

Goedereede

Hazersweg 23, Ouddorp



bestemmingsplan

Goeree-Overflakkee

Hazersweg 23, Ouddorp

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.1924.GRDHazersweg-BP40

projectnummer:

180910.15965.00

projectleider:

mw. drs. J.P. Zevenbergen-Herweijer

planstatus

datum:

21-03-2011

29-11-2011

29-08-2012

05-09-2013

30-04-2014

opdrachtgever:

Hans Rietveld Agrarisch Advies

status:

concept

voorontwerp

ontwerp

vastgesteld

onherroepelijk



toelichting

Inhoud van de toelichting

1. Inleiding	blz. 5
1.1. Inleiding	5
1.2. Aanleiding en doel bestemmingsplan	5
1.3. Vigerend bestemmingsplan	5
2. Beleidskader	7
2.1. Conclusies beleidskader	7
2.2. Rijksbeleid	7
2.3. Provinciaal beleid	7
2.4. Regionaal beleid	8
2.5. Gemeentelijk beleid	9
3. Het plangebied: verleden, heden en toekomst	11
3.1. Ontstaansgeschiedenis	11
3.2. Huidige situatie	12
3.3. Toekomstige situatie	12
4. Sectorale aspecten	15
4.1. Woningbouwprogramma	15
4.2. Archeologie	16
4.3. Molenbiotoop	18
4.4. Ecologie	18
4.5. Water	20
4.6. Bodem	24
4.7. Externe veiligheid	25
4.8. Kabels en leidingen	25
4.9. Milieuhinder en omliggende functies	25
4.10. Milieueffectrapportage	26
4.11. Luchtkwaliteit	26
4.12. Verkeer en parkeren	27
4.13. Wegverkeerslawaaï	29
Wegverkeerslawaaï	29
5. Juridische planbeschrijving	33
5.1. Inleiding	33
5.2. Planvorm	33
5.3. Verbeelding (plankaart)	33
5.4. Uitleg van de planregels	34
5.4.1. Opbouw van de planregels	34
5.4.2. Inleidende regels	34
5.4.3. Bestemmingsregels	34
5.4.4. Algemene regels	36
5.4.5. Overgangs- en slotregel	37

6. Uitvoerbaarheid	39
6.1. Financiële uitvoerbaarheid	39
7. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	41
7.2. Inspraakprocedure	42



legenda

 ligging bestemmingsplan



Figuur 1.1 Ligging plangebied

1.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Hazersweg 23 in Ouddorp, ter plaatse van het daar gevestigde agrarische bedrijf en de bed & breakfast de Smousenhoek (zie figuur 1.1). Dit agrarische bedrijf zal worden verplaatst naar een locatie aan de Oude Westerloosedijk nabij Goedereede. De vrijkomende locatie zal worden benut voor woningbouw.

1.2. Aanleiding en doel bestemmingsplan

De boerderij aan de Hazersweg 23, op de hoek van de Hazersweg met het Smalle Einde, werd in 1830 gebouwd. Het agrarische bedrijf bestaat uit een akkerbouwtak en vleesveehouderij. Een deel van het woonhuis is verbouwd tot bed & breakfast. De bedrijfsbebouwing is zowel bouwkundig als bedrijfseconomisch verouderd en niet meer afgestemd op de steeds omvangrijker geworden machines en apparatuur. Het bedrijfsperceel ligt op relatief korte afstand van het centrum van Ouddorp en is in de loop van de tijd steeds meer te midden van woonbebouwing komen te liggen. In verband met de hiermee samenhangende beperkingen en om het bedrijf op een goede wijze te kunnen aanpassen aan de huidige eisen ten aanzien van milieu en dierenwelzijn, wil de eigenaar het agrarische bedrijf verplaatsen naar een locatie aan de Oude Westerloosedijk. Om deze bedrijfsverplaatsing ook financieel mogelijk te maken, is een nieuwe functie nodig voor het bedrijfsperceel. De mogelijkheden daartoe zijn onderzocht en dit heeft geresulteerd in een planopzet voor de realisering van een kleinschalige 'woonhof'. Het woonhuis van de boerderij blijft gehandhaafd en behoudt zijn woonfunctie, met de mogelijkheid voor het verstrekken van bed & breakfast.

De ontwikkeling die wordt voorgestaan is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan. In verband hiermee is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, dat de juridisch-planologische basis vormt voor de functiewijziging van het agrarische bedrijf. De realisering van een nieuwe bedrijfslocatie maakt geen deel uit van het voorliggende bestemmingsplan.

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Voor de locatie aan de Hazersweg 23 geldt het bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp. Het oorspronkelijke bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp werd in 1989 vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Goedereede. De tweede en tevens laatste herziening van dit bestemmingsplan stelde de raad vast in 1998. Dit bestemmingsplan is inmiddels op onderdelen verouderd. Voor het hele dorpsgebied van Ouddorp en de kern Goedereede is in april 2012 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Dit bestemmingsplan is voor-

al gericht op consolidatie, voor ontwikkelingslocaties worden afzonderlijke bestemmingsplannen vastgesteld.

In het vigerende bestemmingsplan zijn de agrarische gronden aan de Hazersweg bestemd voor Agrarische doeleinden. Ter plaatse van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen is een bouwvlak aangegeven. Bij de tweede herziening van het bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp is het bouwvlak aan de oostzijde nog enigszins verruimd.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan Dorpsgebied Ouddorp (na 2^e herziening)

2.1. Conclusies beleidskader

Uit het beleidskader dat hierna is weergegeven blijkt dat de herontwikkeling van het agrarische perceel aan de Hazersweg tot een kleinschalig woongebied goed aansluit bij het rijks-, provinciaal en gemeentelijke beleid om nieuwe woonbebouwing zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Aan versterking van de kwaliteit van de linten wordt in het gemeentelijke beleid veel waarde gehecht, een beleidsuitgangspunt dat ook door de provincie wordt ondersteund.

De locatie ligt binnen de bebouwingscontour die is aangegeven in zowel de provinciale als de regionale structuurvisie. Geconcludeerd wordt dat het beleidskader een nieuwe invulling van het agrarische perceel niet in de weg staat.

Onderstaand wordt nader op het beleidskader ingegaan.

2.2. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ontwerp 2011) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

In de Structuurvisie schrapt het Rijk de lange lijst van nationale belangen die de mogelijkheden van regio's aan banden leggen. Van de 39 'Nationale belangen', waarvoor het Rijk de kaders schept, blijven er 13 over. Het Rijk richt zich op zaken die voor Nederland algeheel van belang zijn. Dit zijn bijvoorbeeld:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

In het Besluit geeft het Rijk de algemene regels aan, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Deze regels zijn vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau.

Noch voor het plangebied, noch voor het type ontwikkeling geeft het rijksbeleid specifieke regels.

2.3. Provinciaal beleid

Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' (2010) en de daarop volgende actualiseringen

In de Visie op Zuid-Holland beschrijft de provincie haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van Visie op Zuid-Holland is het versterken van samenhang, herkenbaarheid en

diversiteit binnen Zuid-Holland. Dit draagt bij aan een goede kwaliteit van leven en een sterke economische concurrentiepositie. De visie is opgebouwd uit vijf integrale hoofdopgaven, namelijk:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Begin 2013 is een integrale herziening van de structuurvisie in voorbereiding genomen.

Verordening Ruimte (2010) en de daarop volgende actualiseringen

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Om het stedelijk netwerk te versterken, kiest de provincie het uitgangspunt om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Om dit te bereiken zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland voorzien van bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en kernen, rekening houdend met en de reeds vastgelegde streekplangrenzen en plannen waar de provincie reeds mee heeft ingestemd. Verstedelijking buiten deze bebouwingscontouren is in principe niet toegestaan.

Het plangebied valt binnen de aangegeven bebouwingscontouren en is hiermee in overeenstemming met de Verordening Ruimte.

Woonvisie Zuid-Holland (2011)

De vraag naar nieuwbouw in Zuid-Holland blijft, ondanks de economische crisis, aanwezig. Ondanks dat meer woningen zijn gepland dan nodig, wordt momenteel minder gebouwd dan de behoefte is. De economische crisis is hiervan de grootste oorzaak.

Krimp in Zuid-Holland zal bescheiden van omvang zijn. Waar bevolkingsdaling optreedt, is die volgens de prognoses lokaal maximaal 5% en regionaal maximaal 1% over een periode van 20 jaar.

Bevolkingsdaling is vooral voorzien in het Groene Hart, Voorne-Putten, Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee. In de laatste drie gebieden daalt vanaf 2030 de eigen woningbehoefte. De provincie wil daarom afspraken maken met gemeenten in het Groene Hart, de Hoeksche Waard en Goeree-Overflakkee om te komen tot een vermindering van het aantal te bouwen woningen. Het plangebied maakt hiervan geen onderdeel uit omdat het is aangeduid als bestaand stads- en dorpsgebied en het gaat om ondergeschikte wijzigingen.

2.4. Regionaal beleid

Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee (2010)

In de structuurvisie worden de kernkwaliteiten van het eiland beschreven en daarmee samenhangend de gewenste ruimtelijke inrichting tot 2030.

Uitgangspunten voor de visie zijn sociaal-economische vitaliteit, een hoge ruimtelijke kwaliteit van de kernen en een fijnmazig en robuust buitengebied.

Belangrijke instrumenten zijn de kernenprofilering en de contourenkaarten. De kernenprofilering onderscheidt, naast het streekcentrum Middelharnis, verzorgingskernen, steunkernen, kleine woonkernen en potentiële uitbreidingsgebieden voor wonen, deeltijdwonen en recreatiewonen. Ouddorp is aangemerkt als verzorgingskern. In dergelijke kernen zijn winkel- en

zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig. Zij hebben voor de langere termijn goede perspectieven voor vernieuwing en versterking.

Een belangrijke opgave voor de gemeente is herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden in samenhang met inbreiding binnen nieuwe dorpscontouren.

2.5. Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2020 (2008)

Uitgangspunt van de Toekomstvisie van de voormalige gemeente Goedereede is dat de natuurlijke bevolkingsgroei wordt opgevangen en zoveel mogelijk wordt tegemoetgekomen aan de woonwensen van inwoners. Voor de bouw van nieuwe woningen gelden de volgende uitgangspunten:

- bouw in lijn met de ruimtelijke karakteristiek;
- bouw een diversiteit aan woonmilieus;
- bouw gericht voor de opvang van bewoners uit de gemeente;
- bouw duurzaam.

Kenmerkend voor Ouddorp is de lintenstructuur waarmee het dorp grotendeels is opgebouwd. Centraal uitgangspunt van de deelvisie op Ouddorp is het versterken van de kwaliteiten van het omliggende landschap en van de lintenstructuur in de kern. Ouddorp is en blijft in de toekomst een identiteitsvolle kern met een compleet voorzieningenniveau. Om het voorzieningenniveau in stand te houden is enige vorm van concentratie onontbeerlijk.

Gelet op de waardering van de structuur van lintbebouwing in de kern zijn planmatige uitbreidingen in de vorm van verdichte wijken in Ouddorp niet wenselijk. Eerder wordt ingezet op inbreidingen of transformaties in de linten.

