

Toelichting Bestemmingsplan Bokweg 2 te Ouddorp Gemeente Goeree-Overflakkee



NL.IMRO. 1924.ODBokweg2-BP30
1 september 2016

INHOUDSOPGAVE

PAG.

1. Inleiding	3
1.1 Situering	3
1.2 Aanleiding en doelstelling	4
1.3 Het bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. Beschrijving plangebied en bouwplan	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Omgeving plangebied	6
2.3 Huidige situatie	6
2.4 Doel bestemmingsplan	6
3. Beleidskader	8
3.1 Inleiding	8
3.2 Rijksbeleid	8
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4. Omgevingsaspecten	13
4.1 Inleiding	13
4.2 Verkeer	13
4.3 Flora en fauna	13
4.4 Archeologische waarden	14
4.5 Waterhuishouding	16
4.6 Milieuzonering	16
4.7 Geluid	17
4.8 Bodem	17
4.9 Geur	17
4.10 Luchtkwaliteit	18
4.11 Externe veiligheid	18
4.12 Kabels en leidingen	19
5. Juridische toelichting	20
5.1 Juridische planopzet	20
5.2 Bestemmingswijzer	20
5.3 Plantoetsing en handhaving	20
6. Uitvoering	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Planschade	21
7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen	22
7.1 Vooroverleg	22
7.2 Zienswijzen	22

1. Inleiding

1.1 Situering.

Het plangebied ligt aan de Bokweg 2 te Ouddorp, gemeente Goeree-Overflakkee. Op het perceel aan de Bokweg 2 is een voormalige woonwinkel met woning aanwezig.



Figuur 1.1 plangebied met omgeving



Figuur 1.2 foto gevel voormalige winkel



Figuur 1.3 foto gevel woning

1.2 Aanleiding en doelstelling

Aan de Bokweg 2 was een woonwinkel gevestigd. De bedrijfsvoering is in het verleden gestaakt. De winkel staat leeg, de woning wordt nog steeds bewoond. Het perceel heeft gedurende vele jaren te koop gestaan. De huidige kopers hebben het plan opgevat om de bebouwing te splitsen en er twee woningen in te vestigen. Bij één van de woningen wordt bij wijze van medegebruik een kapsalon gevestigd. Deze kapsalon is overigens thans al aanwezig in een woning in de Molentienden in Ouddorp.

Het perceel Bokweg 2 is kadastraal bekend gemeente Ouddorp, sectie H nr. 1767 en heeft een oppervlakte van 3.496 m².



Figuur 1.4: kadastrale tekening Bokweg 2

In het geldend bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012' van de gemeente Goeree Overflakkee heeft het plangebied de bestemming 'Wonen - 2'. Op de percelen Bokweg 2 is één woning toegestaan. Het maken van een extra woning op het perceel Bokweg 2, waardoor het aantal woningen in het plangebied op twee uitkomt, is niet in overeenstemming met dat bestemmingsplan.

1.3 Het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de vernieuwing en gebruik tot twee burgerwoningen van de bestaande bebouwing aan de Bokweg 2 mogelijk. Het perceel behoudt de woonbestemming. Binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' zal worden aangeduid dat er ten hoogste twee woningen mogelijk zijn.

De dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie – 5’ wordt ook in dit bestemmingsplan voor het perceel Bokweg 2 opgenomen.

Daarnaast zullen de aanduidingen ‘Maatvoering - Maximum goothoogte (m): 4’, ‘Bouwvlak’ en de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’ zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’ wederom voor het perceel Bokweg 2 worden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart)
- Regels.

Het bestemmingsplan gaat vergezeld van deze toelichting.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting omvat een omschrijving op hoofdlijnen van het plangebied en het plan (hoofdstuk 2). Het relevante beleid voor het plangebied (hoofdstuk 3) en een omschrijving van de verschillende omgevingsaspecten (hoofdstuk 4).

