

WIJZIGINGSPLAN LOCATIE ZANDWEG ACHTHUIZEN

TOELICHTING



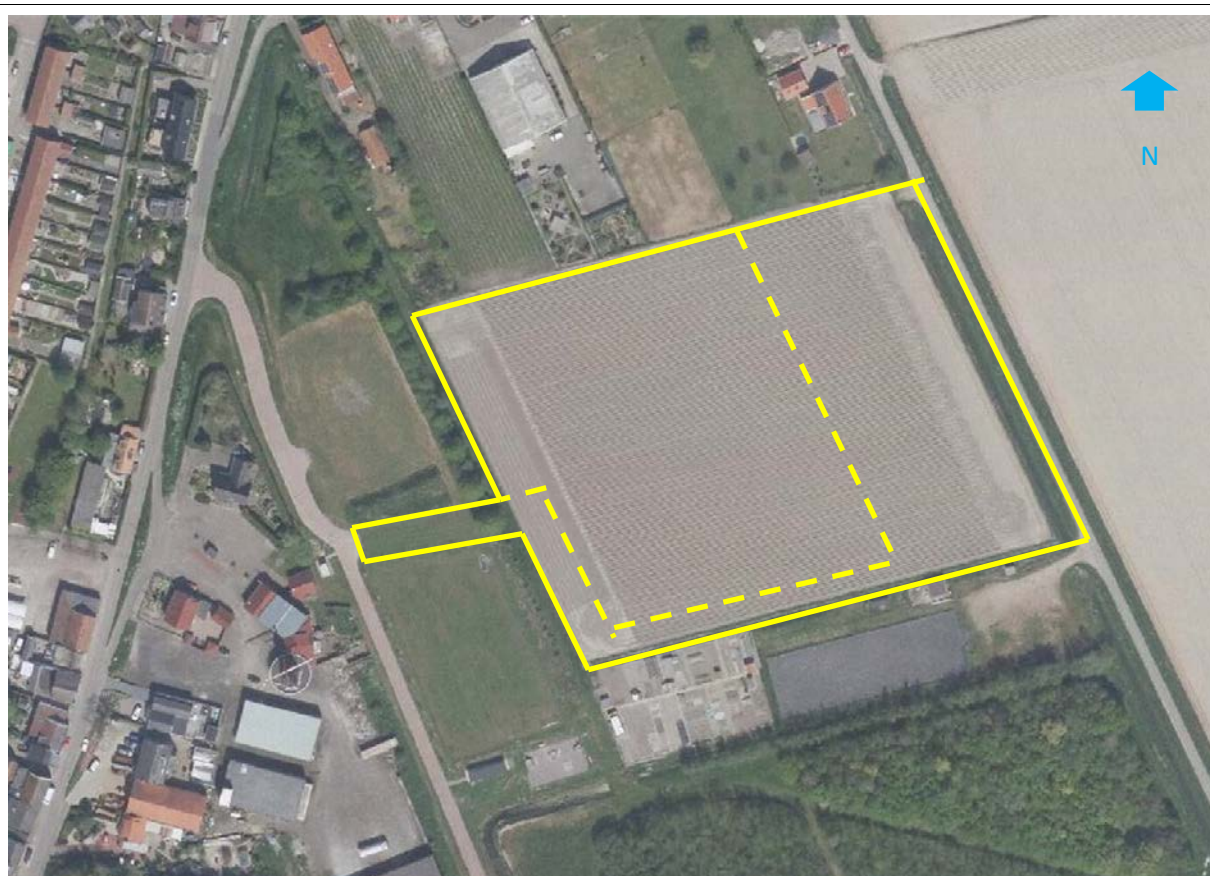
Titel:	Wijzigingsplan locatie Zandweg Achthuizen
Gemeente:	Goeree-Overflakkee
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1924.AHZandweg.WP30
Project:	17-157
Datum:	10 september 2018
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
In opdracht van:	Kroon & De Koning
Informatie mede afkomstig van:	Urban Toolbox

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	6
1.3 Opbouw	6
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Beoogde situatie	7
2.3 Betekenis van het wijzigingsplan	10
H3. Toetsing	11
3.1 Beleid	11
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	13
3.3 Ondergrond	15
3.4 Water	15
3.5 Ecologie	17
3.6 Verkeer en parkeren	17
3.7 Milieuhinder	17
3.8 Grijze milieuaspecten	18
H4. Juridische vormgeving	20
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	20
4.2 Opzet bestemmingsregeling	20
H5. Uitvoerbaarheid	21
5.1 Economische uitvoerbaarheid	21
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Bijlage 1. Wateradvies	22
Bijlage 2. Beantwoording zienswijzen ontwerp wijzigingsplan 'Zandweg Achthuizen'	23