Visie zuidelijke schil Ouddorp (2011)

De Visie zuidelijke schil Ouddorp fungeert voor het gemeentebestuur als afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Op basis van een analyse van het zuidelijke deel van het dorpsgebied onderscheidt de visie 6 verschillende soorten gebieden met een eigen, specifiek karakter. Het plangebied maakt voor een klein deel onderdeel uit van de 'historische linten', een deel kan worden aangemerkt als '(voormalige) agrarische erven'. Voor de zone 'historische linten' is de visie gericht op behoud van de ruimtelijke kwaliteit en waar mogelijk versterking daarvan door het ontwikkelen van nieuwe kavels. Hierbij wordt aangesloten op het karakter en de korrelgrootte van de bebouwing. Belangrijke uitgangspunten zijn de individuele herkenbaarheid van de bebouwing. Deze kan als vrijstaande woning, twee of maximaal aaneengebouwd of maximaal drie aaneengebouwd worden uitgevoerd. De bebouwing is maximaal 1,5 bouwlaag met een kap. De voorgevel ligt op minimaal 5 en maximaal 15 m afstand van de openbare weg.

Voor de (voormalige) agrarische erven geldt dat de ruimtelijke kwaliteit zoveel mogelijk behouden dient te blijven door de erven geschikt te maken voor nieuwe (niet-agrarische) ontwikkelingen. Voor zover erven een monumentenstatus hebben, zal per erf in overleg met de monumentencommissie moeten worden bepaald welke gebouwen zullen worden ingepast. Het beeldbepalende karakter van het erf is het uitgangspunt: een ensemble van een woning met een schuur en bijgebouw(en). De woning heeft een maximale bouwhoogte van 1,5 bouwlaag met kap, de schuur heeft een maximale bouwhoogte van 2 bouwlagen en een kap. Nieuwe functies zijn (zorg)wonen, kantoor/werken aan huis, recreatie (bijvoorbeeld bed & breakfast), cultuur en een agrarische functie (hobbymatig).

Beleid cultuurhistorische waarden (2012)

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Goedereede heeft in juni 2012 het beleid ten aanzien van de cultuurhistorische waarden op het grondgebied van deze voormalige gemeente voor de komende jaren vastgelegd. Op 1 januari 2012 is het wettelijk vastgelegd dat een gemeente in alle bestemmingsplannen de cultuurhistorische waarden moet aangeven. De voormalige gemeente Goedereede telt liefst 800 cultuurhistorische waarden. Het cultuurhistorisch beleid bevat een nota en een digitale waardenkaart en een planologisch borgingsvoorstel. In het borgingsvoorstel staan aanbevelingen om de 800 elementen voldoende bescherming te bieden.

Het beleid richt zich in toenemende mate op het beheren, behouden en herbestemmen van gebouwde monumenten, archeologie en cultuurlandschappelijke waarden. Daarnaast is het accent komen te liggen op de integrale inbedding van cultuurhistorie in de ruimtelijke plannen, met andere woorden: de borging van de cultuurhistorische waarden in bestemmingsplannen. Hazersweg 23 is in de catalogus bij de Cultuurhistorische Waardenkaart aangegeven als gemeentelijk monument.

3. Het plangebied: verleden, heden en toekomst

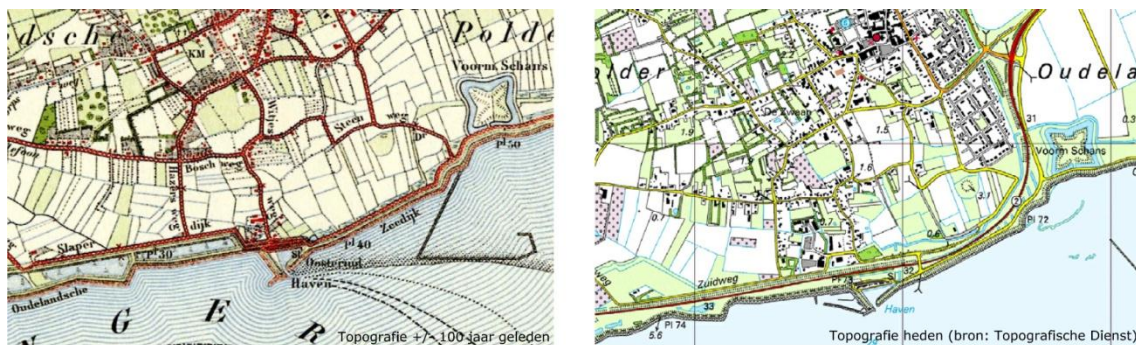
11

3.1. Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Ouddorp. Dit gebied behoort tot de oudste kern van het vroegere eiland Goeree. De bedijking van de polder vond plaats rond 1300. Voor deze bedijking werd het gebied echter al bewoond. Ouddorp is ruimschoots het oudste dorp van Goeree-Overflakkee.

Oorspronkelijk bestond het dorpsgebied van Ouddorp uit een kleine, compact gebouwde kern rond de kerkring. Van hieruit liepen in vrijwel alle windstreken wegen ter ontsluiting van het bouwland. De bebouwing langs deze wegen beperkte zich aanvankelijk tot enige verspreide boerderijen. Omdat de grond schraal was zijn de boerderijen veelal klein gebleven in vergelijking met de boerderijen in het poldergebied elders op het eiland.

Vooraf in de 2^e helft van de 18^e eeuw begon Ouddorp, dat destijds slechts 600 inwoners telde, in omvang te groeien. Aanvankelijk ging dit vrij snel, in 1845 had Ouddorp al 2.600 inwoners. Daarna ging de groei vrij regelmatig en gestaag. Vanaf de tweede helft van de vorige eeuw kwam de groei in sommige jaren weer enigszins in een versnelling tot de ruim 6.100 inwoners nu.



Figuur 3.1 Topografische kaart $\pm$ 100 jaar geleden en heden

De uitbreiding van de bebouwing vond in eerste instantie zo dicht mogelijk bij en aansluitend aan de bestaande bebouwing plaats. Op die manier ontstond langs een fijnmazige wegenstructuur een dorpskern, waarvan de historische oorsprong ook nu nog duidelijk herkenbaar is. Later verspreidde de bebouwing zich meer langs de ontsluitingswegen op grotere afstand van de dorpskern, meer in de nabijheid van de akkers. Dit laatste nam vooral aan het einde van de 19^e eeuw een grote vlucht. De verdere ontginning van het oude bouwland en de lage pacht prijs brachten velen tot het stichten van kleine bedrijfjes, op redelijke afstand van elkaar. Zo ontwikkelde zich een vestigingspatroon van open, kleinschalige lintbebouwing. De lintenstructuur is dan ook kenmerkend voor de opbouw van het dorp. De linten bestaan uit relatief smalle straten en wegen, met overwegend vrijstaande woningen. Door het vrij-

staande karakter van de bebouwing, de ruime voortuinen en de aanwezigheid van hagen aan de voorzijde hebben de linten een groene uitstraling.

De uitbreidingen vanaf ongeveer de tweede helft van de vorige eeuw kregen een meer planmatig karakter. De percelen werden kleiner, de bebouwingsdichtheid hoger en de bebouwing kreeg een meer aaneengesloten karakter. Deze uitbreidingen vonden plaats aan de noord- en later aan de oostzijde van de kern. De laatste uitbreiding in de jaren '90 van de vorige eeuw is aan de zuidzijde van Ouddorp gerealiseerd.

3.2. Huidige situatie

De locatie ligt in het driehoekige gebied tussen de historische lijnen van de Hazersweg, de Spaansegweg en het Smalle Einde. Langs deze lijnen is in de loop van de tijd lintbebouwing ontstaan. Aan de westzijde van het Smalle Einde ontbreekt deze lintbebouwing, als gevolg van de agrarische functie van de aangrenzende agrarische percelen. Ten oosten en ten westen van het plangebied is de lintbebouwing er wel.

De locatie ligt op korte afstand van het centrum van Ouddorp, hemelsbreed bedraagt de afstand circa 300 à 350 m. Vanaf de oostzijde van de Spaansegweg loopt 'binnendoor' een wandelpad richting centrum, dat aansluit op de Achterweg en de Weststraat en op deze wijze voor voetgangers een snelle verbinding geeft richting winkels en andere voorzieningen.

Het huidige beeld van het plangebied wordt bepaald door het agrarische gebruik. De voorkant staat aan de westzijde: vooraan het monumentale woonhuis dat is georiënteerd op de Hazersweg, met de voortuin langs deze weg. Daarachter een historische schuur met forse kap en een aangebouwde lagere schuur, in het verleden gebouwd als wagenschuur. Verder naar achteren, loodsachtige schuren, opslag van kuilvoer en grasland. Het erf heeft dezelfde zonering: van een representatieve groene tuin, via een rommelig erf naar kuilvoerplaten en grasland. De boerderij Hazersweg 23 is aangewezen als gemeentelijk monument. Voor de beschrijving van dit monument wordt verwezen naar bijlage 1.

3.3. Toekomstige situatie

Welgelegen

De herontwikkeling van de agrarische percelen is niet de enige ontwikkeling in het gebied aan de zuidzijde van Ouddorp. Aan de zuidzijde van het voorliggende plangebied, direct tegenover het agrarische bedrijf, wordt een nieuw woongebied met een capaciteit van ruim 100 woningen gerealiseerd. In juni 2011 is officieel de eerste paal voor de woningen in de eerste fase geslagen. De tweede fase is inmiddels in uitvoering.



Figuur 3.2 Stedenbouwkundig plan Welgelegen

Hazersweg 23

Aanknopingspunten

Bij de nieuwe invulling van de locatie Hazersweg 23 moet rekening worden gehouden met en worden aangesloten op de ontwikkeling van Welgelegen en de Visie op de zuidelijke schil van Ouddorp. Daarnaast biedt het plangebied Hazersweg 23 zelf een aantal aanleidingen en aanknopingspunten voor de nieuwe invulling:

- het monumentale woonhuis van de boerderij is beeldbepalend voor de hoek Hazersweg-Smalle Einde: het is wenselijk de bebouwing als boerderij-ensemble te behouden;
- langzaamverkeersverbinding: vanuit Welgelegen door plangebied richting centrum;
- kamers: tussen de linten zijn in het landschap 'kamers' ontstaan als afzonderlijke ruimtelijke eenheden. Dit beeld kan door de herinrichting van de locatie worden versterkt met het doorzetten en voltooien van de linten langs de locatie. De specifieke eigenschappen van de linten – rooilijnen, richtingen, grootte van bebouwing – zullen bij de invulling richtinggevend moeten zijn;
- open houden lintprofiel: de karakteristiek van het Smalle Einde is een vrij ruim profiel. Ook in het plan voor Welgelegen is ruimte ten opzichte van de weg gehouden. In het plangebied kan daarop worden aangesloten en ruimte in de dorpsbebouwing worden gecreëerd.



Figuur 3.3 Visiekaart

Drie delen

In de stedenbouwkundige visie, die voor het plangebied is ontwikkeld, wordt het gebied in drie delen opgesplitst. Het woonhuis van de boerderij blijft bestaan. Ruimtelijk wordt het huis gescheiden van de toekomstige woningbouw door een bomenrij.

De aan de oostzijde van het woonhuis gelegen historische schuur zal worden vervangen door 3 senioren- of starterswoningen of appartementen en 3 wat luxere woningen of appartementen.