In hoofdstuk 5 wordt een juridische toelichting gegeven. Hoofdstuk 6 omvat de aspecten planschade en economische uitvoerbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 het overleg ex artikel 3.1.1 Bro beschreven, alsmede de uitkomst van de inspraak- en zienswijzenprocedure.

2. Beschrijving plangebied en gebruiksplan.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het plangebied en het aangepaste plan beschreven.

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt op het eiland Goeree Overflakkee, ten westen van de woonkern Ouddorp. Het betreft het perceel Bokweg 2. Langs de Bokweg en andere in de omgeving aanwezige wegen zijn woningen en incidenteel bedrijven aanwezig.

2.3 Huidige situatie

Op dit moment zijn aan de Bokweg 2 een winkel en een woning aanwezig.

2.4 Doel bestemmingsplan

Het bestemmingsplan Bokweg 2 handhaaft voor het plangebied de bestemming 'Wonen – 2'. Binnen deze bestemming wordt de aanwezigheid c.q. vernieuwing van de huidige bebouwing met daarin twee woningen mogelijk gemaakt. In totaal zijn er in het plangebied Bokweg 2 derhalve twee woningen mogelijk.

Hierna zijn de tekeningen van de bestaande indeling van de begane grond en de nieuwe indeling opgenomen.



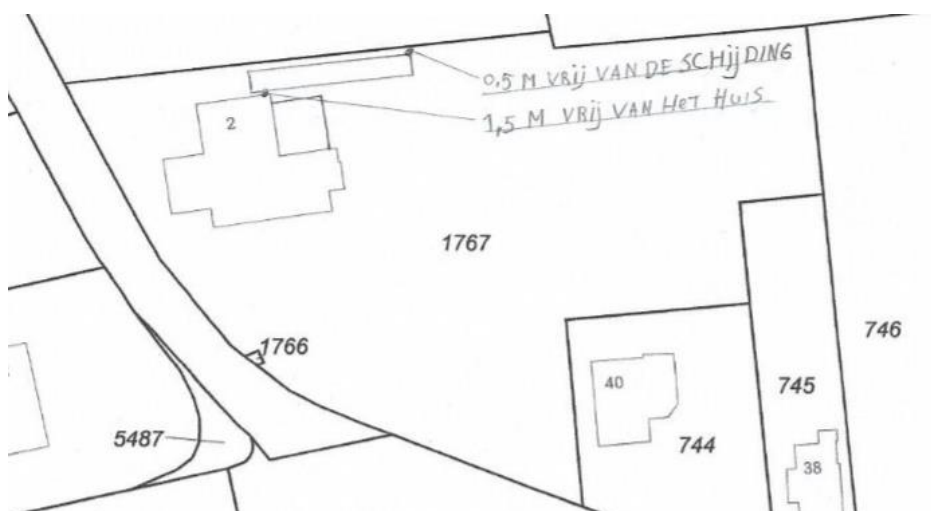
Figuur 2.1 bestaande situatie begane grond



Figuur 2.2 nieuwe situatie begane grond

Uit de nieuwe situatie blijkt dat er sprake zal zijn van een geringe uitbreiding aan de noordoostzijde van de bebouwing. Het betreft een uitbreiding van circa 37,5 m², die qua bebouwingsoppervlakte op grond van het geldende bestemmingsplan al is toegestaan.

Daarnaast zal bij de woningen twee schuren tegen elkaar aan worden gebouwd, elk met een oppervlakte van 50 m².



Figuur 2.3 situering nieuwe bijgebouw (twee schuren)

3. Beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

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

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

In de SVIR wordt ten aanzien van het onderwerp ‘Verstedelijkings- en landschapsbeleid’ aangegeven, dat het Rijk dit overlaat aan de provincies en gemeenten. Dit bestemmingsplan heeft tot doel om een tweede woning aan de Bokweg 2 mogelijk te maken. Het plan is niet in strijd met de uitgangspunten van de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SER-ladder)

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is ‘de ladder voor duurzame verstedelijking’ in artikel 3.1.6 lid 2 Bro toegevoegd. De ladder voor duurzame verstedelijking is zoals al gezegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Uit het Bro en de door het Ministerie van I&M uitgegeven ‘Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking’ blijkt dat het bij de SER-ladder om het volgende gaat.

