



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

Dirksland, Vroonweg 14B
Gemeente Goeree-Overflakkee

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 14B in Dirksland de bestaande sportvelden met bebouwing om te zetten in een woonbestemming met drie bouwvlakken, zodat drie vrijstaande woningen zullen ontstaan. Deze bouwlocatie is gelegen op het kadastrale perceel sectie H , nummer 696 en is op onderstaande afbeelding nader aangegeven. Op het perceel zal een weg worden bestemd naar het achterterrein.



Afbeelding 1: Kadastrale situatie en aanduiding plangebied

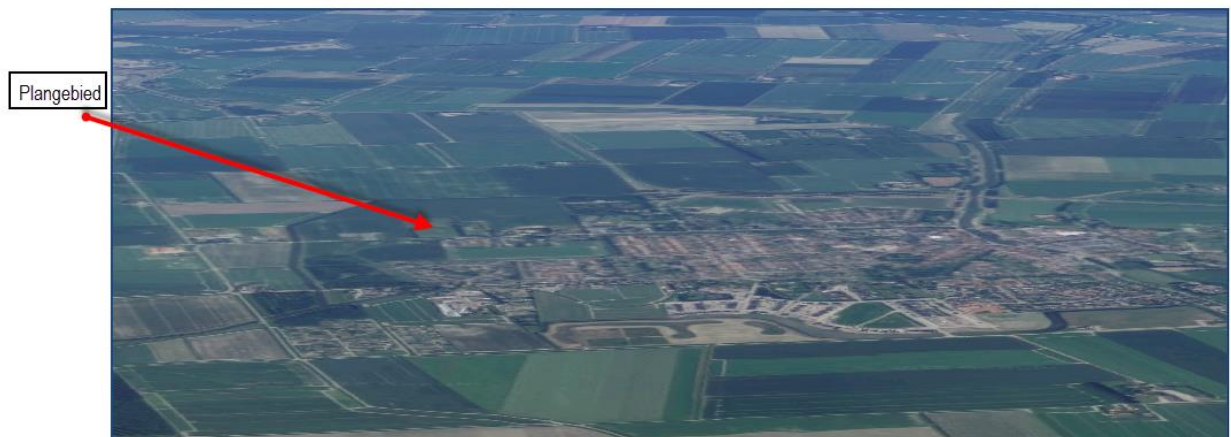
Het oprichten van woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan (Landelijk Gebied Dirksland) omdat dit gebied een bestemming “Sport” heeft. De gemeente heeft in principe besloten om aan deze ontwikkeling mee te willen werken. Om het plan te kunnen realiseren moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridische en planologische regeling voor deze locatie waarbij een woonbestemming wordt gegeven en waar drie nieuwe bouwvlakken worden opgenomen. Er worden drie gelijkwaardig en volwaardige bouwvlakken bestemd, behoudens één bouwvlak, omdat ook de weg moet worden bestemd.

1.2 Plangebied

De Vroonweg ligt in de kern Dirksland naast en tegenover een bestaand bebouwingslint en het betreft het perceel Vroonweg 14B. In de directe omgeving van het perceel is een molen gelegen waar omheen een molenbiotoop is gelegen. Verder zijn in de omgeving enkele woningen en bedrijven gelegen.



Afbeelding 2: Aanduiding plangebied op luchtfoto



Afbeelding 3: Aanduiding plangebied vogelvlucht-foto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt nu het bestemmingsplan ‘Landelijk Gebied Dirksland’ dat op 27 juni 2013 door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dirksland is vastgesteld. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Sport’. Het plangebied is geheel binnen de molenbiotoop gelegen. De afstand tussen de molen en het plangebied, waar de woningen zijn geprojecteerd, bedraagt ongeveer 200 meter.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft de aanduiding 'Sportveld', dat volgens artikel 14 (Sport) is bedoeld voor veldsport, met uitzondering van een gemotoriseerde vorm hiervan, met daaraan ondergeschikt:

- wonen, hobbyboer, terreinbeheer en onderhoud; en
- aan huis gebonden beroepen

Binnen de aanduiding 'Sportveld' mogen gebouwen worden opgericht tot de aangegeven maximale oppervlakte (1085m²) met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Binnen de aanduiding 'Molenbiotoop' mag binnen een straal van 100 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing worden opgericht die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. De woning die het dichtstbij de molen is geprojecteerd, zal op ongeveer 200 meter afstand van het middelpunt van de molen worden opgericht. Dit geldt ook voor beplanting.

