



Dirkdoensweg 33 Ouddorp Bestemmingsplan

adviseurs | ingenieurs | openbare ruimte

JUUST
daarom!

Colofon

Documentgegevens

Titel: Dirkdoensweg 33 Ouddorp
Rapportnummer: GOO_2017_BPTVG_Co1
Datum: 22 november 2018
Status: vastgesteld
IMROcode: NL.IMRO.1924.ODDirkdoensweg33-BP30

Opdrachtgever

Naam: Gemeente Goeree - Overflakkee
Contactpersoon: Dhr. B. de Kuijper
Adresgegevens: Koningin Julianaweg 45
3241 XB Middelharnis

Opdrachtnemer

Naam: Juust | adviseurs ingenieurs openbare ruimte
Adresgegevens: Goessestraatweg 19 | 4421 AD Kapelle
085 – 90 20 222
info@juust.nl
www.juust.nl

Auteur(s): Floris Bin en Janita van Gastel
Contactgegevens: 085-9020222
floris@juust.nl

Inhoud

o1 Inleiding.....	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Plangebied.....	8
1.3 Doel	8
1.4 Leeswijzer.....	8
o2 Het project.....	9
2.1 Beschrijving project.....	9
2.2 Planuitwerking	10
o3 Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid Eilandvisie Goeree-Overflakkee	15
3.4 Conclusie	16
o4 Kwaliteit van de leefomgeving	17
4.1 Inleiding.....	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3 Bedrijven en milieuzonering	18
4.4 Bodem	18
4.5 Externe veiligheid.....	19
4.6 Geluid	19
4.7 Kabels en leidingen	19
4.8 Luchtkwaliteit.....	20
4.9 Natuur	20
4.10 Verkeer en parkeren	20
4.11 Water	21
4.12 Conclusie	22
o5 Uitvoerbaarheid	23
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
o6 Juridische planbeschrijving	25
6.1 Inleiding	25
6.2 Verbeelding	25
6.3 Regels	25

Bijlagen bij de toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek (ATKB B.V., rapportage 2 augustus 2017)
2. Quicksan Wet natuurbescherming (ATKB B.V., rapportage 24 juli 2017)

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Aan een onverhard pad, aangesloten op de Dirkdoensweg in Ouddorp, ligt een braakliggend perceel in eigendom van de gemeente Goeree-Overflakkee (zie figuur 1). Op een deel van het perceel was een leegstaand zorggebouw aanwezig. De gemeente heeft destijds dit perceel aangekocht met het voornemen het leegstaande pand te slopen en een deel van het perceel bouwrijp te maken en te verkopen als bouwgrond. Dit in het kader van het ontwikkelen van een begraafplaats, verderop aan het zelfde pad. Hiervoor is op 12 januari 2017 het bestemmingsplan 'Begraafplaats Ouddorp' vastgesteld. Het pad dient als entree van de begraafplaats, maar heeft op dit moment een rommelige en onverzorgde uitstraling. De gemeente wil in het kader hiervan ook het betreffende pad herinrichten. Het pad krijgt verharding en wordt verbreed. Met het bouwen van een woning en het verbreden van het pad krijgt de toegang tot de begraafplaats een verzorgde en meer uitnodigende uitstraling.

Het bouwen van een woning op dit perceel past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Dit postzegelplan is opgesteld om het plan planologisch mogelijk te maken.