De SER-ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Trede 1 Bepalen regionale vraag naar ruimte

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien. Eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties, binnenstedelijke herstructurering of leegstand dienen te worden meegenomen in de bepaling van de vraag naar nieuwe verstedelijkingsruimte.

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Trede 2 Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte ‘in te vullen’, een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De motivering vraagt om te inventariseren wat de potentiële ontwikkelingslocaties zijn waar in de behoefte kan worden voorzien en om een inschatting van de (financiële) haalbaarheid daarvan. Kan de vraag volledig opgevangen worden binnen bestaand gebied dan is de ladder succesvol doorlopen en is de motivering na de afronding van deze stap klaar. Wanneer de regionale ruimtevraag niet of niet geheel binnen bestaand stedelijk gebied opgevangen kan worden, is trede 3 aan de orde.

Trede 3 Bouwen buiten bestaand stedelijk gebied

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie die goed ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevraag, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief. Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevraag buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een goede ontsluiting.

Beoordeling

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro bepaalt ten aanzien van de werking van de ladder, dat de ladder toegepast moet worden bij bestemmingsplannen, die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Op zich is hier geen sprake van een nieuwe (stedelijke) ontwikkeling, omdat het betreft het vernieuwen van bestaande bebouwing, waarbij alleen sprake is van een geringe uitbreiding van de bebouwing met circa 37,5 m². Ook wordt in de jurisprudentie van de Raad van State de bouw van een enkele woning niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.16, tweede lid, Bro beschouwd (zie ABRvS 18 december 2013, ECLI:RVS:2013:2471, resp. ABRvS 9 april 2014, ECLI:RVS:2014:1252).

Om deze reden hoeft de ladder der duurzame verstedelijking in dit geval niet te worden ‘afgelopen’.

3.3 Provinciaal beleid

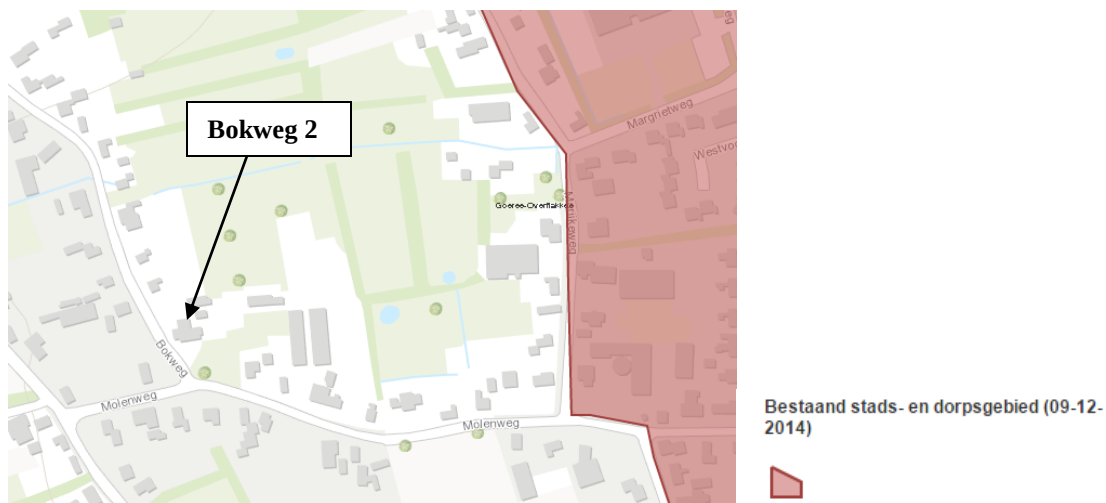
Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte 2014

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Visie Ruimte en Mobiliteit en de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Uitgangspunt hierin zijn vier zogenaamde rode draden:

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

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Stedelijke ontwikkelingen moeten binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) plaatsvinden.