Langs de Spaanseweg en het Smalle Einde wordt, passend bij de omgeving, de lintbebouwing doorgezet. Langs de Spaanseweg kleinschaliger en wat dichter bij elkaar, langs het Smalle Einde met wat grotere eenheden en ruimer opgezet. De woningen langs de Spaanseweg dienen dan ook niet breder te zijn dan 6 m. De woningen langs het Smalle Einde kunnen wat breder zijn. Hier geldt een breedte van 12 m voor de voorgevel als maximum.

Centraal in de locatie is een groene hof geprojecteerd met duidelijke bebouwingswanden, in de vorm van woningen aan een groen parkachtig middengebied. Hier loopt de doorgaande voetgangersverbinding richting het centrum van Ouddorp doorheen, de hof wordt dan ook onderdeel van een openbaar domein.

Voor een uitgebreidere beschrijving van het ruimtelijke toekomstbeeld wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan, dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd.

4.1. Woningbouwprogramma

Bevolking

Met de voorbereiding van dit bestemmingsplan is ruim voordat de gemeentelijke herindeling zijn beslag kreeg, een aanvang genomen. In verband daarmee is het woningbouwprogramma vooral gericht op inwoners van Ouddorp en de overige kernen van de voormalige gemeente Goedereede.

De voormalige gemeente Goedereede telde op 1 januari 2011 11.411 inwoners. Hiervan woonden er 5.928 in Ouddorp. De afgelopen 10 jaar is de bevolking van de voormalige gemeente Goedereede nauwelijks gegroeid. Op 1 januari 2002 bedroeg het aantal inwoners 11.364. De geringe bevolkingstoename wordt vooral veroorzaakt door het feit dat in de periode 2006-2010 relatief veel mensen uit de voormalige gemeente Goedereede vertrokken in verhouding tot het aantal dat zich vestigden. In totaal bedroeg het vertrekoverschot in die periode 424 personen, terwijl in de periode 2001-2005 sprake was van een vestigingsoverschot van in totaal 70 personen. In hoeverre het grote vertrekoverschot gedurende de afgelopen 5 jaar samenhangt met de geringe woningproductie is in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet nader onderzocht.

De afgelopen decennia is er in alle jaren sprake geweest van een geboorteoverschot. Hierdoor wordt het effect van een vertrekoverschot op de ontwikkeling van het aantal inwoners verminderd.

Woningbehoefte

Op basis van het woningbehoefteonderzoek dat enkele jaren geleden in de voormalige gemeente Goedereede is gehouden¹⁾ is geconcludeerd dat het aantal huishoudens de komende jaren met circa 90 kan toenemen. Dat zou een groei van ongeveer 4% betekenen. De ambities van de voormalige gemeente Goedereede liggen hiermee wat hoger dan de toename van het aantal woningen op basis van de provinciale cijfers. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 55 jaar zal op basis van de gemeentelijke cijfers naar verwachting ongeveer gelijk blijven. Een groei met ongeveer 130 huishoudens is er bij deze groep van 55 jaar en ouder. Het aantal gezinnen zal licht dalen.

Ouddorp is populair als woonkern, niet alleen bij de inwoners van Ouddorp zelf maar ook bij de inwoners van de andere kernen van de voormalige gemeente Goedereede. 92% van de verhuisgeneigden in Ouddorp wil ook in Ouddorp blijven wonen. Vanuit de populariteit van Ouddorp bij inwoners uit de andere kernen van de voormalige gemeente Goedereede kunnen in potentie nog circa 190 huishoudens naar deze kern komen.

In het woningbehoefteonderzoek zijn verder de mogelijke fricties in vraag en aanbod in huur- en koopwoningen in Ouddorp in beeld gebracht. Overschotten kunnen optreden bij de koopwoningen in de prijsklasse € 200-300.000 en in veel geringere mate in de prijsklasse € 300-500.000. Het grootste overschot doet zich mogelijk voor in de eengezinshuurwoningen

1) Breed woningmarktonderzoek, Companen, april 2010.

met een huur van minder dan € 512 per maand. Een tekort is er vooral bij de zogenaamde 'nultredenwoningen'.

Het woningbehoeftenonderzoek is gebaseerd op woonwensen. Onder degenen die verhuisplannen hebben zitten personen en huishoudens die al in actie zijn gekomen en anderen, die nog uitsluitend plannen hebben. Inzicht in de behoefte aan woningen ontstaat ook wanneer een concreet aanbod wordt gepresenteerd. Dit is het geval bij de inschrijving voor het woningbouwproject Welgelegen, tegenover het plangebied aan de zuidzijde van de Hazersweg. De eerste fase van dit plan, in het noordelijk deel, bevat 30 woningen. 191 gegadigden hebben meegedaan aan de loting. De belangstelling voor de verschillende soorten woningen was als volgt.

Tabel 4.1 Belangstelling woningtypen 1^e fase Welgelegen

inschrijvingen	totaal
starterswoning	80
eengezinswoning	72
twee-onder-een-kap	36
vrijstaand	3
totaal	191

Vooraf voor starterswoningen en eengezinsrijenwoningen bestond veel belangstelling, de belangstelling voor vrijstaande woningen is relatief gering. Dit zijn ook de duurdere woningen. Mogelijk dat de economische situatie hier mede debet aan is, mogelijk geeft men ook de voorkeur aan een vrijstaande woning aan de rand van het plangebied.

Het voorliggende plan bevat een verscheidenheid aan woningtypen, waarvan de helft als vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Het relatief grote aantal vrijstaande woningen sluit minder goed aan bij de vraag naar vrijstaande woningen in de eerste fase van Welgelegen, die uit de inschrijving voor deze fase naar voren is gekomen. De samenstelling van het woningbouwprogramma komt echter niet alleen voort uit de vraag naar woningen op korte termijn. Naast de economische haalbaarheid vormen zeker ook de cultuurhistorische en daarmee samenhangende ruimtelijke aspecten een belangrijk element in de afweging. De aansluiting op de lintstructuur van de bebouwing in dit deel van Ouddorp is hierbij van groot belang. Gelet op het feit dat het in het voorliggende plan in absolute zin om een relatief klein aantal kavels voor vrijstaande woningen gaat, wordt de samenstelling van het woningbouwprogramma alleszins aanvaardbaar geacht.

Tabel 4.2 Woningdifferentiatie locatie Hazersweg

woningtype	totaal
senioren/starterswoning, eventueel appartement (voormalige schuur)	3
luxere woning eventueel appartement (voormalige schuur)	3
eengezinswoning	7
twee-onder-een-kap	4
vrijstaand	9
totaal	26

4.2. Archeologie

Regelgeving en beleid

Wet archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wet-

geving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient door de initiatiefnemer voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe de 'verstoorder' betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

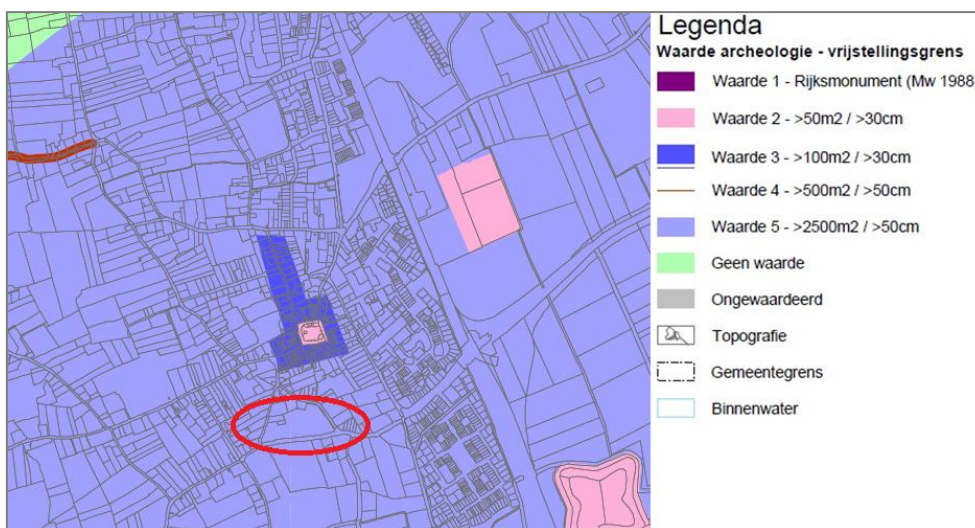
Archeologiebeleid

Het ISGO heeft archeologiebeleid ontwikkeld voor Goeree-Overflakkee. De beleidsnota behandelt het wettelijke en beleidsmatige kader. De nota geeft aan hoe op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst kan worden omgegaan met het archeologisch erfgoed. Er wordt naar gestreefd ernaar om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden door plaanpassing zoveel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en plaanpassing te kunnen realiseren, dienen archeologische informatie en belangen zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij de beleidsnota hoort ook een beleidskaart, die inzichtelijk maakt waar welke verwachtingswaarde van toepassing is.

Onderzoek en conclusie

De Beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee (figuur 4.1) laat zien dat voor het plangebied archeologische verwachtingswaarde 5 geldt. Daarbinnen geldt dat bij werkzaamheden met een gezamenlijke oppervlakte groter dan 2.500 m² én dieper dan 50 cm, ten minste inventariserend archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Aangezien het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van nieuwe woningen, is onderzoek voor dit aspect uitgevoerd.



Figuur 4.1 Uitsnede Beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee

Uit dit onderzoek blijkt dat het plangebied is gelegen op laaggelegen strandafzettingen. Hier is de kans op het aantreffen van archeologische resten klein. Vervolgonderzoek wordt daarom ook niet noodzakelijk geacht.

Omdat de aanwezigheid van archeologische sporen nooit helemaal kan worden uitgesloten, dient men bij grondroerende werkzaamheden alert te zijn op archeologische waarden. Bij dergelijke toevalstreffers dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Het archeologisch onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

4.3. Molenbiotoop

In het dorpsgebied van Ouddorp zijn twee molens aanwezig. Voor traditionele windmolens moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. Daartoe dienen ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te voldoen:

- binnen de straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- binnen de straal van 100 tot 400 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag in het stedelijk gebied de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk of de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

Het westelijke deel van het plangebied maakt onderdeel uit van de molenbiotoop van de stellingmolen De Zwaan aan de Dorpsweg. Deze molen ligt op ongeveer 310 m van de mogelijke ontwikkelingen in het westelijke deel van het plangebied en een afstand van circa 410 tot 500 m tot aan de Spaansegeweg. Omdat het een stellingmolen betreft, ligt de onderste punt van de wieken vrij hoog ten opzichte van het maaiveld. De stelling zelf heeft een hoogte van 5,7 m. De onderste punt van de verticaal staande wiek zal op een hoogte van ongeveer 6 m ten opzichte van het maaiveld liggen.

De toepassing van de 1:30-regel resulteert in een maximale hoogte van 16 m voor het westelijke deel van het plangebied. Voor het oostelijke deel van het plangebied ligt de maximale hoogte op grond van de molenbiotoop nog enkele meters hoger. De beoogde hoogte van de bebouwing is lager dan de maximaal toegestane hoogte op grond van de molenbiotoop.

Conclusie

De molenbiotoop vormt geen belemmering voor de realisering van het plan.

4.4. Ecologie

Samenvatting

Deze paragraaf betreft een samenvatting van het uitgebreide bureauonderzoek zoals opgenomen in bijlage 3 en het uitgevoerde veldonderzoek opgenomen in bijlage 4.

Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit bebouwing, verharding, beplanting en grasland. Ten noorden van het plangebied ligt een watergang.

