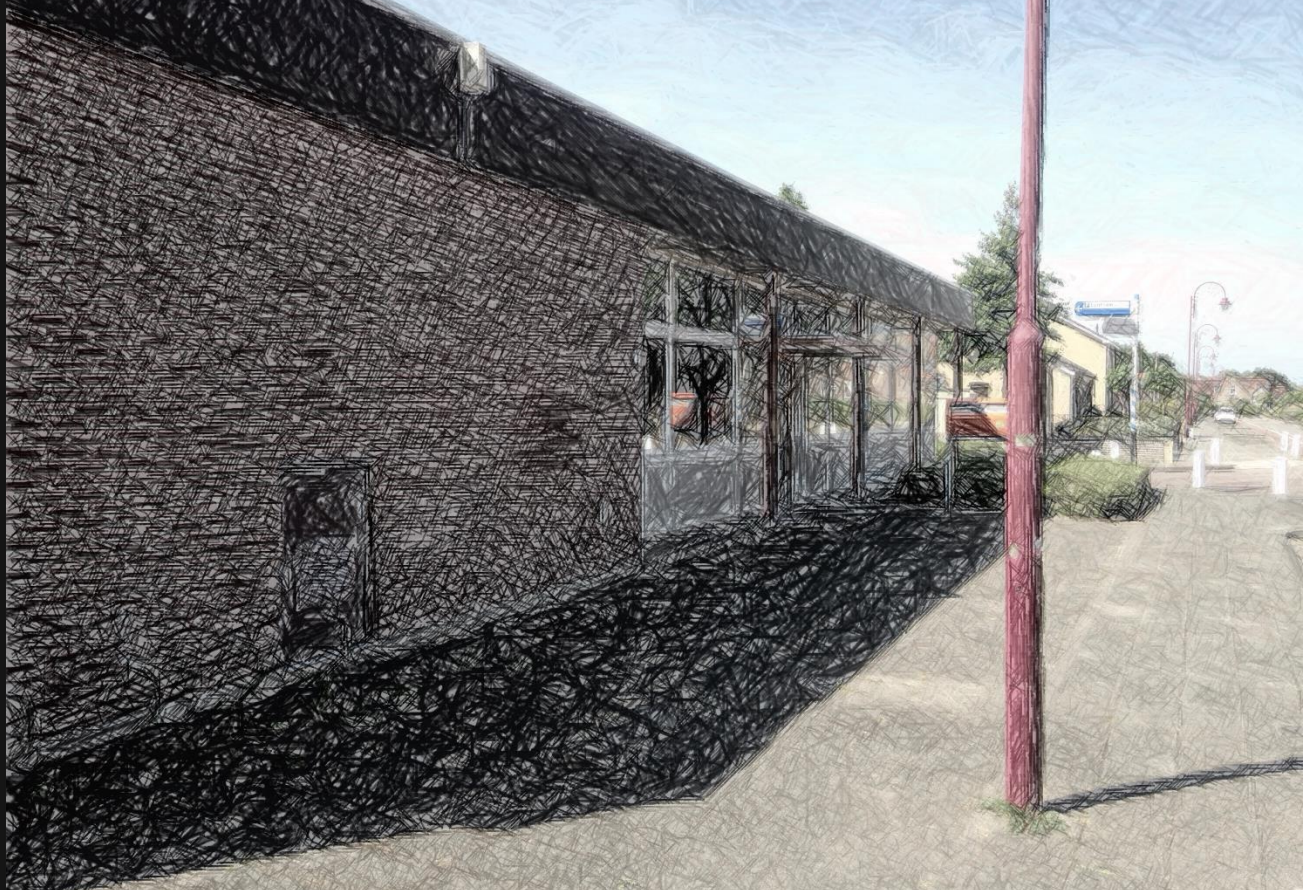


Duinkerkerweg 3/3A Ouddorp

Voorontwerpbestemmingsplan

Colofon

Documentgegevens

Titel: Duinkerkerweg 3/3A Ouddorp
Rapportnummer: GOO_2017_P01_BP01
Datum: 04-07-2018
Status: Voorontwerpbestemmingsplan
IMROcode: NL.IMRO.1924.ODDuinkerkerweg3-BP10

Opdrachtgever

Naam: Gemeente Goeree Overflakkee
Contactpersoon: Mevr. L. Franken
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@juustdaarom.nl
www.juustdaarom.nl