Het perceel Bokweg 2 ligt buiten BSD-gebied.



Figuur 3.1 gedeelte kaart Bestaand stads- en dorpsgebied provincie Zuid-Holland

In artikel 2.3.2 van de Verordening Ruimte 2014 is bepaald, dat een bestemmingsplan voor gronden buiten bestaand stads- en dorpsgebied ander gebruik van bestaande bebouwing mogelijk kan maken. De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor omliggende agrarische bedrijven en gebruik van kassen is uitgesloten.

Aan de voorwaarden zoals omschreven in artikel 2.3.2 wordt voldaan. De bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven wordt niet belemmerd. Tevens is geen sprake van een gebruik van een kas. Het gaat hier om de vernieuwing en gebruikswijziging van bestaande bebouwing, waarbij het gebruik voor een tweede woning in de bestaande bebouwing mogelijk wordt gemaakt. De uitbreiding met circa 37,5 m² is op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijk.

Gebiedsprofiel Goeree Overflakkee

Als uitwerking van de kwaliteitskaart die onderdeel vormt van de ‘Visie op Zuid-Holland’ zijn “gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit” opgesteld. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben op 28 november 2012 het Gebiedsprofiel Goeree Overflakkee vastgesteld. Het Gebiedsprofiel Goeree Overflakkee is één van de 16 gebiedsprofielen die voor Zuid-Holland worden gemaakt. Met de introductie van deze profielen wil de provincie ruimtelijke kwaliteit als belangrijke voorwaarde stellen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen. Het gebiedsprofiel verbeeldt en beschrijft de ruimtelijke kwaliteiten en ambities voor het landelijke gebied. Hierdoor wordt duidelijk waar rekening mee moet worden gehouden bij nieuwe ruimtelijke ingrepen.

Aangezien het bestemmingsplan alleen voorziet in een wijziging van het gebruik van bestaande bebouwing, waarbij het aantal woningen uitgebreid wordt van 1 naar 2, wordt op geen enkele wijze het landschap van Goeree Overflakkee aangetast.

Het plan voldoet aan het provinciaal beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Eilandvisie Goeree-Overflakkee

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

1. De eilandidentiteit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal. Deze thema’s hebben elk een toetsvraag.

Het hier aan de orde zijnde initiatief betreft het voor de toekomst behouden van aanwezige karakteristieke bebouwing, waarbij de kwaliteit van de aanwezige bebouwing ook duurzaam wordt verbeterd. Het plan is niet in strijd met de geformuleerde kernthema’s.

3.4.2 bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’

Het perceel Bokweg 2 is opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’ van de gemeente Goeree Overflakkee. De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan op 26 september 2012 vastgesteld.

Uit de verbeelding blijkt dat het perceel de bestemming ‘Wonen - 2’ heeft gekregen net als functiaanduiding ‘detailhandel volumineus’. Daarnaast is een dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ van toepassing. Ten slotte ligt er op het perceel de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – molenbiotoop’.



Figuur 3.2 deel verbeelding bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’

De regels van de bestemming ‘Wonen – 2’ vermelden dat het bestaande aantal woningen per bouwperceel niet mag worden vergroot. Een tweede woning binnen het bouwvlak is niet toegestaan.

3.4.4 aanvaardbaarheid planologische aanpassing Bokweg 2

Over het plan tot het vernieuwen van de bebouwing en het inrichten ervan tot twee woningen met kapsalon is overleg gevoerd met de gemeente. Er bestaat in principe bereidheid om aan het plan medewerking te verlenen. Er is nu al een woning aanwezig, het ‘dubbel’ bewonen van het pand levert geen nadelige gevolgen op. In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de diverse omgevingsaspecten.