Beoogde ontwikkelingen

Het bestemmingsplan maakt de bouw van meerdere woningen mogelijk. In het kader hiervan is een ecologisch bureauonderzoek uitgevoerd, waarin is aangegeven waar deze ontwikkeling aan dient te worden getoetst.

Resultaten onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). Het dichtstbijzijnde beschermde natuurgebied is op 900 m afstand van het plangebied gelegen. Vanwege de relatief kleinschalige ingreep, de afstand tot het natuurgebied en het feit dat het plangebied en het Natura 2000-gebied van elkaar worden gescheiden door gebouwen, water en wegen, wordt er geen enkele invloed van de ingreep op het Natuurbeschermingswetgebied verwacht.

Soortbescherming

Het bestemmingsplan is het besluit dat ingrepen mogelijk maakt en een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten kan betekenen. Uiterlijk bij het nemen van een besluit dat ruimtelijke veranderingen mogelijk maakt, zal daarom zekerheid moeten zijn verkregen dat overtredingen van de Flora- en faunawet (Ffw) niet optreden. Het verwijderen van opgaand groen, de sloop van de gebouwen, de grondwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden leiden tot verstoring van alle aanwezige soorten.

- Er zal geen ontheffing nodig zijn voor de tabel 1-soorten van de Ffw waarvoor een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Ffw geldt.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: www.vogelbescherming.nl).
- De huismus is vastgesteld als broedvogel in de stallen. Voor de huismus zijn de stallen van essentieel belang. Er wordt daarom aangeraden om bij de planontwikkeling alternatieve nestlocaties aan te bieden. Onder dakpannen is de meest geschikte plaats, eventueel kunnen ook nestkasten worden toegepast. Het is daarnaast van belang dat de mussen over voldoende foerageergebied blijven beschikken in zowel de aanleg- als de gebruiksfase. Het is noodzakelijk dat wordt nagegaan hoe dit foerageergebied kan worden gewaarborgd. Aangezien rekening moet worden gehouden met alternatieve nestlocaties en foerageergebied in de aanleg- en gebruiksfase en er daarnaast nader moet worden bepaald hoe omgegaan kan worden met het broedseizoen, dient hiervoor een activiteitenplan opgesteld te worden. Door het treffen van genoemde maatregelen wordt overtreding van de Ffw voorkomen en hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.
- Uit het veldonderzoek komt naar voren dat het plangebied en directe omgeving foerageergebied is voor de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Deze twee soorten foerageren in lage dichtheid boven en rondom het gebied. In de directe nabijheid bevinden zich tevens baltsplaatsen van de gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Gedurende en na de nieuwbouw is het mogelijk dat deze soorten er blijven foerageren en baltsen. Effecten op vleermuizen worden derhalve uitgesloten.

4.5. Water

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Hollandse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van dit bestemmingsplan is overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder zijn vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- Provinciale Structuurvisie;
- Verordening Ruimte.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekopeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitwerp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, dan moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Gemeentelijk beleid

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee (2009) is het opstellen van een gezamenlijke koers van de voormalige gemeenten op Goeree-Overflakkee en het waterschap

voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het Waterplan worden de volgende drie hoofd-aspecten aan de orde gesteld:

1. de inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het waterbeheer. Het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid water die nodig is voor het realiseren van een bepaald beschermingsniveau tegen wateroverlast, maar nadrukkelijk ook om de beleving van het water binnen de kernen;
2. het gebruik en het beheer en onderhoud van oppervlaktewater. Hierbij horen afspraken over de beheergrenzen en wie wat doet. Het waterplan zal daarnaast helpen bij de verankering van de waterzaken binnen de organisaties;
3. de omgang met afvalwater en regenwater in het gebied. Hierbij speelt onder andere de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem.

Gezamenlijk hebben de verschillende overheden streefbeelden en doelen voor het water in de kernen opgesteld. De wensbeelden met een ruimtelijke relevantie die volgen uit het Waterplan zijn hieronder opgesomd:

- gegarandeerde zonering op basis van chloridgehalten in het oppervlaktewater (zoet/zout);
- waterbergingsstekort oplossen door het aanleggen van nieuw oppervlaktewater;
- aanleggen van waterbalkons, geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied;
- maatregelen in het kader van de KRW in waterlichamen realiseren voor 2015;
- natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen;
- gemengde rioolstelsels vervangen door gescheiden rioolstelsels;
- historische relatie met water in stedelijke kernen zichtbaar maken;
- meer aandacht voor het karakteristieke krekenlandschap;
- en aanleggen een of meerdere gemeenschappelijke baggerdepots.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied ligt aan de Hazersweg 23 te Ouddorp en bestaat in de huidige situatie uit bebouwing, verharding en grasland.

Aan bebouwing en verharding zijn de volgende oppervlaktes aanwezig:

Tabel 4.3 Bestaande oppervlakte bebouwing en verharding agrarisch bedrijf

soort bebouwing/verharding	oppervlakte in m ²
woning (te handhaven)	175
stal	1.107
stro-opslag	36
voeropslag	1.199
schuur	458
erfverharding	3.350

totaal	6.325

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied uit zandgronden. Er is sprake van grondwatertrap III. Dat wil zeggen dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand hoger is dan 0,4 m beneden maaiveld en dat de gemiddeld laagste grondwaterstand varieert tussen de 0,8 m en de 1,2 m beneden maaiveld. Kwel komt niet voor.

Waterkwantiteit

Het plangebied ligt in peilvak II 7. Hier worden zowel een zomer als een winterpeil van 0,20 m boven NAP gehanteerd. Het plangebied zelf ligt 1,4 m boven NAP. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Binnen het plangebied is een gemengd rioleringsstelsel aanwezig. Dit stelsel voldoet aan de basisinspanning.

Toekomstige situatie*Waterkwantiteit*

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 26 woningen mogelijk. Ten behoeve van deze ontwikkeling wordt een aantal agrarische opstallen gesloopt, wordt verharding verwijderd, nieuwe woningen gerealiseerd met de bijhorende verharding, parkeergelegenheid en wegen en paden.

De omvang van de toekomstige verharding is mede afhankelijk van de vraag in hoeverre toekomstige eigenaren gebruikmaken van de maximale bouwmogelijkheden, zowel voor de woning als voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Het waterschap Hollandse Delta hanteert voor de toename aan verhard oppervlak voor te bouwen woningen de volgende vuistregels:

- rijwoningen en twee-onder-een-kapwoning: 50% van de uitgeefbare kavel;
- vrijstaande woningen: 25% van de uitgeefbare kavel.

Op basis hiervan is de in tabel 4.4 aangegeven toekomstige oppervlakteverharding berekend.

Tabel 4.4 Toekomstige oppervlakte verharding agrarisch perceel

soort bebouwing/verharding	oppervlakte in m ²
te handhaven woning	175
appartementen	461
rijwoningen	602
vrijstaand	1.272
twee-onder-een-kapwoning	663
parkeren	375

soort bebouwing/verharding	oppervlakte in m ²
bergingen rijwoningen	41
trottoirs	762
rijweg	1.690

totaal	6.041

In de huidige situatie is bij het agrarisch bedrijf circa 6.325 m² verharding aanwezig. Netto neemt het verhard oppervlak met ruim 284 m² af. Watercompensatie als gevolg van toename van de verharding is daarom niet nodig. Daarnaast wordt een doodlopende sloot gedempt. Hierbij wordt 67 m² oppervlaktewater gedempt. Om dit te compenseren wordt de sloot aan de noordzijde van het plangebied uitgebreid met 96 m².

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering.

Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in)filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Bij het uitwerken van het plan zal rekening moeten worden gehouden met het afvoeren van hemelwater. Hiervoor zijn twee opties, namelijk infiltratie of (gedeeltelijke) afvoer naar het oppervlaktewater.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's-houdende bouwmaterialen.

Veiligheid en waterkeringen

De ontwikkeling heeft geen invloed op de waterveiligheid in de omgeving.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het waterschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Door een afname van de bebouwing zal de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse verbeteren.

4.6. Bodem

Normstelling en beleid

Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Onderzoek

In 2011 is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit van de bodem te bepalen (zie bijlage 5). Tijdens het veldwerk zijn geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen. In de bovengrond zijn lichte verontreinigingen met PCB, lood en PAK aangetroffen alsmede verontreinigingen met minerale olie. De lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek en staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met molybdeen en zink aanwezig. Deze lichte verontreinigingen geven geen aanleiding tot nader onderzoek en staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg. Ook is in het grondwater een sterke verontreiniging met minerale olie aangetroffen. Deze is waarschijnlijk te relateren aan de aanwezigheid van de wasplaat. De verontreiniging is zowel in horizontale als verticale richting afdoende afgeperkt. Gezien de omvang van deze verontreiniging (< 100 m³ bodemvolume) is er geen sprake van een ernstige bodemverontreiniging.

Bij de herinrichting dient de plaatselijke sterke verontreiniging met minerale olie te worden gesaneerd. Sanering dient plaats te vinden vanwege mogelijke verspreiding (mobiele verontreiniging). Sanering kan niet op grond van het BUS (Besluit Uniforme Saneringen) plaatsvinden omdat sprake is van een mobiele verontreiniging in het grondwater wat mogelijk kan verspreiden in het freatisch grondwateroppervlak. Een BUS-melding geldt voor immobiele verontreinigingen zoals PAK en metalen. De gemeente is bevoegd gezag in deze en dient door middel van een beschikking in te stemmen met het saneringsplan. De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw/herontwikkeling kan verleend worden onder de voorwaarde dat de sanering wordt uitgevoerd conform het door het ISGO namens de gemeente goedgekeurde saneringsplan en het evaluatierapport van de sanering is goedgekeurd door de het ISGO. Dit houdt in dat er ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit vooralsnog milieuhygiënische belemmeringen zijn tegen de herontwikkeling op deze locatie.

Indien bij de nieuwbouw van de woningen grond vrijkomt dienen de hergebruiksmogelijkheden hiervan te worden bepaald conform de in het bodembeleid van de gemeente Goede-reede gestelde eisen. Bij hergebruik dient te worden overlegd met de afdeling Bodem van het ISGO. Eventueel aanvulmateriaal dient schoon en gecertificeerd te zijn.

In het grondwater zijn verontreinigingen aangetoond. Indien ten gevolge van bouwwerkzaamheden een bouwputbemaling nodig is, dient het vrijkomende grondwater in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder van het gebied op milieuhygiënische wijze te worden verwerkt.

Conclusie

Vooralsnog zijn er uit het oogpunt van bodemkwaliteit belemmeringen, maar deze zullen na sanering zijn opgeheven. Hierover worden afspraken gemaakt tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

4.7. Externe veiligheid

Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Beleid gemeente

Uitgangspunt is een evenwichtige afweging van veiligheidsbelangen en overige belangen. Hiertoe hebben de 4 toenmalige gemeenten op Goeree-Overflakkee gezamenlijk de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid-Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee' opgesteld. Deze geeft inzicht in de risico's op Goeree-Overflakkee, bevat een aantal beleidsuitgangspunten en onderstreept een aantal wettelijke punten.

Onderzoek en conclusie

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) en de Beleidsvisie Externe Veiligheid blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Ook worden hier geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

4.8. Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Ook liggen in de omgeving van het plangebied geen hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect kabels en leidingen geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het plan.