Auteur(s): Floris Bin
Contactgegevens: 06-46743399
floris@juustdaarom.nl

Inhoud

01 Inleiding	9
1.1 Algemeen	9
1.2 Plangebied	11
1.3 Doel	10
1.4 Leeswijzer	10
02 Het project	11
2.1 Beschrijving project	11
2.2 Planuitwerking	11
03 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid Eilandvisie Goeree-Overflakkee	16
3.4 Conclusie	18
04 Kwaliteit van de leefomgeving	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3 Bedrijven en milieuzonering	20
4.4 Bodem	21
4.5 Externe veiligheid	21
4.6 Geluid	21
4.7 Kabels en leidingen	22
4.8 Luchtkwaliteit	22
4.9 Natuur	23
4.10 Verkeer en parkeren	23
4.11 Water	23
4.13 Conclusie	24
05 Uitvoerbaarheid	25
5.1 Financiële uitvoerbaarheid	25
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
06 Juridische planbeschrijving	27
6.1 Inleiding	27
6.2 Verbeelding	27
6.3 Regels	27

Bijlage bij de toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek (ATKB, B.V., rapportage 20170759/rap01, 8 augustus 2017)
2. Akoestisch onderzoek (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 22 augustus 2017)

01 | Inleiding

1.1 | Algemeen

Aan de Duinkerkerweg 3/3A te Ouddorp staat een pand waar het voormalige postkantoor van Ouddorp gevestigd was (zie figuur 1). Het pand is in 1975 gebouwd en op dit moment staat het leeg. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft in 2015 het perceel aangekocht om de doorsteek naar het achterliggende parkeerterrein te kunnen realiseren. Daarmee is de gemeente eigenaar van de grond en heeft de wens het oude postkantoor te slopen. Het pand is gedateerd, begint te vervallen en het heeft niet de potentie om een nieuwe functie te huisvesten. De gemeente wil daarom het perceel beschikbaar stellen voor woningbouw in de vorm van één vrijstaande woning of een twee-onder-één-kapwoning. Op dit moment hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk woningen te bouwen. Daarom wil de gemeente de bestemming wijzigen in de bestemming 'Wonen'.



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

1.2 | Plangebied

Het plangebied betreft het perceel bekend bij de kadastrale gemeente Ouddorp, sectie E, nummer 4093 (zie figuur 2). Niet het gehele kadastrale perceel hoort bij het plangebied. Een deel van het perceel bestaat uit de doorsteek naar het parkeerterrein. Dit stuk wordt niet meegenomen in het plangebied. Het plangebied is 910 m² groot en is centraal gelegen in Ouddorp en wordt aan de zuidkant begrensd door de parkeerplaats

02 | Het project

2.1 | Beschrijving project

Sinds het pand niet meer wordt gebruikt door PostNL als postkantoor, staat het pand leeg en wordt het niet meer onderhouden (zie figuur 2 en 3). Het pand is in verval geraakt en hergebruik voor een nieuwe functie is financieel niet interessant. Ook is de plek niet geschikt voor een andere maatschappelijke functie, gezien de ligging van het perceel in een woonstraat. Daarom heeft de gemeente Goeree-Overflakkee besloten de grond uit te geven als bouwgrond voor woningbouw. Op het perceel is ruimte voor één vrijstaande woning of twee-onder-één-kapwoningen. De Duinkerkerweg bestaat uit lintbebouwing met woningen. Het bouwen van één of twee woningen past dan ook goed op deze locatie.



Figuur 2 | Het gebouw aan de voorzijde (bron: eigen opname)



Figuur 3 | Het gebouw aan de achterzijde (bron: eigen opname)

Er is op dit moment nog geen concreet bouwplan. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk één vrijstaande of twee-onder-één-kapwoningen te bouwen met een goothoogte van vier meter. De groenstrook aan de achterzijde van het perceel, grenzend aan de parkeerplaats blijft behouden.

2.2 | Planuitwerking

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012' van toepassing. Voor de gronden geldt de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' past geen woningbouw. Daarom wordt de bestemming gewijzigd in 'Wonen'. Een deel aan de voorzijde (aan de zijde van de Duinkerkerweg) krijgt de bestemming 'Tuin'. Daarmee wordt aangesloten op de plansystematiek van de naastgelegen woonpercelen in het geldende bestemmingsplan.

