



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

Dirksland, Vroonweg 12C

Gemeente Goeree-Overflakkee



Januari 2013, versie 12-276-5 ontwerp-bestemmingsplan

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

inhoudsopgave

TOELICHTING

1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Plangebied	3
	1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
	1.4 Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
	2.1 Bestaande situatie	6
	2.2 Nieuwe situatie	7
3	Beleidskader	8
	3.1 Rijksbeleid	8
	3.2 Provinciaal beleid	8
	3.3 Gemeentelijk beleid	10
4	Sectorale aspecten	11
	4.1 Archeologie en cultuurhistorie	11
	4.2 Ecologie	12
	4.3 Milieu	13
	4.4 Water	18
	4.5 Verkeer en parkeren	19
5	Juridische planbeschrijving	20
6	Uitvoerbaarheid	23
	6.1 Economische uitvoerbaarheid	23
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Goeree-Overflakkee het verzoek ingediend om op het perceel Vroonweg 12 in Dirksland de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning te transformeren naar een burgerwoning en een voormalige aangebouwde agrarische opstal te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe burgerwoning op te richten. Deze bouwlocatie is gelegen op het kadastrale perceel sectie H , nummer 879 en is op de plankaart nader aangegeven.

Het transformeren van de voormalige bedrijfswoning in burgerwoning en het oprichten van een tweede burgerwoning past niet binnen het vigerende bestemmingsplan omdat deze een agrarische bedrijfsbestemming heeft, waarbinnen slechts één bedrijfswoning is toegestaan. De gemeente heeft in principe besloten om aan deze ontwikkeling mee te willen werken. Om het plan te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische en planologische regeling voor deze locatie waarbij een woonbestemming wordt gegeven aan de voormalige agrarische bedrijfswoning en een nieuw bouwvlak wordt opgenomen zodat de tweede woning wel mogelijk is. Er worden twee gelijkwaardig en volwaardige bouwvlakken bestemd zodat ook de huidige woning kan worden uitgebreid of nieuw kan worden opgericht met een volwaardige grootte, die passend is in dit bebouwingslint.

1.2 Plangebied

De Vroonweg ligt in de kern Dirksland in en tegenover een bestaand bebouwingslint en het betreft het perceel Vroonweg 12. Tegenover het perceel is een molen gelegen waar omheen een molenbiotoop is gelegen. In de directe zijn enkele woningen en bedrijven gelegen.



Afbeelding 2: Aanduiding plangebied op topografische kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan 'Dorpsgebied Dirksland 2011' dat op 24 november 2011 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dirksland is vastgesteld. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Agrarisch met bedrijfswoning toegestaan. De bestemming aan de zijde van de Vroonweg is reeds een Tuinbestemming. Deze wijzigt verder niet maar is wel in het nieuwe plangebied opgenomen omdat het gehele perceel wordt bestemd.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan met in de rode aangeduide vlak het plangebied

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader aan.

De randvoorwaarden voor de uitvoerbaarheid van het plan staan beschreven in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 geeft de juridische aspecten weer van de regeling. In hoofdstuk 6 wordt de economische uitvoerbaarheid en tenslotte in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid gemotiveerd.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In deze paragraaf wordt de bestaande situatie beschreven waarbij de omgeving van het plangebied wordt beschouwd en waarbij het huidige plangebied wordt beschreven.

2.1.1 Omgeving plangebied

De omgeving van het plangebied was oorspronkelijk agrarisch maar de meeste agrarische activiteiten zijn beëindigd. Achter het perceel, dus van de Vroonweg afgekeerd, bevindt zich nog een akkerbouwgebied waar gewassen op worden geteeld maar hierover is geen spuitzone gelegen. Er zijn diverse bedrijven gevestigd aan de Vroonweg: een bandenservicecentrum en een dagactiviteitencentrum.

Aan de zuidzijde van de Vroonweg is een slootgelegen die weer uitkomt op de Molenkreek in het westen. Tegenover maar op ruim 100 meter afstand van het plangebied is de karakteristieke molen gelegen.

De bebouwing aan de Vroonweg bestaat uit een diversiteit van woningen met diverse grootte en met een hoge architectonische kwaliteit. Deze woningen en overige gebouwen zijn allen op meer dan 12 meter van de Vroonweg gelegen.



Diverse foto's omgeving plangebied

2.1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vroonweg in Dirksland. Het plangebied is reeds bebouwd met een voormalige bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen, waarvan één bedrijfsgebouw wordt gesloopt.

2.2 Nieuwe situatie

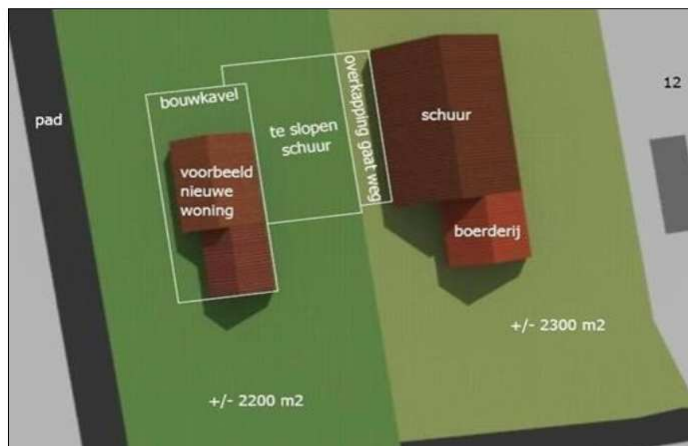
2.2.1 Algemeen

Het beoogde plan voorziet in de bouw van één nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw waarbij de voormalige bedrijfswoning ook wordt bestemd tot burgerwoning, aangezien het agrarische bedrijf is beëindigd. De nieuwe woning wordt in de bestaande rooilijn van de naastgelegen woning opgericht. De huidige bedrijfswoning betreft een klein voormalige voorhuis zoals dit bij de oprichting in 1940 gebruikelijk was. Daarachter is een grote deel gelegen, waarvan het wenselijk is om een gedeelte van deze deel te kunnen gebruiken als woning. Door de grootte van het perceel bestaat ruimte voor twee volwaardige woningen van rond de 1000m³.