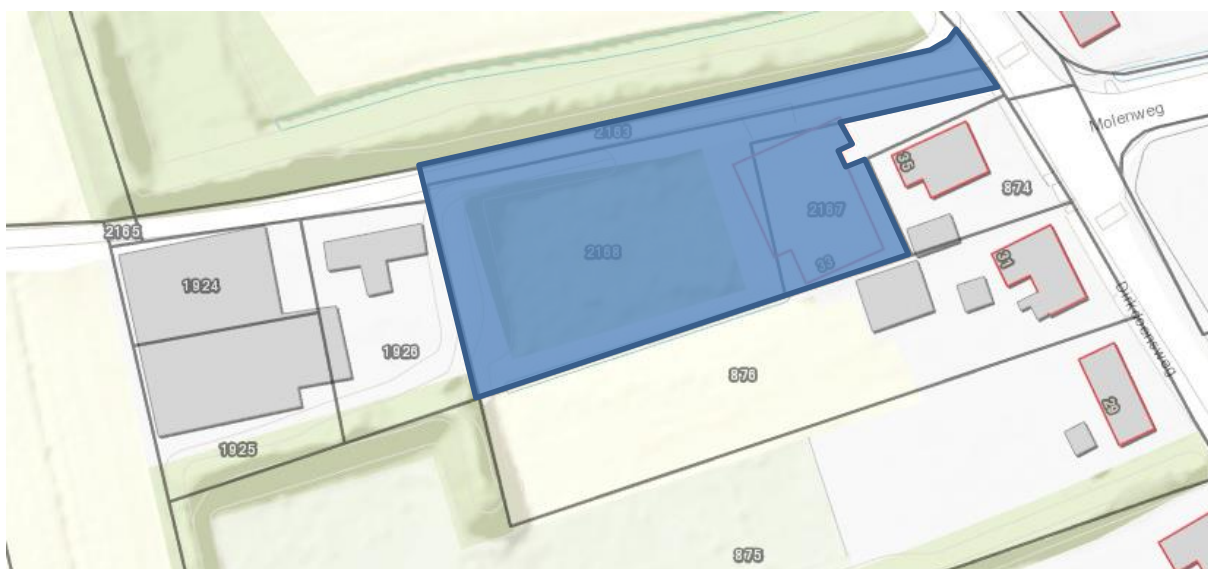


Figuur 1 | Situering plangebied (Bron: Geoloket Zeeland, bewerking Juust BV)

1.2 | Plangebied

Het plangebied betreft de percelen bekend bij de kadastrale gemeente Ouddorp, sectie H met de nummers 2163, 2168 en 2167. Het plangebied wordt aan de zuidkant begrensd door het perceel behorend bij Dirkdoensweg 31. Aan de westkant wordt het plangebied begrensd door Dirksdoensweg 35a. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door het toegangspad en aan de oostkant door Dirkdoensweg 35.

De uit te geven grond ten behoeve van het bouwen van een woning betreft het perceel met nummer 2168. Ook zal een deel van dit perceel gebruikt worden voor het verbreden van het pad. Het perceel met nummer 2167 zal gaan horen bij het woonperceel van de woning Dirkdoensweg nummer 35.



Figuur 2 | Kadastrale kaart plangebied (rood) (bron: geoinfo.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV).

1.3 | Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het planologisch mogelijk maken de gronden te gebruiken voor woondoeleinden en het verbreden van het pad.

1.4 | Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit zes hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de juridische planregeling.

02 | Het project

2.1 | Beschrijving project

Het plangebied ligt aan een onverhard pad welke aansluit op de Dirkdoensweg. Het pad gaat over in een wandelpad en loopt richting het westen tot aan de Kelderweg. De gemeente wil circa 100 meter verderop een begraafplaats ontwikkelen waardoor het pad als entree functioneert voor de begraafplaats. Op dit moment heeft de entree een rommelige uitstraling. De naastgelegen percelen zijn overwoekerd met beplanting en door het onverharde pad heeft het geen uitstraling van een openbaar toegangspad voor een begraafplaats (zie figuur 3). Op het perceel was ook een leegstaand zorggebouw aanwezig. Dit gebouw is reeds gesloopt.



Figuur 3 | Huidige situatie plangebied (Bron: eigen opname)

Door het perceel aan te kopen kon de gemeente het zorggebouw slopen en kan een deel van het perceel uitgegeven worden als bouwgrond voor één vrijstaande woning. Hiermee krijgt de begraafplaats een nettere en meer uitnodigende entree. Daarnaast wil de gemeente het pad verbreden en verharderen. Hierdoor krijgt de entree een kwalitatieve uitstraling wat wenselijk is voor een begraafplaats. De op het perceel aanwezige zandwallen blijven behouden.

Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan aanwezig. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van één vrijstaande woning mogelijk met een maximale grondoppervlakte van 150 m² en een maximale goothoogte van 4 meter.

2.2 | Planuitwerking

Op dit moment zijn in het plangebied twee bestemmingsplannen van toepassing. Het bestemmingsplan 'Oudeland en Oude Nieuwland 2013' en 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp'. Voor de gronden zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – natuur en landschapswaarden', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Natuur – Zandwallen' van toepassing.

Om het gebruik van de gronden voor woondoeleinden mogelijk te maken is de bestemming 'Agrarisch met waarden- natuur en landschapswaarden' en 'Maatschappelijk' gewijzigd in de bestemming 'Wonen' en een deel 'Tuin'. Op dit moment ligt er nog geen concreet bouwplan. Het bouwen van een vrijstaande woning wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Ten aanzien van de planmethodiek is zoveel mogelijk aangesloten op de methodiek uit het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp'. De goothoogte van de woning zal maximaal 4 meter bedragen. Dit is gelijk aan de maximale goothoogte van de omliggende woningen aan de Dirkdoensweg. Omdat de exacte situering van de woning op het perceel nog niet bekend is, is ervoor gekozen een ruim bouwvlak in te tekenen dat gelijk is aan de bestemmingsgrens. De grondoppervlakte van de woning binnen het bouwvlak mag maximaal 150 m² bedragen. Op het perceel is een zandwal aanwezig. Ten behoeve van de cultuurhistorische waarde van deze zandwal dient het hoofdgebouw (de woning) op minimaal 5 meter van de voet van de zandwal te worden geplaatst. Bijgebouwen dienen op minimaal 3 meter afstand te worden geplaatst.

Om het pad te verbreden zal tevens de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' verbreed worden. Een deel van het perceel met nummer 2167 krijgt de bestemming 'Wonen'. De bestemming 'Natuur – Zandwallen' blijft behouden en is verruimd conform de feitelijke zandwal.

03 | Beleidskader

3.1 | Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte uit 2004. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Geen tredes meer;
- Alleen bij buitenstedelijke ontwikkelingen de uitgebreide Laddermotivering;
- Doorschuiven Laddertoets naar uitwerkings- of wijzigingsplannen.

De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd. De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van één woning en daarmee is het dus niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder kan derhalve achterwege blijven.

Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

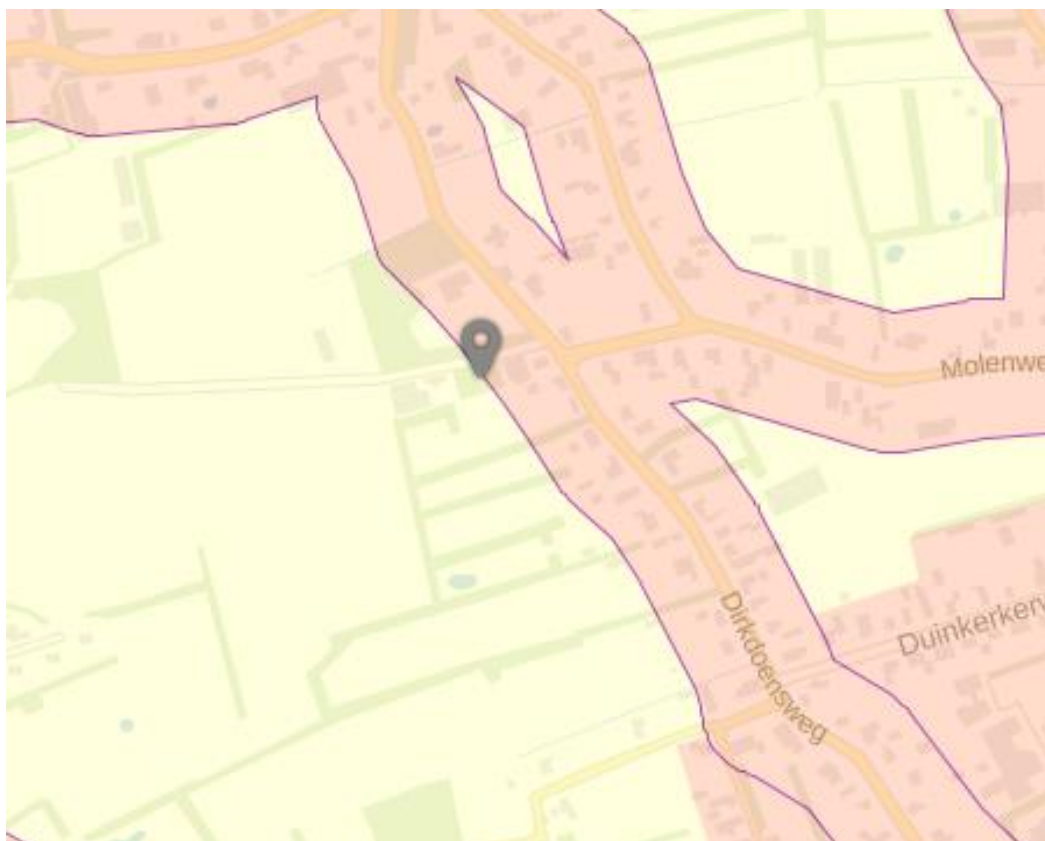
3.2 | Provinciaal beleid

In de Visie Ruimte en Mobiliteit beschrijft de provincie Zuid-Holland haar doelstellingen en provinciale belangen. De kern van de 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 kent vier rode draden. Deze rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

- beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- vergroten van de agglomeratiekracht;
- verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

In samenhang met de structuurvisie is ook de Verordening Ruimte opgesteld. De regels in deze verordening zijn bindend en werken door in gemeentelijke bestemmingsplannen. De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving door het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking en de integrale kwaliteitskaart (zie figuur 3).