De maximale goothoogte bedraagt 4 meter. Binnen het bouwvlak is één vrijstaande woning of twee-onder-één-kapwoningen (twee aaneen gebouwde woningen) toegestaan.

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 maximaal twee woningen 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.

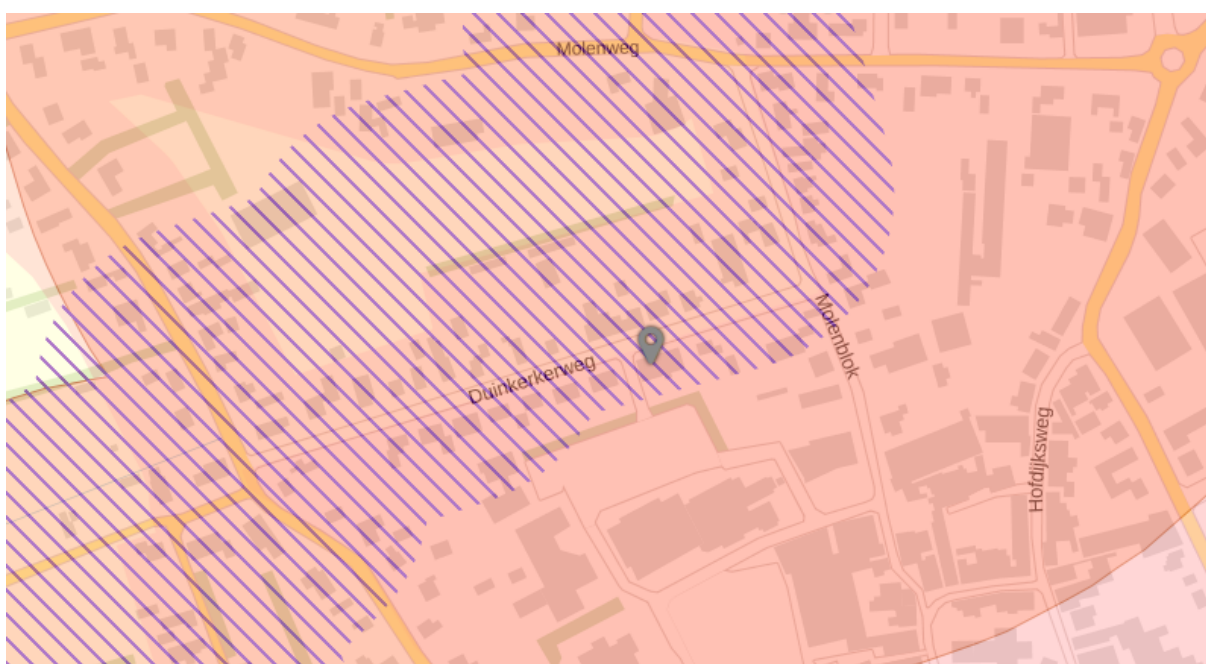
3.2 | Provinciaal beleid

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 maximaal twee woningen. Omdat het slechts twee woningen 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 op de laag van de ondergrond aangewezen als 'Rivierdeltacomplex' en 'Water als structuurdrager'. Op de laag van de cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangewezen als 'Schurvelingenlandschap'. Ten slotte is op de laag van de stedelijke occupatie het plangebied gelegen in de zone 'Steden en dorpen' en 'Stads- en dorpsranden'.

Conform de Visie Ruimte en Mobiliteit zijn ook de thema's 'Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon en werklocaties daarbuiten', 'Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte', 'Het Zuid-Hollandse kustlandschap' en 'Molen- en landgoedbiotopen' op het plangebied van toepassing.

Hierna worden de bovengenoemde thema's kort beschreven.

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

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.

Steden en dorpen

Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp.

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

Richtpunt

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Beter benutten van bebouwde ruimte, maar ook nieuwe woon- en werklocaties daarbuiten

Beter benutten van de bebouwde ruimte krijgt ruimtelijk invulling door verdichting, herstructurering en binnenstedelijke transformatie. Financieel vormt dat een zware opgave. De woningbouwbehoefte betreft voor een groter deel dan voorheen lagere prijsklassen.

De provincie wil op verschillende manieren bijdragen aan het beter benutten van bebouwde ruimte. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening hanteren gemeenten de "ladder voor duurzame verstedelijking" om de keuze voor en situering van nieuwe woon- en werklocaties te verantwoorden. Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet nieuwe stedelijke ontwikkeling primair plaatsvinden binnen het Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD).