Figuur 1. Ligging plangebied



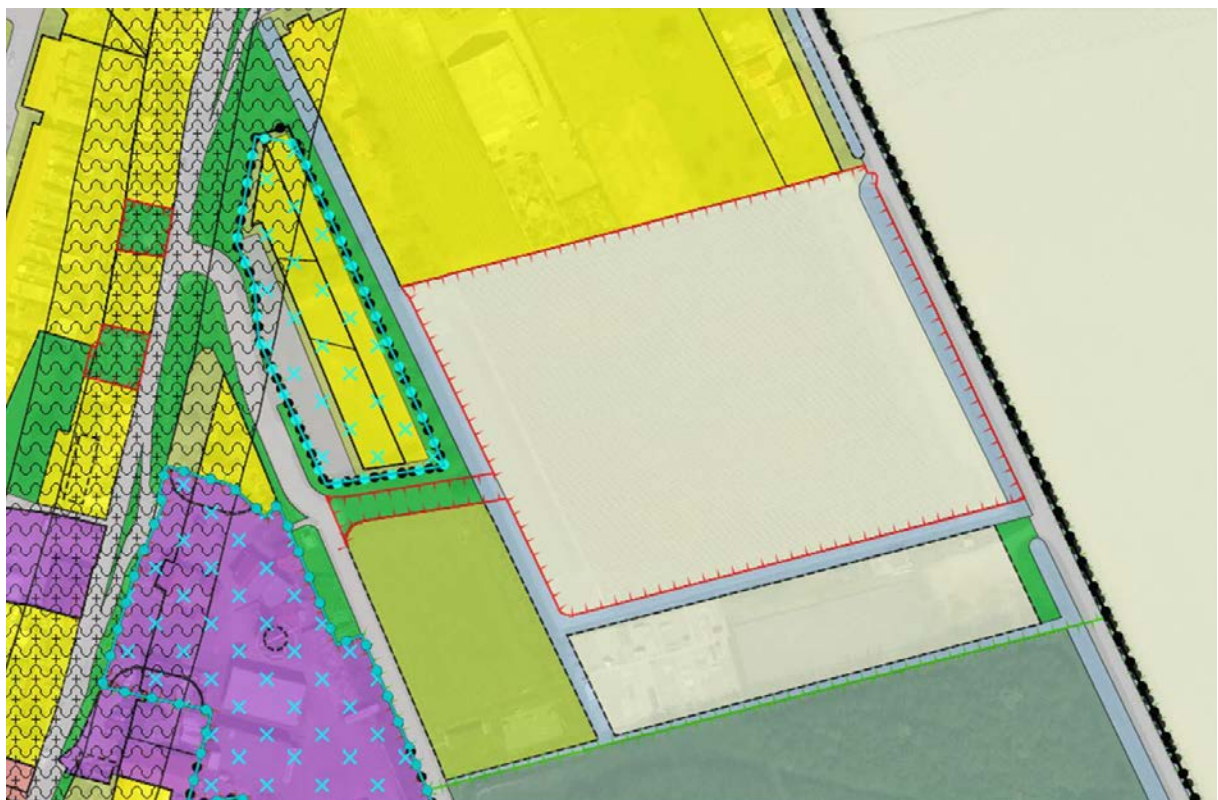
Figuur 2. Gebied wijzigingsbevoegdheid(doorgetrokken lijn) en wijzigingsplan (onderbroken lijn)

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Al geruime tijd is sprake van woningbouwplannen op het landbouwperceel tussen de H'Oranjeweg en de Zandweg in Achthuizen. In het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde dat op 5 juli 2012 is vastgesteld door de toenmalige gemeenteraad van Oostflakkee, is aan het gebied een wijzigingsbevoegdheid toegekend. De ontwikkeling maakte deel uit van een bredere ontwikkeling, bestaande uit een verplaatsing van de volkstuinen en de ijsbaan in combinatie met een nieuwe ontsluitingsweg de H'Oranjeweg (is inmiddels gerealiseerd) alsmede het in overeenstemming brengen van de bestemming met de bedrijfsactiviteiten rond de molen en het toevoegen van woningen langs de H'Oranjeweg (in augustus 2017 is daarvoor een voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd).

Onderhavig wijzigingsplan maakt uitsluitend de realisatie van vijf woningbouwkavels langs de Zandweg mogelijk, gebruik makend van de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan.