4.9. Milieuhinder en omliggende functies

Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze afstemming beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

Onderzoek en conclusie

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal bedrijven, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. Het plangebied maakt deel uit van de kern Ouddorp, een gebied met

functiemenging. In het nieuwe bestemmingsplan Stad Goedereede en Dorpsgebied Ouddorp is bepaald dat op de gronden die een bedrijfsbestemming hebben, bedrijven uit categorie B1 algemeen toelaatbaar zijn. Dit zijn bedrijven die gezien hun milieubelasting in een gebied met functiemenging direct naast woningen toelaatbaar zijn. Van onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van de bedrijven die binnen de algemene toelaatbaarheid vallen, zal dan ook geen sprake zijn. Een aantal van de aanwezige bedrijven valt echter niet binnen de algemene toelaatbaarheid. Deze bedrijven moeten in hun huidige bedrijfsvoering echter al rekening houden met woningen die op kortere afstand van deze bedrijven liggen dan de beoogde woningen. De bedrijven worden door de realisatie van dit bestemmingsplan dan ook niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Ter plaatse van de bestaande woningen is (voor zover bekend) geen sprake van milieuhinder als gevolg van deze bedrijven. Daarom zal ook ter plaatse van de beoogde woningen dergelijke hinder niet optreden en sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect milieuhinder en omliggende functies geen belemmering vormt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10. Milieueffectrapportage

Toetsingskader

In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn drempelwaarden opgenomen in het Besluit m.e.r. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten, die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de volgende paragrafen zijn opgenomen. Voor het bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

4.11. Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang.

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit (zoals de vaststelling van een bestemmingsplan) onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

In het Besluit niet in betekenende mate en de bijbehorende regeling is bepaald in welke gevallen een project niet in betekenende mate bijdraagt en daarom niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit is onder andere het geval bij woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of niet meer dan 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 26 woningen mogelijk. Dit valt op grond van het Besluit niet in betekenende mate in een categorie die is vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de Wm. Formele toetsing aan deze waarden kan daarom achterwege blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Uit de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort, blijkt dat de jaargemiddelde achtergrondconcentraties fijn stof en stikstofdioxide hier in 2011 ver onder de grenswaarden uit de Wm liggen. Ter plaatse van het plangebied is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg staat. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is ter plaatse van het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.12. Verkeer en parkeren

Verkeersontsluiting

Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

Het plangebied wordt ontsloten vanaf het Smalle Einde door middel van een interne lusstructuur. Het Smalle Einde is een erftoegangsweg (ETW) binnen de bebouwde kom met een maximumsnelheid van 30 km/h. Het Smalle Einde maakt onderdeel uit van de centrumverdeelring van de kern Ouddorp en vormt de belangrijkste toegangsweg van het zuidelijk deel van de kern. Via de Bredeweg/Broekweg en de Oosterweg sluit deze weg in oostelijke richting aan op de N57, de regionale stroomweg die verbinding geeft met Zeeland en de regio Rotterdam. Via de Spaansegweg wordt het centrum van Ouddorp bereikt. De wegen rondom het plangebied zijn in 2007 opnieuw ingericht. Ter plaatse van het plangebied zijn het Smalle Einde en de Spaansegweg voorzien van (nieuw) asfalt en de Hazersweg en de Spaansegweg zijn veranderd in 1-richtingswegen.

Ontsluiting langzaam verkeer

Binnen Ouddorp wordt veel gefietst. Naast het dagelijkse fietsverkeer van bewoners en schoolkinderen zijn er vooral in het toeristenseizoen veel fietsende recreanten. Het fietsen

vormt een goed alternatief voor het gebruik van de auto bij verplaatsingen van minder dan tien kilometer. Voorwaarde voor het stimuleren van het fietsverkeer is een goede, comfortabele en veilige fietsvoorzieningenstructuur. De gemeente heeft in haar verkeerscirculatieplan voor Ouddorp beleid geformuleerd om meer fietsvoorzieningen te realiseren.

Langs het Smalle Einde en de Spaansegweg liggen fietssuggestiestroken. Conform de eisen van Duurzaam Veilig wordt het verkeer op de erftoegangswegen, die direct aan het plangebied grenzen, gemengd afgewikkeld. Verder zal het plangebied met een voetgangerspad door het plangebied op de Spaansegweg aansluiten. De Spaansegweg is recentelijk voorzien van een trottoir en is onderdeel van de doorgaande looproute van Ouddorp-Zuid naar het centrum.

Ontsluiting openbaar vervoer

De dichtstbijzijnde bushalte ligt aan de Bredeweg op circa 450 m afstand van het plangebied. Hier halteert een aantal busdiensten. De belangrijkste ontsluiting is de buslijn van Renesse via Hellevoetsluis naar Spijkenisse. In Spijkenisse kan worden overgestapt op de metro van de RET.

Verkeersgeneratie en verkeersafwikkeling

In het plangebied zullen 26 woningen gerealiseerd worden. Uitgaande van circa 6,3 mvt/-weekdagemaal bedraagt de verkeersgeneratie circa 160 mvt/weekdagemaal. In de huidige situatie is een boerderij, met agrarische bedrijfsvoering aanwezig, die zal verdwijnen. De verkeersgeneratie van de boerderij wordt geschat op circa 20 mvt/weekdagemaal. Dit houdt in dat ten gevolge van de ontwikkeling de verkeersdruk op de omliggende wegen met circa 140 mvt/weekdagemaal toeneemt. Dit verkeer verspreidt zich over de verschillende wegen. Voor de bepaling van de verkeersintensiteiten op de verschillende wegen is ervan uitgegaan dat 100% van het verkeer via het Smalle Einde wordt afgewikkeld, waarvan 10% via de Hazersweg en 10% Bosweg richting het viaduct over de N57, 60% via de Bredeweg/Broekweg en de Oosterweg richting de N57 en 20% via de Spaansegweg richting het centrum (in 1-richting) waarvan de helft terug komt via de Hazersweg (in 1-richting). Deze geringe verkeersgeneratie zal naar verwachting niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen.

Conclusie

De ontsluiting van het plangebied is voor het gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer goed. De ontsluiting van het openbaar vervoer is matig, gezien de relatief grote loopafstand tot het plangebied. Bovendien zal naar verwachting de verkeersgeneratie van de ontwikkeling niet leiden tot een verslechtering van de doorstroming op de ontsluitende wegen. Het aspect verkeer staat de uitvoering van dit plan niet in de weg.

Parkeren

In de beoogde ontwikkeling worden 26 woningen waarvan 9 vrijstaande woningen, 4 twee-onder-een-kappers, 7 rijwoningen, 3 levensloopbestendige of starterswoningen of appartementen en 3 luxere woningen of appartementen gerealiseerd.

Parkeervoorzieningen ten behoeve van de vrijstaande en twee-aaneen te bouwen woningen

Deze woningen worden gerealiseerd op ruime kavels, waarbij twee opstelplekken en een garage voor een ruime parkeervoorziening op eigen terrein zorgen. Deze woningen met garages en met dubbele opritten bieden in theorie drie parkeerplaatsen op eigen terrein. In de praktijk zal blijken dat een groot gedeelte van deze parkeermogelijkheden niet wordt gebruikt. Op basis van publicatie 182¹⁾ van het CROW biedt een garage met dubbele oprit

1) CROW (2008). Parkeerkencijfers – Basis voor parkeernormering. Publicatie 182, pagina 27, tabel 4, Ede.

1.8 parkeerplaats aan. Dit houdt in dat de 13 woningen met garage en dubbele opritten het plangebied voorziet in 23 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden voor de woningen in de linten en in het hof parkeerstroken met 2 m verstevigde grasbermen aangebracht om in ruime mate te kunnen voorzien in het bezoekersparkeren.

Op basis van publicatie 182 (CROW 2008), wordt uitgegaan van een parkeerbehoefte van 2,2 parkeerplaats per woning in de hogere prijsklassen, waarvan 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hierbij is uitgegaan van niet stedelijk gebied in het restgebied van de bebouwde kom en het maximale kencijfer. De totale parkeerbehoefte op basis van het CROW bedraagt voor de vrijstaande en twee-aaneen te bouwen woningen 29 parkeerplaatsen. Naast de parkeerplaatsen op eigen terrein moeten in de grasbermen nog 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Overige parkeervoorzieningen

In de openbare ruimte worden nabij de rijwoningen en de 'schuur'woningen 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Er is uitgegaan van een behoefte van 1,5 parkeerplaats per woning. De totale behoefte voor de 13 overige woningen bedraagt 20 parkeerplaatsen. Het aantal parkeerplaatsen is dus aanzienlijk groter dan de behoefte. Hierdoor hoeven niet alle 9 parkeerplaatsen die hiervoor voor de vrijstaande en twee-aaneen te bouwen woningen zijn aangegeven, te worden gerealiseerd.

Een deel van de parkeerplaatsen aan de noordzijde van het plangebied kan ook worden gebruikt voor de bed & breakfast in de oorspronkelijke boerderij. De bed & breakfast beschikt over 4 kamers, De parkeerbehoefte hangt samen met de bezetting die wisselend is maar in het algemeen gering zal zijn.

Conclusie

De ruimtelijke opzet biedt voldoende mogelijkheden voor parkeren.

4.13. Wegverkeerslawaaï

Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Normstelling

Langs alle wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. In tabel 4.5 is hiervan een overzicht opgenomen. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km/h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd. De geluidshinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Tabel 4.5 Geluidszones

	aantal rijstroken	zonebreedte
binnenstedelijk (binnen de bebouwde kom met uitzondering van autowegen en autosnelwegen)	1 of 2	200 m
	3 of meer	350 m
buitenstedelijk (buiten de bebouwde kom, autowegen en autosnelwegen)	1 of 2	250 m
	3 of 4	400 m
	5 of meer	600 m

Nieuwe situaties ingevolge de Wgh

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van geluidsgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan. Voor onderhavig plan dat binnenstedelijke is gelegen geldt een uiterste grenswaarde van 63 dB. De geluidswaarde binnen de geluidsgevoelige bestemming (binnenwaarde) dient in alle gevallen te voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde norm van 33 dB. Krachtens artikel 110g van de Wet geluidhinder mag het berekende geluidsniveau van het wegverkeer worden gecorrigeerd in verband met de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden. Conform artikel 3.6 uit het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 geldt voor wegen met een snelheid lager dan 70 km/h een aftrek van 5 dB. Voor wegen met een maximumsnelheid van 70 km/h of meer geldt een aftrek van 2 dB. Op alle in deze rapportage genoemde geluidsbelastingen is deze aftrek toegepast, tenzij anders vermeld.

30 km/h-wegen

Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager ingevolge de Wgh niet gezoneerd. Akoestisch onderzoek is dan ook vanuit de Wgh voor 30 km/h-wegen niet vereist. Op basis van jurisprudentie dient echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat langs de 30 km/h-wegen. Indien dit niet het geval is, dient te worden onderbouwd of maatregelen ter beheersing van de geluidsbelasting aan de gevels noodzakelijk, mogelijk en/of doelmatig zijn. Ter onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting wordt bij gebrek aan wettelijke normen aangesloten bij de benaderingswijze die de Wgh hanteert voor gezoneerde wegen. Vanuit dat oogpunt wordt de richtwaarde van 48 dB en de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB voor binnenstedelijke situaties als referentiekader gehanteerd. Daarnaast is van belang dat zodanige gevelmaatregelen worden genomen dat de maximaal aanvaarde binnenwaarde op grond van het Bouwbesluit ten hoogste 33 dB bedraagt.