Behoud en versterking leefkwaliteit van de bebouwde ruimte

Zoals eerder aangegeven zet de provincie in op het zoveel mogelijk concentreren van nieuwbouw binnen de bebouwde ruimte. De provincie is zich echter ook zeer bewust dat er grenzen zitten aan de mogelijkheden om te verdichten. Het bepalen of de woningbehoefte binnen de bebouwde ruimte opgevangen kan worden, is niet alleen een technische afweging (is het fysiek mogelijk om de woningbehoefte te accommoderen) maar bevat ook kwalitatieve elementen. Deze elementen zijn er vooral op gericht de leefkwaliteit van de inwoners te beschermen of zo nodig te versterken.

Molenbiotoop – en landgoedbiotopen

Naast de historische structuren en cultuurlandschappen richt de provincie zich in haar beleid ook op twee bijzondere typen monumenten: molens en landgoederen. Molens en landgoederen vormen een kenmerkende combinatie van cultuurhistorie, natuur en landschap. Daarbij gaat het niet alleen om het monument op zich maar ook om zijn omgeving en ensemblewaarde. Hiervoor worden in de Verordening ruimte planologische beschermingszones (zogenoemde biotopen) opgenomen.

Het plangebied betreft een bebouwde locatie met een leegstaand pand. Er is sprake van herstructurering. Door het leegstaande pand te slopen en hiervoor in de plaats één of twee woningen terug te bouwen wordt de kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd. De Duinkerkerweg betreft een woonstraat. Het toevoegen van woningbouw past binnen de functies in de omgeving.

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 de leidraad voor de toekomst. Deze thema's hebben elke 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 maximaal twee nieuwe woningen is een kleinschalige ontwikkeling die geen afbreuk doet aan de kernthema's uit de Eilandvisie. Het is een kleinschalige ontwikkeling die goed ingepast kan worden binnen de bestaande woonomgeving. De Duinkerkerweg wordt kwalitatief opgewaardeerd door het oude pand te slopen en nieuwe woningen terug te bouwen.

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.

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp' van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 16 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Goeree- Overflakkee. De gronden hebben de bestemming 'Maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.

Maatschappelijk

Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor specifiek maatschappelijk voorzieningen. Zoals bibliotheken, gezondheidszorg en zoals in het plangebied een postkantoor. Het gebruiken van bouwwerken voor woondoeleinden is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Waarde-Archeologie-5

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor het beschermen en veilig stellen van archeologische waarden die in de grond aanwezig kunnen zijn. In de regels van deze bestemming zijn voorwaarden en regels opgenomen voor het uitvoeren van werkzaamheden. Één voorwaarde is het doen van archeologisch onderzoek wanneer er een bepaalde aantal vierkante meters grond wordt verstoord. Ter plaatse van het plangebied geldt dat er geen

archeologisch onderzoek nodig is wanneer de werkzaamheden het vervangen, vernieuwen of veranderen van een bestaand bouwwerk betreft waarbij de oppervlakte niet wordt vergroot en gebruik gemaakt wordt van de bestaande fundering. Daarnaast is er geen archeologisch onderzoek nodig wanneer het een bouwwerk van ten hoogste 2500 m² betreft of dat het bouwwerk zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

Vrijwaringszone – molenbiotoop

Het plangebied ligt binnen vrijwaringszone van een molen. Deze bestemming beschermt het functioneren van de molen door regels aan bouwhoogten te stellen.

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 het slopen van het leegstaande pand en de bouw van één of twee nieuwe woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse aanzienlijk verbeterd en is er sprake van herstructurering. De woningbouw past in de omgeving. De Duinkerkerweg is een woonstraat met hoofdzakelijk vrijstaande woningen. 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 Monumentenwet 1988/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 910 m². De te roeren grond zal dus onder de 2500 m² blijven. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Het is mogelijk dat tijdens de uitvoeringsfase archeologische sporen aan het licht komen. Voor dit soort vondsten geldt een wettelijke meldingsplicht ex. artikel 53 van de Monumentenwet 1988. 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 'schurvelingenlandschap'. 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 19e en 20e eeuw opgehoogd toen de tussengelegen akkers verder werden uitgegraven voor een beter grondwaterpeil. De nieuwere 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 open akkers maken van de akkers een soort kamers. Nabij of in het plangebied zijn geen schurvelingen gelegen. Dit aspect vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