Figuur 3. Bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied is het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde van toepassing. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft een aantal beroepen gegrond verklaard en naar aanleiding daarvan het bestemmingsplan op enkele onderdelen vernietigd. Het plangebied en de wijzigingsbevoegdheid zijn niet geraakt door het besluit van de ABRS. Voor het plangebied (wijzigingsbevoegdheid) is het bestemmingsplan met de bestemming 'Agrarisch' nog van toepassing (figuur 3).

In het plangebied is de specifieke wijzigingsbevoegdheid 8 van toepassing. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt gebruik gemaakt. Deze wijzigingsbevoegdheid, opgenomen in artikel 24 van het bestemmingsplan, stelt:

“Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 8' het bestemmingsplan wijzigingen ten behoeve van woningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- *het aantal woningen bedraagt ten hoogste 42;*
- *de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;*
- *bij de bouwhoogte van gebouwen dienen de bepalingen inzake de molenbiotoop in acht te worden genomen;*
- *binnen het bestemmingsvlak dient ten minste 10% van de toename aan verharding gecompenseerd te worden met open water;*
- *te dempen water dient te worden gecompenseerd;*
- *er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen;*
- *ontsluiting dient te geschieden via de nieuwe ontsluiting achter Achthuisensedijk 53;*
- *een noodontsluiting dient te worden gerealiseerd richting de Zandweg;*
- *aangetoond dient te zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.”*

Onderstaand wordt aangegeven op welke plaats in het document de verantwoording plaatsvindt:

het aantal woningen bedraagt ten hoogste 42;	Verantwoord in paragraaf 3.1
de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m;	Opgenomen op verbeelding
bij de bouwhoogte van gebouwen dienen de bepalingen inzake de molenbiotoop in acht te worden genomen;	Regeling van de molenbiotoop zoals geformuleerd in de Verordening ruimte wordt voor dit wijzigingsplan gevolgd
binnen het bestemmingsvlak dient ten minste 10% van de toename aan verharding gecompenseerd te worden met open water;	Verantwoord in paragraaf 3.4
te dempen water dient te worden gecompenseerd;	Verantwoord in paragraaf 3.4
er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen;	Verantwoord in paragraaf 3.6 en in regels
ontsluiting dient te geschieden via de nieuwe ontsluiting achter Achthuisensedijk 53;	Verantwoord in hoofdstuk 2 en op verbeelding
een noodontsluiting dient te worden gerealiseerd richting de Zandweg;	Verantwoord in hoofdstuk 2 en op verbeelding
aangetoond dient te zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functies.	Verantwoord in paragraaf 3.2

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

H2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de kern Achthuizen (figuur 1). Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft wordt begrensd door de achterzijde van woonpercelen aan het Lesje in het noorden, de Zandweg in het oosten, de volkstuinten en paardenbak met daarachter het dorpsbos in het zuiden en de ijsbaan, de molen en de beoogde nieuwbouw van woningen aan de H'Oranjeweg in het westen (figuur 2).

De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op het kadastrale perceel van de gemeente Oostflakkee sectie M perceel 224. Het totale perceel is circa twee hectare groot en thans in gebruik als landbouwgrond. De aansluiting van het perceel op de H'Oranjeweg maakt ook deel uit van de wijzigingsbevoegdheid en is gelegen op het kadastrale perceel van de gemeente Oostflakkee sectie M perceel 514. Dit wijzigingsplan heeft uitsluitend betrekking op de realisatie van maximaal vijf woonpercelen aan de Zandweg.



Figuur 4. Bestaande situatie met zicht vanuit Zandweg op dorpsbos, molen en achterzijde Lesje

2.2 Beoogde situatie

De totale wijzigingsbevoegdheid gaat uit van de realisatie van maximaal 42 woningen. Beleidsmatig bestaat de wens om het aantal nieuwbouwwoningen te verminderen, omdat er thans teveel woningbouw in Achthuizen geprogrammeerd is, niet alleen op deze locatie, maar ook op de locatie Van Reijen (20) en de locatie H'Oranjestraat (24). In het huidige woningbouwprogramma is nog sprake van 86 woningen. Het thans voorziene aantal woningen ligt lager (grosso modo de helft).

Plan	Aantal woningen in programma (categorie 3)	Aantal woningen voorzien
Locatie Van Reijen	20	0
Locatie H'Oranjestraat	24	9
Locatie Zandweg-H'Oranjestraat	42	Thans 5

In afstemming tussen gemeente en initiatiefnemer is een ontwerpproces tot stand gekomen, waarin een lager aantal woningen wordt gerealiseerd, maar waarbij het gebied wel voor de ontwikkeling van de kern Achthuizen gereserveerd wordt. Er zijn enkele principe-invullingen voor de hele locatie getekend, waarbij in eerste instantie alleen negen à tien woningen langs de H'Oranjeweg (eigendom gemeente) en vijf woningen langs de Zandweg (eigendom initiatiefnemer) worden gerealiseerd. In deze fase worden al wel de contouren waarbinnen de verdere ontwikkeling plaats kan vinden

duidelijk, maar er is nog veel vrijheid in de verdere invulling. Als gevolg van de bouw van vijf woningen aan de Zandweg komt de rest van het plangebied binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te liggen.