Onderhavig bestemmingsplan is nog niet geënt op een ontwikkeld bouwplan en biedt het planologische juridische kader voor de realisatie van een nader te ontwikkelen plan, waarbij wel de ruimtelijke contouren in dit bestemmingsplan worden aangegeven. Als het bestemmingsplan in werking is getreden en een omgevingsvergunning is aangevraagd zal bij deze aanvraag voor het bouwen van de nieuwe woning worden getoetst aan onderhavig bestemmingsplan en de welstandsnota. Ook zal dan worden getoetst aan het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten aan de Vroonweg waarbij op eigen terrein zal worden geparkeerd. Hierbij zal worden voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid waarbij minimaal 2 parkeerplaatsen per woning zullen worden gerealiseerd.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest 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.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid. Het rijksbeleid is er immers op gericht om een leefbare omgeving te waarborgen. Door het bouwen van deze woning zal het naastgelegen agrarische bedrijf definitief worden beëindigd.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2011)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen. Het Barro is niet van toepassing op onderhavig bestemmingsplan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie en Provinciale Verordening “Ontwikkelen met schaarse ruimte”

In 2010 heeft de provincie Zuid-Holland haar beleid vastgelegd in de Provinciale Structuurvisie en de Provinciale Verordening. Door het inwerking treden van de Wro op 1 juli 2008 is de positie en de taak van de provincie veranderd, waarbij voornamelijk het provinciale belang bepalend is voor de provincie als toetsingskader.

In de Structuurvisie van de provincie zijn vijf hoofdopgaven benoemd:

1. Concurrerend en aantrekkelijk internationaal profiel
2. Duurzaam en klimaatbestendig als Deltaprovincie
3. Samenhangend stedelijk netwerk
4. Stad en land verbonden met elkaar
5. Vitaal, aantrekkelijk en diversiteit van het landschap

Met name de vijfde opgave is voor onderhavig plan van belang: De kernen dienen zich dusdanig te ontwikkelen dat er een samenhangend stedelijk netwerk wordt gevormd. Hiervoor is ook van belang dat de percelen die richting de kern Dirksland zijn gelegen, zoals onderhavig perceel, een woonkarakter krijgen en het agrarische karakter verdwijnt, bij bedrijfsbeëindiging (wat in casu het geval is). Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingscontouren die zijn aangegeven in de Verordening. Het bestemmingsplan heeft om deze reden geen provinciaal belang.

3.2.2 Waterplan Goeree-Overflakkee

In 2008 hebben de gezamenlijke gemeenten en het waterschap hun Waterplan Goeree-Overflakkee opgesteld waarbij het gezamenlijke hoofddoel werd vastgelegd tot realisering van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de kernen op Goeree-Overflakkee. In het Waterplan zijn drie doelstellingen bepalend:

1. De ontwikkeling en inrichting van het gebied dient te worden afgestemd tussen ruimtelijke ordening en het waterbeheer. Niet alleen het realiseren van een beschermingsniveau tegen wateroverlast is hierin belangrijk maar ook het komen tot een beleving van water binnen de kernen.
2. Er dienen afspraken te worden gemaakt over de beheerstaken wat betreft het gebruik en beheer/onderhoud van het oppervlaktewater.
3. In de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteitsaspecten en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem dient te worden vastgelegd hoe omgegaan wordt met het afvalwater en het regenwater in de kernen en het omringende gebied.

Om bovengenoemde doelstellingen te kunnen realiseren zijn streefbeelden en streefdoelen opgesteld tussen het Waterschap, de diverse gemeenten en het ISGO. De relevante wensbeelden met relevantie voor de ruimtelijke ordening zijn hieronder aangegeven:

1. Gegarandeerde zonering op basis van chloridgehalten in het oppervlaktewater
2. Oplossen van tekort aan waterberging door het aanleggen van nieuw oppervlaktewater
3. Aanleggen van waterbalkons die geleidelijk overgaan van het stedelijke gebied naar het landelijke gebied
4. Waar mogelijk het aanleggen van natuurvriendelijke oevers
5. Het visualiseren van de historische relatie met water in de stedelijke gebieden
6. Waar mogelijk gemengde rioolstelsels vervangen door gescheiden rioolstelsels
7. Het karakteristieke krekenslandschap te beschermen en te versterken
8. Te komen tot de aanleg van een of meerdere gemeenschappelijke baggerdepots

3.2.3 Woonvisie Provincie Zuid-Holland

Onderhavig plan betreft de bouw van één woning in bestaand bebouwd gebied wat verder geen invloed heeft op het te voeren woonbeleid.

Het initiatief voor woningbouw binnen de kern Dirksland betreft een particulier initiatief. Daardoor is het initiatief passend binnen het woonprogramma. Dit geldt overigens ook voor het gemeentelijk woonbeleid.

3.2.3 Regionale structuurvisie

In de Regionale Structuurvisie (met als uitwerking onder andere de Energievisie) is de ruimtelijke koers van de deelnemende gemeenten uitgezet tot 2030. Dit houdt in dat er dient te worden doorbroken dat er een sociaaleconomische terugloop is ontstaan, zonder de kernkwaliteiten van de regio (kust, natuur, rust en ruimte) uit het oog te verliezen en toch ruimte te bieden aan nieuwe kwalitatieve plannen voor het gebied. Onderhavig plan is niet in strijd met de regionale structuurvisie maar versterkt deze juist. De nieuwe woning wordt geplaatst binnen de bestaande contour waardoor wel een nieuwe woning wordt toegevoegd maar deze woning geen verstoring van de genoemde kernwaarden veroorzaakt.

Onder het kopje “Duurzaamheid” is nog nader aangegeven op welke wijze de nieuwe woning zal voldoen aan de energienota. De energienota geeft aan dat er volop kansen liggen, zeker bij nieuwe woningbouw, om energieneutraliteit te bereiken of in ieder geval te komen tot een beperking van de benodigde energie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Gemeente Dirksland

In 2009 heeft de voormalige gemeente Dirksland de Toekomstvisie Dirksland vastgesteld. Deze visie geldt als afwegingskader voor de gemeente voor ruimtelijke initiatieven. De toekomstvisie geeft de visie voor de gemeente met een horizon tot 2020 en aangegeven wordt welke koers hierbij wordt aangehouden. Voor de kern Dirksland is de volgende visie vastgelegd:

De hoofdkeuze voor Dirksland is het creëren van een hart in de kern, in combinatie met een stevige herontwikkeling van oude bedrijfslocaties nabij het havenkanaal in de kern en ene landschappelijke afronding aan de zuidzijde van de kern.

Onderhavige ontwikkeling is dusdanig klein van omvang dat deze hoofdkeuze niet geheel van toepassing erop is. Wel voldoet onderhavig plan aan de hoofdkeuze: om te komen tot twee volwaardige woningen in plaats van een aantal bedrijfsgebouwen met een voormalige ondergeschikte bedrijfswoning wordt aan deze zijde van de kern het stedelijke gebied versterkt en wordt bijgedragen aan een duidelijk afronding hiervan.

3.3.2 Welstandsnota

De voormalige gemeente Dirksland heeft haar welstandsbeleid in een welstandsnota vastgelegd dat is opgesteld vanuit de overtuiging dat de gemeente, ondernemers en inwoners het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dienen te behartigen. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken spelen een belangrijke rol in de begrenzing van de openbare ruimte. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving en daarnaast de waarde van het onroerend goed en zorgt voor een versterking van het vestigingsklimaat. Het welstandstoezicht is bedoeld om, in alle openheid, een bijdrage leveren aan de schoonheid en de aantrekkelijkheid van dorpen en kernen in de gemeente Dirksland.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen wordt het concrete bouwplan getoetst aan het welstandsbeleid van de nieuwe gemeente Goeree-Overflakkee, aangezien de voormalige gemeente Dirksland hierin per 1 januari 2013 is overgegaan.

4 Sectorale aspecten

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

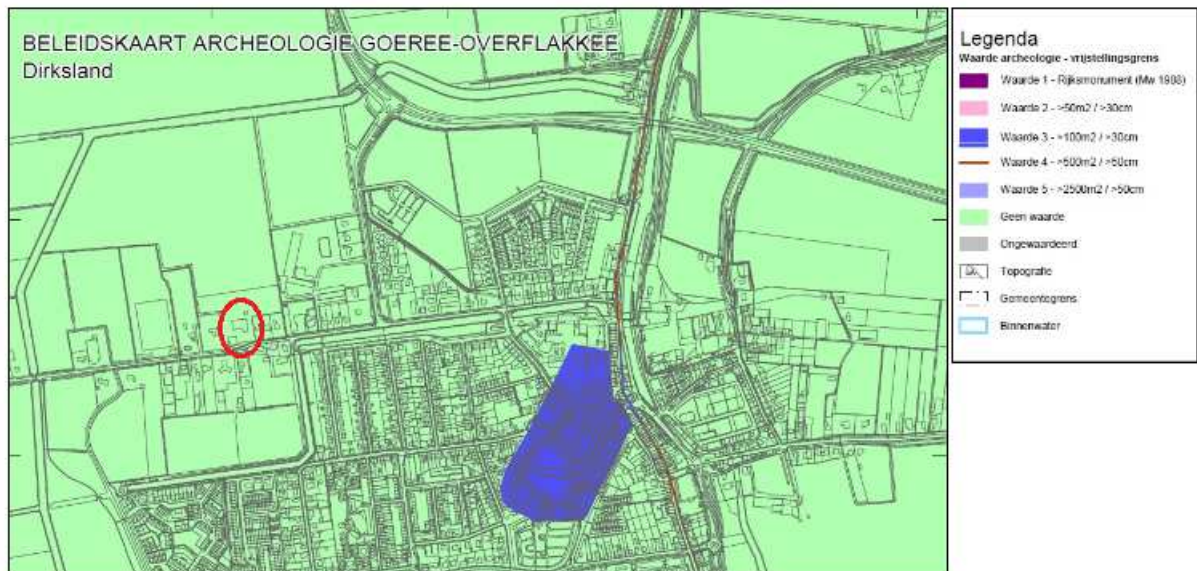
4.1.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

4.1.2 Onderzoek archeologie

Het plangebied is opgenomen in de gemeentelijke archeologische verwachtingswaardekaart. Uit de verwachtingswaardekaart blijkt dat onderhavig perceel een lage archeologische verwachtingswaarde heeft. Om deze reden hebben deze gronden, waaronder ook dit perceel, geen archeologische dubbelbestemming verkregen bij de herziening uit 2011. Nader archeologisch onderzoek is daarom niet nodig. Mocht bij de sloop- en bouwwerkzaamheden toch op mogelijke archeologische vondsten worden gestuit dan is de aannemer en/of initiatiefnemer verplicht dit te melden aan het bevoegd gezag.



4.1.3 Cultuurhistorie

In het Bro is geregeld dat cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk dienen te worden meegewogen bij het vaststellen van een bestemmingsplan. Voor het plangebied en de directe omgeving geldt dat dit niet is aan te merken als cultuurhistorisch waardevol.

4.1.4 Molenbiotoop "De Eendracht"

Tegenover de bedrijfswoning binnen het plangebied is op ongeveer 103 meter afstand de stellingmolen "De Eendracht" gelegen. Rond molens dienen molenbiotopen te worden vastgelegd waarbinnen maximale hoogtes worden vastgelegd ter bescherming van deze molens. Hierdoor wordt rondom een molen een vrije windvang gecreëerd.



Ook ontstaat hierdoor rondom zicht op de karakteristieke molen, hetgeen de cultuurhistorie ten goede komt. Tussen de molen en het plangebied is bebouwing aanwezig in de vorm van een woonhuis met bijgebouwen op de Vroonweg 9. Bovendien is tussen het plangebied en de molen hoge beplanting aanwezig die het zicht op de molen al sterk beperkt. Op onderhavig perceel is reeds bebouwing aanwezig die slechts wordt uitgebreid met een nieuwe woning of waarbij de huidige bebouwing wordt vervangen (in het geval van de agrarische bebouwing met bedrijfswoning). Om de molenbiotoop en het karakteristiek van de molen in stand te houden en te beschermen wordt de dubbelbestemming "Molenbiotoop" opgenomen die gelijk luiden als het huidige geldende bestemmingsplan:

23.1 Molenbiotoop

23.1.1 Aanduidingsregels voor het bouwen en beplanting

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone- molenbiotoop' de volgende regels:

- binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht en mag geen beplanting aanwezig zijn hoger dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk en de beplanting tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a, indien:
 - de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en beplanting en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en de beplanting;
 - toepassing van de in dit lid onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- indien op grond van hoofdstuk 2 een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van hoofdstuk 2.

4.1.5 Conclusie archeologie en cultuurhistorie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan. Nader onderzoek is niet nodig.

4.2 Ecologie

4.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige flora- en fauna en de vraag of er nesten aanwezig zijn voor dieren.

Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur. Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

4.2.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling van een nieuwe woning een negatieve invloed heeft of kan hebben op de beschermde gebieden. Het plangebied is niet gelegen in een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook is het plangebied niet gelegen in of nabij een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbij gelegen beschermde gebied ligt op meer dan 2 kilometer afstand. Dit is een dusdanig grote afstand dat er geen negatieve effecten zijn te verwachten op het Natura 2000 gebied Grevelingen (tevens PEHS). Bovendien zijn tussen het Natura 2000 gebied en het plangebied dijken en wegen gelegen. Ook voor tijdelijke werkzaamheden kan verstoring op dit gebied hierdoor worden uitgesloten.

Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS. Een vergunning is daarom ook niet nodig.

Soortenbescherming

Ook dient te worden beoordeeld of ter plaatse van de ruimtelijke ontwikkeling sprake is of kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en/of dieren.

Het plangebied wordt nu gebruikt als schuur en tuin. Het plangebied herbergt geen bijzondere flora of fauna. Uit de opname uit het natuurloket blijkt dat in het gebied weliswaar enkele beschermde soorten voorkomen zoals de mol, egel, wezel, huisspitsmuis, dwergspitsmuis, veldmuis en het konijn maar deze komen binnen het plangebied niet voor in die zin dat deze soorten hierdoor zullen worden verstoord. Het perceel is in gebruik als tuin en wordt goed onderhouden waardoor het ongeschikt is voor nesten van de genoemde dieren. Ook is niet gebleken dat het perceel in het bijzonder wordt gebruikt voor vleermuizen. De te slopen schuur is niet geschikt als nestplaats voor vleermuizen of andere dieren. Kikkers en padden komen binnen het plangebied niet voor.

Zorgplicht

Eventueel verstorende werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden omdat in de aanwezige bomen mogelijk nesten kunnen zitten. Dit broedseizoen loopt van half maart tot half juli.

4.2.3 Conclusie flora en fauna

Uit het natuurloket en het huidige gebruik van het perceel blijkt dat geen bijzondere flora en/of fauna aanwezig is of wordt verwacht op het perceel. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Milieu

Burgemeester en wethouders dienen ten behoeve van de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van het gebied onderzoek in te stellen dat betrekking heeft op de uitvoerbaarheid van het plan op basis van milieuoverwegingen.

4.3.1 Bedrijven en milieuzonering

4.3.1.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'(editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies.

4.3.1.2 Analyse milieuzonering

De directe omgeving van het plangebied is te typeren als gemengd gebied. In de omgeving is een dagactiviteitencentrum gevestigd en een bandenservicebedrijf maar deze is op geruime afstand (meer dan 100 meter) van onderhavig perceel gelegen. Voor de bestaande woning geldt sowieso geen belemmering omdat deze al langere tijd als burgerwoning wordt gebruikt en deze woning ver genoeg van de bedrijvigheid is gelegen.

4.3.1.3 Conclusie milieuzonering

Er bestaan geen belemmeringen voor onderhavig initiatief op het gebied van milieuzonering.

4.3.2 Geur

Het plangebied ligt aan een bebouwingslint in de bebouwde kom van Dirksland en grenst aan het buitengebied. In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waar sprake is van veehouderij. Het plangebied is volgens het geurbeleid, 'kaart voorgrondbelasting toekomstige situatie', niet gelegen binnen een geurcontour. Op de kaart 'achtergrondbelasting toekomstige situatie' is het plangebied gelegen binnen een goed leefklimaat.