Molenbiotoop

Het plangebied is gelegen nabij een molen. Om de werking van de molen te beschermen is een molenbiotoop opgenomen in het bestemmingsplan. Deze aanduiding bevat regels ten aanzien van bouwhoogten. Het plangebied ligt op een afstand van 210 meter vanaf het middelpunt van de molen. Dit betekent dat de bebouwing niet hoger mag zijn dan $\frac{1}{30}^{\text{ste}}$ van de afstand tot de molen (voor dit plan is dat 7 meter), gerekend vanaf de onderzijde van de verticaal staande wiek. Het bevoegd gezag is bevoegd hiervan af te wijken wanneer er al verstorende bebouwing aanwezig is en het zicht op de molen niet verder belemmert wordt. De maximale goothoogte die mogelijk wordt gemaakt bedraagt 4 meter. Hiermee wordt aangesloten op de naastgelegen bebouwing. Tussen de molen aan de Molenweg en de molen aan de Dorpsweg (op circa 450 meter afstand gelegen) en het plangebied is reeds diverse bebouwing aanwezig die hoger of even hoog als de toekomstige woningen is.

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.

Binnen een straal van 32 meter liggen twee agrarische bouwvlakken. Op beide locaties vinden akkerbouwactiviteiten plaats al dan niet hobbymatig. Voor akkerbouw geldt volgens de richtlijnen van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan. Conform het geldende bestemmingsplan is ter plaatse ook grondgebonden veehouderij toegestaan. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' geldt hiervoor een richtafstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt niet voldaan, maar voor beide locaties geldt, dat er reeds woningbouw op een kortere afstand is gelegen. Hierdoor zal in de praktijk de omvorming naar een veehouderij wellicht onmogelijk zijn. De bouw van woningen ter plaatse van het plangebied vormen in ieder geval geen belemmering voor de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige plan.

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 ATKB B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1, rapportage 8 augustus 2017). Uit het bodemonderzoek blijkt, dat in de grond en het grondwater ten hoogste lichte verontreinigingen zijn vastgesteld. De bovengrond aan de noordzijde van het perceel is licht verontreinigd met kwik, zink, PAK en PCB. Aan de zuidzijde is een lichte verontreiniging met PCB vastgesteld. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen vastgesteld. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. Tevens is een lichte verontreiniging met barium aangetroffen. Dit heeft een natuurlijke oorsprong.

Nader onderzoek wordt in het kader van de doelstelling van het onderzoek en op basis van de onderzoeksresultaten niet noodzakelijk geacht. De kwaliteit van de grond en het grondwater is in voldoende mate vastgesteld. De locatie wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstig gebruik (wonen).

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 met gevaarlijke stoffen en zijn er geen transportroutes aanwezig voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

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 Duinkerkerweg geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Voor ontwikkelingen binnen een 30 km/u zone hoeft niet te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel de geluidbelasting onderzocht te worden en getoetst te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Door Kraaij Akoestisch Adviesbureau is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). In dit onderzoek is de geluidsbelasting op de gevels berekend. Hieruit blijkt dat op een deel van de voorgevelrooilijn een geluidsbelasting van 60 dB is berekend. Op het andere deel van de voorgevelrooilijn en op de westelijke zijgevel van het bouwvlak bedraagt de geluidbelasting gecumuleerd 59 dB. Daarmee kan het akoestisch woon- en leefklimaat op zowel de gehanteerde voorgevellijn als op de westgevel volgens de Milieukwaliteitsmaat worden beoordeeld als 'matig'.

Op de oostelijke zijgevel bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting ten hoogste 52 tot 53 dB, waarmee het akoestisch woon- en leefklimaat als 'redelijk' kan worden beoordeeld. De achtergevel van het bouwvlak heeft in de gehanteerde gevellijn een gecumuleerde geluidbelasting van 47 tot 48 dB aan oostelijke zijde en 51 dB aan de westelijke zijde, waarmee het akoestisch woon- en leefklimaat als 'goed' tot 'redelijk' dient te worden beoordeeld.