Twee principe-invullingen voor de hele locatie zijn ter illustratie opgenomen in figuur 5 en 6. In beide gevallen zijn de onderliggende landschappelijke lijnen als uitgangspunt voor de verkaveling genomen. De negen woningen op gemeentelijk eigendom zijn georiënteerd op de H'Oranjeweg. Aan de achterzijde van die woningen is een bestaande windsingel stevig aangezet. In het wijzigingsgebied ligt de plek van de toegang vast. Achter de woningen op gemeentelijk eigendom is een rug-aan-rug verkaveling het meest logisch. Illustratief zijn hier rijwoningen geprojecteerd. In dezelfde lijn naar het zuiden ligt een aantal patiowoningen, laag vanwege de molenbiotop met oriëntatie op de ijsbaan.



Figuur 5. Illustratie van een eerste mogelijke principe-invulling

Aan de zijde van de Zandweg wordt bebouwing op grote kavels – die al is ingezet door de nieuw gerealiseerde woning en de extra reeds bestemde woning achter de woningen aan het Lesje – gerealiseerd. Kavels van circa 1.000 m² bieden hier de mogelijkheid voor vijf vrijstaande woningen met open blik over de polder ten oosten van de Zandweg en een flinke tuin op het westen.

Deze vijf vrijstaande woningen worden ontsloten via de Zandweg. De Zandweg is een smalle weg, waar twee auto's elkaar niet kunnen passeren. Het is wenselijk het karakter als weg in het buitengebied tussen twee watergangen in stand te houden. Daarbij zijn er twee opties die in dit wijzigingsplan allebei mogelijk worden gemaakt:

- In overleg met de gemeente wordt de mogelijkheid van een gezamenlijk voorerf (analogie met een boerenerf) onderzocht. Hierbij wordt de watergang langs de Zandweg op twee plekken

onderbroken, conform de huidige situatie. Eenmaal aan de noordzijde van het plangebied ten zuiden van de reeds gerealiseerde kavel om van de Zandweg het gezamenlijk voorerf op te rijden. En eenmaal aan de zuidzijde van het plangebied om van het voorerf weer terug de Zandweg op te draaien.

- Een andere optie is om de meest noordelijke kavel aan te sluiten op de Zandweg via de bestaande duiker en de vier andere kavels twee aan twee een eigen toegang via een bruggetje of duiker op de Zandweg te geven.



Figuur 6. Illustratie van een tweede mogelijke principe-invulling

Het tussenliggende gebied tussen de vijf woningen en de H'Oranjeweg kan op verschillende manieren worden ingevuld. Logisch is het wel een haakvormige infrastructuur te maken die aan de noordzijde met een voetpad aantakt op de informele route achter de woningbouwkavels van de gemeente. Aan de zuidzijde is een flinke waterberging mogelijk, enerzijds om te voldoen aan de wateropgave, anderzijds om afstand te houden tot volkstuinen en paardenbak. Aan deze zijde is in dit wijzigingsplan een calamiteitenroute geprojecteerd met aansluiting op de Zandweg; deze aansluiting bevindt zich ter plaatse van de zuidelijk aansluiting van het voorerf op de Zandweg. Deze calamiteitenroute is eventueel ook geschikt als langzaam verkeersroute en als onderhoudszone voor de watergang.

Het programma biedt binnen de ruimtelijke structuur verschillende mogelijkheden (vergelijk figuur 5 en 6). Variatie in het aantal rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen enerzijds. Maar ook de ontwikkeling van een accommodatie voor seniorenwoningen, gegroepeerd in een schuurvolume is denkbaar. De verdere ontwikkeling wordt in samenwerking tussen grondeigenaar en de gemeente verder uitgewerkt.

2.3 Betekenis van het wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan is uitsluitend bedoeld om de vijf woningen aan de Zandweg van een planologische titel te voorzien. Eventuele verdere invullingen doorlopen een eigenstandige planologische procedure. Dit wijzigingsplan wordt wel aangegrepen om de hoofdstructuur van het gebied neer te zetten met de hoofdontsluiting vanuit de H'Oranjeweg (eerste deel), de waterberging langs de zuidgrens en de calamiteitenroute langs die waterberging.