4.3.3 Conclusie geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.4 Bodem

4.3.4.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.

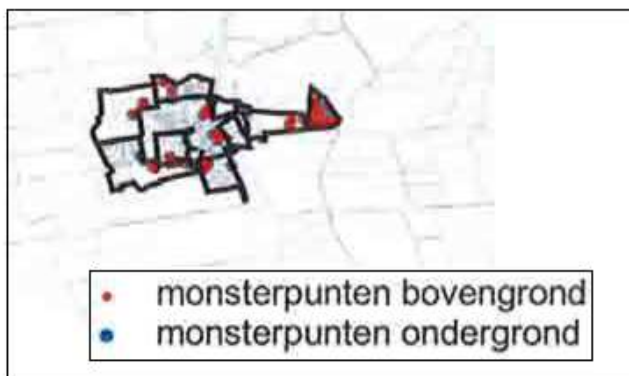
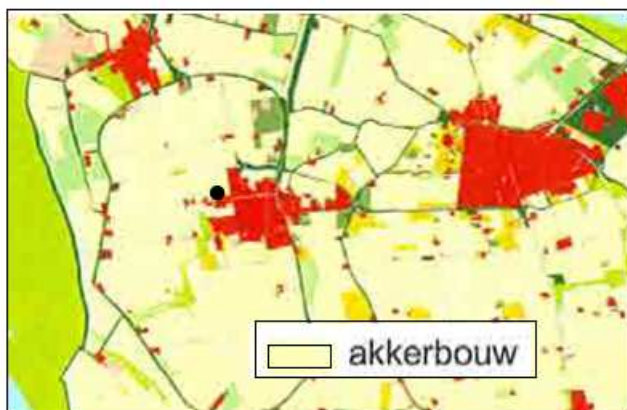
Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwaliteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden. Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

4.3.4.2 Onderzoek bodemsituatie

Van het plangebied zelf zijn geen bodemonderzoeken bekend. In de nabije omgeving zijn in het recente verleden wel bodemonderzoeken uitgevoerd waarbij geen relevante verontreinigingen zijn aangetroffen.

Uit topografische kaarten vanaf (Bron: ISGO) 1911 blijkt dat het plangebied altijd onbebouwd is geweest en in gebruik is geweest als tuin (gras) en ter plaatse van het voormalige agrarische bedrijf als woning met deel.

Uit de bodemkwaliteitskaarten van ISGO blijkt voorts dat het betreffende perceel altijd in gebruik is geweest ten behoeve van akkerbouw. Pas sinds enige jaren is het huidige en te slopen agrarische bijgebouw geplaatst. De bedrijfswoning met aangebouwd bijgebouw dateert uiteraard wel van vroegere tijden.



Uit bovenstaande kaart blijkt dat er geen bodemgegevens zijn vanuit het ISGO voor onderhavige locatie die komen tot een conclusie dat de bodem verdacht is voor verontreiniging. Er zijn geen aanwijzingen dat zich binnen of op korte afstand van het plangebied een puntbron voor bodemverontreiniging bevindt of heeft bevonden. Ook wordt, op basis van de bij de thans bekende gegevens geen instroom verwacht van bodemverontreiniging afkomstig vanuit de directe omgeving. Zo wordt het omringende gebied gebruikt voor akkerbouw met een groenstrook tussen dit gebied en het plangebied. De conclusie kan daarom worden getrokken dat in het kader van het bestemmingsplan geen nader bodemonderzoek dient plaats te vinden.

4.3.4.3 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen relevante kabels of leidingen gelegen. Ook zijn er geen straalpaden, hoogspanningslijnen/masten of telecomverbindingssintallaties in de omgeving aanwezig.

4.3.4.4 Conclusie bodem

Het plangebied kan als onverdacht voor bodemverontreiniging worden beschouwd. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik als woning, waar nu nog een bijgebouw staat. Kabels en leidingen vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.5 Externe veiligheid

4.3.5.1 Algemeen

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi), in een gebied van gevaarlijk transport of in een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Nabij het plangebied zijn geen (spoor en water)wegen of transportroutes gelegen die gebruikt worden voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van buisleidingen. Een nadere onderbouwing kan derhalve achterwege blijven.

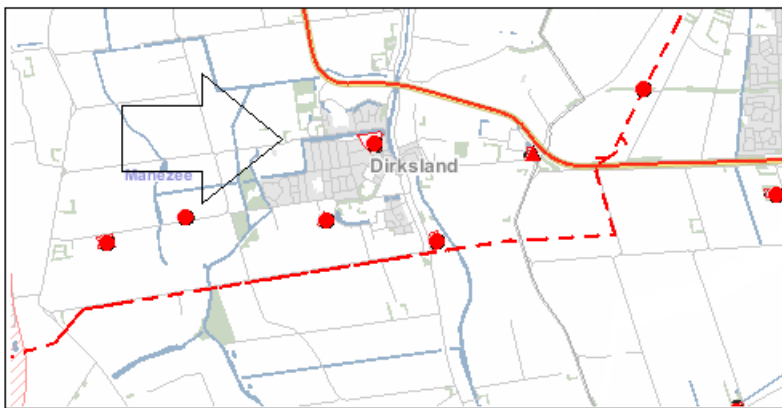
Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dirksland de Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Hierin heeft de raad haar ambitie vastgelegd op het gebied van Externe Veiligheid met daarbij werkafspraken en procedures, de wijze van omgaan met gevaarlijke stoffen en risicobeheersing. Uit de bijbehorende risicoatlas blijkt dat er op meer dan 1000 meter afstand een opslag van gevaarlijke stoffen aanwezig is, wat ver genoeg is om geen verantwoording van het groepsrisico vereist.

De gemeenten op Goeree-Overflakkee hebben gezamenlijk de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid - Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee' opgesteld. Deze visie geeft beleidsuitgangspunten waarbij ook wordt een aantal wettelijke punten worden onderstreept. Deze methode wordt ook toegepast bij het toetsen van risico's bij ontwikkelingen. Dit 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.

In deze genoemde visie zijn voor de N215 PREVAP-zones opgenomen. Door de verlegging van de N215 verplaatsen deze zones zich naar de nieuwe ligging van de weg. Dit heeft een positief effect op de huidige externe veiligheidssituatie. Voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen adviseert de VRR rekening te houden met de nieuwe ligging van de N215 en de daarbij behorende PREVAP-zones.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In december 2009 is de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RVGS) gepubliceerd. In deze circulaire is het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over water, wegen en spoorwegen opgenomen. Op basis van de circulaire geldt voor bestaande situaties de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van 10^{-5} per jaar en de streefwaarde 10^{-6} per jaar. In nieuwe situaties is de grenswaarde voor het PR ter plaatse van kwetsbare objecten 10^{-6} per jaar. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Op basis van de circulaire geldt bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde voor het GR of een toename van het GR een verantwoordingsplicht. Deze verantwoordingsplicht geldt zowel in bestaande als nieuwe situaties. De circulaire vermeldt dat op een afstand van 200 m vanaf het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik. Onderhavig plangebied is niet binnen deze zone of een andere zone gelegen.



4.3.5.2 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bestemmingsplan.

4.3.6 Geluid

4.3.6.1 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een hogere grenswaarde nodig zijn.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de L_{den} (L_{day} , evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De L_{den} staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaai bedraagt $L_{den} = 48$ dB, voor railverkeer is dat $L_{den} = 55$ dB.

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van $L_{den}=48$ dB voor wegverkeer en $L_{den}=55$ dB voor railverkeer wordt gerealiseerd. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.3.6.2 Geluidsonderzoek

De Vroonweg is een weg waarvoor – ter plaatse van de nieuwe woning en de voormalige bedrijfswoning - een 30 km-regime geldt. Hiervoor is in het kader van de Wgh geen geluidsonderzoek nodig. De Vroonweg heeft een DAB 011 deklaag. Uit een rekenmodel van ISGO blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48dB(A)) wordt overschreden met maximaal 4dB(A).

Resultaten

Vroonweg 12C Dirksland

Rapport: Resultatentabel
Model: Vroonweg 12C Dirksland
L_{Aeq} totaalresultaten voor toetspunten
Groep: (hoofdgroep)
Groepsreductie: Nee

Naam							
Toetspunt	Omschrijving	Hoogte	Dag	Avond	Nacht	L _{den}	
T001_A	Vroonweg 12C [1]	1,50	51	48	42	51	
T001_B	Vroonweg 12C [1]	4,50	52	49	43	52	
T002_A	Vroonweg 12C [2]	1,50	47	44	38	48	
T002_B	Vroonweg 12C [2]	4,50	49	46	40	49	
T003_A	Vroonweg 12C [3]	1,50	48	45	39	49	
T003_B	Vroonweg 12C [3]	4,50	49	46	40	50	
T004_A	Vroonweg 12C [4]	1,50	43	40	34	44	
T004_B	Vroonweg 12C [4]	4,50	45	42	36	46	

Formeel mag bij een 30km-zone geen aftrek plaatsvinden van artikel 110 Wgh, waarin is opgenomen dat 3dB(A) mag worden gecorrigeerd. ISGO is bij haar rekenmodel uitgegaan van een harde ondergrond terwijl de deklaag enigszins dempend is. Hierdoor is het aannemelijk dat de grenswaarde niet wordt overschreden en de vereiste binnen-voorkeurswaarden kunnen worden behaald.

Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving gelegen.

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein gelegen. Ook hoeft geen rekening te worden gehouden met overig industrielawaai.

4.3.6.3 Conclusies akoestische onderbouwing

Er is geen nader akoestisch onderzoek vereist. Wel dient in het kader van de omgevingsvergunning te worden aangetoond dat de binnenwaarden niet worden overschreden. Door een juiste materiaalgebruik zijn deze voorkeurswaarden te behalen.

4.3.7 Luchtkwaliteit

4.3.7.1 Algemeen

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate.

In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van één nieuwe woning en het transformeren van een voormalige bedrijfswoning in een burgerwoning resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer.

4.3.7.2 Onderzoek en conclusie

De bouw van 1 enkele nieuwe woning met de transformatie van de bestaande woning naar burgerwoning valt onder de tool van NIBM waardoor het plan voldoet aan de Wet Luchtkwaliteit die is vastgelegd in de Wet milieubeheer.

4.4 Water

4.4.1 Algemeen

Europees beleid

Europese Kaderrichtlijn

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgelegd waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel wat de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunt worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd. Uitvoering geven aan de verplichtingen van de Kaderrichtlijn is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle overheden en geldt als een resultaatsverplichting. De wateren binnen de EU moeten in 2015 aan de in de KRW gestelde eisen voldoen.

Rijksbeleid

Bestuursakkoord Water

Het Nationaal Bestuursakkoord Water 2003 is in april 2011 vervangen/geactualiseerd met het Bestuursakkoord Water. Het bestuursakkoord water richt zich primair op het vermogen van de doelmatigheid van het beheer van het watersysteem en de waterketen.

Gezien de uitdagingen op het gebied van waterveiligheid, waterbeschikbaarheid, klimaatveranderingen en duurzaamheid blijven de doelen die eerder zijn verwoord in het Nationaal Bestuursakkoord Water (2003 en 2006) en in het Bestuursakkoord Waterketen (2007) onverkort van kracht.

Nationaal waterplan (2009)

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het plangebied ligt in het gebied 'Rivieren'. Dit gebied omvat grofweg het rivierengebied van Nederland.

4.4.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. Het bebouwde en verharde oppervlak neemt in de toekomstige situatie weliswaar toe maar dit blijft onder de compensatiedrempel van 250 m². Overigens is ook in de oude situatie mogelijk om het plangebied helemaal te verharden, behoudens de bestemming “Tuin” maar ook binnen deze bestemming is verharding mogelijk. Een uitgangspunt is dat bij nieuwbouw een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd waarbij het hemelwater is afgekoppeld van het vuilwaterriool en het regenwater wordt afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater. Er zijn geen overstorten uit het gemengde rioolstelsel in of nabij het plangebied die een risico kunnen opleveren voor het plangebied.

4.4.3 Conclusie water

Gezien de beperkte schaal van het project en het feit dat het bebouwde/verharde oppervlak met minder dan 250 m² toeneemt mag worden verwacht dat het bestemmingsplan geen negatieve effecten heeft op de waterhuishouding en de (grond)waterkwaliteit.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De woning wordt ontsloten op de Vroonweg. De Vroonweg is een rustige weg waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden. Aangezien er in de nieuwe situatie slechts één woning wordt toegevoegd leidt het plan niet tot een significante toename van het verkeer. Het is niet te verwachten dat het plan problemen zal veroorzaken met betrekking tot verkeer.

4.5.2 Parkeren

De gemeente Dirksland hanteert als beleid dat per woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. Een garage wordt hierbij niet meegeteld. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om de gevraagde parkeervoorziening te realiseren. Er is voldoende ruimte op beide percelen om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen.

4.5.3 Conclusie verkeer en parkeren

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.6 Duurzaamheid

Beleidsvisie Energieneutraal 2030

In 2011 is de Beleidsvisie Energieneutraal 2030 opgesteld. Hierin is het streven vastgelegd dat in 2030 evenveel duurzame energie wordt geproduceerd als door huishoudens, bedrijven, verkeer, toeristen enzovoort op Goeree-Overflakkee wordt verbruikt. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het grootste gedeelte van het energiegebruik komt door huishoudelijk gebruik (gas, water, elektriciteit, warmte) waardoor bewoners zelf een grote rol hebben in het besparen van energie. De gemeente heeft wel invloed op de wijze van het aanbrengen van energiezuinige technieken, zoals isolatie en dubbele beglazing. Dit heeft niet alleen als voordeel dat de energieprestatie van een woning verbetert maar het wooncomfort neemt hierdoor ook toe.

Als stimulans geeft de beleidsnota een aantal voorwaarden die leiden tot het bereiken van dit doel:

1. Bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken
2. Stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik.
3. Kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw (bv. gasloze infrastructuur)
4. Kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en boden) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

Door gebruik te maken van de bovenstaande stelregels zal, waar mogelijk en van toepassing, invulling worden gegeven aan het ontwerpen van de nieuwe woning.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Bestemmingsplansystematiek

5.1.1 Het instrument bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een algemeen verbindend voorschrift waarmee functies aan gronden worden gegeven en waarbij gebruiksmogelijkheden worden toegekend met daarop eventueel bebouwingsmogelijkheden. Ook kan een verbod worden opgenomen in een bestemmingsplan. Dit alles in het kader van toelatingsplanologie: de rechten mogen worden uitgeoefend maar dit is geen plicht.

5.1.2 Over bestemmen en aanduiden

Op de bijgevoegde verbeelding, die onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan wordt aangegeven welke bestemming de gronden krijgen. Voor de op de verbeelding aangegeven bestemming of bestemmingen gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regels worden gegeven eventueel nader aangevuld met aanduidingen.

5.1.3 Opbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1 Inleidende regels.

In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

2 Bestemmingsregels.

In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de verschillende bestemmingen opgenomen. De bestemmingen worden alfabetisch gerangschikt en per bestemming wordt aangegeven wat het toegestane gebruik is en welke bouwrechten er gelden.

Ieder artikel kent een vaste wijze hoe deze is opgesteld. Eerst wordt het toegestane gebruik aangegeven in de bestemmingsomschrijving. Daarna worden de bouwregels gegeven of een bouwverbod.

3 Algemene regels.

In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn een anti-dubbeltelbepaling, algemene gebruiksregels en algemene afwijkingsregels.

4 Overgangs- en slotregels.

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

5.2 Verbeelding

Onderhavig bestemmingsplan bestaat een toelichting, een (digitale) verbeelding en de regels. De verbeelding samen met de regels vormen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid. De toelichting heeft weliswaar geen juridisch bindend karakter, maar vormt de beschrijving en haalbaarheid van het plan.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan is alleen de bestemming “Wonen” opgenomen naast de bestaande bestemming “Tuin”:

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal twee vrijstaande woningen en aan huis verbonden beroepen waarbij maximaal 50 m² voor dit beroep mag worden gebruikt. Voorts zijn binnen deze bestemming de volgende functies toegestaan: bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

De woning mag alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. De maximale goothoogte is opgenomen op de verbeelding. Bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en achter de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens. De gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen binnen en/of buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 100 m² per woning.

5.3 Planregels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De eigenaar van de grond laat deze woning bouwen en gaat hier ook wonen. De exploitatiekosten voor het bestemmingsplan worden door de initiatiefnemer betaald. De kosten voor de procedure van het bestemmingsplan worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening. Voor de gemeente zijn er verder geen kosten. Met de initiatiefnemer is reeds een planschadeovereenkomst gesloten. Het plan is economisch uitvoerbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het plan is als voorontwerp-plan gepubliceerd en heeft ter inzage gelegen.

7.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan is besproken met de vooroverlegpartners zoals het Waterschap en de provincie. Ook is het plan gedurende vier weken ter inzage gelegd zodat een ieder hiertegen eventueel een inspraakreactie kon indienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

In het kader van het vooroverleg zijn de volgende reacties ontvangen:

ISGO: ontvangen op 12 november 2012.

Samenvatting:

Het ISGO vraagt om de regionale structuurvisie, de beleidsvisie Energieneutraal Goeree-Overflakkee 2030 te noemen en hierop in te gaan. Ook wordt verzocht om een duurzaamheidsparagraaf op te nemen. Dit is aangepast.

Verder verzoekt het ISGO om het onderdeel bodem, externe veiligheid en bedrijfszonering meer uit te diepen en te motiveren. Ook dit is aangepast.

Tenslotte geeft het ISGO aan dat voor het Wegverkeerslawaaï nog een nadere onderbouwing nodig is. Zij heeft deze zelf gegeven waardoor ook dit onderdeel is aangepast.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Directie Risico- en Crisisbeheersing: Ontvangen op 13 november 2012.

De veiligheidsregio geeft geen aanpassingen aan die doorgevoerd moeten worden. Wel kan zij nader adviseren omtrent de hulpverlening zoals bluswatervoorziening en bereikbaarheid in en rond het plangebied.

Waterschap Hollandse Delta: Ontvangen 20 november 2012

Het waterschap geeft aan dat niet duidelijk is gemaakt dat de verharding onder de compensatiegrens blijft van 250 m2. Dit is thans aangepast.

7.3 Zienswijzen

PM

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	24
Artikel 1 Begrippen	24
Artikel 2 Wijze van meten	27
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	28
Artikel 3 Tuin	28
Artikel 4 Wonen 2	29
Hoofdstuk 3 Algemene regels	31
Artikel 5 Antidubbeltelregel	31
Artikel 6 Algemene bouwregels	31
Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	32
Artikel 8 Algemene aanduidingsregels	32
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 10 Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 11 Overige regels	34
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	34
Artikel 12 Overgangsrecht	35
Artikel 13 Slotregel	35

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Vroonweg 12C van de gemeente Goeree-Overflakkee.

1.2 verbeelding

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

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1924DLDVroonweg12-BP20 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw

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

1.7 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep, dat in een woning of een daarbij behorend bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning en/of het bijgebouw in overwegende mate haar functie ten behoeve van het wonen behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.8 achtererf

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

1.9 bebouwing

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

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

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

1.11 bestaande bouwwerken

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

1.12 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.13 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.14 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.15 bouwen

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

1.16 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.17 bouwperceel

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

1.18 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.19 bouwvlak

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

1.20 bouwwerk

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

1.21 bijgebouw

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

1.22 dakkapel

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

1.23 detailhandel

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

1.24 erfbebouwing

uitbreiding woonruimte en/of bijgebouwen al dan niet aangebouwd.

1.25 gebouw

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

1.26 hoofdgebouw

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

1.27 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of in een daarbij behorend bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit), en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en voor zover deze activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.28 overkapping

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

1.29 peil

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

1.30 voorgevel

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

1.31 woning

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

1.32 zijerf

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

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.4 goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 oppervlakte van een bouwwerk

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende toegangswegen- en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.

3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen of overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a t/m c is de bouw van één erker aan de voorgevel van een woning toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de afstand van een erker tot de naar de wegzijde gekeerde perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;
 - 2. de horizontale diepte van een erker bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 - 3. de oppervlakte van een erker bedraagt ten hoogste 10 m² bedragen;
 - 4. de breedte van een erker bedraagt niet meer dan 75% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
 - 5. de goothoogte van een erker bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

Artikel 4

Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen- en paden, tuinen en water.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

- a. hoofdgebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd tot een maximale inhoud van 1000m³ per hoofdgebouw;
- b. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaand;
- c. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de voorgevel wordt evenwijdig aan de voorste grens van het bouwvlak gebouwd;
- e. de afstand van de zijgevel tot aan de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 m;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

4.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan gebouwd;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;

d. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6,5 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 50 m², met dien verstande dat:
 - 1. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
 - 2. horeca en detailhandel zijn uitgesloten;

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijken ten behoeve van het voeren van bed & breakfast-activiteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 4.1 voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

6.1 Bestaande afwijkingen

a. Voor een bouwwerk dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:

1. bestaande maten, die meer bedragen dan de in hoofdstuk 2 voorgeschreven maximummaten, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan de in hoofdstuk 2 voorgeschreven minimummaten, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats geschiedt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het Overgangsrecht bouwwerken, zoals opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

6.2 Aangrenzende terreinen

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

6.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 7 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

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

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

Molenbiotoop en molen in stedelijk gebied

In afwijking van hoofdstuk 2 gelden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone molenbiotoop' de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van dit lid onder a en b voor het toestaan van een hogere bouwhoogte tot maximaal 10 meter, indien:
 - 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing; of
 - 2. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd;
 - 3. toepassing van de in dit lid onder a en b bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan voor:

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

De bevoegdheid tot afwijken wordt niet gebruikt, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 11 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

12.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Vroonweg 12C'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Goereen-Overflakkee in de openbare vergadering van

datum

burgemeester,

griffier,

.....

.....