Om een goed woon- en leefklimaat in de nieuwbouwwoningen te waarborgen, wordt geadviseerd de karakteristieke geluidwering zodanig te dimensioneren dat voldaan wordt aan een binnenwaarde van 33 dB in geluidgevoelige ruimtes. Hierbij dient uitgegaan te worden van de gecumuleerde geluidbelasting, zoals weergegeven in hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek en is het dus wenselijk uit te gaan van een karakteristieke geluidwering van $G_{A,k} = 27$ dB (60 dB – 33 dB). Deze geluidwering wordt bij nieuwbouwwoningen niet zondermeer behaald. Of te zijner tijd een berekening naar de karakteristieke geluidwering van de uitwendige gevelconstructie noodzakelijk is, is ter beoordeling aan de vergunningverlenende instantie.

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 twee woningen. 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.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Aan de oostkant van het gebouw zijn twee kleine stukjes met perkbepanting aanwezig. Dit betreft kleinschalig groen zonder enige natuurwaarde en waarde voor beschermde diersoorten. Het uitvoeren van onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming is daarom niet benodigd. De bomen aan de achterzijde van het perceel vallen buiten het plangebied en blijven behouden. Het aspect natuur vormt daarom geen belemmering voor de uitvoering van onderhavige plan.

4.10 | Verkeer en parkeren

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

Het betreft het toevoegen van maximaal twee woningen. De verkeersaantrekkende werking is dermate gering dat dit geen invloed heeft op het functioneren van de omliggende wegen. Parkeren wordt op eigen terrein ingepast. Voor de woning gelegen aan de toegang tot het parkeerterrein, is er een mogelijkheid het perceel via de zijkant te bereiken. Hier kan eventueel een garage worden gebouwd. Er is op dit moment al een uitrit aanwezig.

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 perceel vrijwel geheel verhard, met uitzondering van enkele borders met beplanting (rond de van 20% van het plangebied). Het verhard oppervlak bestaat uit het pand, betonklinkers en 30 x 30 betontegels.

Toekomstige situatie

In het plangebied worden twee woningen gebouwd. Daarnaast zal enige verharding worden aangebracht in de vorm van een oprit en eventueel tuinverharding.

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.

Het plangebied is in de huidige situatie grotendeels verhard. De verharding bestaat uit het bestaande gebouw en de verharding op het voor- en achterterrein. Door de bouw van de woningen zal de oppervlakteverharding afnemen door de aanleg van voor- en achtertuinten. Compenserende waterberging is daarom niet benodigd.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Het ontstaan van vervuilingbronnen 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.

4.13 | Conclusie

Milieu- en andere sectorale aspecten ten aanzien van de functiewijziging op onderhavige percelen 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. Dit heeft geleid tot de volgende reactie(s)/niet geleid tot reacties.

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode heeft een ieder de gelegenheid een inspraakreactie in te dienen. De eventueel ingekomen inspraakreacties worden beoordeeld. Aangegeven zal worden of de inspraakreacties geleid hebben tot aanpassing van het plan.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid 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.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van PM zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van ter inzagelegging zijn wel/geen zienswijzen ingediend.

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 bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' opgenomen. In de bestemming 'Wonen' is een bouwvlak opgenomen waarin één vrijstaande woning of twee-onder-één-kapwoningen gebouwd kunnen worden. 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 - Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen ter plaatse van de voortuin(en). De betreffen de gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bevat regels voor het plaatsen van bouwwerken geen gebouwen zijnde. Op deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Artikel 4 - Bestemming - Wonen

Op het perceel aan de Duinkerkerweg 3/3A is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Met de bestemmingsregels is aangesloten bij de bestemming 'Wonen -1' van het geldende bestemmingplan 'Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012'. Ten aanzien van het bouwen van woningen zijn bouwregels opgenomen. Er geldt een maximale goothoogte van 4 meter. De minimale afstand van de achtergevel tot aan de achtererfgrens bedraagt ten minste 5 meter. De afstand van de zijgevel tot aan de zijerfgrens bedraagt ten minste 3 meter. Er is geen nadere bouwaanduiding opgenomen.

Artikel 5 – 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 7 - 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 8 - 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 9 - 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 10 – 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 11 – 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 12 en 13

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.

Bijlage bij de toelichting

1. Verkennend bodemonderzoek (ATKB, B.V., rapportage 20170759/rap01, 8 augustus 2017)
2. Akoestisch onderzoek (Kraaij Akoestisch Adviesbureau, 22 augustus 2017)

advisers | engineers | openbare ruimte

JUST
dearon!