Door de uitvoering van het bouwplan wordt het aanwezige pand bouwkundig vernieuwd. De voormalige winkel staat al enige jaren leeg en de bouwkundige situatie van het pand verbeterde daardoor niet. Het bouwplan past, behoudens het feit dat er twee woningen komen in plaats van één, overigens binnen de regels van het geldende bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’.

4. Omgevingsaspecten.

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende omgevingsaspecten nader worden beschreven en toegelicht. Er wordt getoetst of de toevoeging van een woning aan de Bokweg 2 in de bestaande bebouwing aldaar realiseerbaar is.

4.2 Verkeer

Ontsluiting

Op dit moment zijn er twee ontsluitingen aanwezig op het perceel. In die situatie wordt geen wijziging aangebracht. De twee woningen zullen elk van een bestaande ontsluiting gebruik maken.



Figuur 4.1 foto bestaande en te handhaven ontsluiting perceel Bokweg 2

De kapsalon is bereikbaar via de inrit die in het verleden gebruikt werd in relatie tot de woonwinkel. De opritten en de Bokweg zijn voldoende gedimensioneerd om de verkeersbewegingen van de woningen en kapsalon te verwerken.

Parkeren

Bij de woningen is voldoende ruimte aanwezig om per woning minimaal 2 auto's te parkeren op eigen terrein. De kapsalon is beperkt van omvang en de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner(s). Het aantal klanten is beperkt tot 1 á 2 tegelijk. Op het perceel is voor de voormalige winkel voldoende ruimte om in de parkeervraag hiervoor te voorzien.

4.3. Flora en fauna

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

Daarbij moet worden gekeken naar de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) die de grondslag biedt voor de aanwijzing van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren van projecten die de natuurlijke kenmerken van een Natura 2000-gebied kunnen aantasten. Het plangebied vormt geen onderdeel van of ligt niet in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied.

Daarnaast is de Flora- en faunawet van belang. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. In het kader van de verscherpte natuurwetgeving dient, voordat ergens ruimtelijke ingrepen plaatsvinden te worden onderzocht of er belangrijke natuurwaarden voorkomen op een te bebouwen locatie. De Flora- en faunawet (Ffwet) regelt de soortbescherming van de in Nederland in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De wet verbiedt handelingen of ontwikkelingen die de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten in gevaar kan brengen (artikel 8 t/m 12).

Het voorliggende bestemmingsplan ziet toe op een vernieuwing van de bebouwing en het beperkt uitbreiden daarvan. Er kan vanuit worden gegaan dat eventueel aanwezige natuurwaarden niet negatief worden beïnvloed door deze planologische herziening.

4.4 Archeologische waarden en cultuurhistorie.

Archeologie

De bescherming van het archeologische erfgoed in de bodem en de inbedding ervan in de ruimtelijke ordening is het onderwerp van het Europese Verdrag van Valetta (Malta, 1992). Nederland heeft dit Verdrag ondertekend en goedgekeurd.

Sinds 1 september 2007 is de Wet Archeologische Monumentenzorg als onderdeel van de Monumentenwet van kracht. De bescherming van het archeologische erfgoed is een taak van de gemeente geworden. Er dient binnen bestemmingsplannen en bij ruimtelijke onderbouwingen als de onderhavige, aandacht te worden besteed aan archeologische aspecten.

De gronden aan de Bokweg 2 hebben volgens het geldende bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’ de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’, dit ter bescherming van archeologische waarden. Bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² moet archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Hier wordt gebouwd op de bestaande fundering en er wordt een uitbreiding gerealiseerd van 37,5 m². Er behoeft om die reden geen archeologisch onderzoek te worden ingesteld.