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig wijzigingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van jurisprudentie niet van toepassing op vijf woningen. Ook na de aanpassing van de regelgeving inzake de Ladder per 1 juli 2017 is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (vanaf 12 woningen).

Provinciaal beleid

In samenhang met de provinciale Structuurvisie Ruimte en Mobiliteit is de provinciale Verordening ruimte opgesteld en vastgesteld. Deze verordening stelt concrete regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de relevante bepalingen uit de verordening.

Artikel 2.2.1 Lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In het onderhavige geval is sprake van inpassen. De gebiedsidentiteit is ruimer dan het perceel zelf. Het gebied maakt deel uit van de kern van Achthuizen; vanuit Achthuizen wordt de Zandweg als begrenzing ervaren. Tussen Zandweg en molen zijn diverse stedelijke functies te vinden, waaronder het dorpsbos, volkstuinten, de ijsbaan en grotere woonpercelen aan het Lesje. Aan de Zandweg

passen een aantal woningen met uitzicht over het landelijk gebied; hierdoor wordt de 'mental map' van Achthuizen logisch begrensd. De gemeente acht woningbouw op deze plek passend binnen de gebiedsidentiteit van het dorp.

De relevante kwaliteitskaart is de laag van de stedelijke occupatie (figuur 5). De locatie is vrijwel volledig gelegen binnen de aanduiding 'stads- en dorpsranden'. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Met de vijf woningen langs de Zandweg wordt een heldere frontkwaliteit gerealiseerd met een logische begrenzing van de kern Achthuizen. Voldaan wordt aan de relevante richtpunten.



Figuur 5. Uitsnede kaart 'stedelijke occupatie' uit structuurvisie Ruimte en mobiliteit

Gemeentelijk beleid

Eilandvisie

Op 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie die kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de 'eilanditeit'. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog

niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie. Goeree-Overflakkee wil koploper zijn in duurzame energiewinning en besparing. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Het planvoornemen is niet in strijd met een van de strategische kernthema's. Het voornemen betreft een kwalitatieve uitbreiding van het woningbouwaanbod. Dit past binnen de eilandidentiteit.

Regionale Structuurvisie

In de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (vastgesteld december 2010) staat de ambitie centraal om Goeree-Overflakkee te ontwikkelen tot een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarmee worden recreatie en toerisme belangrijke economische pijlers van het eiland, die uiterst kansrijk is om verder te ontwikkelen. In de Regionale Structuurvisie is ook ingegaan op het thema 'wonen'. De omstandigheden zijn sindsdien echter gewijzigd (economische omstandigheden, gewijzigd provinciaal beleid). De regionale structuurvisie wordt momenteel geactualiseerd, waarbij het actuele gemeentelijke woonbeleid wordt verwerkt.

Woningbouwprogramma

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 16 oktober 2014 de Woonvisie 2014-2020 vastgesteld en op 3 september 2015 geactualiseerd. De woonvisie gaat uit van drie typen kernen, te weten 'streekcentrum', 'verzorgingskern' en 'steunkern'. Achthuizen is aangemerkt als steunkern. Hoewel de meeste woningen gerealiseerd zullen worden in het streekcentrum en de verzorgingskernen is er ook in de steunkernen beleidsmatig ruimte voor woningbouw.

Het bijbehorende gemeentelijke woningbouwprogramma wordt regelmatig geactualiseerd en afgestemd op de actuele Woningbehoefteraming. Uit de WBR 2016 blijkt dat er in Goeree-Overflakkee behoefte is aan 1840 woningen in de periode 2015-2030. Uit het actuele woningbouwprogramma waarin alle harde en zachte plannen zijn aangegeven, blijkt dat de harde plancapaciteit in Goeree-Overflakkee uit circa 1460 woningen bestaat (gerealiseerd vanaf 2015, vastgesteld bestemmingsplan en uitwerkingsplicht).

Het onderhavige plan is in het woningbouwprogramma opgenomen in de categorie reserve met 42 woningen. In Achthuizen zijn er momenteel geen woningbouwplannen opgenomen in categorie 1. Een beperkte woningbouwontwikkeling is in kwantitatieve zin mogelijk.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving

van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

Voor Goeree-Overflakkee is de beleidsnota ‘Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee – Duurzaam omgaan met ons bodemarchief in ruimtelijke ordening – van kracht. Centraal daarin staat het streven om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door planaanpassing zo veel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en planaanpassing te kunnen realiseren, dient archeologische informatie zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en te 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 de kenmerkenkaart heeft het plangebied een zeer kleine kans op het aantreffen van archeologische sporen. De Archeologische Waarden- en Beleidskaart laat zien dat voor het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten en hiervoor derhalve geen voorschriften voor gelden. Het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Molen Windlust aan de Achthuisensedijk 57. Om de vrije windvang en het uitzicht op de molen te beschermen, is – conform provinciaal beleid en weergegeven op kaart 9 behorende bij de Verordening ruimte – binnen een straal van 400 m rondom de molen een zogenaamd molenbiotoop aanwezig. Bij nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van deze molen dient met de molenbiotoop rekening gehouden te worden.

