuid

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) 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.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekopeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het

gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Gemeentelijk beleid

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het waterplan worden de volgende drie hoofdaspecten aan de orde gesteld:

1. de inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening 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;
2. 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;
3. 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.

Gezamenlijk hebben het waterschap, gemeenten en het ISGO streefbeelden en doelen voor het water in de kernen opgesteld. De wensbeelden met een ruimtelijke relevantie die volgen uit het Waterplan zijn hieronder opgesomd:

- gegarandeerde zonering op basis van chloridgehalten in het oppervlaktewater (zoet/zout);
- waterbergingsstekort oplossen door het aanleggen van nieuw oppervlaktewater;
- aanleggen van waterbalkons, geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied;
- maatregelen in het kader van de KRW in waterlichamen realiseren voor 2015;
- natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen;
- gemengde rioolstelsels vervangen door gescheiden rioolstelsels;
- historische relatie met water in stedelijke kernen zichtbaar maken;
- meer aandacht voor het karakteristieke krekenlandschap;
- en aanleggen een of meerdere gemeenschappelijke baggerdepots.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt centraal in de kern Dirksland. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd of verhard. Een betrekkelijk klein deel is onverhard en voorzien van groen. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 2.460 m² (inclusief de inmiddels afgebroken voormalige school). De oppervlakte overige verharding bedraagt 3.450 m² en er is bijna 500 m² aan groen en onverhard terrein aanwezig.

Bodem en grondwater

Conform de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem uit zavel. Er is sprake van grondwatertrap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand van nature tussen de 0,4 m en 0,8 m beneden maaiveld ligt, terwijl de gemiddeld hoogste grondwaterstand meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte varieert ter plaatse van circa NAP + 0,4 m tot + 0,8 m.

Waterkwantiteit

Het plangebied maakt onderdeel uit van de Polder Dirksland en ligt in bemalingsgebied Smits. Volgens de herziene watersysteemanalyse voldoet peilgebied 22E niet aan de inundatienorm. Dit betekent dat er momenteel een waterbergingstekort bestaat binnen het betreffende peilvak. De polder waar Dirksland in ligt voldoet nog niet aan de NBW-normen voor stedelijk gebied. Om te gaan voldoen aan de norm moet nog circa 21 ha extra open water gegraven worden (Waterplan Goeree-Overflakkee). Onlangs is begonnen met het aanleggen van een zogeheten waterbalkon aan de zuidzijde van de kern Dirksland. Waterbalkons zijn gebieden waar water naast een bergende functie, ook een ecologische, recreatieve of landschappelijke functie kan hebben. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in een kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijke gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie*Algemeen*

Het bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het Hart van Dirksland mogelijk. De bestaande bebouwing maakt plaats voor medische en maatschappelijke voorzieningen, 23 appartementen en 14 starterswoningen. De oppervlakte van de nieuwe bebouwing is vrijwel gelijk aan de oppervlakte in de situatie voor de start van het project Hart van Dirksland. In de nieuwe situatie neemt de oppervlakte verharding echter af met ongeveer 770 m². Hierdoor neemt het aandeel van het groen toe van circa 12% tot circa 20%.

Waterkwantiteit

In de bestaande situatie is binnen het plangebied 2.460 m² aan bebouwing en 3.450 m² aan overige verharding aanwezig. In de nieuwe situatie neemt de oppervlakte aan bebouwing af en zal 2.440 m² bedragen. De oppervlakte overige verharding bedraagt in de nieuwe situatie 2.700 m². In totaal is dit een afname van verhard oppervlak met 770 m². Hierdoor is het realiseren van waterberging niet aan de orde.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen. In het voorliggende project wordt dakbedekking in de goten toegepast, waardoor uitspoeling van zink door hemelwater wordt vermeden.

Veiligheid en waterkeringen

Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering West-Nederland en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw in principe verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater heeft de volgende volgorde de voorkeur:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;

- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

In de voorliggende situatie is het, gelet op de samenstelling van de bodem en het ontbreken van geschikt oppervlaktewater in de nabijheid van het plangebied, niet mogelijk het regenwater gescheiden van het afvalwater af te voeren. Het plangebied wordt daarom zowel voor het afvalwater als het hemelwater aangesloten op de bestaande gemengde riolering.

Conclusie

Het aspect 'water' staat de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

5.12. Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (Lday-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor woningen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB en voor gezondheidszorggebouwen een uiterste grenswaarde van 53 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Van deze aftrek is gebruikgemaakt.

30 km/h-wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Akoestisch onderzoek zou achterwege kunnen blijven. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat.

Voor de beoordeling van de geluidsbelasting wordt gebruikgemaakt van de classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in een milieukwaliteitsmaat volgens de 'methode Miedema'.

Hierin wordt de geluidsbelasting geclassificeerd en beoordeeld op basis van klassen van 5 dB. Omdat de Wgh niet van toepassing is, wordt bij de berekening van de geluidsbelasting geen correctie ex artikel 110g Wgh toegepast.

Tabel 5.4 L_{den} classificering milieukwaliteit volgens de methode Miedema

geluidsklasse	beoordeling
< 50 dB	goed
50 - 54 dB	redelijk
55 - 59 dB	matig
60 - 64 dB	tamelijk slecht
65 - 69 dB	slecht
= > 70 dB	zeer slecht

Onderzoek

De locatie is niet binnen deze geluidszone van de Boezemweg (200 m) gelegen. Om de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting van niet-gezoneerde wegen te beoordelen, is de geluidsbelasting van de, direct aan de locatie grenzende, Burgemeester C. Zaaierlaan en het Achterdorp berekend.

Rekenmethodiek en invoergegevens

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006. De berekeningen zijn opgenomen in bijlage 8.

Voor de gehanteerde verkeersgegevens wordt verwezen naar de paragraaf 5.10 Mobiliteit. Voor de extrapolatie naar het maatgevende jaar 2020 is uitgegaan van een autonome verkeersgroei van 1% per jaar. Ten behoeve van het akoestisch onderzoek zijn de weekdagcijfers benodigd. De omrekenfactor van werkdag naar weekdag bedraagt 0,9%.