Cultuurhistorie

Er is geen sprake van een rijks-, provinciaal- of gemeentelijke monument. De bestaande situatie verandert in zoverre, dat de bebouwing wordt vernieuwd. Het plan tast geen cultuurhistorische waarden aan.

Molenbiotoop

Het perceel Bokweg 2 valt binnen de molenbiotoop van de korenmolen De Hoop aan de Molenweg 24. De afstand van de molen tot de bebouwing op het perceel Bokweg 2 is meer dan 300 m.



Figuur 4.2 foto korenmolen De Hoop

De molenbiotoop is in het bestemmingsplan opgenomen ter bescherming van de vrije windvang van de wieken van de molen. In de regels van het bestemmingsplan is geregeld, dat er binnen een afstand van 100 tot 400 m tot het middelpunt van de molen geen bebouwing mag worden opgericht en geen beplanting aanwezig mag zijn hoger dan $\frac{1}{30}$ 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.

Deze $\frac{1}{30}$ regel houdt in de gegeven situatie in dat er op 300 meter afstand van de molen bebouwing mag komen die een hoogte heeft van 10 m gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. Die onderkant is gezien de opzet van de molen circa 5 meter boven maaiveld. De bebouwing op het perceel Bokweg 2 mag daarom in ieder geval 15 m hoog zijn. De bestaande hoogte van de bebouwing is 6 m, derhalve aanzienlijk lager dan volgens de molenbiotoop toegestaan.

In het voorliggende bestemmingsplan is wederom een gebiedsaanduiding ter bescherming van de molenbiotoop opgenomen.

4.5 Waterhuishouding

Het Waterschap Hollandse Delta is in het plangebied de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheerder, de vaarwegbeheerder, de beheerder van de primaire en secundaire waterkeringen en beheerder van de rioolwaterzuiveringsinstallaties. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd op 30 maart 2016, de uitkomst ervan is hierna opgenomen.

datum 30-3-2016
dossiercode 20160330-39-12716

Waterparagraaf geen waterschapsbelang gebruikswijziging Bokweg 2 Ouddorp {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt ingegaan op de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de taken en belangen van het waterschap.

De watertoets voor dit plan heeft plaatsgevonden via de Digitale Watertoets van waterschap Hollandse Delta. Uit de gegevens die de initiatiefnemer van het plan heeft verstrekt volgt dat er sprake is van een plan dat geen invloed heeft op de taken en belangen van het waterschap.

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

Figuur 4.3: digitale watertoets

De conclusie is dat er geen waterbelangen worden geschaad door dit bestemmingsplan.

4.6 Milieuzonering

Ter bepaling van de mogelijkheid om milieubelastende bestemmingen te realiseren in de nabijheid van milieugevoelige bestemmingen, zoals woningen, wordt gebruik gemaakt van de systematiek van milieuzonering. In de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is één en ander nader beschreven en uitgewerkt.

In deze VNG-publicatie is ook een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen, waarbij per type bedrijf wordt aangegeven welke afstanden tussen milieugevoelige en milieubelastende bestemmingen moet worden aangehouden. Zo ontstaat een zone rond een perceel met een bedrijfsbestemming waar in principe geen milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan. Op deze wijze wordt geborgd dat er geen onaanvaardbare milieuoverlast voor milieugevoelige bestemmingen aan de orde zal zijn.

Het plangebied ligt binnen de richtafstand van 100 meter behorende bij het melkrundveebedrijf aan de Molenweg 36 in Ouddorp. De geurcontour van het melkrundveebedrijf bedraagt op basis van het Activiteitenbesluit eveneens 100 meter.

Voor de bij dit bestemmingsplan extra te realiseren woning sprake zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Binnen de geurcontour van genoemd melkrundveebedrijf zijn al woningen aanwezig zijn, hierdoor moet het bedrijf al rekening houden met het woon- en leefklimaat van die bestaande woningen. De toevoeging van de woning aan de Bokweg 2 belemmert de bedrijfsvoering van het melkrundveebedrijf niet.