Zoals ook in paragraaf 3.1 is beschreven, geeft de bestemmingswijziging de mogelijkheid tot de realisatie van één woning. Met de realisatie van de woning wordt daarmee de woningvoorraad niet vergroot. Omdat het slechts één woning betreft, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet benodigd.



Figuur 4 | Uitsnede kwaliteitskaart

Op de kwaliteitskaart is het plangebied aangewezen als 'Rivierdeltacomplex' en 'Water als structuurdrager' op de Laag van de ondergrond. Op de Laag van cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied gelegen in het 'Schurvelingenlandschap' en 'Linten'. Op de Laag van de beleving is het plangebied gelegen in het 'Kroonjuweel Schurvelingen Goeree'.

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigrond. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex.

Richtpunt: Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Schurvelingenlandschap / Kroonjuweel Schurvelingen Goeree

Het schurvelingenlandschap ligt ten westen en noorden van Ouddorp. Het is gevormd in de middeleeuwen door het uitgraven en ontginnen van het oorspronkelijke duinlandschap. Hierdoor ontstonden akkertjes (haaymeten), omgeven door zandwallen (schurvelingen). In veel gevallen zijn de schurvelingen in de 19^e en 20^e eeuw opgehoogd toen de tussengelegen akkers verder werden uitgegraven voor een beter grondwaterpeil. De nieuwe zandwallen zijn 2 tot 4 meter hoog en begroeid met houtachtige elementen zoals eik, iep en brem. De hoogte van de beplante wallen in verhouding tot de afmetingen van de kleinschalige akkers maken van de akkers een soort kamers. Het schurvelingenlandschap is sterk verweven met de lintenstructuur in en rondom Ouddorp. Het huidige gebruik van de kleinschalige kavels is afgewisseld (agrarisch, wonen, tuinen, et cetera). Uitbouwen / versterken van het schurvelingenpatroon kan als basis dienen voor nieuwe ontwikkelingen.

Richtpunten:

- Behoud en versterking van het afwisselende en kleinschalige karakter van het landschap door behoud en herstel van de wallen (met begroeiing) en herkenbaar houden van de open en groene kamers.
- Nieuwe ontwikkelingen dienen te passen binnen de kleinschalige structuur van het landschap.

Linten

Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Om die reden worden linten beschouwd als onderdeel van de tweede laag. Op kaart zijn zowel de linten buiten als binnen het stedelijk gebied aangegeven. De linten binnen het stedelijk gebied zijn met name opgenomen om de relatie met het lint in het buitengebied aan te geven.

Er kunnen verschillende typen linten onderscheiden worden.

1. *Dijklint*: De bebouwing staat op of tegen de dijk. Er is weinig ruimte voor nieuwe bebouwing.
2. *Polderlint*: De bebouwing ligt op één niveau met de omgeving. Dit biedt ruimte voor plaatselijke verbreding van het profiel door differentiatie in kaveldiepte. Er liggen hier kansen voor ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de overige karakteristieken van het lint.
3. *Boerenervenlint*: het lint als kralensnoer van losse boerderijen met hun erven wordt in stand gehouden, verdere verdichting van dit type lint verstoort de kenmerkende openheid van het landschap en kan alleen daar waar zeer ruime doorzichten bewaard blijven. Met name kenmerkend voor droogmakerijen, zeekleipolders en ruilverkavelingslinten. Boerenerven zelf kunnen uitbreiden, onder de voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met een landelijke uitstraling en dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf.

Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing. Bestaande linten kunnen worden verlengd met inachtneming van bovenstaande uitgangspunten voor een lint, als dit bijdraagt aan de leesbaarheid van het landschap en dit de (verdere) verdichting en verdikking van hetzelfde lint voorkomt.

De gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit maken een verdere onderverdeling in linten en bieden een handreiking voor het omgaan met nieuwe bebouwing ter plaatse.

Richtpunten:

- Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.
- Linten behouden hun lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst.
- Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.
- Bij grootschalige ontwikkelingen blijft het lint herkenbaar als bebouwingsvorm. Dit betekent dat op gepaste afstand van het lint gebouwd wordt, waarbij het landschap, het lint en de nieuwe ontwikkeling bepalend zijn voor deze afstand. Het lint behoudt zijn eigen gezicht.

Het plangebied is niet in de nabijheid van Deltawateren gelegen. Met de ontwikkeling van één woning op het perceel aan de Dirkdoensweg te Ouddorp vindt geen aantasting plaats van het deltacomplex of watersysteem. Het plangebied ligt wel in het schurvelingenlandschap. In het plangebied zijn ook zandwallen met schurvelingen aanwezig. Deze worden door de kleinschalige ontwikkeling niet aangetast en worden doormiddel van de regels van dit bestemmingsplan beschermt. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van lintbebouwing. De ontwikkeling past binnen het beleid.

Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

Ten aanzien van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wordt in de Verordening Ruimte onderscheid gemaakt in inpassen, aanpassen en transformatie.

Onderhavige ontwikkeling van één woning in een bestaand woningbouwcluster is aan te merken als inpassen: De ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart.

Zoals ook in de artikelsgewijze toelichting op de Verordening Ruimte is aangegeven, speelt de ontwikkeling zich af op het niveau van een kavel. Als voorbeeld wordt een woning in een lint genoemd. De ruimtelijke ontwikkeling betreft de bouw van slechts één woning. Het betreft dus een ontwikkeling op kavelniveau in een bestaande bebouwingsconcentratie in bestaand bebouwd gebied. Zoals hiervoor ook is aangegeven, voldoet de ontwikkelingen aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. De ontwikkeling past daarmee binnen het provinciaal beleid.

3.3 | Gemeentelijk beleid

Eilandvisie Goeree-Overflakkee

Op 12 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee de toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als leidraad voor de toekomst. Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
Toetsvraag: Past het voorstel of plan bij onze identiteit?
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
Toetsvraag: Draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
Toetsvraag: Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau?
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
Toetsvraag: Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
Toetsvraag: Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert?
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.
Toetsvraag: Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen?

De ontwikkeling van één nieuwe woning is een kleinschalige ontwikkeling die geen afbreuk doet aan de kernthema's uit de Eilandvisie. Aanwezige cultuurhistorische waarden die in het plangebied aanwezig zijn, typerend voor de omgeving van Ouddorp, blijven behouden.

Woonvisie 2014-2020

In de woonvisie heeft de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vastgelegd voor het wonen binnen de gemeente.

Om tot een realistische toedeling van woningbouwplannen te komen wordt er jaarlijks een nieuw woningbouwprogramma vastgesteld. De kwalitatieve uitgangspunten van de woonvisie worden gebruikt om sturing te geven in het woningbouwprogramma en dient als toetsingskader voor de woningbouwplannen.

In overeenstemming met de woonbehoefteraming richt het woningbouwprogramma zich in eerste instantie op de lokale behoefte. Het faciliteren van de vraag van inwoners is belangrijk voor de vitaliteit van de kernen en vraagt om een divers woningaanbod in de verschillende projecten.

Geldende bestemmingsplannen

Er zijn twee bestemmingsplannen van toepassing op het plangebied, namelijk het bestemmingsplan 'Oudeland en Oude Nieuwland 2013' vastgesteld op 12 december 2013 en het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012' vastgesteld op 26 september 2012 door de raad van Goeree – Overflakkee. Van

toepassing zijn de bestemmingen 'Natuur-Zandwallen', 'Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden', 'Tuin', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer- Verblijfsgebied'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie – 5'.

Natuur-Zandwallen

De bestemming 'Natuur-Zandwallen' ligt op de gronden van de ter plaatse aanwezige zandwal met beplanting. Deze bestemming is ter bescherming van de natuur-, Landschaps- en cultuurhistorische waarden die de schurvelingen (beplanting op zandwallen) hebben.

Agrarisch met waarden- Natuur- en landschapswaarden

Deze gronden zijn bedoeld voor het agrarisch bewerken van het land en daarnaast voor het behoudt van unieke natuur en cultuurhistorische waarden.

Tuin

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming tuin. Op deze gronden mogen enkel bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Verkeer- verblijfsgebied

Het onverharde pad heeft de bestemming 'Verkeer – verblijfsgebied'. Deze bestemming is bedoeld voor kleinschalige wegen die ten dienste staan voor de naastgelegen bestemmingen.

Maatschappelijk

Een deel van het plangebied heeft de bestemming 'Maatschappelijk' met een bouwvlak. Hier stond voorheen een gebouw welke reeds is gesloopt.

3.4 | Conclusie

Zowel de gemeente als de provincie streven naar een woon-, werk- en leefklimaat dat past bij de wensen van de inwoners. Met de bouw van een nieuwe woning en het verharden van het pad krijgt de omgeving een kwaliteitsslag die tevens wenselijk is in het kader van de realisatie van de begraafplaats. De ontwikkeling past binnen de beleidskaders van het Rijk, de provincie en de gemeente.

04 | Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 | Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 | Archeologie en cultuurhistorie

Kader	Verdrag van Valletta Erfgoedwet / WAMZ Archeologiebeleid gemeente Goeree - Overflakkee
Kwaliteits-/ beoordelingscriteria	Voldoen aan het voor de ontwikkeling geldende archeologiebeleid.