De molenbiotoop is opgenomen in de regels van de Verordening ruimte. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen zones binnen en buiten de grens van het bestaand stedelijk gebied. Deze grens is na de vaststelling van het moederplan veranderd. Met de provincie is afgesproken dat in dit wijzigingsplan rekening gehouden wordt met de thans geldende grens van het bestaand stedelijk gebied. Dit betekent dat tussen de molen en die grens de regel wordt gevolgd dat de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen mag bedragen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk. Vanaf de grens van het bestaand stedelijk gebied wordt de regel gevolgd dat de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer dan 1/100ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen mag bedragen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wijk. De analyse van de situatie ter plaatse en de maximale hoogte die daaruit volgt, is vastgelegd in bijlage 1 van de regels. De maximale hoogte van bebouwing en beplanting blijkt in de bouwvlakken te variëren tussen circa 9 en 9,3 meter. De goothoogte bedraagt conform de regels maximaal 6 meter, de totale bouwhoogte is afhankelijk van de bepalingen van de molenbiotoop. Het plan voldoet.

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Goeree-Overflakkee beschikt over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in 2015). In deze bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de zone “Recente bebouwing en buitengebied”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Op grond van historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie) en kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals

vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. Vrijstelling van de bodemonderzoekplicht is derhalve aan de orde.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

3.4 Water

Waterbeleid

Het waterbeheerprogramma van het waterschap Hollandse Delta is opgedeeld in vier hoofdthema's en twee specifieke onderwerpen. Voor de planvorming zijn alleen de vier hoofdthema's relevant, te weten waterveiligheid, voldoende water, schoon water en waterketen. Het plan wordt onderstaand getoetst aan deze vier thema's na een beschrijving van het watersysteem.

Watersysteem

De oorspronkelijke bodem bestaat uit kalkrijke zeekleigronden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt 0,4 tot 0,8 m beneden het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt (www.bodemdata.nl). De kwelstroom in het plangebied bedraagt 0 tot 0,25 mm/dag en de chloridenconcentraties van de kwel binnen het plangebied variëren van 500 tot 4.000 mg/l, dit betekent dat de kwel zoet tot brak is.

De dijken door de kern Achthuizen vormen de scheiding tussen drie verschillende peilgebieden. Het plangebied ligt in de Galatheepolder met een zomerpeil van 1,1 meter minus NAP en een winterpeil van 1,4 meter minus NAP. Het plangebied watert af op de watergang die langs de Zandweg ligt; deze watergang voert af in zuidelijke richting en rond de kruising met de Heintjesweg-Vroonweg ligt de verbinding naar de Vroonkreek die als hoofdwatgang voor het gebied fungeert (figuur 7).

Waterveiligheid

Het eiland Goeree-Overflakkee vormt een eigen dijkkring met primaire waterkeringen rond het eiland. De Achthuizensedijk is een secundaire waterkering. Er vinden geen activiteiten plaats in de beschermingszone van de Achthuizensedijk.

Voldoende water

De bouw van de woningen met de erven leidt tot een toename van verharding en bebouwing in het gebied. Naar verwachting is deze toename circa 2.000 m². Daarnaast wordt het begin van de hoofdontsluiting vanaf de H'Oranjeweg en een calamiteitenontsluiting langs de zuidgrens van het wijzigingsgebied bestemd en mogelijk gemaakt. Dat gaat gepaard met een toename van verharding met 900 m². Als vuistregel geldt dat 10% van de toename van de verharding moet worden gecompenseerd met open water. Dat betekent in dit geval een toename van 290 m². De aanleg van een watergang langs de zuidzijde van het plangebied met een breedte van 2 meter is daarvoor al voldoende. De watergang wordt in de basis breder uitgevoerd om ook toekomstige verharding op te kunnen vangen.

De watergang langs de Zandweg wordt in het wijzigingsplan bestemd als water. Net als voor het deel van de watergang langs de Zandweg ter plaatse van de nieuw gerealiseerde woning wordt aan de bestemming Water ter plaats de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' toegevoegd. In overleg met het waterschap wordt de watergang zo nodig breder gemaakt.



Figuur 7. Watersysteem

Schoon water

Bij eventuele bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt, zodat het afspoelende hemelwater niet vervuild raakt. De nieuw aan te leggen watergang aan de zuidzijde wordt in overleg met het waterschap vormgegeven, waarbij aandacht is voor een ecologische oever. Langs de oever is een ruimte van minimaal 5 meter beschikbaar voor beheer en onderhoud; deze strook wordt ingericht als calamiteitenroute en fietsroute en kent daarmee een dubbelfunctie.

Waterketen

De nieuw te bouwen woningen krijgen een gescheiden afvoerstelsel. Het afvalwater wordt rechtstreeks aangesloten op de riolering. Het hemelwater voert af naar het aan te leggen open water in en rond het plangebied.

Aan het waterschap is een wateradvies gevraagd, een verplicht onderdeel van de procedure. Het wateradvies wordt opgenomen in bijlage 1.

3.5 Ecologie

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Krammer-Volkerak en het Haringvliet op ruim 3 kilometer afstand.

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zuid-Holland zijn de bestaande natuurgebieden rond de Heintjesweg op 700 meter ten zuiden van het plangebied en de ecologische verbindingszone van de Vroonkreek die op een afstand van 350 meter ten westen van de Zandweg ligt.

In geen van de gevallen kan de bouw van vijf woningen leiden tot enig significant effect.

Flora en fauna

Het bureauonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde is nog actueel. Hieruit blijkt dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode bij de start van werkzaamheden. Voorts dient, voorafgaand aan de kap van bomen, onderzoek naar het voorkomen van vaste nesten van vogels en het voorkomen van vleermuizen te worden uitgevoerd. Voor het bouwen van de vijf woningen en het aanleggen van de benodigde infrastructuur hoeven geen bomen te worden gekapt of bebouwing te worden gesloopt.

Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

3.6 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt beperkt toe als gevolg van de bouw van maximaal vijf woningen. De verandering is echter marginaal met een verwachte toename van 41 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het heeft alleen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de Zandweg. Het smalle profiel van de Zandweg wordt daarbij niet aangepast. De verkeersbewegingen zijn dermate minimaal dat er even gestopt moet worden ter plaatse van een duiker om elkaar te passeren in voorkomende gevallen. Zoals aangegeven in de beschrijving van de beoogde situatie zijn daarvoor in beginsel twee oplossingen te bedenken. Beide oplossingen zijn met dit wijzigingsplan mogelijk.

Op elk perceel dienen minimaal twee parkeerplaatsen te worden gerealiseerd met voldoende ruimte erachter voor bezoek, zodat er geen parkeeroverlast kan ontstaan. Deze voorwaarde is opgenomen in de regels. De erven zijn meer dan groot genoeg om het parkeren te accommoderen. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

3.7 Milieuhinder

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van maximaal vijf nieuwe woningen die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

Het plangebied grenst aan agrarische bestemmingen. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwblok ligt echter op 380 meter, waarbij er op veel kortere afstand van de agrarische bouwblokken al milieugevoelige bestemmingen liggen. De bedrijfsbestemming rond de molen op een afstand van circa 200 meter wordt ook niet geraakt door de toevoeging van de onderhavige woonbestemming.

Ten zuiden van het plangebied ligt een agrarische bestemming met de specifieke aanduiding dat ter plaatse uitsluitend een paardenbak is toegestaan. Tussen de bestaande paardenbak en de dichtstbij gelegen mogelijkheid voor de bouw van de aanbouw van een woning op grond van dit wijzigingsplan

ligt 25 meter. Aangezien de paardenbak voor hobbymatig gebruik is en er geen verlichting of geluidsinstallatie aanwezig is, acht de gemeente deze afstand voldoende.

Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Grijze milieuaspecten

Verkeerslawaaï

In het kader van het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde is akoestisch onderzoek verricht. Dit akoestisch onderzoek dateert uit 2011. Hierbij zijn ten aanzien van verschillende wegen de geluidscontouren bepaald voor het prognosejaar 2023. Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Zandweg (60 km/h). Uit het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde blijkt ten aanzien van de gezoneerde Zandweg een 48 dB contour van maximaal 8 meter uit de as van de weg. Het bouwvlak, dat in dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt, ligt op minimaal 20 meter uit de as van de Zandweg. De voorkeursgrenswaarde wordt derhalve niet overschreden. Zoals gesteld zijn de bovenstaande berekeningen uitgevoerd voor het planjaar 2023. Inmiddels geldt een planjaar 2026. Dit betekent een verdere autonome verkeersgroei ten opzichte van het uitgevoerde onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde. Deze verkeersgroei zal echter dusdanig laag zijn (1% per jaar ten opzichte van 2023) dat de 48 dB contour niet zover zal opschuiven dat het plangebied van het onderhavige plan hierbinnen komt te liggen.