Binnen een straal van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting worden aangebracht die hoger is dan 1/100 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.

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 autohandelsbedrijf, 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 200 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.



Afbeelding 5: Diverse foto's omgeving van het plangebied en plangebied zelf

2.1.2 Plangebied

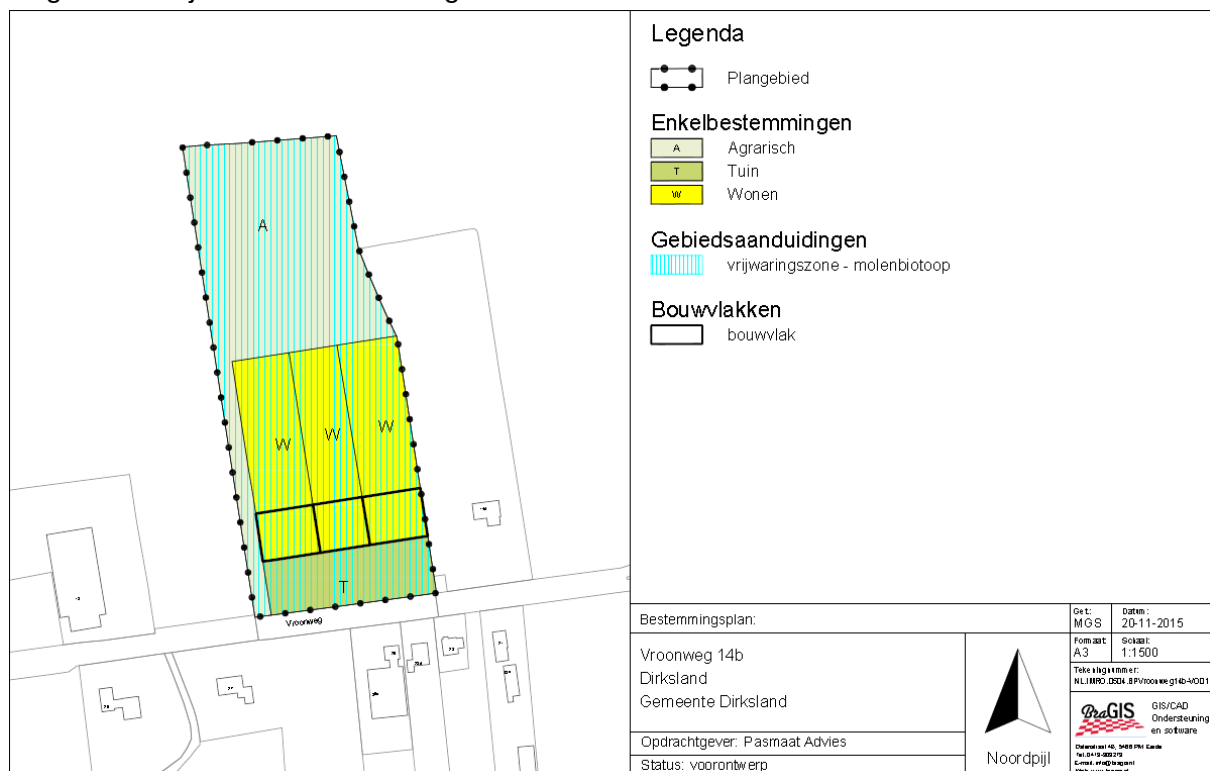
Het plangebied is gelegen aan de Vroonweg14B in Dirksland. Het plangebied is reeds bebouwd met een voormalig sportgebouw (kantine en dergelijke). Verder bestaat het plangebied uit sportvelden en bouwwerken die behoren bij een sportveld. Het bestaande gebouw zal worden gesloopt.

2.2 Nieuwe situatie

2.2.1 Algemeen

Het beoogde plan voorziet in de bouw van drie nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen. De nieuwe woningen worden beide in de rooilijn van de naastgelegen woonbebouwing opgericht. Door de grootte van het perceel bestaat ruimte voor drie volwaardige woningen.

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.



Afbeelding 6: Nieuwe planologische situatie

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 wijzigen van een sportveld naar drie enkele woningen wordt de woonomgeving verbeterd van de omringende woningen.