Tabel 5.5 Verkeersintensiteiten in mvt/weekdagemaal (afgerond op 50-tallen)

	2020
Burg. C. Zaaierlaan	1.700
Achterdorp	1.450

Voor de voertuigverdeling van het verkeer op beide wegen is uitgegaan van een standaardverdeling van het verkeer op een buurtverzamelweg. De wegdekverharding bestaat op beide wegen uit klinkers.

Niet-gezoneerde wegen

De 14 starterswoningen zijn op een afstand van 46 m uit de as van de Burgemeester C. Zaaierlaan gelegen. Uit onderzoek blijkt dat ten gevolge van het verkeer op deze weg de maximale geluidsbelasting 48 dB bedraagt (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Hierbij is sprake van een goed akoestisch klimaat. Een deel van de voorzieningen en een aantal appartementen liggen op een afstand van minimaal 9 m uit de as van de Burgemeester C. Zaaierlaan. Hier bedraagt de geluidsbelasting 58 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Hierbij is sprake van een matig akoestisch klimaat. Ten gevolge van het verkeer op het Achterdorp bedraagt de maximale geluidsbelasting aan de gevels van de voorzieningen en appartementen op een afstand van 5 m uit de as van de weg 61 dB (zonder aftrek artikel 110g Wgh). Hier is sprake van een tamelijk slecht klimaat.

Maatregelen

Voor de voorzieningen en de nieuwe appartementen is sprake van een 'matig' en 'tamelijk slecht' akoestisch klimaat ten gevolge van het verkeer op zowel de Burgemeester C. Zaaierlaan als het Achterdorp. Bezien is of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen. Er is een aantal maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting denkbaar. Een denkbare mogelijkheid is om de functie van de wegen, samenstelling van het

verkeer of de maximumsnelheid te wijzigen. De functie als erftoegangswegen met de daarbij behorende maximumsnelheid van 30 km/h dient echter behouden te blijven voor de ontsluiting van het omliggende gebied. Erftoegangswegen behoren tot de laagste wegcategorie. Wijziging van de functie en daarmee de samenstelling van het verkeer is dan ook geen mogelijke maatregel om een verdere geluidsreductie te bewerkstelligen. Een andere mogelijke maatregel is toepassing van een sterkere geluidsreducerende wegdekverharding bijvoorbeeld door de toepassing van asfalt in plaats van klinkers. Asfalteren van deze wegen is echter om verkeerskundige redenen binnen verblijfsgebieden niet wenselijk. Klinkerverharding draagt bij aan het verblijfskarakter en heeft een snelheidsremmend effect. Bovendien zou asfalteren haaks staan op het karakter van het gebied, gezien de ligging in de historische kern van Dirksland. Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals geluidsschermen zijn niet inpasbaar en om stedenbouwkundige redenen ongewenst.

Conform het bouwbesluit dient de binnenwaarde maximaal 33 dB te bedragen. Het akoestisch klimaat binnenshuis is aanvaardbaar, mits dit binnenwaardeniveau wordt gegarandeerd¹. Een standaardgevel dient in het kader van het bouwbesluit minimaal 20 dB te reduceren. Dit is niet voldoende om binnen een aanvaardbaar akoestisch klimaat te garanderen. Aangezien het plan betrekking heeft op nog nieuw te bouwen voorzieningen en appartementen is het noodzakelijk om voor de gevels met een geluidsbelasting hoger dan 53 dB zodanige maatregelen te treffen dat de geluidsbelasting binnen niet meer bedraagt dan 33 dB (conform het vereiste in het bouwbesluit). Voor de appartementen met de gevel aan het Achterdorp is een geluidsreductie nodig van 28 dB, voor de appartementen met de zuidoosten zuidgevel aan de Burg. C. Zaaijerlaan bedraagt de geluidsreductie 25 respectievelijk 20 dB. Voor de gebouwen met een zorgfunctie is een nog hogere geluidsreductie nodig van 30 dB. Door het gebruik van extra dik glas en specifieke geluidsreducerende roosters kan voldoende geluidsreductie worden bereikt². In die situatie kan dan ook gesproken worden van een aanvaardbare akoestische situatie.

Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbare akoestische situatie ten gevolge van het verkeer op de niet-gezoneerde wegen indien passende maatregelen worden genomen voor de geluidsreductie binnenshuis. De Wgh staat de realisatie van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

-
- 1) Akoestisch onderzoek naar binnenwaarde maakt geen onderdeel uit van de ruimtelijke procedure, maar komt bij daadwerkelijke realisatie en toetsing aan het bouwbesluit aan de orde bij de bouwvergunningverlening.
 - 2) Bouwplan Hart van Dirksland, berekening van binnengeluidsniveaus, conceptrapport 3 december 2010. Cauberg-Huygen Raadgevende Ingenieurs B.V.

6.1. Bestemmingsplansystematiek

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) zoals deze op 1 juli 2008 in werking is getreden, bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Per 1 januari 2010 geldt de digitaliseringsverplichting en is de digitale versie van een bestemmingsplan juridisch bindend. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal opgesteld, uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moeten worden gepresenteerd, zodat deze ook digitaal raadpleegbaar zijn. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale plannen moeten voldoen. Zo bevatten de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Omdat de opzet voor Hart van Dirksland bekend is, is het bestemmingsplan hier op afgestemd. Het bestemmingsplan betreft zodoende een gedetailleerd eindplan, zonder verdere uitwerkingmogelijkheden of wijzigingsgebieden.

6.2. Verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Het bouwvlak is op de verbeelding voorzien van aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen die betrekking hebben op afmetingen, percentages en oppervlakten, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik, zijn maatvoeringaanduidingen. Voorbeelden hiervan zijn de aanduidingen voor de bouw- en goothoogte.

Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Een voorbeeld hiervan is de aanduiding voor aaneengebouwde woningen en voor bergingen.

6.3. Planregels

6.3.1. Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

6.3.2. Bestemmingsregels

Gemengd

De gronden die bestemd zijn als 'Gemengd' kunnen benut worden voor diverse hoofdfuncties. In dit geval betreft het de functies wonen, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen, zoals kinderopvang en een apotheek. Binnen deze bestemming zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Daarentegen zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook buiten het bouwvlak toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'berging' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan.