Akoestisch onderzoek

De ontwikkeling is niet gelegen binnen de geluidszone van gezoneerde wegen. De zonebreedte van de N57, een 2x1 autoweg en buitenstedelijk gelegen, bedraagt 250 m. De ontwikkeling ligt op ongeveer 500 m van de N57 en valt dus buiten de wettelijke geluidszone van deze weg. De ontwikkeling ligt ook niet binnen de geluidszone van enige andere gezoneerde weg. Dit betekent dat akoestisch onderzoek ingevolge de Wgh niet noodzakelijk is. Zoals gesteld zijn wegen met een maximumsnelheid van 30 km/h of lager op basis van de Wgh niet-gezoneerd. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening inzichtelijk te worden gemaakt of er sprake is van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Daarom is het akoestisch klimaat als gevolg van de direct aan de locatie grenzende 30 km/h-wegen onderzocht.

Rekenmethodiek

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd volgens Standaard Rekenmethode I (SRM I) conform het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006 (RMG 2006). De geluidsbelasting aan de buitengevels van de beoogde ontwikkeling is berekend voor het prognosejaar 2022.

Invoergegevens

Om een representatief beeld te krijgen van de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van de omliggende wegen, is de geluidsbelasting berekend op een hoogte van 1,5 en 4,5 m ten opzichte van het maaiveld. Deze waarneemhoogten zijn gebaseerd op de hoogte van de woningen (2 bouwlagen). Bovendien wordt in de SRM I-berekening rekening gehouden met de objectfractie en de verhardingsbreedte. De objectfractie is de weerkaatsing van geluid door nabij gelegen gebouwen. De verhardingsbreedte wordt berekend vanaf de weg tot de gevel. Beide uitgangspunten zijn van belang voor het berekenen van de geluidsbelasting aan de gevel. De gedetailleerde berekeningen staan weergegeven in bijlage 6.

Verkeersgegevens

De verkeersgegevens die ten grondslag liggen aan dit onderzoek staan vermeld in tabel 4.6 en 4.7. De verkeersgegevens zijn verstrekt door de voormalige gemeente Goedereede (telgegevens). Voor de extrapolatie naar het maatgevende jaar (2022 voor wegverkeerslawaaï) is uitgegaan van een autonome groei van 1,5%. Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van een standaardverdeling. Er is geen reden om aan te nemen dat de daadwerkelijke voertuigverdeling afwijkt.

Tabel 4.6 Verkeersgegevens (afgerond op 50-tallen)

weg	Smalle Einde	Hazersweg	Spaanseweg
maximumsnelheid (km/h)	30	30	30
wegdektype	DAB	Klinkers	DAB
objectfractie	0,1	0,1	0,1
verkeersintensiteit			
basisjaar exclusief ontwikkeling	2.150 (2010)	600 (2007)	428 (2009)
2022 exclusief ontwikkeling	2.550	750	500
2022 inclusief ontwikkeling	2.700	750	550
voertuigverdeling	WVW	BVW	WVW

Tabel 4.7 Voertuigverdeling

wijkverzamelweg (WVW)	dag	avond	nacht	etmaal
lichte motorvoertuigen	93,46%	93,46%	93,46%	93,46%
middelzware voertuigen	5,08%	5,08%	5,08%	5,08%
zware voertuigen	1,46%	1,46%	1,46%	1,46%
uurintensiteit	6,54%	2,70%	0,81%	100,00%
buurtverzamelweg (BVW)	dag	avond	nacht	etmaal
lichte motorvoertuigen	94,59%	94,59%	94,59%	94,59%
middelzware voertuigen	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%
zware voertuigen	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%
uurintensiteit	6,54%	3,76%	0,81%	100,00%

Resultaten

De geluidsberekeningen zijn uitgevoerd op de begrenzing van de woonbestemming. Ten gevolge van het verkeer op de Hazersweg en de Spaanseweg wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. De maximale geluidsbelasting bedraagt respectievelijk 45 dB en 46 dB (inclusief correctie ex artikel 110g Wgh). Ten gevolge van het verkeer op het Smalle Einde wordt de voorkeursgrenswaarde wel overschreden. De maximale geluidsbelasting bedraagt 52 dB (inclusief correctie ex artikel 110g Wgh). Deze waarde komt voor op beide woonlagen. De richtwaarde wordt hierbij met 4 dB overschreden. Opgemerkt moet worden dat deze waarde geldt op het uitstulpende gedeelte nabij het kruispunt Smalle Einde - Spaanseweg. De belasting op het overige deel van het bouwvlak zal lager liggen.

In tabel 4.8 zijn de berekeningsresultaten weergegeven van de onderhavige wegen.

Tabel 4.8 Resultaten akoestisch onderzoek

wegvak	afstand maatgevende gevel tot geluidsbron	maximale geluidsbelasting (inclusief correctie)	
		1,5 m	4,5 m
Smalle Einde	8,5 m	52 dB	52 dB
Hazersweg	14,5 m	44 dB	45 dB
Spaanseweg	7,3 m	46 dB	46 dB

Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren

Bezien is of met maatregelen de geluidsbelasting doelmatig kan worden teruggedrongen. Er is een aantal maatregelen ter reductie van de geluidshinder denkbaar. Een mogelijkheid is om de functie van de weg, samenstelling van het verkeer of de maximumsnelheid te wijzigen. De functie als erftoegangsweg met de daarbij behorende maximumsnelheid van 30 km/h dient behouden te blijven voor de ontsluiting van het omliggende gebied. Erftoegangswegen behoren tot de laagste wegcategorie. Wijziging hiervan of van de samenstelling van het verkeer leiden daarom niet tot verdere geluidsreductie. Maatregelen in het overdrachtsgebied zoals geluidsschermen zijn niet inpasbaar. Ook is het vergroten van de afstand tussen de weg en de ontwikkeling niet wenselijk.

Gesteld kan worden dat redelijkerwijs geen maatregelen mogelijk zijn om de geluidsbelasting te reduceren. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal aanvaardbare waarde van 63 dB niet, er is sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat. Bovendien is door de situering van het bouwvlak aan de achterzijde van de woningen sprake van geluidsluwe buitenruimten.

Conclusie

Ten gevolge van het verkeer op de wegen rondom het plangebied is sprake van een aanvaardbare akoestische situatie. De Wet geluidhinder staat de nieuwe ontwikkelingen dan ook niet in de weg.



Figuur 4.2 Parkeren

5.1. Inleiding

Dit hoofdstuk vormt de uitleg bij de juridische regeling van het bestemmingsplan (de regels en de verbeelding). Allereerst wordt de planvorm uiteengezet, vervolgens de plansystematiek. Paragraaf 5.4 bevat de uitleg bij de regels.

5.2. Planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen in dit plangebied de beoogde ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling is gericht op woningbouw. Voor de locatie is een stedenbouwkundige visie beschikbaar. Deze visie vormt de basis voor de bestemmingslegging. Om die reden is de toegesneden juridische planvorm die van een globaal eindplan.

5.3. Verbeelding (plankaart)

Wettelijke vereisten

De Wro bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Hierbij vormt de inhoud van de digitale versie de beslissende versie. De digitalisering brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

In het voorliggende bestemmingsplan zijn vijf enkelbestemmingen opgenomen, te weten de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - 2', 'Groen', 'Tuin' 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Water'. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Over het bestemmingsvlak ligt tevens de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoot' waar aanvullende regels worden gesteld.

Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven. Binnen de bestemming Wonen zijn er meerdere bouwvlakken opgenomen voor de te bouwen woningen: voor de (gestapelde) 'schuur'woningen en voor de vrijstaande en twee-aaneen te bouwen woningen. De twee bestaande vrijstaande woningen hebben bouwvlakken met de bestemming Wonen - 2.

Aanduidingen

Op de digitale plankaart is gebruikgemaakt van diverse aanduidingen met betrekking tot maatvoering en gespecificeerd gebruik. Zo is de maximale goothoogte van de gebouwen met een maatvoeringsaanduiding vastgelegd, is de bed & breakfast in de bestaande woning voorzien van een functieaanduiding en zijn voor de verschillende woningtypen bouwaanduiding opgenomen, zoals 'gestapeld'.

5.4. Uitleg van de planregels

5.4.1. Opbouw van de planregels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregel.

5.4.2. Inleidende regels

Begrippen (Artikel 1)

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, de breedte, de hoogte, de diepte en de oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

5.4.3. Bestemmingsregels

Groen (Artikel 3)

De groenelementen binnen het plangebied zijn bestemd als Groen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Tuin (Artikel 4)

De bestemming Tuin is in beginsel opgenomen aan de voorzijde van woningen, om er voor te zorgen dat de voortuinen vrijwel onbebouwd blijven. De bestemming kent mogelijkheden voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

Daarnaast kent de bestemming een specifieke regeling die het mogelijk maakt erkers aan hoofdgebouwen te realiseren.

In een aantal gevallen is ook aan de achterzijde van de woning (een deel van het erf) als Tuin bestemd. Dit is het geval bij achtertuinen die aan water grenzen, daar wordt de achterste 3 m als Tuin bestemd om te voorkomen dat direct langs de waterkant gebouwen en overkappingen kunnen worden gebouwd. Tot slot is ook bij de 2 bestaande woningen aan de Hazersweg de bestemming Tuin opgenomen aan de achterzijde of zijkant van de woning. Hiermee wordt voor deze 2 bestaande woningen aangesloten op de systematiek van het bestemmingsplan voor de kernen Ouddorp en Goedereede.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 5)

De straten in het plangebied en ruimten die gereserveerd zijn voor parkeerplaatsen zijn bestemd als Verkeer - Verblijfsgebied. De gronden zijn bestemd voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen.

Water (Artikel 6)

Het oppervlaktewater in het plangebied is bestemd als Water. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast zijn bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan zoals taluds, bruggen, duikers en kruisingen met wegverkeer.

Wonen (Artikel 7)

Het bestemmingsplan geeft randvoorwaarden om het plangebied ruimtelijk gezien aan te laten sluiten bij de cultuurhistorische bebouwingslinten in de omgeving. Om deze reden worden binnen deze bestemming, voor de nieuwe woningen, verschillende woningtypen mogelijk gemaakt. Aan de hand van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld' wordt aangegeven welk type woning waar is toegestaan.

Situering en korrelgrootte van hoofdgebouwen

Uitgezonderd de voortuinen en stroken van achtertuinen aan het water is het woonperceel voor het overige geheel bestemd als Wonen. Het bestemmingsvlak is daarbij geheel voorzien van een bouwvlak, waarbinnen gebouwen en overkappingen worden toegestaan. Om de situering van het hoofdgebouw toch tot op zekere hoogte te positioneren, is vastgelegd dat het hoofdgebouw parallel aan de voorzijde van het bouwvlak gebouwd moet worden en ten hoogste 3 m daarachter. Voor de twee-aaneen te bouwen woningen is het verplicht om in de voorste bouwgrens te bouwen.

Voor de 'schuur'woningen geldt niet de verplichting om het hoofdgebouw met de voorzijde parallel aan de bouwvlakgrens of binnen een afstand van 3 m tot deze grens te bouwen. De reden hiervan is dat nog geen afrondend onderzoek heeft plaatsgevonden naar de mogelijkheden voor het verbouwen van de bestaande schuur. Mocht het niet mogelijk zijn om deze te verbouwen, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om deze te vervangen door een nieuw gebouw met een identieke bouwmassa, echter enkele meters in zuidelijke richting verschoven. Door deze verschuiving ontstaan wat meer mogelijkheden voor de inrichting van het verblijfsgebied aan de noordzijde van de 'schuur'woningen. Echter ook bij het handhaven van de schuur op de huidige plek biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit voor de inrichting van het openbaar gebied.

Per type woning is een maximum oppervlakte vastgelegd die van toepassing is op het hoofdgebouw. Ook de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens is vastgelegd, om daarmee enige openheid en doorkijkjes te creëren. Tot slot zijn bij de vrijstaande woningen ook de maximum voorgevelbreedtes aangegeven, waarbij een onderscheid wordt gemaakt voor de woningen aan het Smalle Einde en de woningen aan de Spaansegweg.

Hoogte en dakkapellen

In verband met het dorpse karakter dat het gebied moet uitstralen, dienen de hoofdgebouwen voorzien te zijn van een kap. Voor de woningen aan de buitenrand van het plangebied en voor de twee-aaneen te bouwen woningen geldt een goothoogte van ten hoogste 4,5 m, voor de rijwoningen ten hoogste 6 m. De goothoogte voor de 'schuur'woningen bedraagt voor het grootste deel 4 m en voor een kleiner deel 5 m.

Dakkapellen kunnen het ruimtelijk beeld van een straat of gebied negatief beïnvloeden. De maatvoering van de dakkapel moet in overeenstemming zijn met de grootte van het dakvlak waarin de dakkapel wordt geplaatst. In de bouwregels is daarom een bepaling opgenomen die de maximale maat en de situering van dakkapellen regelt.

Voor aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen geldt daarnaast een maximum bouwhoogte van 3 m. Voor bijgebouwen en vrijstaande overkappingen geldt uitsluitend een maximum goothoogte van 3 m, zodat hier eventueel een kapje op geplaatst kan worden.

Wonen – 2 (Artikel 8)

De twee bestaande woningen binnen het plangebied, gelegen aan de Hazersweg, zijn bestemd als Wonen - 2. Deze bestemming en de bijbehorende bestemmingsregels sluiten aan op het bestemmingsplan voor de kernen Ouddorp en Goedereede.

De bestemming Wonen - 2 wordt daarin toegepast voor de wat ruimer opgezette bebouwing rondom de compacte kern van Ouddorp. Net als in dat plan krijgen de twee betreffende woningen in dit geval een bouwvlak waarin een hoofdgebouw van 750 m³ inclusief aan- en uitbouwen mag worden gebouwd. De enige beperkingen daarbij worden gevormd door afstandsmaten tot de buitenzijde van het perceel en een maximum goothoogte.

De voorzijde van het perceel, voor het hoofdgebouw, is per definitie bestemd als Tuin. Afhankelijk van de omvang van het perceel wordt de bestemming Wonen - 2 ook aan de zij- en achterzijde van het perceel begrensd en wordt voor het overige deel eveneens de bestemming Tuin opgenomen. De ruime opzet van de gebieden waar Wonen - 2 wordt toegepast, wordt hiermee beschermd.

5.4.4. Algemene regels

In de algemene regels zijn aanvullende regels opgenomen met betrekking tot bouwen. Daarnaast bevat dit hoofdstuk algemene afwijkingsregels.

Antidubbelregel (Artikel 9)

Een antidubbelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels (Artikel 10)

Dit artikel bevat een algemene regeling voor een geringe overschrijding van bouwgrenzen door ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De overschrijding van de bouwgrenzen dient wel beperkt te zijn. Tevens is een regeling opgenomen voor het toelaten van bouwwerken met afwijkende maten. Met deze bepaling wordt voorkomen dat bestaande bouwwerken, die wat betreft afstandsmaten of andere maten afwijken van de maatvoering zoals vastgelegd in dit bestemmingsplan, onder het overgangsrecht komen te vallen.

Algemene gebruiksregels (Artikel 11)

Naast de specifieke gebruiksregels die bij diverse bestemmingen zijn opgenomen, zijn in dit artikel algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het artikel bepaalt onder andere dat het opslaan van bepaalde goederen en materialen niet is toegestaan.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening (Artikel 12)

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet

zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene aanduidingsregels (Artikel 13)

De molenbiotoop van molen De Zwaan aan de Dorpsweg reikt tot over een deel van het plangebied. Voor dit deel is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. Op basis van deze aanduiding gelden nadere voorwaarden over bouwhoogte van bouwwerken om op die manier een goede windvang van de molen te regelen.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 14)

In dit artikel wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de regel dat bouwgrenzen niet mogen worden overschreden (voor zover deze afwijkingen niet onder de regel 'algemene bouwregels' valt te scharen). Om deze afwijking mogelijk te maken, kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de voorgeschreven maten en percentages. Afwijken op basis van dit artikel is overigens alleen mogelijk wanneer hiermee geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan aspecten als de woon- en milieusituatie van aangrenzende percelen.

Algemene wijzigingsregels (Artikel 15)

In dit artikel is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemmingslegging te wijzigen voor gronden waar de bestemmingslegging niet conform de werkelijke situatie is opgenomen.

Overige regels (Artikel 16)

Werking wettelijke regelingen

In de regels van een bestemmingsplan wordt in een (toenemend) aantal gevallen met verwijzing naar een (andere) wettelijke regeling een procedure, een begrip en/of een functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. De van toepassing verklaarde wettelijke regeling geldt zoals deze luidt op het moment van de vaststelling van het plan. Wijziging van de wettelijke regeling na de vaststelling van het bestemmingsplan zou anders zonder Wro-procedure een wijziging van het bestemmingsplan met zich mee kunnen brengen.

5.4.5. Overgangs- en slotregel

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsrecht (Artikel 17)

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel (Artikel 18)

Deze regel bevat de titel van het plan.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

Bij de beoogde ontwikkeling, waar ten gunste van een particulier bestemmingen worden gewijzigd, is het noodzakelijk dat een planschadeovereenkomst wordt gesloten. Op basis van die overeenkomst zullen alle kosten die met een eventueel verzoek samenhangen op de ontwikkelaar worden afgewenteld. Een dergelijke overeenkomst zal voorafgaand aan de planologische procedure worden gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer Breen Vastgoed B.V.

7. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro en maatschappelijke uitvoerbaarheid

41

7.1. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan aan de volgende instanties voorgelegd:

- provincie Zuid-Holland, Directie Ruimte en Mobiliteit;
- Inspectie voor de ruimtelijke ordening West;
- waterschap Hollandse Delta;
- Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO);
- Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond.

De reacties zijn hieronder samengevat en van een reactie voorzien. De brieven zijn als bijlage 7 bij deze toelichting gevoegd.

Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit

Samenvatting

- a. De bepaling in artikel 14.1 onder c2 is in strijd met de Verordening Ruimte. Verzocht wordt dit onderdeel te verwijderen.
- b. De tekst van de juridische planbeschrijving komt niet overeen met de passage in de toelichting van de paragraaf archeologie. Verzocht wordt de tekst van de juridische planbeschrijving in overeenstemming te brengen met de archeologieparagraaf.
- c. Ten slotte wordt verzocht artikel 9.2 lidc2 zodanig aan te passen dat het artikel betrekking heeft op bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 2.500 m².

Commentaar

- a. Lid 2c van artikel 14.1 zal worden geschrapt.
- b. Het archeologisch onderzoek dat is uitgevoerd heeft uitgewezen dat er geen archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. In verband daarmee is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 5 vervallen.
- c. De opmerking is achterhaald door het vervallen van de dubbelbestemming Waarde - Archeologie - 5.

Conclusie

De reactie geeft aanleiding tot een beperkte aanpassing van de regels.

Waterschap Hollandse Delta

Samenvatting

De toe- en afname aan verharding wordt in het plan niet duidelijk uiteengezet. Van het huidige plangebied is niet bekend wat het oppervlak hiervan is en wat hiervan verhard is. Ook is niet duidelijk of in de nieuwe situatie een deel van de tuinverhardingen is meegerekend. De

conclusie dat geen compensatie nodig is vraagt om een betere onderbouwing voordat een goed wateradvies kan worden gegeven. Verzocht wordt om een nadere onderbouwing, waarna opnieuw een wateradvies wordt uitgebracht.

Commentaar en conclusie

De waterparagraaf wordt aangevuld met de gevraagde gegevens.

ISGO

Samenvatting

- a. Het ISGO heeft geen opmerkingen over de milieuparagraaf, met uitzondering van het deel over Bodem. Bij herinrichting moet de plaatselijk sterk met minerale olie verontreinigde bodem worden gesaneerd. Sanering kan niet op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) plaatsvinden. De omgevingsvergunning kan worden verleend onder de voorwaarde dat de sanering wordt uitgevoerd in overeenstemming met het door het ISGO goedgekeurde saneringsplan en het evaluatierapport eveneens is goedgekeurd door het ISGO.

Indien bij de nieuwbouw grond vrijkomt moeten de hergebruiksmogelijkheden worden bepaald conform de eisen van het bodembeleid van de gemeente.

In het grondwater zijn verontreinigingen aangetroffen. Indien bouwputbemaling nodig is, moet het vrijkomende grondwater in overleg met de waterbeheerder op milieuhygiënische wijze worden verwerkt.

- b. Verzocht wordt om een duurzaamheidsparagraaf in het bestemmingsplan op te nemen. Verwezen wordt naar de beleidsvisie Energieneutraal Goeree-Overflakkee 2030.

Commentaar

- a. Het onderdeel van de toelichting dat betrekking heeft op de bodemkwaliteit wordt aangepast.
- b. Het gemeentebestuur onderschrijft het belang van energiebesparing en andere maatregelen om een zo duurzaam mogelijk gebouw te realiseren. In de voorliggende situatie zijn er echter al afspraken met de ontwikkelaar vastgelegd vóór de vaststelling van de hiervoor genoemde beleidsvisie. Het getuigt niet van behoorlijk bestuur om op deze afspraken terug te komen. Overigens is de realisering van een duurzaam gebouw ook een belang van de ontwikkelaar, zodat mag worden verwacht dat ook zonder dat hierover afspraken zijn vastgelegd hieraan aandacht wordt besteed.

Conclusie

De bodemparagraaf van de toelichting wordt aangevuld.

Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR)

Samenvatting

De VRR constateert dat het voorontwerpbestemmingsplan overeenstemt met de Beleidsvisie Externe Veiligheid, Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee.

Commentaar en conclusie

De reactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

7.2. Inspraakprocedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft, op basis van de gemeentelijke inspraakverordening en ter voorbereiding op de formele bestemmingsplanprocedure, in de periode vanaf 27 december 2011 tot en met 6 februari 2012 ter inzage gelegen. De terinzagelegging van

het voorontwerpbestemmingsplan is bekend gemaakt op de gemeentelijke website, www.goedereede.nl, alsmede in het Ons Eiland van 22 december 2011 en het Eilanden-Nieuws van 23 december 2011.

Gedurende de periode dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is 1 mondelinge en zijn 3 schriftelijke reacties ingediend. Van de mondelinge reactie is door de gemeente een verslag gemaakt. Omdat het ontwerpbestemmingsplan elektronisch beschikbaar zal worden gesteld is het op basis van de Wet bescherming persoonsgegevens niet toegestaan om persoonsgegevens van natuurlijke personen te verwerken. Hieraan wordt voldaan door de namen van natuurlijke personen die zienswijzen hebben ingediend niet te noemen.

Het verslag van de inspraakprocedure is als bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

De reacties richten zich vooral op het verdwijnen van het onbebouwde, groene gebied door het vertrek van het agrarische bedrijf en het onvoldoende rekening houden met de cultuurhistorische waarden. De weidegrond bij de boerderij is nog een van de laatste stukken cultureel erfgoed. Er zijn andere, betere locaties voor woningbouw.

Naar aanleiding van de reacties kan in hoofdlijnen worden opgemerkt dat het agrarische bedrijf langzamerhand steeds meer in het dorp is komen te liggen. De bedrijfsactiviteiten bestaan zowel uit akkerbouw als uit veehouderij. In de bedrijfsvoering zal het bedrijf rekening moeten houden met de ligging in het dorpsgebied. Dit levert beperkingen op. De stallen voldoen bovendien niet meer aan de eisen voor dierenwelzijn. Het bedrijf heeft dan ook overwogen dat het bij een verplaatsing naar het buitengebied een beter toekomstperspectief heeft. Ook het gemeentebestuur heeft geoordeeld dat de exploitatie van een volwaardig akkerbouw- en veehouderijbedrijf in of direct aan de rand van een dorpsgebied verre van ideaal is. De verplaatsing van het agrarische bedrijf noodzaakt tot een forse investering en is alleen haalbaar wanneer de bedrijfsverplaatsing ook opbrengsten genereert. Dit is mogelijk door de beoogde woningbouw. Bovendien is dan ook een duurzaam gebruik van het vrijkomende perceel verzekerd en wordt verwaarlozing en verpaupering voorkomen.

De historische linten vormen de basis voor de planopzet. Deze worden zoveel mogelijk doorgezet. In de richting van het centrum van Ouddorp wordt op meerdere plekken in het huidige bebouwingspatroon de ruimte tussen de linten intensiever gebruikt, de tuinen worden minder diep en er ontstaat verdichting tussen de linten. Gezien de nabijheid van het centrum van Ouddorp is een kleine verdichting richting centrum passend. De woningdichtheid is daarbij over het hele perceel beperkt en gemiddeld minder dicht dan bijvoorbeeld het plan Welgelegen.

De monumentale schuur wordt beschermd door middel van de monumentenverordening. Het voornemen is, gelet op de bouwkundige staat van de schuur, om deze in de originele staat te herbouwen.

Voor een overzicht van de verschillende reacties en de beoordeling daarvan wordt verwezen naar bijlage 8. De reacties geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.



regels

Inhoud van de regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 3	Groen	11
Artikel 4	Tuin	12
Artikel 5	Verkeer - Verblijfsgebied	13
Artikel 6	Water	14
Artikel 7	Wonen	15
Artikel 8	Wonen - 2	17
Hoofdstuk 3	Algemene regels	19
Artikel 9	Antidubbelregel	19
Artikel 10	Algemene bouwregels	20
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	21
Artikel 12	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	22
Artikel 13	Algemene aanduidingsregels	23
Artikel 14	Algemene afwijkingsregels	24
Artikel 15	Algemene wijzigingsregels	25
Artikel 16	Overige regels	26
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	27
Artikel 17	Overgangsrecht	27
Artikel 18	Slotregel	28

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Hazersweg 23, Ouddorp van de gemeente Goeree-Overflakkee.

1.2 verbeelding

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

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1924.GRDHazersweg-BP30 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.7 aan-huis-gebonden beroep

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op beroepsmatige wijze verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.8 achtererf

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

1.9 antennedrager

een antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

1.10 antenne-installaties

een installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie.

1.11 bebouwing

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

1.12 bed & breakfast

een overnachtingsaccommodatie met ten hoogste 7 kamers, gericht op het tegen betaling bieden van de mogelijkheid tot een veelal kortdurend recreatief verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een hoofd- of bijgebouw en gerund door de bewoner(s) van de betreffende woning.

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

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

1.14 bestaande bouwwerken

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

1.15 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.18 bouwen

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

1.19 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.20 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.21 bouwperceel

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

1.22 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel.

1.23 bouwvlak

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

1.24 bouwwerk

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

1.25 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.26 dakkapel

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

1.27 dakvoet

het laagste punt van een schuin dak.

1.28 detailhandel

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

1.29 gebouw

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

1.30 hoofdgebouw

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

1.31 kap

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 30° en minder dan 65°.

1.32 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, zoals een kapsalon of een nagelstudio, waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past en de aard en omvang van de activiteiten zodanig zijn dat deze geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

1.33 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.34 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en ten hoogste één gesloten wand.

1.35 peil

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

1.36 rooilijn

de lijn evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen dan wel (indien de voorgevel niet evenwijdig is aan de weg) de lijn evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van zij- en voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen.

1.37 voorgevel

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

1.38 woning

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

1.39 zijerf

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

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

2.2 bouwhoogte van een antenne-installatie

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

2.3 bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.4 breedte, lengte en diepte van een bouwwerk

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

2.5 goothoogte van een bouwwerk

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

2.6 inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.7 oppervlakte van een bouwwerk

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

2.8 vloeroppervlakte

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals toegangswegen- en paden en parkeervoorzieningen op eigen terrein.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor een voorgevel van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van één erker aan de voorgevel van een woning toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. de afstand van een erker tot de naar de wegzijde gekeerde perceelsgrens bedraagt ten minste 2 m;
 2. de horizontale diepte van een erker bedraagt ten hoogste 1,5 m;
 3. de oppervlakte van een erker bedraagt ten hoogste 10 m²;
 4. de breedte van een erker bedraagt niet meer dan 75% van de breedte van de gevel van de woning waaraan de erker gebouwd wordt;
 5. de goothoogte van een erker bedraagt niet meer dan de hoogte van de eerste verdiepingvloer van de woning waaraan de erker gebouwd wordt.

4.2.2 Specifieke bouwregels: specifieke bouwaanduiding - 2

In afwijking van lid 4.2.1 onder a, zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' bijgebouwen en overkappingen toegestaan met een gezamenlijke maximum oppervlakte van 6 m² per bouwperceel en een maximale bouwhoogte van 2,5 m.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bermen, taluds, bruggen en duikers voor kruisingen met wegverkeer.

6.2 Bouwregels

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': uitsluitend garages en bergplaatsen ten behoeve van woningen;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen en paden, tuinen en water.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Algemeen

- a. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap;
- c. hoofdgebouwen worden in de volgende vorm gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaand;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': twee-aaneengebouwd;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': aaneengebouwd;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld': aaneengebouwd of gestapeld;
- d. het oppervlak van hoofdgebouwen bedraagt:
 1. voor vrijstaande woningen ten hoogste 125 m²;
 2. voor twee-aaneengebouwde woningen ten hoogste 115 m²;
 3. voor gestapelde en aaneengebouwde woningen ten hoogste 90 m²;
- e. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt met een maximum van 3 m per dakkapel;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt met een maximum van 4 m per dakkapel;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' wordt de voorgevel van de woningen in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens gebouwd;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en 'aaneengebouwd' wordt de voorgevel van de woningen in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens gebouwd of ten hoogste 3 m daarachter;
- i. de breedte van de voorgevel van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 3' bedraagt ten hoogste 6 m;
- j. de breedte van de voorgevel van vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 4' bedraagt ten hoogste 12 m;
- k. de afstand van hoofdgebouwen van vrijstaande woningen en twee-aaneengebouwde woningen tot de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 m met uitzondering van tussengevels van twee-aaneengebouwde woningen.

7.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen liggen ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de goothoogte van bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

7.2.3 Specifieke bouwregels: specifieke bouwaanduiding - 1

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' gelden de volgende regels:

- a. garages en/of bergingen worden aaneengebouwd;
- b. de goothoogte van garages en/of bergingen bedraagt ten hoogste 3 m.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

7.3 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik geldt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning en bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m² en met dien verstande dat horeca en detailhandel zijn uitgesloten.

7.4 Afwijken van de gebruiksregels

Afwijken voor het voeren van bed & breakfastactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 7.1 voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

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

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast': tevens het voeren van bed & breakfast aan huis met inachtneming van het in lid 8.5 sub a tot en met e bepaalde;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, toegangswegen- en paden, tuinen en water.

8.2 Bouwregels

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

8.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap;
- c. het bestaande aantal woningen per bouwvlak mag niet worden vergroot;
- d. de inhoud van hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 750 m³;
- e. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt evenwijdig aan de voorste grens van het bouwvlak gebouwd;
- f. de afstand van de achtergevel tot aan de achtererfgrens bedraagt ten minste 5 m;
- g. de afstand van de zijgevel van het hoofdgebouw tot aan de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 m;
- h. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- i. de goothoogte van hoofdgebouwen mag worden overschreden door dakkapellen, indien:
 1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,75 m bedraagt;
 3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
 4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt;
- j. de goothoogte van aan- en uitbouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen liggen ten minste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;
- l. de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m²;
- m. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

8.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning nadere eisen stellen ten aanzien van de afstand van gebouwen tot de perceelsgrens in verband met de verkeersveiligheid.

8.4 Specifieke gebruiksregel

Met betrekking tot het gebruik geldt dat de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning en bijgebouwen bedraagt, met een maximum van 50 m² en met dien verstande dat horeca en detailhandel zijn uitgesloten.

8.5 Afwijken van de gebruiksregel

Afwijken voor het voeren van bed & breakfastactiviteiten aan huis

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 voor het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Antidubbelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande afwijkingen

- a. Voor een bouwwerk dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 voorgeschreven maximum maten, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats geschiedt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het Overgangsrecht bouwwerken, zoals opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

10.2 Aangrenzende terreinen

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

10.3 Overschrijding bouwgrenzen

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

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming, de bestemmingsomschrijving en de overige regels.
2. Ten aanzien van onbebouwde gronden wordt onder strijdig gebruik in ieder geval verstaan:
 - a. het opslaan van bagger en grondspecie;
 - b. het opslaan van vaten, kisten, al dan niet voor gebruik geschikte werktuigen en machines of onderdelen daarvan, oude en nieuwe (bouw)materialen, afval, puin, zand, grind of brandstoffen;
 - c. de plaatsing van kampeermiddelen.
3. Onder strijdig gebruik wordt niet verstaan:
 - a. vormen van gebruik die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming en/of de regels mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin, zand en specie in verband met normaal onderhoud dan wel ter verwezenlijking van de bestemming;
 - c. de stalling van ten hoogste één toercaravan of boot op het erf van (bedrijfs)woningen.

Artikel 12 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a. de ruimte tussen bouwwerken;
- b. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

Molenbiotoop

Aanduidingsregels voor het bouwen en beplanting

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

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

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

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

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

De omgevingsvergunning wordt niet verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15 Algemene wijzigingsregels

Overschrijding bestemmingsgrenzen

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

Artikel 16 Overige regels

Werking wettelijke regelingen

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Overgangsrecht

17.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

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

17.2 Overgangsrecht gebruik

Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

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

Artikel 18 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Hazersweg 23, Ouddorp'.

kaart(en)