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 Rijksvaarwegen, 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 Visie Ruimte en Mobiliteit 2014

Provinciale staten van de provincie Zuid-Holland hebben op 9 juli 2014 (tegelijk met de Verordening Ruimte 2014 zie 3.2.2) de Visie Ruimte en Mobiliteit vastgesteld, afgekort tot VRM. In deze VRM stuurt de provincie op hoofdlijnen op de ruimtelijke ordening en het verkeer en vervoer in de provincie. De visie beslaat twee programma's:

1. Programma Ruimte
2. Programma Mobiliteit

De ruimtelijke kwaliteit wordt in de VRM geborgd middels een wisselwerking tussen de ruimtelijke ontwikkeling(en) en de gebiedskwaliteit(en). Dit geldt zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied. Hierbij geldt het ‘ja-mits-beleid’, waarbij ruimtelijke ontwikkelingen doorgang kunnen vinden mits de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden of versterkt. Deze ruimtelijke kwaliteiten zijn opgenomen in kaart 7, waarin de beschermingsniveaus voor de ruimtelijke kwaliteit worden aangegeven. Waar geen beschermingsniveau is aangegeven, geldt het algemene principe dat een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij ook de ruimtelijke kwaliteit een toetsingskader is.

De normeringen van de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn opgenomen in de Verordening Ruimte 2014

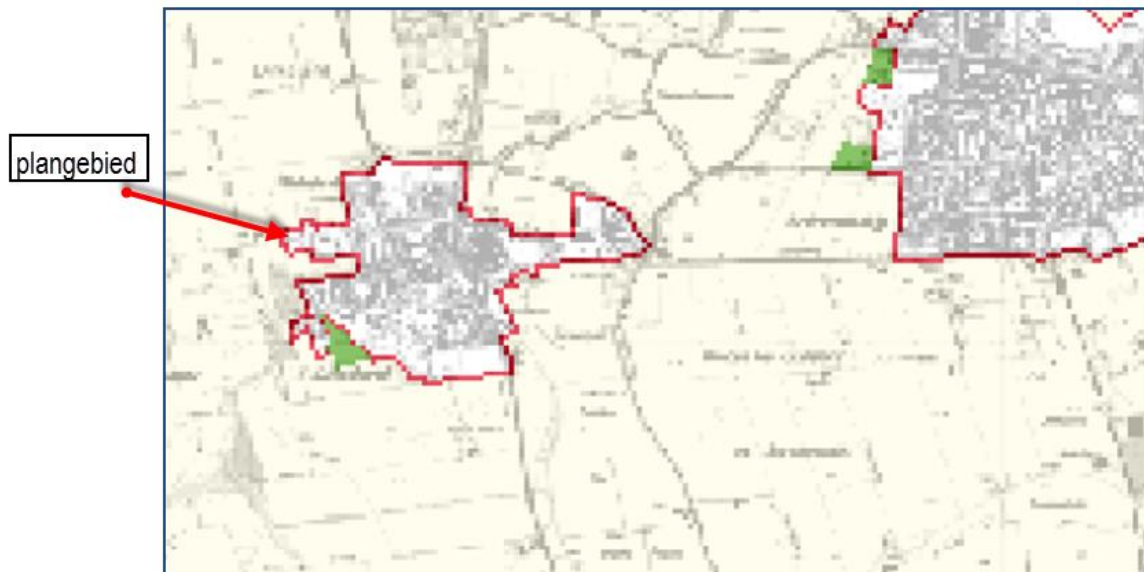
3.2.2 Provinciale Verordening Ruimte 2014

Tegelijk met voorgaande VRM is op 9 juli 2014 de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze wordt afgekort tot PVR.

Deze PVR geeft regels voor het opstellen van bestemmingsplannen, die de ruimtelijke kwaliteit betreffen, het bebouwde gebied, de mobiliteit en de inpassing in het landschap. Voorts bevat de PVR in artikel 2.1.1 de Provinciale Ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij een aantal tredes dienen te worden doorlopen indien sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Van belang hierbij is dat op dit moment een sportveld met voorzieningen en een clubgebouw aanwezig is in een overwegend woon/werkgebied in Dirksland, aan de rand van het bebouwde gebied. Het slopen van het gebouw en het wegbestemmen van de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan nu biedt (1085m²), waarbij slechts ongeveer de helft als bouwmogelijkheid wordt gegeven voor de drie nieuwe woningen gezamenlijk, is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, zodat de Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet hoeft te worden doorlopen.