Archeologie

Voor het plangebied geldt de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 5'. Hiervoor geldt dat er geen archeologisch onderzoek nodig is wanneer het bouwwerk minder dan 2500 m² betreft. Het totale plangebied is in totaal circa 2000 m². De daadwerkelijk te roeren grond zal kleiner zijn dan het plangebied. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Hiervoor dient contact te worden opgenomen met de gemeente Goeree – Overflakkee.

Cultuurhistorie

De omgeving waar het plangebied in ligt is in de Visie Ruimte en Mobiliteit van de provincie Zuid Holland aangewezen als 'gebieden met bijzondere kwaliteit'. Dit zijn gebieden die in hoge mate bijdragen aan de identiteit, beleving en biodiversiteit in Zuid-Holland. De gebieden zijn onderverdeeld in kroonjuwelen. Het plangebied ligt in het schurvelingen gebied (zie ook paragraaf 3.2). Ook in het plangebied zelf ligt een dergelijke zandwal. Om geen afbreuk te doen aan de cultuurhistorische kwaliteit van het gebied blijft deze zandwal met beplanting behouden.

4.3 | Bedrijven en milieuzonering

Kader	Wet Milieubeheer VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke milieueisen (onderzoek en maatregelen) indien er sprake is van een milieuhinderlijke en/of milieugevoelige functie. Het in acht nemen van de richtafstanden tussen woningen en bedrijven.

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Op een afstand van circa 46 meter (op het perceel Dirkdoensweg 37) ligt een agrarisch bouwvlak met daarop agrarische bedrijfsgebouwen. De huidige functie van dit agrarische bedrijf is akkerbouw. Hiervoor geldt volgens de richtlijnen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een grootste afstand van 30 meter. Hieraan wordt voldaan. De aanwezigheid van het agrarische bedrijf vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

Op basis van het bestemmingsplan is ter plaatse van het agrarisch bouwvlak ook een grondgebonden veehouderij toegestaan. Hiervoor geldt een afstand van 100 meter. Hieraan wordt niet voldaan, maar op een kleinere afstand (circa 35 meter) van het agrarische bedrijf zijn woningen aanwezig (o.a. Dirkdoensweg 42) die reeds een belemmerende werking hebben op het agrarische bedrijf. De bouw van een woning op het perceel Dirkdoensweg 33 vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten op het agrarische perceel.

Voor het overige zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die relevant zijn in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.4 | Bodem

Kader	Wet bodembescherming Besluit bodemkwaliteit
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	De milieuhygiënische bodemkwaliteit moet duurzaam geschikt zijn voor het toekomstige bodemgebruik ('functie') en de bodemkwaliteit mag niet verslechteren als gevolg van de voorgenomen activiteit.

Om de kwaliteit van de bodem vast te stellen is door adviesbureau ATKB B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1, rapportage 2 augustus 2017). Uit het bodemonderzoek blijkt, dat de grond ter plaatse van het plangebied licht verontreinigd is. Er is een lichte verontreiniging van PCB en PAK vastgesteld. In het grondwater is een lichte verontreiniging gevonden met molybdeen. De verontreinigingen zijn dermate gering, dat dit geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging en het toekomstige gebruik van het perceel.

4.5 | Externe veiligheid

Kader	Besluit externe veiligheid: inrichtingen, buisleidingen en transport vervoer gevaarlijke stoffen Basisnet Weg, Spoor en Water
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van de veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten. Voldoen aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies en/of activiteiten.

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de nabijheid van risicobronnen dienen te worden getoetst aan de genoemde regelgeving.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er geen gevaarlijke bedrijven of opslagen in de buurt liggen. Ook liggen er geen buisleidingen in of rondom het plangebied en liggen er geen routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in de omgeving.

4.6 | Geluid

Kader	Wet geluidhinder
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan wettelijke grenswaarden en het beleid indien sprake is van nieuwe geluidproducerende en/of geluidgevoelige functies.

Voor de Dirksdoensweg geldt een snelheidsregime van 30 km/u. De woning is niet direct gelegen aan de Dirkdoensweg maar aan een pad wat aansluit op de Dirkdoensweg. Aan dit pad ligt een woning en de toekomstige begraafplaats. Dit pad wordt alleen gebruikt door het hiervoor bestemde verkeer. Het aantal verkeersbewegingen zal dermate gering zijn, dat dit geen invloed heeft op het woon- en leefklimaat.

4.7 | Kabels en leidingen

Kader	Structuurvisie buisleidingen (Rijksstructuurvisie) Beleidsadvies Ministerie VROM Risico's bovengrondse hoogspanningsleidingen Belangen van planologisch relevante en niet-relevante kabels en leidingen
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Waarborgen van belangen van in en/of in de directe omgeving aanwezige planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen. In verband met de uitvoerbaarheid is ook de beoordeling van niet planologisch relevante kabels en leidingen gewenst.

In en rondom het plangebied liggen geen planologisch relevante kabels en/of leidingen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.8 | Luchtkwaliteit

Kader	Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 (luchtkwaliteitseisen) ook bekend als: Wet luchtkwaliteit' Amvb en ministeriële regeling 'Niet in betekenende mate'
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de geldende grenswaarden / luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Het onderhavige plan betreft de toevoeging van één woning. De verkeersaantrekkende werking hierdoor is zo gering dat de ontwikkeling niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden, in het kader van het onderhavige plan, kan dus achterwege kan blijven.

4.9 | Natuur

Kader	Wet natuurbescherming
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Beoordelen of de ontwikkeling effecten kan hebben op beschermde soorten of gebieden (binnen en buiten het plangebied). Voorkomen van aantasten, verontrusten en/of verstoren van beschermde dieren- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen.

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet dus vastgesteld worden dat er geen beschermde dier- of plantsoorten in het plangebied leven.

Door adviesbureau ATKB B.V is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd (zie bijlage 2, rapportage 24 juli 2017). Een quickscan is een verkennende toets om na te gaan of door uitvoering van de voorgenomen plannen mogelijk overtreding van de Wet natuurbescherming optreedt. Uit de quickscan blijkt, dat in het plangebied broedvogels voorkomen met niet jaarrond beschermde nesten (cat. 5), broedvogels (tijdens broedseizoen beschermd) en vleermuizen. Daarnaast is de zorgplicht van toepassing voor grondgebonden zoogdieren. Er is geen aanvullend ecologisch onderzoek noodzakelijk. Wel moeten er voorzorgsmaatregelen genomen worden. Zo moeten de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden of moet er voor aanvang van het werk een broedvogelcontrole uitgevoerd worden. Daarnaast dient er enkel bij daglicht gewerkt te worden en dient er 's- nachts zo weinig mogelijk verlicht te worden in verband met vleermuizen. Ook moet bij het verwijderen van de bosopslag één richting op worden gewerkt, om eventueel aanwezige dieren de kans te geven om weg te komen. Ontheffingen zijn niet benodigd.

4.10 | Verkeer en parkeren

Kader	Wegenverkeerswet CROW
Kwaliteits-/beoordelingscriteria	Voldoen aan de parkeernormen. Motiveren verkeersaantrekkende werking.

Het plan betreft het toevoegen van één woning. De verkeersaantrekkende werking is dermate gering dat dit geen invloed heeft op het functioneren van de omliggende wegen. Parkeren wordt op eigen terrein ingepast.

De ontsluiting van het perceel gaat via het pad naar de Dirkdoensweg. Het aanleggen van de uitrit zal niet ten koste gaan van de op het perceel aanwezige zandwallen.

4.11 | Water

Per 1 november 2003 is door een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht geworden. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Bestaande situatie

In de huidige situatie is het plangebied volledig onbebouwd en onverhard en bestaat voornamelijk uit verschillende soorten begroeiing. Tot voor kort, zoals benoemd in hoofdstuk 2, stond op een deel van het perceel een voormalig zorggebouw van circa 300 vierkante meter. Deze is in 2016 gesloopt. Het bouwvlak is in het geldende bestemmingsplan nog aanwezig.

Toekomstige situatie

In het plangebied wordt één woning gebouwd met een grondoppervlakte van circa 150 m². Daarnaast zal enige terreinverharding worden aangebracht in de vorm van een oprit.

Watercompensatie

Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Als gevolg van deze versnelde afvoer wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belasting te reduceren moeten compenserende voorzieningen worden aangebracht. Conform de voorschriften van het Waterschap Hollandse Delta dient 10% van het verhard oppervlak aan waterberging te worden aangebracht. Hierbij wordt de oppervlakte van de voetprint van de woning voor 100% meegerekend en de oppervlakte van tuinen bij vrijstaande woningen voor 25%. In sommige gevallen is de eis tot compensatie zwaar ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien in het plangebied bestaande verharding wordt verwijderd, mag deze worden verrekend met de toename in verhard oppervlak als gevolg van de bouw van de woning. De watercompensatie dient plaats te vinden binnen het peilgebied waar de toename aan verharding plaatsvindt.

De voetprint van de woning bedraagt 150 m². Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 1.300 m². Omdat het hier een perceel in het stedelijk gebied betreft, geldt de vrijstellingsregel van 500 m². In totaal wordt 437,5 m² ($1.150 * 0,25 + 150$) aan verharding toegevoegd. Wanneer hier het gesloopte gebouw (300 m²) vanaf wordt getrokken, komt het totaal nieuw verhard oppervlakte op 137,5 m². Hiermee komt het extra verhard oppervlakte niet boven de 500 m². Aanleg van compenserende waterberging is daarom niet vereist.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Het ontstaan van vervuilsbronnen wordt zoveel mogelijk voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitlogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden geen (sterk) uitlogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten of pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Bodemdaling

Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen

Het plangebied zal worden aangesloten op het gemeentelijk gemengde rioleringsstelsel. Het beheer en onderhoud van de inzameling- transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen.

4.12 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavig perceel zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

05|Uitvoerbaarheid

5.1 | Financiële uitvoerbaarheid

Omdat de gronden in eigendom zijn van de gemeente en dit bestemmingsplan in initiatief van de gemeente is opgesteld is er geen exploitatieplan benodigd. De gemeente heeft geld beschikbaar gesteld voor de onderhavige ontwikkeling. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

5.2|Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit postzegelplan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan toegezonden aan de provincie en het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen plannen. Van de provincie is geen reactie ontvangen.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid gehad een inspraakreactie in te dienen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro jo afdeling 3.4 Awb is het ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.

o6|Juridische planbeschrijving

6.1 | Inleiding

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk,. In het ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. Ook de algemene gebruiksbepaling is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening en hoeft daarom niet meer in het bestemmingsplan te worden opgenomen, evenmin als de daaraan gekoppelde strafbepaling.

6.2 | Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke bouwvoorschriften en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. Tenslotte kunnen er figuren en verklaringen op de verbeelding staan. Deze hebben geen juridische betekenis, maar zijn uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, bijv. de topografische gegevens.

Op de verbeelding van het onderhavige bestemmingsplan zijn de bestemming 'Wonen', 'Tuin', 'Natuur – Zandwallen' en 'Verkeer- Verblijfsgebied' opgenomen. In de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waarin één vrijstaande woning kan worden gebouwd. Tevens is in dit bouwvlak de maximale goothoogte opgenomen.

6.3 | Regels

6.3.1 Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

6.3.2 Inleidende regels

Artikelen 1 en 2

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

6.3.3 Bestemmingsregels

Artikel 3 – Natuur – Zandwallen

Deze bestemming regelt de bescherming van de aanwezige natuur-, landschap- en cultuurhistorische waarden. Op deze gronden mag niet worden gebouwd.

Artikel 4- Tuin

De bestemming 'Tuin' bevat regels voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Op deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 5 – Verkeer – Verblijfsgebied

Het toegangspad heeft de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied'. De bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' is bedoeld voor kleinere straten en paden die de functie hebben voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van aangrenzende bestemmingen. Daarnaast zijn bij de bestemming horende voorzieningen toegestaan zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en water.

Artikel 6 - Wonen

Op het perceel aan de Dirkdoensweg is de bestemming 'Wonen' opgenomen Voor de bebouwingsregels is aangesloten op de bepalingen uit de bestemming 'Wonen -2' uit het vigerende bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp'. De oppervlakte van de woning (footprint) mag niet meer bedragen dan 150 m². De woning dient minimaal 5 meter uit de voet van de zandwal te worden gesitueerd en minimaal 3 meter ten opzichte van de overige perceelsgrenzen. Er geldt een goothoogte van maximaal 4 meter. Ten aanzien van erfbebouwing is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan. Deze bijgebouwen dienen op het achtererf te worden gebouwd en minimaal 3 meter uit de voet van de zandwal.

Artikel 7 – Waarde archeologie - 5

Deze bestemming regelt de bescherming van archeologische waarden die in de grond aanwezig kunnen zijn. Er is geen archeologisch onderzoek nodig wanneer een bestaande gebouw wordt vervangen, vernieuwd of veranderd waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering, het een bouwwerk betreft met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m² of dat het een bouwwerk is wat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm of zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

6.3.4 Algemene bepalingen

In dit hoofdstuk zijn onderstaande regels opgenomen:

Artikel 8 - Antidubbelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Artikel 9 - Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene regels ten aanzien van het bouwen op het perceel. Zoals het rekening houden met aangrenzende percelen en de afstand tot de zandwallen en schurvelingen op het perceel.

Artikel 10 - Algemene gebruiksregels

In deze regels staan regels voor het gebruik van het perceel. Zo is het verboden om bepaalde zaken op te slaan en uitoefenen van detailhandel.

Artikel 11 – Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Artikel 12 – Overige regels

In dit artikel is opgenomen dat het wettelijk kader van het plan wordt bepaald door de regelingen zoals die luiden op het moment van vaststelling van het plan .

6.3.5 Overgangs- en slotregels*Artikel 13 en 14*

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

advisers | engineers | openbare ruimte

JUST
dearon!