



Planologisch en Juridisch Adviesbureau

Pasmaat advies

Bestemmingsplan

Dirksland, Westdijk 30

Gemeente Goeree-Overflakkee

Vastgesteld Bestemmingsplan Augustus 2017

info@pasmaat.com
www.pasmaat.com

inhoudsopgave

TOELICHTING

1	Inleiding	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Vigerend bestemmingsplan	5
	1.3 Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
	2.1 Bestaande situatie	7
	2.2 Beoogde situatie	8
3	Beleidskader	14
	3.1 Rijksbeleid	14
	3.2 Provinciaal beleid	15
	3.3 Gemeentelijk beleid	18
4	Sectorale aspecten	19
	4.1 Archeologie en cultuurhistorie	19
	4.2 Ecologie	19
	4.3 Milieu	20
	4.4 Water	25
	4.5 Verkeer en parkeren	26
	4.6 Duurzaamheid	26
5	Juridische planbeschrijving	27
6	Economische uitvoerbaarheid	29
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30

Bijlage 1: Inrichtingsplan

Bijlage 2: Nota van beantwoording zienswijze

Met opmerkingen [PA1]:

1 Inleiding

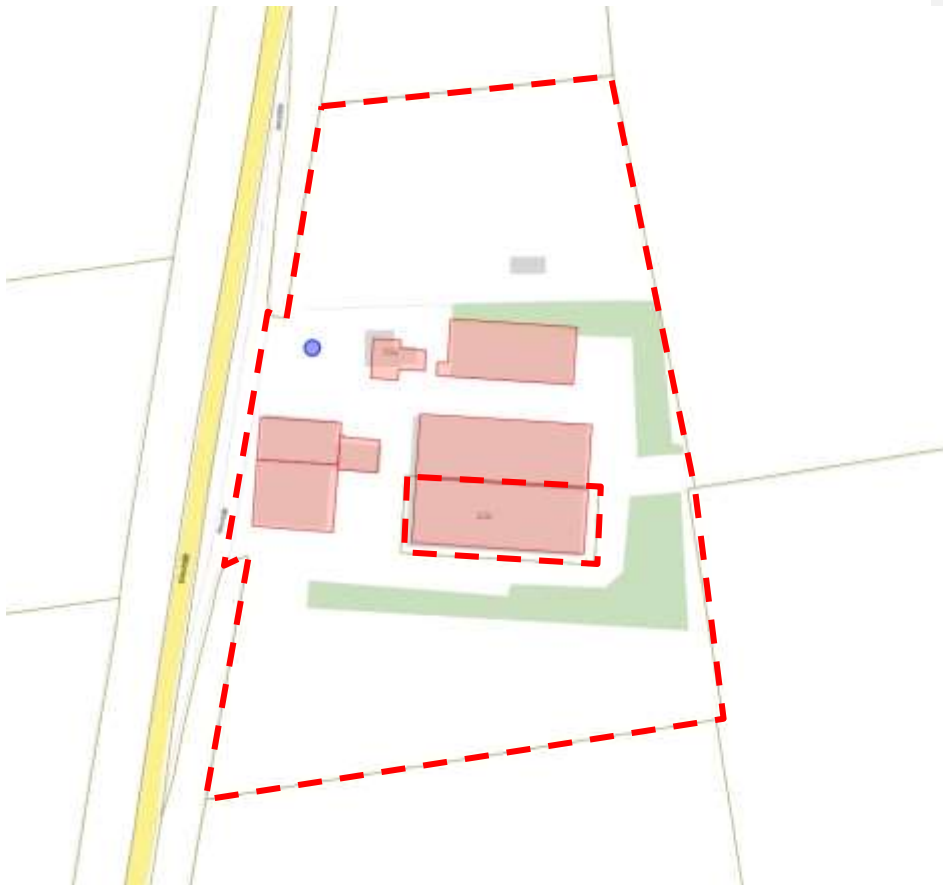
1.1 Aanleiding

Op het perceel Westdijk 30A en 30B te Dirksland (hierna te noemen: Westdijk 30) staan voor ongeveer 4000m² aan bedrijfsmatige opstallen en een bedrijfswoning. Voorheen werden de opstallen gebruikt voor agrarische activiteiten, maar de bebouwing heeft de afgelopen jaren langzaam zijn gebruik en functie verloren. Initiatiefnemer heeft bij de gemeente Goeree-Overflakkee het verzoek ingediend om de bestaande bedrijfsbebouwing, die niet langer als zodanig in gebruik zijn, te sarneren en om te zetten in een woonbestemming conform het ruimte-voor-ruimte-principe met als doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft tijdens de collegevergadering van 30 augustus 2016 ingestemd met de realisatie van vier extra woningen op de bestaande percelen (kadastrale bekend als gemeente Dirksland sectie H , nummer 796 en 351; zie afbeelding 2). Hierdoor zullen er in totaal vijf vrijstaande woningen ontstaan, waaronder de bestaande bedrijfswoning. Een voorwaarde van medewerking was een goed landschappelijk inpassingsplan. Aan deze voorwaarden is reeds voldaan en de uitwerking wordt verder toegelicht in hoofdstuk 2.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in afbeelding 1.



Afbeelding 1: Aanduiding plangebied op luchtfoto buitengebied omgeving Dirksland

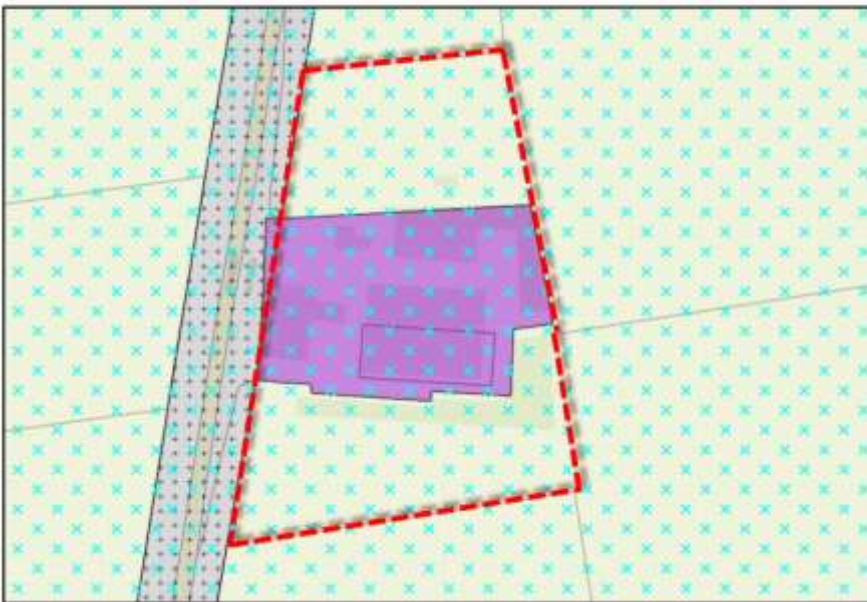


Afbeelding 2: Kadastrale tekening Westdijk 30A en 30B te Dirksland

1.2 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 'Bedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – voormalige bedrijfsbebouwing' en een deel van het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch'.

Het oprichten van meerdere woningen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren moet er 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 vier nieuwe bouwvlakken worden opgenomen. Er worden vijf gelijkwaardige en volwaardige bouwvlakken bestemd.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Landelijk gebied Dirksland'

1.3 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 1 is de aanleiding van dit bestemmingsplan beschreven. Hoofdstuk 2 schetst de bestaande en beoogde 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

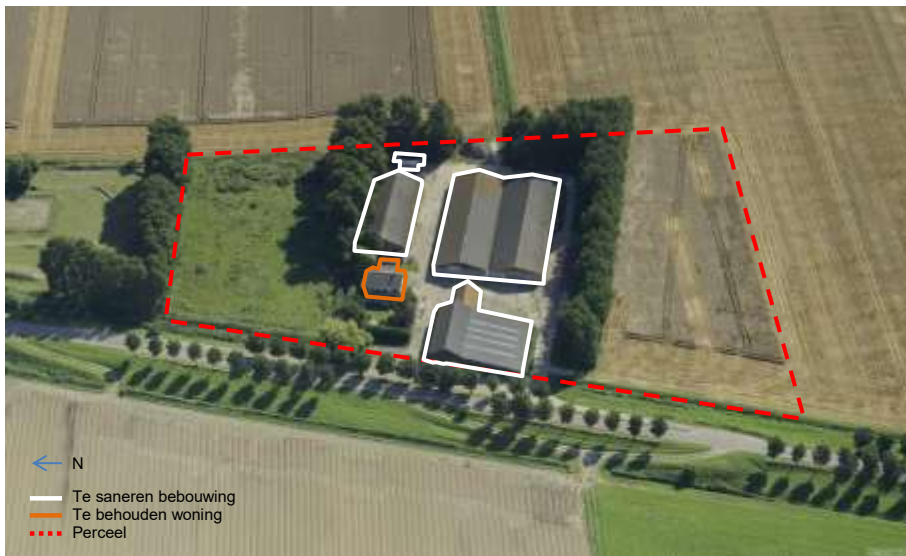
In deze paragraaf wordt de bestaande situatie van het plangebied beschreven waarbij tevens de omgeving van het plangebied wordt beschouwd.

2.1.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Westdijk 30 te Dirksland. Het perceel ligt ten westen van de kern Dirksland in het buitengebied van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het perceel wordt aan drie zijde omringd door agrarische gronden. Ten Noorden van het plangebied, direct aangrenzend, ligt een woonboerderij. Langs de Westdijk liggen diverse bebouwingsclusters. Deze bebouwingsclusters zijn op een enkeling na omgezet in een woonfunctie.

2.1.2 Huidige inrichting plangebied

Het plangebied is reeds bebouwd met voormalig bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Verder bestaat het plangebied uit agrarische gronden en een watergang. De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en de terreinverharding exclusief de toegangsweg, zal ook worden weggehaald. Op afbeelding 4 is dit nader toegelicht.



Afbeelding 4: Luchtfoto bestaande situatie Westdijk 30A en 30B te Dirksland

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Algemeen

Het beoogde plan voorziet in de bouw van vier nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen en de omzetting van bestaande woning naar een woonbestemming.

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 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 woningen worden getoetst aan onderhavig bestemmingsplan en de welstandsnota. Ook zal dan worden getoetst aan het bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening.

2.2.1 Inrichting nieuwe perceel en landschappelijke inpassing

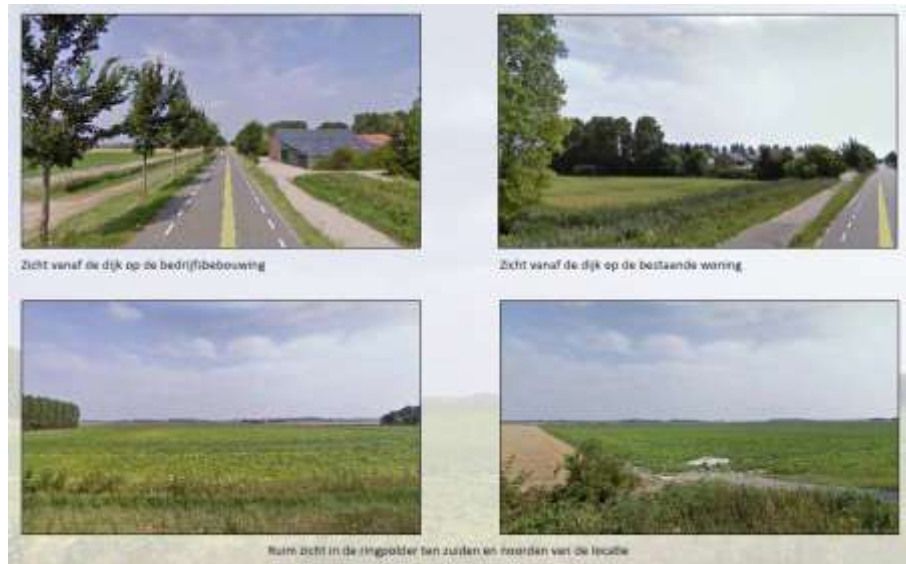
De gemeente heeft laten weten medewerking te willen verlenen aan de sloop van de bedrijfsbebouwing en de ontwikkeling op de percelen, mits er een goede ruimtelijke en landschappelijke inpassing plaatsvindt. Voorliggend paragraaf gaat verder in op de beoogde inrichting en de landschappelijke inpassing gemaakt door ontwerp bureau Rho. Het officiële advies is tevens toegevoegd als de bijlage.

Ligging in het landschap

Het eiland Overflakkee is gedurende vijf eeuwen gevormd door het bedijken van een reeks opwassen en aanwassen. Dit heeft geleid tot het kenmerkende patroon van min of meer ronde opwaspolders en langwerpige aanwaspolders. In dit landschappelijk systeem zijn de ringpolders de oudste polders en hebben een ronde vorm en vooral een open en weids karakter. Verspreid in de verschillende (ring)polders liggen (voormalige) boerenerven. Deze erven liggen zowel langs de dijken als middenin de polder. Het zijn groene, helder begrensde eilandjes in het open polderlandschap.

De locatie Westdijk 30a ligt aan de binnenzijde van de ringdijk rond Polder Dirksland. Ook langs deze ringdijk liggen her en der bebouwingsclusters (boerenerven) met daaromheen een sterke opgaande groene rand. Deze clusters zijn sterk gekoppeld aan de dijk. De meeste beplantingen zijn dan ook terug te vinden op de polderdijken en op de erven van (voormalige) boerderijen.

Ook de locatie is een dergelijk met groen omgeven bebouwingscluster en op korte afstand ten noorden van de locatie ligt nog een erf. Daartussen ligt een open stuk grond met een relatief smal doorzicht vanaf de dijk naar de open polder. De ligging van de sloop- en ontwikkelingslocatie op de grens van de ringdijk en het open polderlandschap vraagt erom ontwikkelingen goed af te stemmen en dusdanig vorm te geven dat er op een zorgvuldige wijze wordt aangesloten op de kwaliteiten van dit polder- en dijkenlandschap.



Figuur 5: Uitzichten op het plangebied

Ruimtelijk kwaliteitskader

Bij de ontwikkeling van het plan dient te worden bekeken of dit aansluit bij de handreiking van de provincie in de vorm van kwaliteitskaart en het gebiedsprofiel en of de ontwikkeling zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In dit ruimtelijk advies wordt aangegeven op welke wijze het plan bij de ambities voor de kenmerken en kwaliteiten van het gebied kan aansluiten. Daarbij is de wijze waarop de ontwikkeling landschappelijk en stedenbouwkundig wordt ingepast van belang.

Het 'gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee' (2012) omvat een beschrijving van karakteristieken (wat is er), ontwikkeling (wat speelt er), kwaliteiten (wat is waardevol) en ambitie (wat willen we) van het landschap van het betreffende gebied. Bij de uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de benoemde kwaliteiten en ambities van kwaliteitsverbetering vanuit het gebiedsprofiel. Hieronder worden de ambities vanuit het gebiedsprofiel verwoord en wordt aangegeven welke ontwerpuitgangspunten er voor de inpassing op deze specifieke locatie kunnen worden gehanteerd.

Ringpolders en dijk

Ambities vanuit het gebiedsprofiel:

Versterken van de herkenbaarheid van de ringpolders en het contrast tussen ringpolder en aanwaspolder:

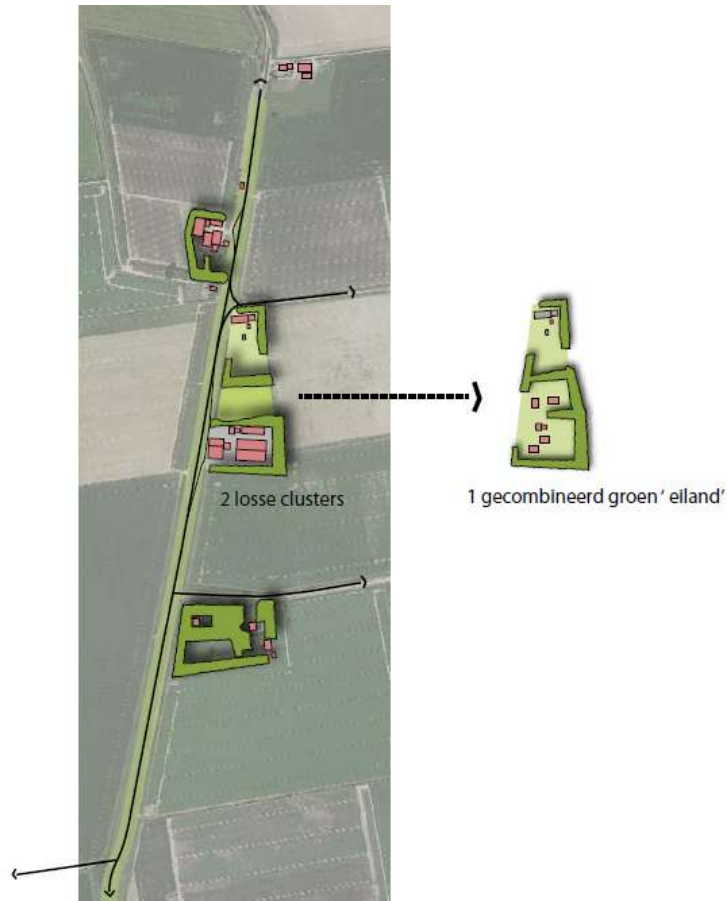
- Het open en weidse karakter van de ringpolders in contrast met de kleinere, meer besloten aanwaspolders versterken. Voorkom versnippering van de ruimte door beplantingen te koppelen aan de dijk en de erven en ontwikkelingen in te zetten voor de afronding van de compacte dorpskern.
- Zet in op ruimte voor behoud en ontwikkeling van de landbouw (verbreding en schaalvergroting waar nodig) als drager van het open polderlandschap (zie ook: Verspreide boerenerven).

Pasmaat advies

- De herkenbaarheid van de ringpolder als éénheid versterken door het contrast tussen het open midden van de polder en de beplante randen te vergroten.
- De ringdijken een onderscheidend en zo continu mogelijk profiel geven
- Vergroting van de leesbaarheid en beleefbaarheid van het dijkenpatroon: de ringdijken worden - zo mogelijk – stevig ingeplant (in afweging van de ecologische waarden van bloemdijken). Zo krijgen de ringpolders een onderscheidend profiel en een zo continu mogelijke, stevige groene rand.

Uitgangspunten voor inpassing

- De locatie wordt samen met het noordelijk gelegen groen ingepaste cluster gezien. Het nu onbestemde stukje grond dat een smal doorzicht biedt op de open polder wordt binnen de ontwikkeling meegenomen. Het bestaande groene kader wordt aangevuld waardoor een aaneengesloten groen kader ontstaat, gekoppeld aan de dijk dat een goed contrast geeft met het open en weidse karakter van de ringpolder en de beplante rand.
- De continuïteit van het profiel van de ringdijk wordt verbeterd door een nieuwe groene invulling aan de teen. De verharding wordt geminimaliseerd en de ruimte langs de dijk tot aan de bebouwing (bestaande woning) wordt groen ingevuld.
- Het aantal inritten vanaf de afgang van de dijk wordt geminimaliseerd.



Figuur 6: Landschapsanalyse Westdijk

Bebouwing (verspreide boerenerven)

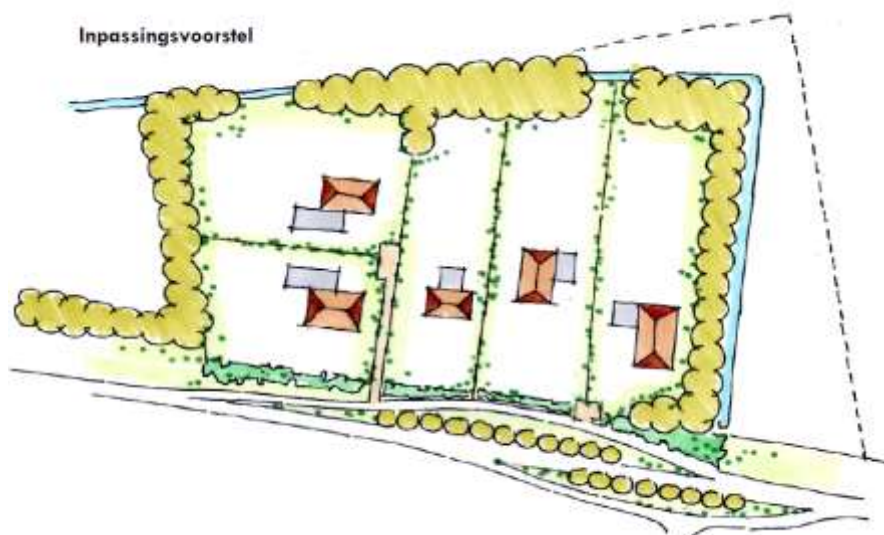
Ambities vanuit het gebiedsprofiel:

Versterken van de herkenbaarheid van de ringpolders en het contrast tussen ringpolder en aanwaspolder.

- Behoud van de grote spreiding tussen de verschillende erven, zodat het open en weidse karakter van de polder gehandhaafd blijft. De erven worden landschappelijk ingepast door middel van erfbeplanting, waardoor zij als groene eilandjes in de polder liggen.
- Bij de uitbreiding of transformatie van een boerenerv blijft het agrarische karakter en de karakteristieke erfindeling gehandhaafd. De ontwikkeling ondersteunt de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf door ruimte te bieden aan verbreding en innovatie. Daarnaast is het mogelijk om boerenerven te transformeren naar woonerven, mits de agrarische bedrijvigheid hier geen hinder van ondervindt.

Uitgangspunten voor inpassing

- De twee losse erven worden bij de ontwikkeling als één groter cluster beschouwd door de bestaande erfbeplanting aan te vullen rond de locatie. Op deze manier ontstaat één groen eiland dat binnen de maat en schaal van de polder passend en beleefbaar is. Er is ruimte voor grote landschappelijke kavels. Voldoende maat is van belang om hekwerken, schuttingen etc te voorkomen en de benodigde afscherming tussen kavels met landschappelijke elementen zoals groen vorm te geven. Eventueel kunnen doorzichten tussen de nieuwe woningen richting het landschap worden ingepast, zonder dat de rand te open wordt vormgegeven.
- Bij de transformatie van het erf wordt een nieuwe wooneerfindeling nagestreefd, waarbij de combinatie van inritten en de opstelling van de nieuwe woningen van belang zijn. Het gaat in dit specifieke geval niet om handhaving van de bestaande erfindeling, aangezien de grootschaliger bedrijfsbebouwing en de situering ervan dicht op de weg hier geen aanleiding toe geeft en er juist kwaliteitsverbetering door een nieuwe opstelling mogelijk wordt.
- De sterke vergroening van de rand draagt bij aan de beleefbaarheid van het dijklichaam en de aantrekkelijkheid van het landelijk gebied. Door vermindering van de verharding kan meer groene ruimte worden gemaakt in de dijkrand om de ingeplante iepen voldoende groeiruimte te geven.
- Eventueel benodigde watergangen kunnen aan de buitenzijde rond het groene cluster worden gelegd.
- Verbetering van de beleefbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het landelijk gebied door bijvoorbeeld de aanleg van wandelroutes, bloemrijke akkerranden en erfbeplanting.



Afbeelding 7: Conceptschets inrichtingsvoorstel

2.2.3 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten aan de Westdijk 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 bedrijfslocatie naar vijf enkele woningen wordt de kwaliteit van het gebied verbeterd.

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

Provinciale staten van de provincie Zuid-Holland hebben 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 ruimtelijk 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

Tegelijk met voorgaande VRM is Verordening Ruimte 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 bedrijfslocatie aanwezig is in een overwegend landelijk gebied in Dirksland. Het slopen van de bedrijfsbebouwing en het wegbestemmen van de bebouwingsmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan nu biedt, waarbij slechts vijf woningen ontstaan, 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 buiten het bebouwde gebied van Dirksland. Het plangebied is niet gelegen in een zone voor bescherming van de ruimtelijke kwaliteit (kaart 7).

Landschappelijke inpassing is op grond van artikel 2.2.1 van de Verordening wel nodig. Hierbij is van belang dat door onderhavige ontwikkeling de ruimtelijke kwaliteit verbetert. In hoofdstuk 2 is het landschappelijk inrichtingsplan nader toegelicht.

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, bebouwingsmogelijkheden worden beperkt en een bedrijfslocatie 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.



Afbeelding 8: Milieuzones

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 vier nieuwe woningen, waarbij de bestaande woning wordt behouden zodat in totaal vijf woningen ontstaan. Deze beperkte aantallen woningen hebben geen invloed op het woonbeleid.

Het initiatief voor woningbouw 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. 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 een 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 vijf volwaardige woningen in plaats van een bedrijfslocatie in het landelijke gebied.

3.3.2 Welstandsnota / nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen wordt het concrete bouwplan getoetst aan het welstandsbeleid van de gemeente Goeree-Overflakkee. In de raadsvergadering van 13 oktober 2016 is de nota Ruimtelijke Kwaliteit 2016 door de raad vastgesteld. De nota vervangt de vier welstandsnota's van de voormalige gemeenten Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee. In de Nota is een hoofdstuk dat ingaat op de inrichting van dijk- en polderlinten. Bij het landschappelijk inrichtingsplan is hier al rekening mee gehouden. Verdere toetsing wordt gedaan bij de indiening van een concrete omgevingsvergunning.

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.

4.1.5 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 Wet Natuurbescherming waarin de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet zijn opgegaan.

4.2.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

In het kader van de Wet Natuurbescherming dient te worden beoordeeld of de beoogde ontwikkeling van nieuwe woningen 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 het Natuurnetwerk Nederland, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). 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.

Soortenbescherming

Door Pasmaat Ecologie zal nog een nader veldonderzoek worden uitgevoerd, voordat de sloopwerkzaamheden een aanvang zullen nemen.

4.2.3 Conclusie flora en fauna

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 afstandsstep 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 rustig woongebied. In de omgeving zijn op korte afstand geen bedrijven aanwezig die nopen tot een nadere beschouwing.

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 met een geurcirkel die over het plangebied ligt. 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.

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 telecomverbindingen-intallaties 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.

Pasmaat advies

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

Het plan is getoetst aan het Bevt. De planlocatie is op meer dan 200 meter gelegen vanaf de zone van de N215, zodat geen verantwoording van het groepsrisico nodig is. Het grootste invloedgebied (GF3) bedraagt 355 meter, wat voldoende is. De N215 is op 600 meter gelegen. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gelden geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

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.

Pasmaat advies

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

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 kan een goed leef-en woonklimaat worden gegarandeerd.

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 m^3 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 vier nieuwe woningen als vervanging van een bedrijfslocatie 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.

Uit de atlanten van het ministerie blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van Dirksland (en omgeving) matig is en de gehalten voor pm_{10} goed zijn. Hieronder zijn de kaarten aangegeven:

4.3.7.2 Onderzoek en conclusie

De bouw van vier nieuwe woningen, ter vervanging van een bedrijfslocatie met bebouwing, met daarbij het behouden van de bestaande woning, zodat uiteindelijk vijf woningen ontstaan 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

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Waterbeleid 21e eeuw (rijksbeleid)

In het afgelopen decennium heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeenten zijn onder meer overeengekomen dat:

- het water zoveel mogelijk moet worden vastgehouden daarna moet worden geborgen en daarna pas afgevoerd mag worden;
- voor ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets uitgevoerd dient te worden, hierin dienen de keuzes ten aanzien van waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschreven te worden

Provinciaal Waterplan 2010 - 2015

Op 1 januari 2010 is het Provinciaal Waterplan 2010 - 2015 in werking getreden. In het Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken.

Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Op 26 november 2015 heeft de Verenigde Vergadering het Waterbeheerprogramma 2016 – 2021 vastgesteld. In het Waterbeheerprogramma (WBP) staan de doelen van het waterschap voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water (inclusief de Europese Kaderrichtlijn Water) en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken.

4.4.2 Situatie plangebied

Binnen het plangebied is een watergang aanwezig die wordt opgenomen als waterbestemming ter bescherming van deze watergang. Het bebouwde en verharde oppervlak neemt in de toekomstige situatie af. Van watercompensatie is er dan ook geen sprake. Verder is een uitgangspunt is dat bij nieuwbouw een (duurzaam) gescheiden rioleringsstelsel wordt aangelegd waarbij het hemelwater is afgekoppeld van het vuilwaterriool en het regenwater wordt daarnaast 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.

Pasmaat advies

4.4.3 Conclusie water

Het bestemmingsplan heeft geen negatieve effecten op de waterhuishouding en de (grond)waterkwaliteit. Verdere planvorming zal bij het Waterschap worden voorgelegd.

4.5 Verkeer en parkeren

4.5.1 Verkeer

De woningen worden ontsloten op de Westdijk. Aangezien er in de nieuwe situatie slechts vier woningen worden toegevoegd, waardoor vijf woningen ontstaan, 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 Goeree-Overflakkee 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 parkeervoorzieningen te realiseren en te komen tot 2-3 parkeerplaatsen per woning.

4.5.3 Conclusie verkeer en parkeren

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

4.6 Duurzaamheid

4.6.1 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 naast de bestaande bestemming “Agrarisch” de bestemming “Wonen” opgenomen, voor het gebied waar de ontwikkelingen plaatsvinden.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor maximaal vier 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 75 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 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. 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 ontwerp-plan gepubliceerd en heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In het kader van ontwerpplan en het vooroverleg is bericht verstuurd aan:

- DCMR
- VRR
- Provincie Zuid-Holland
- Waterschap Hollandse Delta

Hierop is één zienswijze ingediend door de LTO. Voor de behandeling van deze zienswijze is een Nota van beantwoording Zienswijze gemaakt welke is bijgevoegd aan het bestemmingsplan.