Verder is het plan getoetst aan de verschillende onderdelen en kaarten uit de PVR 2014:

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwde gebied van Dirksland.



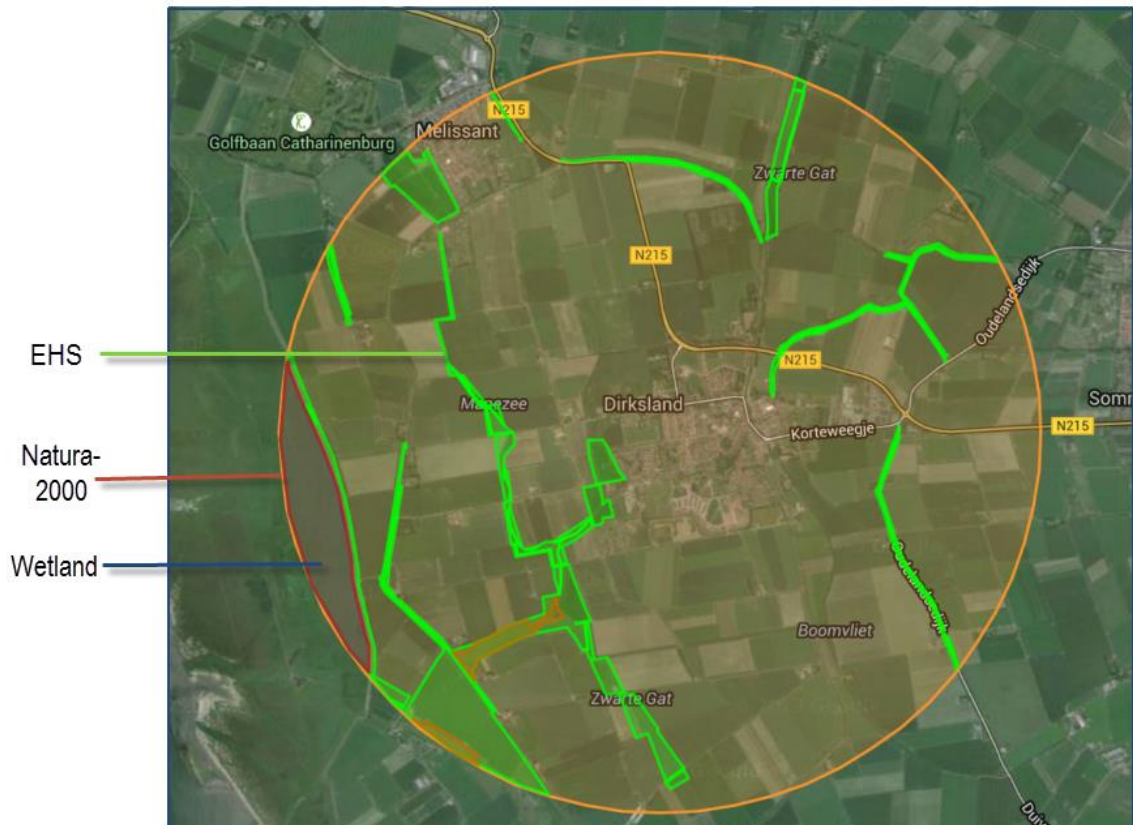
Het plangebied is niet gelegen in een zone voor bescherming van de ruimtelijke kwaliteit (kaart 7), zodat landschappelijke inpassing niet nodig is, behoudens de landschappelijke inpassing om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en het borgen van het algemeen belang.



Het plangebied is gelegen binnen de provinciale molenbiotopen. Deze bescherming wordt verder in het geldende bestemmingsplan als planregel opgenomen, waarbij de molenbiotoop op gelijke wijze wordt beschermd als thans het geval is.



Het plangebied is ook niet gelegen binnen de EHS of de invloedssfeer van de EHS. Wel is op relatief korte afstand de EHS gelegen. Omdat echter sprake is van een beperkte ruimtelijke impact, bebouwingmogelijkheden worden beperkt en een sportterrein wordt wegbestemd, wat leidt tot aanzienlijk minder verkeersbewegingen, parkeren en vermindering van geluidsproductie, is geen sprake van een belemmering of aantasting van de EHS. Het Natura-2000 gebied Grevelingen is op voldoende afstand gelegen.



3.2.2 Waterplan Goeree-Overflakkee

De samengevoegde gemeente Goeree-Overflakkee en het waterschap hebben 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 gemeente 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 drie woningen 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.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

De voormalige gemeente Dirksland heeft haar Structuurvisie indertijd vastgelegd, die nu nog geldt voor Dirksland. dToekomstvisie 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 drie volwaardige woningen in plaats van een sportveld met kantine en bijbehorende bouwwerken, wordt het stedelijke gebied versterkt en wordt bijgedragen aan een duidelijke 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 200 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.

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

Het plangebied wordt nu gebruikt als sportveld met bebouwing. 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 terrein is 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.

NIPA Milieutechniek heeft een veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij het plan gevoegd. Hieruit blijkt dat het perceel geen beschermde soorten herbergt en op het gebied van ecologie geen belemmeringen te verwachten zijn. Wel dient het eventueel kappen van bomen buiten het broedseizoen te gebeuren.

4.2.3 Conclusie flora en fauna

Uit het natuurloket en het veldonderzoek van NIPA 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, waarvoor een afstand geldt van 10 meter. Hieraan wordt ruim voldaan. Het bandencentrum is op kortere afstand gelegen. De afstand tussen het bandencentrum en de nieuwe woningen bedraagt meer dan 70 meter, wat ruim voldoende is. De norm van 50 meter wordt hierbij gerespecteerd

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.

Door NIPA Milieutechniek is een bodemonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen sprake is van een belemmering om het perceel te gebruiken als voor wonen en tuin.

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 wonen met tuin. 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.

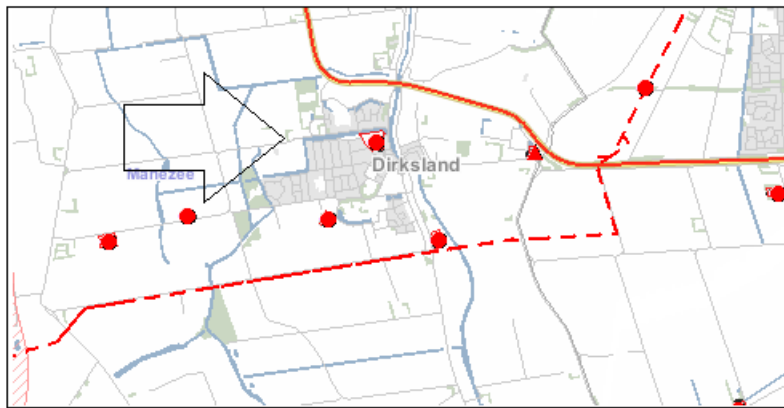
Op 23 april 2009 heeft de gemeenteraad van de voormalige gemeente Dirksland de Beleidsvisie Externe Veiligheid vastgesteld. Hierin heeft de raad haar ambitie vastgelegd op het gebied van Externe Veiligheid met daarbij werkafspraken en procedures, de wijze van omgaan met gevaarlijke stoffen en risicobeheersing. 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.

In de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid - Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee' worden de beleidsuitgangspunten gegeven waarbij ook 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.

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 Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 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 Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =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 het plangebied - 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 een vergelijkbaar plan (12C) van ISGO blijkt dat de voorkeursgrenswaarde (48dB(A) wordt overschreden met maximaal 4dB(A).

Formeel mag bij een 30km-zone geen aftrek plaatsvinden van artikel 110g Wgh, waarin is opgenomen dat 5dB(A) mag worden gecorrigeerd. De gemeente is bij haar rekenmodel uitgegaan van een harde ondergrond. Uit de grote afstand tussen de nieuwe bebouwing en de weg, beschouwd in het licht van de onderzoeksgegevens is het aannemelijk dat de grenswaarde niet wordt overschreden en de vereiste binnen-voorkeurswaarden kunnen worden behaald. Als rekening wordt gehouden met de aftrek van 5dB(A) wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

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 nader akoestisch onderzoek vereist. PM.

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 2 nieuwe woningen 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.

Nationaal waterplan

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 niet bezien vanuit de rechten tot verharding in het geldende bestemmingsplan. Er mag nu 1085m² worden verhard door middel van bebouwing met daarbij nog het aanleggen van terreinverhardingen. Compensatie is daarom niet nodig. 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

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding en de (grond)waterkwaliteit.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De woningen worden 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 drie woningen worden toegevoegd, waar nu een ontsluiting van een sportterrein is, 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 de 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 uit 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 drie 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.

Een 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 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 zal een anterieure overeenkomst worden 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

PM

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

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.

7.3 Zienswijzen