Het onderzoek in het kader van het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde is verricht op basis van het Reken- en Meetvoorschrift 2007. Inmiddels is het Reken- en Meetvoorschrift 2012 van kracht. De berekeningswijze is echter niet dusdanig gewijzigd dat grote verschillen in de rekenresultaten zullen optreden. Toepassing van het Reken- en Meetvoorschrift 2012 zou in dit geval niet leiden tot een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Luchtkwaliteit

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in de Wet luchtkwaliteit zijn opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Eventueel onderzoek beperkt zich dan ook veelal tot deze twee stoffen.

Het wijzigingsplan kan worden vastgesteld indien aannemelijk kan worden gemaakt dat door de vaststelling (van het wijzigingsplan), al dan niet in combinatie met maatregelen, de luchtkwaliteit niet in betekenende mate verslechtert (maximaal 1,2 µg/m³). In het Besluit en de Regeling 'Niet in betekenende mate bijdragen' (NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Hierin is bepaald dat de concentratiebijdragen NO₂ en PM₁₀ als NIBM mogen worden beschouwd wanneer deze het jaargemiddeld maximaal 1,2 µg/m³ bedragen. Gelet op de beperkte omvang van het plan ligt de bijdrage ver onder de genoemde concentratiebijdragen en is derhalve sprake van een NIBM-project. Luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Op 200 meter van het plangebied vindt in beperkte mate opslag van niet explosief kunstmest plaats en is er een opstelplaats voor tankauto's met vloeibare brandstoffen (klasse K1 t/m K3) aanwezig. Deze activiteiten vormen geen risico voor de omgeving. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende wijzigingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012. Het plan wordt digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

Het plangebied is gelijk aan het deel van het wijzigingsgebied dat nodig is om de vijf woningen en de ontsluiting te kunnen realiseren. Conform het moederplan hebben de vijf woonpercelen de bestemming Wonen-2 gekregen met aan de zijde van de Zandweg eerst de bestemming Tuin voor het gezamenlijke erf als toegang en de bestemming Water voor de bestaande, eventueel te verbreden watergang. Op de bestemming Water is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – 1' van toepassing, waardoor het mogelijk is per perceel een ontsluitingsweg met een breedte van maximaal 5 meter aan te leggen. De ontsluiting aan de H'Oranjeweg en de calamiteitenontsluiting zijn voorzien van de bestemming Verkeer. Ook de gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop is op de verbeelding weergegeven.

In de woonbestemming is op de verbeelding aangegeven dat er maximaal vijf woningen kunnen worden gerealiseerd en de maximale goothoogte is conform wijzigingsregels op 6 meter gesteld. De totale bouwhoogte is afhankelijk van de regels inzake de molenbiotoop.

Planregels

Dit plan is geen zelfstandig bestemmingsplan, maar maakt deel uit van het 'moederplan' Achthuizen-Langsstraat-Zuidzijde. Met de vaststelling van dit wijzigingsplan blijven de regels van de artikelen 3 uit dit moederplan van toepassing. De enige verandering ten opzichte van de regels van het moederplan is dat op de vijf kavels de hoofdgebouwen niet perse in de voorbouwlijn moeten worden gebouwd, maar ook iets verder naar achteren (maximaal 10 meter) mogen worden gebouwd. Reden voor deze bepaling is dat er enige mate van vrijheid mag worden gegeven aan de nieuwe bewoners om de exacte positie van hun woning te bepalen. Met deze regeling is het niet mogelijk de woningen te ver naar achteren te bouwen; dit zou niet wenselijk zijn, omdat het juist de bedoeling is de woningen als een front naar het buitengebied te oriënteren. Verder wordt als voorwaardelijke verplichting aangegeven dat er per perceel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn. Ten slotte worden de regels voor de molenbiotoop uit de Verordening ruimte gevolgd in plaats van die uit het moederplan.

H5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het wijzigingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer doet een voorinvestering in het bouwrijp maken van de kavels en verkoopt vervolgens de kavels. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.1 Bro wordt het wijzigingsplan in vooroverleg gezonden naar de provincie Zuid-Holland en het Waterschap Hollandse Delta.

Het ontwerp wijzigingsplan heeft zoals wettelijk voorgeschreven voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. In deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een zienswijze tegen het plan in te dienen. De zienswijzen zijn beantwoord in een notitie die als bijlage 2 bij dit wijzigingsplan is gevoegd.