Verder zijn er in de omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig, waarvan de milieuzone zich uitstrekt tot de woningen aan de Bokweg 2. Uit oogpunt van milieuzonering voldoet het plan aan de daarvoor geldende uitgangspunten.

4.7 Geluid

Wat betreft wegverkeerslawaaï dient op grond van het bepaalde in artikel 82, lid 1 van de Wet geluidhinder te worden gezien of er sprake is van een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï binnen de voorkeursgrenswaarde L_{den} van 48 dB L_{den} .

In onderhavige situatie is sprake van de aanwezigheid van een woning. Het plan voorziet in de splitsing van de bebouwing, waardoor er twee woningen ontstaan. Op grond van artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Aangezien het gebruik als woning hetzelfde blijft, is hiervoor geen nader akoestisch onderzoek nodig en zijn er derhalve geen belemmeringen voor deze bestemmingswijziging.

Het plangebied valt niet binnen een zone voor spoorweglawaaï en/of industrielawaaï. Het aspect geluid staat niet in de weg aan vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.8 Bodem

Het bestemmingsplan ziet toe op een aanpassing van het bestemmingsplan voor het perceel Bokweg 2. De woonbestemming wordt gehandhaafd, maar het aantal toegestane woningen wordt opgehoogd met 1. In de huidige bebouwing aan de Bokweg 2 is thans al een woning aanwezig. Er is derhalve sprake van een bestaande woonsituatie die wordt gecontinueerd. In dit kader bestaat er geen aanleiding om bodemonderzoek in te stellen.

4.9 Geur

In paragraaf 4.6 is ingegaan op de geurcirkel van het melkrundveebedrijf aan de Molenweg 36 in Ouddorp. Voor het overige ligt het perceel Bokweg 2 niet binnen een geurcirkel van een veehouderij of dergelijke geurbelastende inrichting.

4.10 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het nemen van een projectbesluit, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a. Er is geen sprake is van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b. De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c. Het plan draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d. De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip ‘niet in betekende mate’ is vastgelegd in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. Voor ontwikkelingen die ‘niet in betekende mate’ bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming waarbij een bestaand gebouw gesplitst wordt en als twee woningen gebruikt gaan worden. De intensiteit van de verkeersbewegingen neemt nauwelijks tot niet toe. In de bestaande situatie gaat het om een woning met woonwinkel, in de nieuwe om twee woningen, waarbij er bij wijze van medegebruik van de woning ook sprake is van een gebruik als kapsalon. Hiermee is, verwijzend naar artikel 5.16, lid 1 onder b van de Wet milieubeheer, aannemelijk gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van de stoffen stikstofdioxide NO₂ en fijn stof PM₁₀ in de buitenlucht niet zal wijzigen. Het plan draagt daarom niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

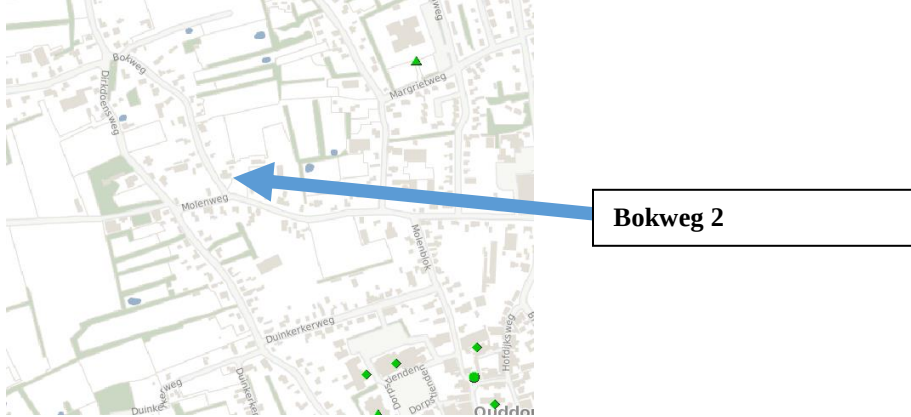
De algehele conclusie is dat vanuit het aspect luchtkwaliteit er geen belemmering bestaat voor de geplande ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) van kracht geworden. In overeenstemming met artikel 5 van dit BEVI dient bij een besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) onderzocht te worden in hoeverre er sprake is van aanwezigheid van risicovolle inrichtingen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft.