Tuin

De gronden rondom de starterswoningen zijn bestemd als 'Tuin'. Deze gronden kunnen worden ingericht als voor- en zijtuinen bij de starterswoningen. Normaliter zijn alleen in achtertuinen bouwwerken als aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan. Omdat de starterswoningen met de ruggen aan elkaar worden gebouwd en er om die reden geen achtertuinen worden aangelegd, wordt per woning één berging in de voor-/zijtuin toegestaan met een maximum omvang van 7 m².

Verkeer - Verblijfsgebied

Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is gebruik en inrichting voor verblijf en ontsluiting toegestaan. Hierbij valt te denken aan ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, openbare ruimte, groen en water.

Wonen

Binnen de als 'Wonen' bestemde gronden is de functie wonen toegestaan. Deze bestemming is alleen toegepast voor de starterswoningen, omdat voor de andere woningen binnen het gebied geldt dat deze zijn toegestaan in combinatie met andere functies. De appartementen zijn daarom als Gemengd bestemd. Binnen 'Wonen' dienen de woningen aaneengebouwd te worden met een maximumbouwhoogte van 7 m. Het aanbrengen van dakopbouwen is hierdoor niet mogelijk.

Waarde - Archeologie 3

Dit bestemmingsplan bevat één dubbelbestemming, namelijk 'Waarde - Archeologie 3'. Ter plaatse van deze dubbelbestemming gelden twee onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen. Hierbij is sprake van een zekere rangorde tussen de dubbelbestemming en de daarmee samenvallende bestemmingen. De dubbelbestemming is noodzakelijk omdat het ruimtelijk belang onvoldoende kan worden veiliggesteld met de op de betreffende gronden gelegde bestemming(en).

Bouwen

Voor bouwwerkzaamheden op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' wordt pas toestemming verleend nadat de archeologische waarde van het betreffende gebied is vastgesteld en de bouwactiviteiten geen schade kunnen aanbrengen aan de (mogelijke) aanwezige archeologische resten. Archeologische toetsing is niet nodig indien het gaat om een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 100 m² en er niet dieper dan 30 cm hoeft te worden gegraven.

Omgevingsvergunning voor werken of werkzaamheden

Door het opnemen van een omgevingsvergunning zijn werken en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 cm onder het maaiveld vergunningsplichtig. Hiervoor geldt een aantal uitzonderingen, zoals normaal onderhoud en beheer of de uitvoering van een bouwplan, waarbij in het kader van de bouwvergunningenprocedure al een archeologische toetsing heeft plaatsgevonden.

6.3.3. Algemene regels

In dit onderdeel van de regels komen algemene regels aan de orde die gelden voor alle bestemmingen in het bestemmingsplan. De algemene regels bestaan uit de volgende artikelen.

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee bestaande afwijkingen van maten uit het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd. Aanpassingen die leiden tot grotere afwijkingen dan in de huidige situatie aan de orde zijn, worden niet toegestaan.

Tevens is een regel opgenomen op basis waarvan het verboden is een terrein te bebouwen op zodanige wijze dat daardoor op aansluitende terreinen strijdigheden ontstaan met de voor die gronden geldende regels. Indien er op zulke wijze reeds strijdigheden bestaan dan mogen deze worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

Tot slot worden binnen bepaalde maten kleine overschrijdingen van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen als trappen, hellingbanen en balkons toegestaan.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om af te wijken van bestemmingsregels. Het betreft afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van kleine overschrijdingen van maatvoeringen en bouwgrenzen, alsmede afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van ontwikkelingen van algemeen nut. Bij de afwijkingsmogelijkheden zijn tevens voorwaarden opgenomen waaraan moet worden voldaan bij het gebruikmaken van de bevoegdheid om af te wijken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemmingslegging te wijzigen voor gronden waar de bestemmingslegging niet conform de werkelijke situatie is opgenomen.

Daarnaast is er een wijzigingsregel opgenomen die het mogelijk maakt om daar waar uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' geen te beschermen archeologische waarde aanwezig is, deze dubbelbestemming verwijderd mag worden.

Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen waarmee wordt vastgelegd dat daar waar het plan verwijst naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, de betreffende verwijzing betrekking heeft op het bedoelde document zoals dat van kracht is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

6.3.4. Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

7. Economische uitvoerbaarheid

43

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat voor daartoe aangewezen bouwplannen samen met het bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, tenzij het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd. Hieronder valt ook de realisering van de gebouwen in het voorliggende bestemmingsplan.

Het project Hart van Dirksland wordt uitgevoerd door de Woningbouwvereniging Dirksland. De gemeente heeft in september 2010 met de woningbouwvereniging een anterieure overeenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee verzekerd. Voorts is geen sprake van specifieke eisen die aan de bouw worden gesteld of van een fasering. Om deze reden wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De Woningbouwvereniging Dirksland heeft voldoende gegevens overgelegd over de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Indien de te verhuren ruimten worden 'herberekend' naar verkoopopbrengsten blijkt een negatief netto projectresultaat van € 92.000,-. Dit tekort wordt gedekt door de woningbouwvereniging. De gemeente acht het plan dan ook uitvoerbaar.

8. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en maatschappelijke uitvoerbaarheid

45

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraakprocedure over het voorontwerpbestemmingsplan.

8.1. Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro aan de wettelijke en andere overlegpartners toegestuurd. Dit betreft:

1. provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit;
2. VROM-Inspectie Zuid-West;
3. waterschap Hollandse Delta;
4. Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO);
5. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

De onder 1, 2, 3 en 5 genoemde instanties hebben gereageerd op het voorontwerp. In hun reacties lieten zij weten geen aanleiding te zien voor aanvullingen of aanpassingen.

Het ISGO, de onder 4 genoemde instantie, heeft eveneens gereageerd op het voorontwerp en enkele opmerkingen gemaakt. De reactie wordt hieronder behandeld. Hierbij wordt de inhoudelijke reactie samengevat en van een beantwoording voorzien. Tevens wordt aangegeven of en op welke wijze deze heeft geleid tot aanpassing of aanvulling van het plan.

De brieven van de instanties die hun reactie kenbaar hebben gemaakt, zijn opgenomen in bijlage 10 van het bestemmingsplan.

4. Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO);

Reactie

1. Wat betreft de paragraaf Bodemkwaliteit geeft het ISGO aan dat het bodemonderzoek niet bekend is. Zij ontvangt daarom graag een exemplaar van het bodemonderzoek voor het BodemInformatieSysteem. Het ISGO gaat op basisbeschrijving akkoord met het in de bodemparagraaf opgenomen onderzoek en de conclusie.
2. Wat betreft de paragraaf Wegverkeerslawaaï voert het ISGO aan dat onvoldoende inzichtelijk is gemaakt welke maatregelen genomen zullen worden om aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB te voldoen. Het ISGO geeft aan dat het bestemmingsplan hiertoe niet voldoende mogelijkheden biedt, behalve beter benadrukken dat met het treffen van maatregelen tot een aanvaardbare akoestische situatie binnenshuis kan worden gekomen en dat dit ook noodzakelijk is.

3. Het ISGO stelt dat een paragraaf over duurzaamheid/duurzaam bouwen dient te worden toegevoegd en geeft hierbij enkele voorbeelden van 'stelregels'. ISGO wijst op het belang van duurzaam bouwen om uitputting van grondstoffen te voorkomen en dat ieder zijn/haar verantwoordelijkheid moet dragen voor de leefomstandigheden van nu en de toekomst.

Beantwoording

1. Het bodemonderzoek zal aan het ISGO worden toegezonden.
2. De paragraaf van de toelichting over het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï en het akoestisch klimaat binnenshuis wordt aangevuld.
3. Het gemeentebestuur onderschrijft de wenselijkheid van duurzaam bouwen en heeft in het verleden ook het convenant duurzaam bouwen voor Goeree-Overflakkee mede ondertekend. Ook de initiatiefnemer van dit project onderschrijft de wenselijkheid van duurzaam bouwen en heeft de uitgangspunten hiervoor ondertekend. Het ene project biedt meer mogelijkheden voor duurzaam bouwen dan het andere, onder andere door ligging en ruimtelijke context. Duurzaam bouwen vormt bij de materiaalkeuze voor het voorliggende project een belangrijk aandachtspunt.

8.2. Inspraakreacties

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hart van Dirksland' heeft in het kader van de inspraakprocedure op basis van de gemeentelijke inspraakverordening vanaf 29 november 2009 voor een periode van 4 weken in het gemeentehuis ter inzage gelegen. Via de gemeentelijke website was het voorontwerpbestemmingsplan eveneens in te zien. Op 22 oktober 2010 zijn voorts omwonenden in de gelegenheid gesteld om tijdens een inloopbijeenkomst kennis te nemen van het project.

In het kader van de inspraakprocedure zijn 7 inspraakreacties ontvangen.

Anonimisering

Het (ontwerp)bestemmingsplan zal elektronisch beschikbaar worden gesteld. Op grond van de Wet bescherming persoonsgegevens is het niet toegestaan om persoonsgegevens (zogenoemde NAW-gegevens: naam, adres en woonplaats) van natuurlijke personen te verwerken zonder bijvoorbeeld een wettelijke grondslag, dringende noodzaak of toestemming van de betreffende personen. In de voorliggende paragraaf wordt hieraan voldaan door de namen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend niet bij name te noemen.

Ontvangen reacties

inspraakreactie	ontvangen	gemeentelijk registratienummer/naam
1.	27-12-2010	2010-07365-1.731.212 Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht
2.	21-12-2010	2010-07325-1.731.212
3.	29-12-2010	2010-07495-1.731.212
4.	28-12-2010	2010-07451-1.731.212
5.	27-12-2010	2010-07428-1.731.212
6.	24-12-2010	2010-07429-1.731.212
7.	24-12-2010	2010-07409-1.731.212

De inspraakreacties, die op een groot aantal punten inhoudelijk hetzelfde luiden, worden hieronder behandeld. Hierbij wordt de inhoudelijke reactie samengevat en van een beantwoording voorzien. Per reactie wordt aangegeven of deze heeft geleid tot aanpassing of aanvulling van het plan.

1. 27-12-2010/2010-07365-1.731.212 - Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht, Enkele Ring 59, 3245 AH Sommelsdijk**Samenvatting inspraakreactie**

1. Inspreker is van mening dat de maximale bouw- en goothoogte (15 m en 10 m) voor de voorgenomen bebouwing in de zuidelijke hoek van het plangebied niet past binnen de historische dorpskern van Dirksland en vlak bij de Ring, omdat het pand van deze hoogte de omgeving te veel zal domineren. Inspreker stelt voor de maximale bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 12 m en 7 m.
2. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogte van 10 m voor de rest van de voorgenomen bebouwing aan het Achterdorp niet past binnen de cultuurhistorische waarde van het Achterdorp, omdat platte daken ook worden toegestaan en de bouwhoogten in de straat onevenwichtig verdeeld worden (driehoog aan de westzijde en anderhalf hoog aan de oostzijde). Inspreker stelt voor tevens een goothoogte van 7 m vast te leggen of bij voorkeur de bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 8 m en 5 m.
3. Inspreker stelt dat de rechte rooilijn langs het Achterdorp niet aansluit bij de oorspronkelijke historische 'geknikte' rooilijn van het Achterdorp in tegenstelling tot het in de inleiding genoemde uitgangspunt om de huidige rooilijn te handhaven. Inspreker stelt voor om de historische knik in het bouwvlak op te nemen, zodat de rooilijn past binnen de identiteit en waarde van de oude dorpskern.
4. Inspreker stelt voor om de laatste zinsnede in 'Artikel 7 Waarde – Archeologie 3' lid 7.2.b.2 en 7.3.3.b 'het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige' te schrappen om aan te sluiten bij het nationale en lokale beleid dat erop gericht is om archeologische waarden zo mogelijk in situ te bewaren. Inspreker wijst erop dat dit mogelijk is door de bestaande bebouwing te restaureren en zo verstoring door sloop en bouw te voorkomen.
5. Inspreker stelt voor om de panden aan het Achterdorp 7, 9, 11, 13 en 17 de status 'beeldbepalend pand' toe te kennen om aan te sluiten bij het vigerende bestemmingsplan waarin de bebouwing bestemd is tot Primair Centrumvoorzieningen met cultuurhistorische waarde. De gemeenteraad heeft destijds gekozen voor het in stand houden van beeldbepalende panden (aanzicht en identiteit) aan het Achterdorp.
6. Inspreker verzoekt om aan de westzijde van het Achterdorp de nog aanwezige cultuurhistorische waarden te beschermen. Het niet opnemen van voorwaarden tot behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing van het Achterdorp is in strijd met het gelijkheidsbeginsel. De gemeente heeft wel eisen gesteld aan de bebouwing aan de andere zijde van het Achterdorp.
7. Inspreker stelt dat het cultuurhistorisch beleidskader nog toegevoegd dient te worden aan de toelichting, zoals de cultuurhistorische hoofdstructuur en de opmerkingen over de cultuurhistorie bij de sectorale aspecten.
8. Inspreker stelt dat duidelijk in het plan vermeld moet worden dat het plan voor een belangrijk deel binnen de historische dorpskern valt, wat blijkt uit onder andere de archeologische en cultuurhistorische kaart/gegevens. Inspreker is van mening dat de omschrijving dat het plangebied tegen de dorpskern aanligt, een bewust verkeerde voorstelling van zaken betreft, ofwel misleiding om de aanslag op de kwaliteit van de kern van Dirksland die hierdoor mogelijk wordt gemaakt te bagatelliseren.
9. Inspreker verzoekt om op de plankaart een maximale bouwhoogte ter plaatse van de bestemming 'GD' op te nemen of maximaal één bouwlaag toe te staan.
10. Inspreker verzoekt een realistische onderbouwing van de feitelijke woningbehoefte op te nemen waarin onder meer de volgende punten aan bod komen: de te verwachten voortgaande krimp van de lokale bevolking; de huidige leegstand in het dorp; de andere bouwlocaties die in Dirksland zijn gepland of al worden gerealiseerd; het feit dat de

meerderheid van de woningzoekenden geen nieuwe zelfstandige woning zoekt maar wil verhuizen. De woningbehoefte wordt vanwege deze beperkingen overschat.

Beantwoording

1. Een van de uitgangspunten van het plan was om de hoek van het Achterdorp met de Burgemeester C. Zaaijerlaan te verbijzonderen. Hieraan is vorm gegeven door de bebouwing op deze hoek te voorzien van een kap. Ten opzichte van de aansluitende bebouwing langs Achterdorp en Burgemeester C. Zaaijerlaan leidt dit tot een grotere bouwhoogte. Op zich is de aanwezigheid van hogere panden tussen wat lagere bebouwing niet ongewoon in Dirksland. Dit doet zich onder andere voor langs de Ring, Voorstraat en Winterstraat. De Welstandscommissie beoordeelde het accent op de hoek Achterdorp/Burgemeester C. Zaaijerlaan als een waardevolle toevoeging aan het plan.
2. Naast de panden die bestaan uit 1 of anderhalve bouwlaag met kap komen aan de oostzijde van het Achterdorp ook enkele hogere panden voor, terwijl het hoekpand aan de noordoostzijde bestaat uit twee volwaardige bouwlagen met een platte afdekking. Hierdoor zal er geen sprake van zijn, dat de bouwhoogten in de straat onevenwichtig worden verdeeld. Verschillende nieuwe 'pandjes' hebben bovendien een terugliggende gevel op de bovenste bouwlaag. Hierdoor ontstaat een gevelbeeld van afzonderlijke panden met wisselende hoogte, maar met meer samenhang dan de oostzijde van de straat waar het beeld zeer verbrokkeld is. De nieuwe panden aan de westzijde zullen zich vooral als individuele panden manifesteren. Behalve door het verschillend omgaan met de buitenruimten aan de zijde van het Achterdorp wordt het beeld van afzonderlijke pandjes onder andere bereikt door verschillen in kleur en vorm van de hekwerken, kleuren van kozijnen en hoogte en vorm van daklijsten.
3. Naar aanleiding van eerdere opmerkingen uit de gemeenteraad en de opmerking van de Welstandscommissie dat een lichte knik in de langgerekte gevel aan het Achterdorp wenselijk is, is het bouwplan aangepast. In de gevellijn zijn drie verspringingen aangebracht: het hoekpand springt circa 20 cm naar voren ten opzichte van het naastgelegen bouwdeel, ongeveer halverwege springt de gevel nog eens 30 cm terug en het laatste 'pandje' naast de steeg springt weer 10 cm naar voren. Het terugbrengen van de oorspronkelijke knik in de bebouwing is financieel niet haalbaar. In de aansluiting van het trottoir op de rijbaan blijft de knik echter gehandhaafd, zodat deze in het straatbeeld terugkomt.
4. De betreffende bepaling is erop gericht om archeologische waarden veilig te stellen. Indien dit mogelijk is door het behoud van resten in de bodem, dan zal daar altijd naar worden gestreefd. Begeleiding door een archeologisch deskundige is daarbij zeker van belang. Behoud van resten in de bodem zal niet altijd mogelijk zijn. De regeling is erop gericht om het archeologisch belang een volwaardige plaats te geven in het ruimtelijk proces, waarbij archeologische waarden niet mogen worden geschaad. Ook bij eventuele opgravingen is begeleiding door een archeologisch deskundige van belang. Restaureren van de bestaande bebouwing om op deze wijze versterking van de bebouwing te voorkomen is niet haalbaar. Gelet op de huidige erbarmelijke staat van de bebouwing en de vele aan- en uitbouwen zijn ingrijpende maatregelen nodig. Behalve de hoge kosten van restauratie moet ook rekening worden gehouden met aanzienlijk lagere opbrengsten. Bovendien zijn er minder mogelijkheden om het centrum weer levendig te maken.
5. Bij de in 2006 opgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsrichtlijnen voor Hart van Dirksland werd geconstateerd dat vanuit de gemeente een aantal panden aan het Achterdorp als waardevol werd aangemerkt. De bebouwing achter de gevels heeft echter in de loop van de tijd veel veranderingen ondergaan, waardoor deze niet behoudenswaardig wordt geacht. Hoewel het behoud van de gevels destijds uitgangspunt was, werd de waarde van de gevels niet zo hoog ingeschat, dat dit aanlei-

ding gaf tot aanwijzing als gemeentelijk monument. Ook bij het eerder, in 1991 uitgevoerde Monumenten Inventarisatie Project (MIP) in opdracht van de provincie Zuid-Holland werd slechts één pand aan de westzijde van het Achterdorp op de MIP-lijst opgenomen, namelijk Achterdorp 11. Vermelding op de MIP-lijst betekende overigens niet automatisch dat een pand een monumentenstatus diende te krijgen. De lijst diende vooral als basis voor een verdere selectie. Bij de verdere planontwikkeling bleek echter handhaving en herstel van de bestaande gevels financieel niet haalbaar. Op dat moment is een nadere afweging aan de orde: vasthouden aan het uitgangspunt van handhaving van de bestaande gevels met als gevolg dat het project geen doorgang vindt en de verpaupering van het gebied doorgaat, of kiezen voor een aanpak waarbij binnen de historische context een plan wordt ontwikkeld dat recht doet aan de kwaliteit van het gebied maar financieel wel uitvoerbaar is. De raad heeft voor dit laatste gekozen. Het alsnog aanwijzen van de door inspreker aangegeven panden als gemeentelijk monument heeft – los van de vraag of de waarde van de panden de aanwijzing als monument rechtvaardigen – naar verwachting tot gevolg dat de situatie aan het Achterdorp tot in lengte van jaren weinig zal veranderen en de ruimtelijke kwaliteit eerder zal afnemen dan verbeteren. Verbetering is in de geschetste situatie vooral afhankelijk van particulier initiatief. De ervaring wijst uit dat het veel moeite kost om dergelijke initiatieven van de grond te tillen. Particulier initiatief heeft de jarenlange verpaupering van het Achterdorp niet kunnen keren. Dit geldt – zij het in mindere mate – ook voor de oostzijde van deze straat. Verwacht wordt dat de nieuwbouwplannen voor de westzijde van het Achterdorp ook een positieve impuls vormen voor de oostzijde.

6. Hiervoor is al aangegeven dat een afweging heeft plaatsgevonden van het behoud van de bestaande bebouwing c.q. gevels in relatie tot de uitvoerbaarheid van het plan. Het resultaat is dat er geen mogelijkheden zijn om met behoud van de bestaande bebouwing een ingrijpende kwaliteitsverbetering te bereiken. Wel volgt de nieuwbouw aan de zijde van het Achterdorp grotendeels de vroegere bouwlijnen. Het is niet duidelijk waar inspreker op duidt als hij stelt dat de gemeente wel eisen heeft gesteld aan de bebouwing aan de andere zijde van het Achterdorp. Bij ieder bouwplan worden eisen gesteld, onder andere aan de hand van de Welstandsnota. Afhankelijk van het karakter van het gebied waarop het bouwplan betrekking heeft zijn de eisen meer of minder stringent.
7. De toelichting zal waar mogelijk op dit punt worden aangevuld.
8. Inspreker merkt terecht op dat een belangrijk deel van het plangebied onderdeel uitmaakt van de historische dorpskern. De toelichting wordt aangepast. Bij de bekendmaking van de formele procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan zal de juiste formulering worden gebruikt.
9. Binnen een deel van de bestemming 'Gemengd' is een bouwvlak aangegeven, een deel valt buiten het bouwvlak. De letters GD slaan op het deel buiten het bouwvlak. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd. De hoogte daarvan is geregeld in de bij het plan horende regels. De maximale hoogtematen binnen het bouwvlak zijn door middel van aanduidingen op de verbeelding aangegeven.
10. De Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee laat zien dat er voor de gemeente Dirksland tot 2025 geen krimp verwacht wordt. Eveneens een belangrijke factor voor de woningbehoefte is de daling van de gemiddelde woningbezetting. Door allerlei oorzaken neemt de gemiddelde huishoudensgrootte af. Een lagere gemiddelde woningbezetting leidt ertoe, dat zelfs een afname van het inwoneraantal niet hoeft te resulteren in een daling van de woningbehoefte. Voor Dirksland wordt verwacht dat alleen al door een daling van de gemiddelde woningbezetting in de gemeente de komende jaren een vraag naar woningen blijft bestaan. De gemiddelde woningbezetting in Dirksland is namelijk vrij hoog en bedroeg op 1 januari 2010 2,48. Ter vergelijking: landelijk was de gemiddelde woningbezetting op de genoemde datum 2,22, in de provincie Zuid-Holland 2,17.

In de huursector in Dirksland is geenszins sprake van leegstand. Vrijkomende huurwoningen zijn zeker weer nodig om aan de vraag naar huurwoningen te kunnen voldoen. Er zijn inderdaad nog andere woningbouwlocaties in Dirksland in voorbereiding of uitvoering. Deze hebben alle een verschillende ruimtelijke context, wat leidt tot een verscheidenheid in woonmilieus en een gevarieerd aanbod voor verschillende doelgroepen. De woningbouwvereniging verwacht dat na realisering van de plannen waarin zij participeert, er nog steeds een wachtlijst is van woningzoekenden. Zij verwacht dit op basis van het grote aantal ingeschreven woningzoekenden. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 2 bij de toelichting. Het opkopen van koopwoningen door de woningbouwvereniging en omzetting in huurwoningen om op deze wijze in de vraag naar huurwoningen te kunnen voorzien is geen optie, gezien de leeftijd en/of onderhoudstoestand van particuliere koopwoningen en/of de vraagprijzen.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de verbeelding of planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Waar nodig zal de toelichting worden aangepast.

2. 21-12-2010/2010-07325-1.731.212

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker is van mening dat de maximale bouw- en goothoogte (15 m en 10 m) voor de voorgenomen bebouwing in de zuidelijke hoek van het plangebied niet past binnen de historische dorpskern van Dirksland en zeker niet vlak bij de Ring, omdat het pand van deze hoogte de omgeving te veel zal domineren. Inspreker stelt voor de maximale bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 12 m en 7 m.
2. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogte van 10 m voor de rest van de voorgenomen bebouwing aan het Achterdorp niet past binnen de cultuurhistorische waarde van het Achterdorp, omdat platte daken ook worden toegestaan en de bouwhoogten in de straat onevenwichtig verdeeld wordt (driehoog aan de westzijde en anderhalf hoog aan de oostzijde). Inspreker stelt voor tevens een goothoogte van 7 m vast te leggen of bij voorkeur de bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 8 m en 5 m.
3. Inspreker is van mening dat in het voorontwerp geheel geen rekening is gehouden met de authentieke kern van Dirksland vanwege het 'foeilelijke uiterlijk' van het hele plan. Inspreker verwijst naar het 'foeilelijke' gemeentehuis dat al is gebouwd in de authentieke Voorstraat van het dorp en hoopt dat niet nogmaals dezelfde fout wordt gemaakt.

Beantwoording

1. Zie inspraakreactie 1 onder punt 1.
2. Zie inspraakreactie 1 onder punt 2.
3. Uitgangspunt voor het plan is een herontwikkeling die zich voegt binnen de historische context, maar die tegelijkertijd een eigen, nieuw beeld oproept. De gemeente is van mening dat de plannen hieraan ruimschoots voldoen. Er is gestreefd naar een duidelijke verticale geleiding, waardoor aan het Achterdorp en aan de Burgemeester C. Zaaijerlaan een beeld ontstaat van individuele pandjes. De Welstandscommissie heeft zich positief uitgelaten over het plan. Zij kan zich vinden in de hoofdpzet en het gevarieerde beeld van de verschillende gebouwdelen en de aansluiting die is gezocht zowel bij de historische bebouwing van de dorpskern als de jaren '30 structuur in de Burgemeester C. Zaaijerlaan.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3. 29-12-2010/2010-xxx-1.731.212**Samenvatting inspraakreactie**

1. Inspreker is van mening dat de maximale bouw- en goothoogte (15 m en 10 m) voor de voorgenomen bebouwing in de zuidelijke hoek van het plangebied niet past binnen de historische dorpskern van Dirksland en zeker niet vlak bij de Ring, omdat het pand van deze hoogte de omgeving te veel zal domineren. Inspreker stelt voor de maximale bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 12 m en 7 m.
2. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogte van 10 m voor de rest van de voorgenomen bebouwing aan het Achterdorp niet past binnen de cultuurhistorische waarde van het Achterdorp, omdat platte daken ook worden toegestaan en de bouwhoogten in de straat onevenwichtig verdeeld wordt (driehoog aan de westzijde en anderhalf hoog aan de oostzijde). Inspreker stelt voor tevens een goothoogte van 7 m vast te leggen of bij voorkeur de bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 8 m en 5 m.
3. Inspreker stelt dat de rechte rooilijn langs het Achterdorp niet aansluit bij de oorspronkelijke historische 'geknikte' rooilijn van het Achterdorp in tegenstelling tot het in de inleiding genoemde uitgangspunt om de huidige rooilijn te handhaven. Inspreker stelt voor om de historische knik in het bouwvlak op te nemen, zodat de rooilijn past binnen de identiteit en waarde van de oude dorpskern.
4. Inspreker stelt voor om de laatste zinsnede in 'Artikel 7 Waarde - Archeologie 3' lid 7.2.b.2 en 7.3.3.b 'het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige' te schrappen om aan te sluiten bij het nationale en lokale beleid dat erop gericht is om archeologische waarden zo mogelijk in situatie te bewaren. Inspreker wijst erop dat dit mogelijk is door de bestaande bebouwing te restaureren en zo verstoring door sloop en bouw te voorkomen.
5. Inspreker stelt voor om de panden aan het Achterdorp 7, 9, 11, 13 en 17 de status 'beeldbepalend pand' toe te kennen om aan te sluiten bij het vigerende bestemmingsplan waarin de bebouwing bestemd is tot Primair Centrumvoorzieningen met cultuurhistorische waarde. De gemeenteraad heeft destijds gekozen voor het in stand houden van beeldbepalende panden (aanzicht en identiteit) aan het Achterdorp.

Beantwoording

1. Zie inspraakreactie 1 onder punt 1.
2. Zie inspraakreactie 1 onder punt 2.
3. Zie inspraakreactie 1 onder punt 3.
4. Zie inspraakreactie 1 onder punt 4.
5. Zie inspraakreactie 1 onder punt 5.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. 28-12-2010/2010-07451-1.731.212**Samenvatting inspraakreactie**

1. Inspreker is van mening dat de maximale bouw- en goothoogte (15 m en 10 m) voor de voorgenomen bebouwing in de zuidelijke hoek van het plangebied niet past binnen de historische dorpskern van Dirksland en zeker niet vlak bij de Ring, omdat het pand van

deze hoogte de omgeving te veel zal domineren. Inspreker stelt voor de maximale bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 12 m en 7 m.

2. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogte van 10 m voor de rest van de voorgenomen bebouwing aan het Achterdorp niet past binnen de cultuurhistorische waarde van het Achterdorp, omdat platte daken ook worden toegestaan en de bouwhoogten in de straat onevenwichtig verdeeld wordt (driehoog aan de westzijde en anderhalf hoog aan de oostzijde). Inspreker stelt voor tevens een goothoogte van 7 m vast te leggen of bij voorkeur de bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 8 m en 5 m.
3. Inspreker stelt dat de rechte rooilijn langs het Achterdorp niet aansluit bij de oorspronkelijke historische 'geknikte' rooilijn van het Achterdorp in tegenstelling tot het in de inleiding genoemde uitgangspunt om de huidige rooilijn te handhaven. Inspreker stelt voor om de historische knik in het bouwvlak op te nemen, zodat de rooilijn past binnen de identiteit en waarde van de oude dorpskern.

Beantwoording

1. Zie inspraakreactie 1 onder punt 1.
2. Zie inspraakreactie 1 onder punt 2.
3. Zie inspraakreactie 2 onder punt 3.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het voorontwerpbestemmingsplan.

5. 27-12-2010/2010-07428-1.731.212

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker is van mening dat de maximale bouw- en goothoogte (15 m en 10 m) voor de voorgenomen bebouwing in de zuidelijke hoek van het plangebied niet past binnen de historische dorpskern van Dirksland en vlak bij de Ring, omdat het pand van deze hoogte de omgeving te veel zal domineren. Inspreker stelt voor de maximale bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 12 m en 7 m.
2. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogte van 10 m voor de rest van de voorgenomen bebouwing aan het Achterdorp niet past binnen de cultuurhistorische waarde van het Achterdorp, omdat platte daken ook worden toegestaan en de bouwhoogten in de straat onevenwichtig verdeeld wordt (driehoog aan de westzijde en anderhalf hoog aan de oostzijde). Inspreker stelt voor tevens een goothoogte van 7 m vast te leggen of bij voorkeur de bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 8 m en 5 m.
3. Inspreker stelt dat de rechte rooilijn langs het Achterdorp niet aansluit bij de oorspronkelijke historische 'geknikte' rooilijn van het Achterdorp in tegenstelling tot het in de inleiding genoemde uitgangspunt om de huidige rooilijn te handhaven. Inspreker stelt voor om de historische knik in het bouwvlak op te nemen, zodat de rooilijn past binnen de identiteit en waarde van de oude dorpskern.
4. Inspreker stelt voor om de panden aan het Achterdorp 7, 9, 11, 13 en 17 de status 'beeldbepalend pand' toe te kennen om aan te sluiten bij het vigerende bestemmingsplan waarin de bebouwing bestemd is tot Primair Centrumvoorzieningen met cultuurhistorische waarde. De gemeenteraad heeft destijds gekozen voor het in stand houden van beeldbepalende panden (aanzicht en identiteit) aan het Achterdorp.

Beantwoording

1. Zie inspraakreactie 1 onder punt 1.
2. Zie inspraakreactie 1 onder punt 2.

3. Zie inspraakreactie 2 onder punt 3.
4. Zie inspraakreactie 2 onder punt 5.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. 24-12-2010/2010-07429-1.731.212

Samenvatting inspraakreactie

1. Inspreker is van mening dat de maximale bouw- en goothoogte (15 m en 10 m) voor de voorgenomen bebouwing in de zuidelijke hoek van het plangebied niet past binnen de historische dorpskern van Dirksland en zeker niet vlak bij de Ring, omdat het pand van deze hoogte de omgeving te veel zal domineren. Inspreker stelt voor de maximale bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 12 m en 7 m.
2. Inspreker is van mening dat de maximale bouwhoogte van 10 m voor de rest van de voorgenomen bebouwing aan het Achterdorp niet past binnen de cultuurhistorische waarde van het Achterdorp, omdat platte daken ook worden toegestaan en de bouwhoogten in de straat onevenwichtig verdeeld wordt (driehoog aan de westzijde en anderhalf hoog aan de oostzijde). Inspreker stelt voor tevens een goothoogte van 7 m vast te leggen of bij voorkeur de bouw- en goothoogte te verlagen naar respectievelijk 8 m en 5 m.
3. Inspreker stelt dat de rechte rooilijn langs het Achterdorp niet aansluit bij de oorspronkelijke historische 'geknikte' rooilijn van het Achterdorp in tegenstelling tot het in de inleiding genoemde uitgangspunt om de huidige rooilijn te handhaven. Inspreker stelt voor om de historische knik in het bouwvlak op te nemen, zodat de rooilijn past binnen de identiteit en waarde van de oude dorpskern.
4. Inspreker stelt voor om de laatste zinsnede in 'Artikel 7 Waarde - Archeologie 3' lid 7.2.b.2 en 7.3.3.b 'het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige' te schrappen om aan te sluiten bij het nationale en lokale beleid dat erop gericht is om archeologische waarden zo mogelijk in situatie te bewaren. Inspreker wijst erop dat dit mogelijk is door de bestaande bebouwing te restaureren en zo verstoring door sloop en bouw te voorkomen.
5. Inspreker stelt voor om de panden aan het Achterdorp 7, 9, 11, 13 en 17 de status 'beeldbepalend pand' toe te kennen om aan te sluiten bij het vigerende bestemmingsplan waarin de bebouwing bestemd is tot Primair Centrumvoorzieningen met cultuurhistorische waarde. De gemeenteraad heeft destijds gekozen voor het in stand houden van beeldbepalende panden (aanzicht en identiteit) aan het Achterdorp.
6. Inspreker wijst erop dat de bij het voorontwerp behorende bijlagen onjuiste c.q. misleidende informatie bevatten. Verwijzing hiernaar lijkt niet aanbevolen.

Beantwoording

1. Zie inspraakreactie 1 onder punt 1.
2. Zie inspraakreactie 1 onder punt 2.
3. Zie inspraakreactie 1 onder punt 3.
4. Zie inspraakreactie 1 onder punt 4.
5. Zie inspraakreactie 1 onder punt 5.
6. Het als bijlage aan de toelichting toevoegen van de verschillende onderzoeken en andere documenten is wenselijk zodat iedereen kennis kan nemen van de gegevens waarop het bestemmingsplan mede is gebaseerd. Het is niet duidelijk waar inspreker specifiek op duidt indien hij het heeft over onjuiste of misleidende informatie omdat hij dit niet nader onderbouwt.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7. 24-12-2010/2010-07409-1.731.212**Samenvatting inspraakreactie**

1. Inspreker stelt dat het plangebied niet tegen de oude dorpskern aanligt, maar onderdeel uitmaakt van de historische dorpskern van Dirksland en verwijst daarbij naar de Cultuurhistorische Hoofdstructuur.
2. Inspreker geeft aan dat de plangrens niet klopt.
3. Inspreker stelt dat het college in het voorontwerp geen rekening houdt met de CHS wat wel van cruciaal belang is. Verzocht wordt het voorontwerpbestemmingsplan opnieuw in procedure te brengen volgens de daarvoor geldende regels en te zorgen voor een bestemmingsplan dat recht doet aan de CHS.
4. Inspreker onderschrijft de bezwaren van de Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht.

Beantwoording

1. Zie inspraakreactie 1 onder punt 8.
2. Inspreker geeft geen onderbouwing van de opmerking dat de plangrens niet klopt. Het is daardoor niet duidelijk waarop deze opmerking exact betrekking heeft. Ambtshalve is de omschrijving van de plangrens wel enigszins aangepast.
3. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangevuld. Er is geen aanleiding om opnieuw een inspraakprocedure te houden over het voorontwerpbestemmingsplan. De inspraakprocedure vormt op basis van de Wet ruimtelijke ordening geen verplicht onderdeel van de procedure.
4. Zie de beantwoording van de inspraakreactie van de Stichting tot Bescherming van het Dorpsgezicht.

Conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van de verbeelding of planregels van het ontwerpbestemmingsplan. Waar nodig zal de toelichting worden aangepast.