

Toelichting bestemmingsplan

Philipshoofjesweg 59 te Dirksland

Vastgesteld 28 maart 2019
NL.IMRO.1924.DLDPhilipshwg59-BP30

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vigerende bestemmingsplan	4
1.3 Leeswijzer	4
2. Beschrijving plangebied	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Beschrijving plangebied en omgeving	5
2.3 Huidige en nieuwe situatie	6
3. Beleidskader	7
3.1 Inleiding	7
3.2 Rijksbeleid	7
3.3 Provinciaal beleid	8
3.5 Gemeentelijk beleid	13
4. Omgevingsaspecten	16
4.1 Bodem	16
4.2 Geluid	16
4.3 Luchtkwaliteit	17
4.4 Bedrijven en milieuzonering	17
4.5 Externe veiligheid	19
4.6 Waterhuishouding	20
4.7 Flora en fauna	21
4.8 Geur	22
4.9 Verkeer	22
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	22
5. Juridische Plantoelichting	23
6. Uitvoering	24
6.1 Economische uitvoerbaarheid	24
6.2 Planschade	24
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer, Familie L. Kalle, heeft het perceel Philipshoofjesweg 59 te Dirksland in eigendom. Het perceel heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Dorpsgebied Dirksland 2011' de bestemming 'Bedrijf - Bedrijventerrein'.

De gebouwen op het perceel zijn ooit gebruikt als agrarische bedrijfsloods met woning. Op enig moment is de bedrijfsloods separaat verkocht (kadastraal sectie G, nummer 627). Daardoor heeft de woning geen functionele samenhang meer met de bedrijfsloods. De loods wordt thans gebruikt voor o.a. trainingsdoeleinden.

Om deze reden is de wens ontstaan om de bestemming van het perceel te wijzigen in een 'reguliere' woonbestemming. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Dirksland sectie G, nummer 626 met een grootte van 1.430 m².

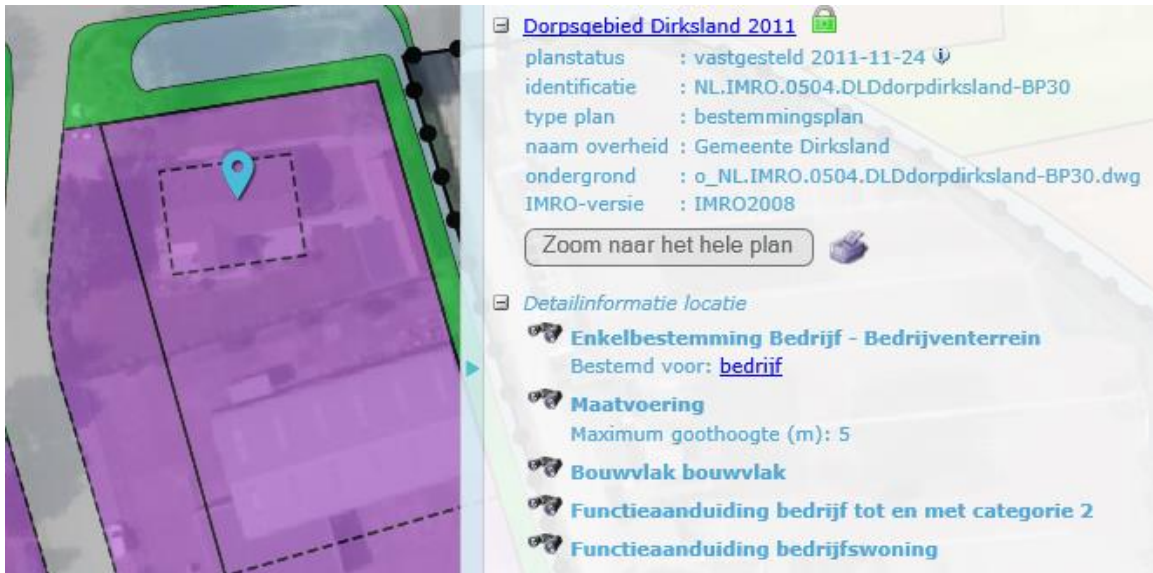


Figuur 1.1 kadastrale kaart

1.2 Vigerende bestemmingsplan

Het voor het onderhavige perceel geldende bestemmingsplan 'Dorpsgebied Dirksland 2011' is door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Dirksland vastgesteld op 24 november 2011. Voor zover hier relevant kan ten aanzien van dit plan het volgende worden opgemerkt.

De planlocatie heeft de bestemming 'Bedrijf- Bedrijventerrein'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om de huidige bedrijfswoning om te vormen tot burgerwoning.



Figuur 1.2 verbeelding vigerend bestemmingsplan

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting omvat

Hoofdstuk 1: Inleiding

Hoofdstuk 2: Omschrijving plangebied

Hoofdstuk 3: Beleidskader

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

Hoofdstuk 5: Juridische plantoelichting

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7: Vooroverleg en zienswijzen

2. Beschrijving plangebied en bouwplan

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven. Vervolgens wordt ingegaan op de randvoorwaarden en aandachtspunten.

2.2 Beschrijving plangebied en omgeving

Het perceel Philipshoofjesweg 59 ligt in Dirksland, gemeente Goeree-Overflakkee. Het perceel ligt aan de zuidwestelijke grens van de bebouwde kom van Dirksland.

Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig. De gebouwen op het perceel zijn ooit gebruikt als agrarische bedrijfsloods met woning. De gebouwen zijn daarna in gebruik genomen door een bouwbedrijf. Na beëindiging van het bouwbedrijf is de loods separaat verkocht. Daardoor heeft de loods geen functionele samenhang meer met de woning. De loods wordt thans gebruikt voor trainingsdoeleinden. Het perceel bevindt zich aan de kop van bedrijfsperven. Aan de overzijde van de weg en naast het perceel bevinden zich burgerwoningen.



Figuur 2.1: overzicht bestaande bebouwing

2.3 Huidige en nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de bestaande bebouwing gehandhaafd. De woning was en blijft georiënteerd op de Philipshoofjesweg. De bestaande bebouwing bestaat uit een woning met een schuur. Op de bedrijfswoning zal een bouwvlak opgenomen worden met de bestemming 'wonen'. De bestaande schuur krijgen een specifieke bouwaanduiding en het omliggende groen en gras zal als 'Tuin' bestemd worden. De bouwmogelijkheden op het perceel nemen in de nieuwe situatie af ten opzichte van de huidige situatie.

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen beschreven van het relevante beleid van het rijk, provincie en gemeente.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

De SVIR vervangt de Nota Ruimte uit 2006. In de SVIR kiest het Rijk drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Het plan tot het omzetten van een bedrijfswoning en -bebouwing in een burgerwoning is hiermee primair een provinciale- c.q. gemeentelijke verantwoordelijkheid en is daarmee ook niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ daaraan toegevoegd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Beoordeling

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, van het Besluit ruimtelijke ordening wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling:

ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op dit moment is er al een woning op onderhavige locatie aanwezig

Daarnaast is de ladder pas van toepassing indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Uit de uitspraak d.d. 28 juni 2017 ECLI:NL:RVS:2017:1724 blijkt dat wanneer een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro, kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. De ladder hoeft daarom niet afgelopen te worden.

3.3 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld.

Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

1. Het beter benutten en opwaarderen van bestaande netwerken en bebouwde gebieden;
2. Het vergroten van de agglomeratiekracht;
3. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
4. Het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. De provinciale ladder geeft als volgt aan:

Trede 1 aantonen welke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte er is op regionaal niveau;

Trede 2 overeenstemming over hoe we het bestaande beter kunnen benutten;

Trede 3 inzicht in mogelijkheden voor bouwen buiten bestaand stedelijk gebied en bereikbaarheid.

Beoordeling treden.

Het betreft hier een bestaande woning die wordt omgezet in burgerwoning. De bedrijfswoning ligt thans al tussen burgerwoningen, zodat een burgerwoning op deze locatie beter passend is.

Bestaand stads-en dorpsgebied.

In figuur 3.1 is de kaart van het bestaande stads en dorpsgebied weergegeven. Het plangebied ligt binnen dit gebied. De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee worden investeringen in de gebouwde omgeving gebundeld, waardoor de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden blijft en versterkt wordt.



Figuur 3.1: kaart bestaand stads- en dorpsgebied met aanduiding bij planlocatie

In de Verordening Ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkelingen (artikel 2.2.1 en toelichting Verordening Ruimte 2014).

Inpassing.

Dit betreft een gebiedseigen ontwikkeling, passend bij de schaal en aard van het landschap. Een voorbeeld hiervan is de uitbreiding van een agrarisch bedrijf in het buitengebied of een nieuwe woning in een lint. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. De rol van de provincie is hier in principe beperkt, behalve in gebieden met bijzondere kwaliteit.

Aanpassing.

Dit betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang die niet past bij de aard van het landschap, of een gebiedseigen ontwikkeling die niet past bij de schaal van het landschap. Voorbeelden zijn een beperkt aantal nieuwe woningen in het buitengebied, een nieuw landgoed en de verbreding van een provinciale weg. De rol van de provincie zal zich, afhankelijk van het type gebied en het type ontwikkeling, vooral richten op het toewerken naar een kwalitatief optimaal resultaat, zo nodig inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit is aanpassing in principe uitgesloten.

Transformatie.

Bij transformatie gaat het om een verandering van een gebied van dusdanige aard en omvang dat er een nieuw landschap ontstaat. Dit is bijvoorbeeld het geval bij uitleglocaties voor woningbouw en bedrijventerrein of de aanleg van grootschalige recreatiegebieden.

Bij transformatieopgaven is bijna altijd een provinciaal doel of belang in het geding en zal de betrokkenheid van de provincie zich richten op een actieve behartiging van provinciale doelen, een kwalitatief optimaal resultaat inclusief een maatschappelijke tegenprestatie. In gebieden met bijzondere kwaliteit of een specifieke waarde is transformatie in principe uitgesloten.

Het hier voorliggende bouwplan valt in categorie 1 (inpassing). Het betreft hier namelijk een louter een functieomzetting van een bestaande woning. Dus passend in de aard van het landschap. De uitwerking van het plan zorgt voor een kwalitatieve meerwaarde van het gebied omdat een burgerwoning op deze locatie meer passend is gezien de omliggende bestemmingen.

Gebiedsprofiel

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de ‘Visie op Zuid-Holland’ is voor een “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit” opgesteld. Dit gebiedsprofiel omvat een beschrijving van karakteristieken, ontwikkelingen, kwaliteiten en ambities in het gebied. Een gebiedsprofiel is een compacte kwaliteitsgids met een beschrijving van ruimtelijke elementen die van bovenregionaal belang zijn. De kwaliteitskaart is het kader voor dit gebiedsprofiel. De gebiedsprofielen geven vooral richting aan middelgrote ruimtelijke ingrepen en aanpassingen. Het gebiedsprofiel is een hulpmiddel om de kwaliteit van plannen en ontwikkelingen te stimuleren. Het is nadrukkelijk geen blauwdruk of ontwikkelingsplan.

Er wordt niet bepaald waar welke functie mag komen; er staan dus geen contouren, bestemmingen of functies in. Elke ontwikkeling vraagt uiteindelijk om maatwerk.

Uit het gebiedsprofiel Goeree- Overflakkee blijkt het volgende:

Doel voor een Gebiedsprofiel is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de planvorming. Op de planlocatie geldt het volgende profiel:

Herkenbaar open zeeleilandschap

Kenmerken

Het eiland Overflakkee (de hals en de romp) is in vijf eeuwen ontstaan door het na elkaar bedijken van een reeks opwassen en aanwassen. Op plekken waar de stroming minder sterk was en de getijdengeulen niet zo diep, vormden zich opwassen doordat het water bij de overgang van vloed naar eb fijn zand achterliet. De hoogste delen werden bewoond en ter bescherming tegen de zee werden dijken aangelegd. Zo ontstonden de eerste bewoonde eilanden. Tegen deze ringpolders aan vormden zich nieuwe slikken en gorzen. Door het indijken hiervan ontstonden nieuwe, langgerekte, sikkelvormige aanwaspolen. Dit proces heeft zich enkele eeuwen herhaald en dit heeft geleid tot het kenmerkende

open zeekleipolderlandschap met hoge dijken die het landschap compartimenteren.

De polders zijn overwegend in gebruik als akkerland. Het continue agrarische gebruik heeft ervoor gezorgd dat de openheid, rust en ruimte tot op de dag van vandaag belangrijke kenmerken van het landschap van Flakkee zijn. De oudste polders, de ringpolders, vormen de grootste aaneengesloten open ruimten op het eiland. De aanwas polders vormen kleinere subruimten. De meeste beplantingen zijn terug te vinden op de polderdijken en op het erf van boerderijen.

In contrast met de vaak strak verkavelde agrarische polders lopen de kronkelige krekens door het polderlandschap. De krekens zijn een restant van de geulen die de ringpolders van elkaar scheidden en vormen de belangrijkste binnendijkse natuurgebieden in het polderlandschap.

Aan de rand van de polder, vaak op het kruispunt van dijk en kreek liggen compacte dorpskernen. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf.

Ontwikkelingen

In de loop der jaren is het onderscheid tussen de verschillende poldertypen vervaagd en daarmee de leesbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap verminderd. In de landbouw, als belangrijke drager van het open polderlandschap, is sprake van schaalvergroting enerzijds en verbreding anderzijds. In de noordelijke randpolders van Goeree-Overflakkee wordt in combinatie met de aanleg van een nieuw zoetwaterkanaal ingezet op een duurzame landschappelijke ontwikkeling met aandacht voor ecologie en recreatie.

Beoordeling

Op de planlocatie is er sprake van ringpolder 1500-1750. Deze polder wordt door het plan niet verder aangetast omdat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd.

Water als structuurdrager

Kenmerken

Het watersysteem op Goeree-Overflakkee is in een aantal opzichten uniek. Het eiland wordt omringd door zowel zoet als zout buitenwater. Het gehele eiland kent brakke kwel met lokale uitschieters naar zeer zoute kwel. Het grondgebruik is overwegend agrarisch waardoor een grote zoetwaterbehoefte aanwezig is. Er is hiervoor een sterke afhankelijkheid van de aanvoer van zoetwater van buiten het eiland.

De waterkwaliteit op het eiland is wisselend. Onderdeel van het watersysteem zijn de krekens en havenkanalen. Dit zijn twee zeer kenmerkende landschappelijke structuurdragers en tevens waardevolle cultuurhistorische elementen. Krekens zijn in veel gevallen nog wel aanwezig in het landschap, maar moeilijk te herkennen. Ze vormen geen samenhangend waternetwerk.

Ontwikkelingen

Op dit moment is het eiland sterk afhankelijk van de aanvoer van zoetwater van buiten het eiland. Bij de verwachte klimaatverandering die gepaard gaat met drogere zomers

wordt deze behoefte versterkt. Het Kierbesluit, waarbij het meest westelijke deel van het Haringvliet onder invloed van zoutwater zal komen te staan, heeft gevolgen voor de zoetwatervoorziening.

Aan de noordzijde van het eiland liggen plannen voor de landschappelijke ontwikkeling van de randpolders in combinatie met de aanleg van een nieuw zoetwaterkanaal. Tot slot wordt er al jarenlang nagedacht over een verbinding tussen de Grevelingen en het Haringvliet, het zogenaamde Halskanaal. Het Halskanaal biedt kansen voor toerisme en recreatie (dagrecreatie en wellicht verblijfsrecreatie), maar ook voor de plezier- en chartervaart.

Beoordeling

Naast het perceel loopt het Zuiderdiep. Dit water wordt door het plan niet verder aangetast omdat de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd.

Kwaliteit van dorpsgebied

Kenmerken

De historie van Goeree-Overflakkee wordt onder andere zichtbaar door de verschillende dorpstypen. Deze verschillen dragen bij aan de herkenbaarheid van het eiland. De meeste dorpen werden gesticht aan de rand van de polder waar een dijk en een kreek elkaar kruisten. Aanvankelijk lagen de meeste dorpen aan het open water, maar door de verdere inpoldering werd de afstand tot de zee steeds groter.

De verbindende havenkanalen zijn unieke elementen in het landschap. Deze voorstraatnederzettingen zijn het meest karakteristiek. Daarnaast zijn er een kerkringnederzetting, meerdere dijklintdorpen, een zandnederzetting en het stadje Goedereede.

Voorals de historisch centra zijn bepalend voor de identiteit van het eiland en vormen belangrijke recreatieve trekkers. Het zijn levendige, drukke plekken op het verder rustige eiland. De latere bebouwing, vanaf de 20e eeuw, heeft veel minder verband met het oorspronkelijke dorpsstype.

Ontwikkelingen

De meeste dorpen op Goeree-Overflakkee hebben te maken met een teruglopende bevolkingsomvang en een teruglopend voorzieningenniveau. Daarnaast bieden de landbouw en visserij aan steeds minder mensen werkgelegenheid. Hierdoor vertrekken veel jongeren omdat het eiland te weinig kansen biedt voor onderwijs en werk. De opgave bestaat uit revitalisering en herstructurering van de dorpen, zodat de ruimtelijke samenhang en de aantrekkingskracht van het gebied worden vergroot. De (nieuwe) bewoners en recreanten zorgen voor toenemende recreatieve bestedingen en daarmee voor draagvlak voor de voorzieningen in de dorpen.

Beoordeling

Dirksland is een voorstraatnederzetting. Hierin komt door het plan geen wijziging.

Vrijtijdslandschap

Kenmerken

In afwijking tot de overige kaarten hier maar wel de ambities toevoegen, omdat deze zo ongeveer bij alle legenda-eenheden herhaald worden.

Het vrijtijdslandschap is gericht op de recreatieve beleving van het landschap en de dorpen. Het gaat om een verscheidenheid aan gebieden, verbindingen en bestemmingen. Goeree-Overflakkee heeft door haar ligging in de delta een grote aantrekkingskracht op recreanten. De zee en het strand, de open polders, de Deltawerken en de deltawateren zijn onderscheidende recreatieve kernkwaliteiten. De recreatie - in de breedste zin van het woord - is dan ook essentieel voor de vitaliteit en lokale economie van het eiland.

Door de aanleg van de Deltawerken ligt Goeree-Overflakkee nu op slechts een uur rijden van de Randstad, Brabantstad en de Belgische stedenring. Door de goede bereikbaarheid en het relatief grote aantal zonuren is het eiland een interessante bestemming voor een dagtrip of korte vakantie. Goeree-Overflakkee als achtertuin van de Randstad: een groenblauwe oase van rust en ruimte met grote recreatieve mogelijkheden.

Ontwikkelingen

De huidige toeristische infrastructuur is onvoldoende en deels sterk verouderd, zowel wat betreft verblijfsaccommodaties als dagattracties. De Regionale Structuurvisie zoekt naar een wervend toeristisch-recreatief product voor de actieve rustzoeker, de onderzoekende natuurliefhebber, de watersporter en de cultuurminnaar van authentieke dorpen en landschappen. Dit betekent vernieuwen en selectief uitbreiden van de toeristische infrastructuur alsmede het verbinden van losse elementen.

De recreatiesector is nu vooral gericht op het zomerseizoen. Er wordt ingezet op het verlengen van het seizoen, de keten en de verblijftijd door het aanbod aan verblijfsaccommodaties en attracties te verbreden en aan te passen aan toekomstige wensen en behoeften. Dit vraagt om herstructurering en differentiatie van het huidige aanbod. Daarbij wordt ook gezocht naar synergie tussen toerisme, visserij, landbouw, cultuur en natuur.

Daarnaast staat de aantrekkelijkheid van Goeree-Overflakkee als watersportgebied onder druk door de afnemende waterkwaliteit in met name de Grevelingen en het Volkerak. Tot slot blijkt dat er steeds minder wordt gevaren met de (zeil)boot, maar dat de boot dient als vertrekpunt voor uitstapjes op het land. Nu zijn de land- en waterrecreatie gescheiden werelden, maar gezien deze trend is het belangrijk te zoeken naar combinatiemogelijkheden.

Ambities

- Ontwikkeling van het vrijtijdslandschap tot een samenhangend, gevarieerd, verbindend en aantrekkelijk stelsel van gebieden en routes op de schaal van de provincie.
- Inzetten op het aanleggen van ontbrekende schakels en het verbeteren van het bestaande recreatieve netwerk.

- Het recreatieaanbod specifieker maken en sterker verbinden met de Zuid-Hollandse kwaliteiten. Dit betekent dat ontwikkelingen de diversiteit in ruimtelijke inrichting en programma tussen de verschillende recreatie- en groengebieden vergroten. Deze diversiteit is gebaseerd op de ligging ten opzichte van het stedelijk weefsel, de recreatievraag en de landschappelijke kenmerken.
- Sterke verbindingen tussen stad en land door een aansluitend routenetwerk voor fietsen, varen en wandelen. De langeafstand routes vormen de basis van een regionaal fijnmazig netwerk aangevuld met stad-land verbindingen en de recreatietransferia. Dit netwerk verbindt het Zuid-Hollandse vrijetijdslandschap met omliggende provincies.
- Zuid-Holland is als waterprovincie bereikbaar en aantrekkelijk. Verbeteren van de recreatieve gebruikswaarde en belevingskwaliteit van de vaarnetwerken en daar waar mogelijk toevoegen van nieuwe verbindingen. Havens, aanlegplaatsen en dergelijke zijn onderdeel van het netwerk.
- Toegankelijk en beleefbaar maken van de unieke natuurlandschappen van Zuid-Holland in evenwicht met de ecologische draagkracht ter plaatse.

Beoordeling

Het naastgelegen water is een vaarnetwerk. Daar er geen bebouwing wordt toegevoegd tast het plan dit niet aan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

De eilandvisie is op 12 februari 2015 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilandidentiteit, 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. Deze thema's hebben elk een toetsvraag.

De omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning is niet in strijd met de kernthema's.

Woonvisie 2014-2020

De gemeente Goeree-Overflakkee is als nieuwe gemeente op 1 januari 2013 van start gegaan en als gevolg daarvan moet het woonbeleid van de vier voormalige gemeenten op elkaar worden afgestemd. Er is een groot aantal woningbouwplannen die in de voormalige gemeenten al tot stand waren gekomen en waarvoor de Regionale Structuurvisie de aanzet heeft geleverd. Mede door de economische recessie is de doorstroming op de woningmarkt gestagneerd wat weer de nodige gevolgen heeft voor de planontwikkeling. Dit vraagt om regie van de gemeente om een zo groot mogelijk deel van de geplande woningbouwprogramma te kunnen uitvoeren en te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op de korte als op de lange termijn op elkaar worden afgestemd. Daarnaast is de afgelopen jaren de woningmarkt duidelijk veranderd. Als gevolg van de economische crisis is de woningmarkt in slecht weer gekomen en zijn als gevolg van demografische ontwikkelingen de woonwensen van de huishoudens veranderd. Voorts is de Wet Maatschappelijke Ondersteuning in werking getreden met belangrijke consequenties voor het thema wonen, welzijn en zorg. Deze woonvisie gaat uit van reële doelstellingen en is bedoeld voor het oppakken van de opgaven die er liggen.

Onderhavig plan heeft geen consequenties voor de woonvisie omdat er geen woning wordt toegevoegd. Wel levert de omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning een kwalitatieve meerwaarde voor het gebied op omdat een burgerwoning meer passend is in het gebied.

4. Omgevingsaspecten.

4.1. Bodem

De Woningwet bepaalt in artikel 8 dat de bouwverordening voorschriften bevat omtrent het tegen gaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Op dit moment is er al een woning op de planlocatie aanwezig. Deze wordt niet gesloopt maar blijft in stand, zodat er geen sprake is van een bouwen van een bouwwerk. Een bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.2 Geluid

Het geluidsaspect is relevant in relatie tot industrielawaai, wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Toetsingskader is de Wet Geluidhinder en enkele uitvoeringsbesluiten.

Industrielawaai/spoorweglawaaï

Het perceel ligt niet binnen een geluidscontour van een gezoneerd bedrijfsterrein dan wel een spoorweg.

Wegverkeerslawaaï

Wettelijk kader:

Voor gevoelige bestemmingen binnen de zone van een weg dient een akoestisch onderzoek te worden overlegd. De breedte van de zone van een weg wordt omschreven in artikel 74 van de Wet geluidhinder:

Artikel 74

[1] Langs een weg bevindt zich een zone die aan weerszijden van de weg de volgende breedte heeft:

a. in stedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;

b. in buitenstedelijk gebied:

1. voor een weg, bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter;
2. voor een weg, bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
3. voor een weg, bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter.

[2] Het eerste lid geldt niet met betrekking tot:

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

Artikel 82

Voorkeursgrenswaarde

Conform artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder geldt voor de geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg een voorkeursgrenswaarde Lden van 48 dB.

Op dit moment is er op de planlocatie al een bedrijfswoning aanwezig, dit wordt een burgerwoning. Het plangebied ligt in de geluidszone van de Philipshoofjesweg en de Nijverheidsweg. Op grond van artikel 76, lid 3 Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Dit is ook van toepassing als die geschiedt via een herziening van een bestemmingsplan.

Er is dan ook geen onderzoek noodzakelijk. Overigens kan er vanuit worden gegaan dat er door de beperkte verkeersintensiteit op de Philipshoofjesweg sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

4.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan luchtverontreiniging zijn op grond van het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt of;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. In de gebruikssituatie en daarmee in het aantal vervoersbewegingen komt geen verandering, behoudens het feit dat er geen bedrijfsmatige vervoersbewegingen meer zullen plaatsvinden. Het aantal verkeersbewegingen zal daarom geringer zijn dan mogelijk bij de agrarische bestemming.

Het project draagt hierdoor niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. De conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is één en ander nader beschreven en uitgewerkt. In die brochure is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij

per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Woningen hebben volgens van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geen milieuzonering.

Omgevingstype

Bij het hanteren van de richtafstanden dient rekening te worden gehouden met de omgeving en daartoe maakt de brochure onderscheid in verschillende omgevingstypen:

omgevingstype 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'

Een rustige woonwijk is in de VNG-brochure omschreven als een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor. Langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied.

omgevingstype 'gemengd gebied'

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van een kleinere richtafstand rechtvaardigen, zo is in de VNG-brochure gesteld.

Op grond hiervan kan worden vastgesteld dat bijvoorbeeld de woning langs de Philipshoofjesweg onder invloed staat van het wegverkeerslawaai van het autoverkeer op deze weg en het bedrijventerrein gelegen aan de Nijverheidsweg en om die reden tot het omgevingstype 'gemengd gebied' behoort.

Toetsing richtafstanden

De toetsing van richtafstanden moet worden uitgevoerd op basis van het meten van de afstanden tussen de grens van de inrichting/bebouwing van de naastgelegen loods en de woning gelegen aan de Philipshoofjesweg 59 die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is, zo blijkt uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De VNG-brochure vermeldt voor een categorie 2 bedrijf een richtafstand van 30m. Voor een gemengd gebied kan de richtafstand worden verlaagd naar 10m.

De afstand tussen de woning en de loods is circa 15m , zodat aan de richtafstand wordt voldaan.

Vanuit het aspect milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor dit plan.

4.5 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord. Eenzelfde aanpak dient gevolgd te worden voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het water, het spoor en door de lucht en door buisleidingen. Het kader hiervoor wordt gegeven in de circulaire “Nota Risicozonering Vervoer Gevaarlijke Stoffen” (RNVGS).

Gemeenten en provincies zijn in dat kader verplicht de normen uit het BEVI na te leven. Dit houdt onder meer in dat er voldoende afstand aangehouden moet worden tussen kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven en transportroutes. Tevens houdt dat in dat rekening moet worden gehouden met het totale aantal aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf of transportroute. Het aspect externe veiligheid brengt zodoende met zich mee dat afstemming tussen de drie taakvelden ruimtelijke ordening, milieu en rampenbestrijding van groot belang is.

In het kader van de externe veiligheid is het dus van belang om te onderzoeken of er in of in de nabijheid van de plangebieden nabij de bouwlocatie relevante inrichtingen en transportroutes aanwezig zijn en zo ja of nader onderzoek noodzakelijk is. Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied.

Er kan worden geconstateerd dat er zich in de directe omgeving geen gevaar zettende ondergrondse leidingen dan wel lpg-stations aanwezig zijn.

Ook wordt nog verwezen naar de risicokaart van de provincie Zuid-Holland. Uit deze kaart is op te maken dat er voor het plangebied geen risicovolle zaken aan de orde zijn. De wijziging van deze locatie heeft geen invloed op deze situatie en levert ook geen extra risico op.



Figuur 4.1 deel Risicokaart Nederland met pijl bij planlocatie

Vanuit oogpunt van externe veiligheid kan het plan daarom als aanvaardbaar worden bestempeld.

4.6 Waterhuishouding

Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode.

Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren.

Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteiten zorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstroming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat

de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstroming.

Waterkwantiteit

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater.

Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagd de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak in buitenstedelijk gebied van 1.500 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.

Beoordeling

Er is bestaande bebouwing die wordt gehandhaafd. Er vindt geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats.

Conclusie

Uit oogpunt van wateraspecten zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoer te brengen.

4.7 Flora en fauna

In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden, te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie.

Ten aanzien van de wetgeving op dit gebied is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) van belang, die sinds 1 januari 2017 drie wetten vervangt: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is drieledig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland,
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden en
3. vereenvoudiging van regels.

In de Wnb worden diverse planten- en diersoorten beschermd. Het gaat hierbij met name om de soorten van de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. Hierna wordt ingegaan op de kans dat dergelijke soorten hier aanwezig zijn.

Er is bestaande bebouwing die wordt gehandhaafd, alleen de gebruiksfunctie wijzigt. Er vindt geen uitbreiding van verhard oppervlak plaats. Uit oogpunt van flora- en fauna aspecten zijn er geen belemmeringen om het plan tot uitvoer te brengen.

4.8 Geur

Het perceel bevindt zich niet binnen een geur- en/of stankcirkel. Daarnaast zijn er geen geurgevoelige functies aanwezig nabij het plangebied. Hierdoor levert het aspect geur/stank geen belemmeringen op voor de realisering van het plan.

4.9 Verkeer

Parkeren

Het perceel aan de Philipshoofjesweg 59 wordt planologische gezien als bedrijfswoning gebruikt. Door de omzetting wordt het perceel alleen als burgerwoning gebruikt. Hierdoor is er geen verschil in de parkeervraag van de woning.

Ontsluiting

Het perceel is en blijft ontsloten via de Nijverheidsweg, deze weg is voldoende gedimensioneerd om de reeds bestaande verkeersbewegingen te verwerken.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd. Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht.

De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het onderhavig perceel geen dubbelbestemming opgenomen. De bestaande toestand wordt gehandhaafd, zodat er voor archeologie en cultuurhistorie geen nadeligere situatie ontstaat.

5. Juridische plantoelichting.

Dit bestemmingsplanplan bestaat uit een:

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in werking getreden. Deze wet vormt het wettelijk kader voor bestemmingsplannen. Vanaf 1 januari 2010 moeten alle nieuwe ruimtelijke plannen digitaal, uitwisselbaar en vergelijkbaar worden gemaakt. Het gaat om bestemmingsplannen, provinciale verordeningen, Algemene maatregelen van Bestuur (AMvB's) en structuurvisies. Uitgangspunt hierbij is dat gemeenten, provincies en departementen verantwoordelijk zijn voor het maken en beheren van hun eigen ruimtelijke plannen en verordeningen. Tevens worden deze plannen en verordeningen digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

Een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen, editie 2012 (SVBP2012), die is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De SVBP2012 is toegepast in de planregels en verbeelding.

Daarnaast is in de nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van bestemmingsplannen moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de antidubbeltelregel. Het voorliggende plan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012.

Opzet verbeelding.

Op het renvooi wordt de betekenis aangegeven van de bestemmingen en de aanduidingen. Binnen dit plan is de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' van toepassing.

Opzet regels

Overeenkomstig SVBP2012 kent de indeling in hoofdstukken, waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde. De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de definities van begrippen, die voor het algemene begrip, de leesbaarheid en uitleg van het plan van belang zijn en de wijze van meten. In hoofdstuk twee wordt op de bestemmingen en hun gebruik ingegaan. Het derde hoofdstuk gaat in op de algemene regels. De overgangs- en slotregel maken onderdeel uit van het vierde hoofdstuk.

6. Uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De grond is in eigendom bij de initiatiefnemer. Het bouwplan wordt uitgevoerd en betaald door initiatiefnemer. Het plan is daarmee economisch uitvoerbaar. Gemeentelijke kosten worden in rekening gebracht via legesheffing.

6.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zal ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro worden afgesloten.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Het ontwerp bestemmingsplan is voorgelegd aan de overlegpartners. Er zijn geen inhoudelijke reacties in het kader van het bestuurlijk vooroverleg ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 8 januari 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.