Tevens dienen de risicocontour voor het plaatsgebonden risico (PR 10^{-6} contour) en het groepsrisico (GR) met de eventuele toename hiervan berekend te worden. Het GR dient in de toelichting op het besluit te worden verantwoord.

Uit de risicokaart Nederland blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of leidingen aanwezig zijn nabij het perceel Bokweg 2.



Figuur 4.3: deel risicokaart Nederland

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

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied liggen diverse kabels en leidingen, zoals elektriciteit en telefoon. Er zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een specifieke bescherming hebben in het bestemmingsplan, het gaat om 'gewone' leidingen waar bij de uitvoering van een eventueel bouwplan rekening mee wordt gehouden.

5. Juridische toetsing.

5.1 Juridische planopzet.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht bestemmingsplannen geheel digitaal op te stellen en vast te stellen.

Het bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels zijn qua opzet en inhoud gelijk aan de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012’.

5.2 Bestemmingswijzer.

5.2.1 Inleidende bepalingen.

De artikelen 1 en 2 bevatten de algemene regels zoals de begripsbepalingen en de wijze van meten.

5.2.2. Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)

Op het perceel Bokweg 2 wordt de bestemming ‘Wonen - 2’ gelegd. Daarnaast is via een aanduiding opgenomen dat er ten hoogste 2 woningen op het perceel aanwezig mogen zijn. Tevens geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’, alsmede de gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone molenbiotoop’.

5.2.3 Algemene bepalingen.

De Anti-dubbeltelregel en de overgangsregels zijn overgenomen uit het Bro. Daarnaast is een artikel opgenomen voor de titel van het plan, voor toegelaten overschrijdingen, algemene afwijkingsbepalingen en aanvullende werking van de bouwverordening.

5.3 Plantoetsing en handhaving.

De gemeente Goeree-Overflakkee is belast met het toezicht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden overeenkomstig het bepaalde in dit bestemmingsplan.

6. Uitvoering.

6.1 Economische uitvoerbaarheid.

Het plan omvat de aanpassing van de bestemmingen van gronden, het bestaande volume aan hoofdbebouwing wordt gehandhaafd. Het perceel is in eigendom bij de initiatiefnemers. De realisering van het plan wordt verzorgd door initiatiefnemers. De financiële dekking voor het plan is hiermee geregeld en de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd.

6.2 Planschade.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemers wordt ter afdekking van eventuele planschadeclaims een planschadeovereenkomst ex artikel 6.4a Wro afgesloten.

7. Overleg ex artikel 3.1.1. Bro/zienswijzen

7.1 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn op het plan de volgende ontvangen:

-Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond

Bij brief van 21 juni 2016 heeft de VRR bericht, dat er bij het ontwerpbestemmingsplan "Bokweg 2 Ouddorp" geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. Om die reden ziet de VRR af van het indienen van een zienswijze.

-DCMR Milieudienst Rijnmond

Bij brief van 22 juni 2016 heeft DCMR bericht dat bij het onderdeel 'milieuzonering/geur' een aanvulling moet worden opgenomen in verband met het melkrundveebedrijf aan de Molenweg 36 in Ouddorp. Dit is in de toelichting verwerkt. Voor de overige omgevingsaspecten heeft de DCMR geen opmerkingen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bokweg 2 Ouddorp' heeft van 8 juni 2016 tot en met 19 juli 2016 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen.