



gemeente
Goeree-Overflakkee



Bestemmingsplan Klarebeekweg 7 Ouddorp Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Versie: Vastgesteld bestemmingsplan

NL.IMRO.1924.ODPKlarebeekwg7-BP30

Datum: 4 maart 2021

Initiatiefnemer:

Diaconie Hersteld Hervormde Gemeente Ouddorp

Opgesteld door:



Inhoud:

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding tot dit bestemmingsplan.....	4
1.2	Opzet van de toelichting van dit bestemmingsplan	4
2	Bestaande en voorgestelde situatie.....	5
2.1	Ontsluiting en parkeren.	6
3	Geldend bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013	7
3.1.1	<i>Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013.</i>	<i>7</i>
3.1.2	<i>Afwijken van het bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013</i>	<i>7</i>
4	Beleidskaders	8
4.1	Rijksbeleid	8
4.1.1	<i>Ladder duurzame verstedelijking.....</i>	<i>8</i>
4.1.2	<i>Voorliggend initiatief en rijksbeleid.....</i>	<i>8</i>
4.2	Provinciaal beleid	9
4.2.1	<i>Omgevingsbeleid van Zuid-Holland</i>	<i>9</i>
4.2.2	<i>Omgevingsvisie Zuid-Holland</i>	<i>9</i>
4.2.3	<i>Omgevingsverordening Zuid-Holland.....</i>	<i>10</i>
4.2.4	<i>Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021.....</i>	<i>10</i>
4.2.5	<i>Voorliggend initiatief en Provinciaal beleid.....</i>	<i>10</i>
4.3	Regionaal beleid.....	11
4.3.1	<i>Waterbeheerprogramma 2016 - 2021</i>	<i>11</i>
4.4	Gemeentelijk beleid:.....	11
4.4.1	<i>Regionale structuurvisie 2018</i>	<i>11</i>
4.4.2	<i>Startnotitie Omgevingsvisie Goeree Overflakkee</i>	<i>11</i>
4.4.3	<i>De Eilandvisie (februari 2015).....</i>	<i>12</i>
4.4.4	<i>Eilandvisie en voorliggend initiatief:.....</i>	<i>13</i>
4.4.5	<i>Woonvisie 2018-2024.....</i>	<i>14</i>
4.5	Conclusies beleid rijk, provincie, regionaal en gemeente	14
5	Cultuurhistorie en archeologie	15
5.1	Cultuurhistorie	15
5.2	Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee.....	15
6	Milieu	16
6.1	Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage.....	16
6.2	Luchtkwaliteit	16
6.3	Externe veiligheid	17
6.4	Geluid.....	18
6.4.1	<i>Wegverkeerslawaaï N57.....</i>	<i>18</i>
6.5	Bedrijven en milieuzonering	19
6.6	Bodem.....	19
6.7	Aerius-berekening aanleg en gebruik	19
6.8	Natuur en ecologie.....	19
6.8.1	<i>Gebiedsbescherming.....</i>	<i>20</i>

6.8.2	<i>Soortenbescherming</i>	20
6.8.3	<i>QuickScan natuur</i>	21
6.9	<i>Waterhuishouding</i>	21
6.9.1	<i>Waterkwantiteit bestaande en nieuwe situatie Klarebeekweg 7:</i>	22
6.9.2	<i>Digitale watertoets d.d. 11 september 2020</i>	22
6.9.3	<i>Resultaten digitale watertoets d.d. 11 september 2020</i>	22
6.9.4	<i>Conclusie waterhuishouding:</i>	23
7	Juridische toelichting	24
7.1	Leeswijzer bestemmingsregels	25
8	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	26
8.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
8.1.1	<i>Nader informeren omwonenden</i>	26
8.1.2	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	26
8.1.3	<i>Procedure bestemmingsplan</i>	26
8.2	Economische uitvoerbaarheid	26
9	Bijlagen	28
	Digitale Watertoets.....	28

Regels bestemmingsplan Klarebeekweg 7 Ouddorp

Verbeelding bestemmingsplan Klarebeekweg 7 Ouddorp

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot dit bestemmingsplan

Aan de Klarebeekweg 7, 3253 LC te Ouddorp staat het voormalig Logeerhuis De Mantelienge, geëxploiteerd door de Stichting Adullam Gehandicaptenzorg. Na realisering van een nieuw te bouwen voorziening in Puttershoek, heeft het Logeerhuis in 2017 zijn deuren gesloten. De Mantelienge is samengevoegd met de locatie Zuiderheim in Puttershoek.

Het Logeerhuis (voormalige woning) Klarebeekweg 7 is eigendom van de diaconie Hersteld Hervormde Gemeente Ouddorp. De woning heeft de bestemming 'Maatschappelijk'.

De diaconie heeft geen vervangende bestemming met een maatschappelijk doel kunnen vinden en is nu een verkoopprocedure gestart. Onderdeel hiervan is het gebruik Maatschappelijk te wijzigen in Wonen. Op 6 juli 2020 heeft de gemeente hiertoe een principeverzoek ontvangen d.d. 29 juni 2020.

In het principeverzoek vraagt de diaconie de grondbestemming van het perceel Klarebeekweg 7 Ouddorp, te wijzigen van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Reden hiervoor is, dat de zorgfunctie op het perceel is beëindigd.

Het verzoek is ambtelijk getoetst. De planologische wijziging is van dien aard, dat er geen weigeringsgronden aanwezig zijn, waarop het college van burgemeester en wethouders zou kunnen besluiten geen medewerking te verlenen. Echter, gezien het perceel ligt in het buitengebied, kan de wijziging enkel met een zogenaamd postzegelbestemmingsplan voor het perceel Klarebeekweg 7, waarin de bestemming Maatschappelijk wijzigt in Wonen. Voorgesteld werd daarom direct over te gaan tot het laten maken van een bestemmingsplan. De gemeente brengt dan vervolgens het bestemmingsplan in procedure.

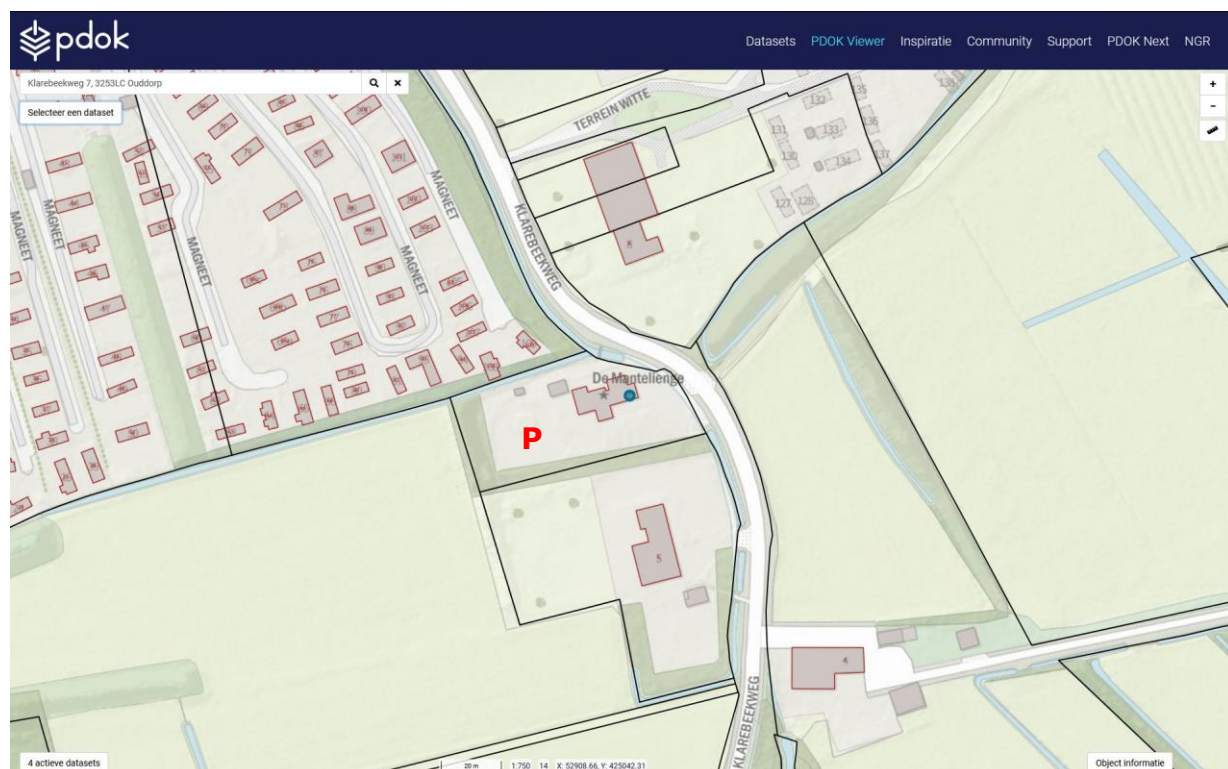
1.2 Opzet van de toelichting van dit bestemmingsplan

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding + de daarbij behorende onderzoeken. Voorliggende toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstukken 2 betreft een beschrijving van de bestaande en de voorgestelde situatie. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op de relatie van dit initiatief met het geldende bestemmingsplan en de beleidskaders. Hoofdstuk 5 betreft cultuurhistorie en archeologie, hoofdstuk 6 milieu en hoofdstuk 7 de juridische toelichting. Hoofdstuk 8 bevat de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande en voorgestelde situatie



Afbeelding 1. Luchtfoto plangebied (Google Maps) indicatie plangebied geel kader



Afbeelding 2. GBKN met kadastrale perceel en bebouwing > pdok.nl (plangebied P)

Dit initiatief betreft de wijziging van uitsluitend het gebruik van de bestaande bebouwing op het perceel aan de Klarebeekweg 7 te Ouddorp. De wijziging van het gebruik betreft wijziging van logeerhuis naar woning. Zie toelichting hierop in de inleiding.



Afbeelding 3. Foto's vanaf de Klarebeekweg (Streetview)

2.1 Ontsluiting en parkeren.

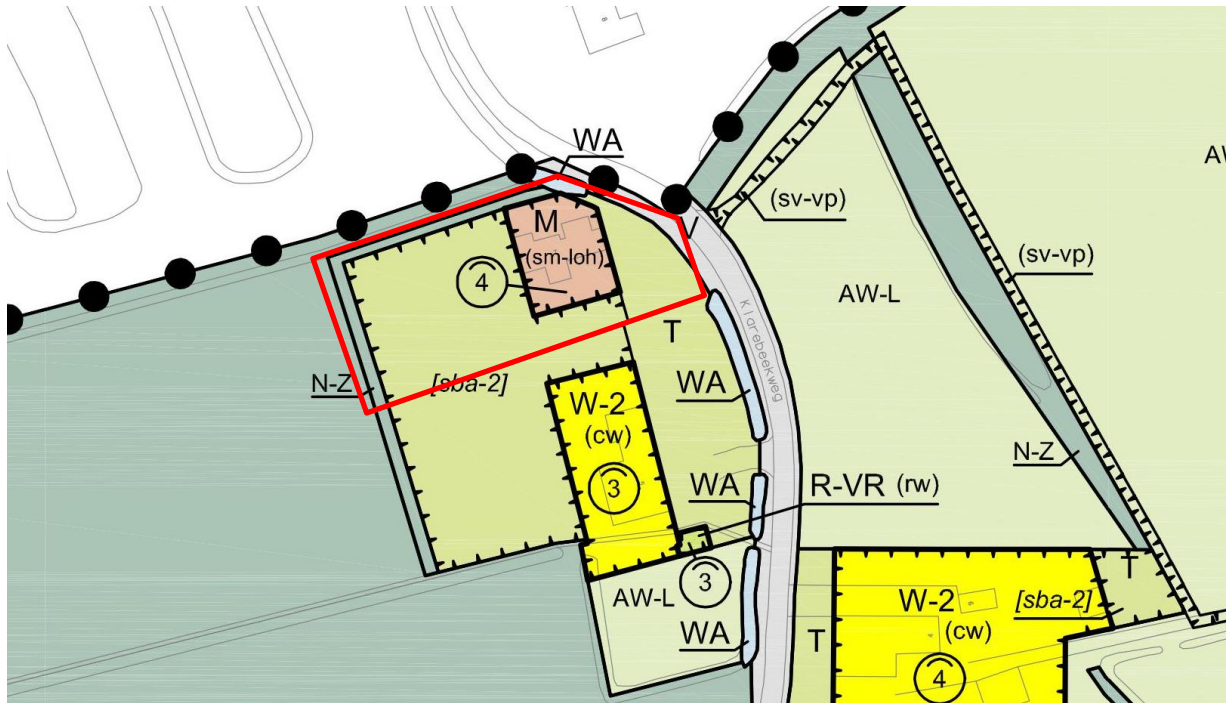
Het perceel is zowel in de bestaande als in de nieuwe situatie ontsloten op de Klarebeekweg. Het logeerhuis had aan de straatzijde 7 parkeerplaatsen op eigen erf, voor busjes, personeel en bezoekers.

De nieuwe woning heeft een lagere parkeernorm dan het logeerhuis. In de voorgestelde situatie kan de nieuwe bewoner daarom besluiten tot meer voortuin en minder verharding.

Parkeren en ontsluiting vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

3 Geldend bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013

Voor het perceel Klarebeekweg 7 Ouddorp is van toepassing het geldend bestemmingsplan: Oude en Oude Nieuwland 2013. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 december 2013.



Afbeelding 4. Fragment verbeelding geldend bestemmingsplan (indicatie plangebied rood kader)

Het kadastraal perceel Klarebeekweg 7 heeft de enkel bestemmingen: Maatschappelijk (M) met een bouwvlak met een goothoogte van maximaal 4 meter; Tuin (T) met een aanduiding sba-2; Verkeer (V); Natuur – Zandwallen (N-Z) en Natuur – 1 (N-1). Daarnaast heeft het perceel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 5.

3.1.1 Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013

Voorliggend initiatief voor toevoegen van een woning is in strijd met de gebruiksregels van de bestemming Maatschappelijk (M) in het geldende bestemmingsplan.

3.1.2 Afwijken van het bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013

Om dit initiatief mogelijk te maken, zal het geldende bestemmingplan partieel worden gewijzigd, door de bestemming Maatschappelijk (M) te wijzigen in de bestemming Wonen – 2 (W-2), die ook geldt voor het perceel van de buurman, Klarebeekweg 5.

Met een nieuw bestemmingsplan wordt rechtszekerheid geboden over de nieuwe gebruiks- en bouw-mogelijkheden van het plangebied.

4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

Een belangrijk basisprincipe van het ruimtelijk ordeningsbeleid is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- Vergroten van de concurrentiekracht door versterken ruimtelijk-economische structuur;
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid;
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Voorliggend initiatief draagt bij aan het rijksbeleid tot waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Met dit initiatief zijn geen nationale belangen in het geding.

4.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, in de plantoelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking te worden meegenomen. Op 1 juli 2017 is de ladder iets vereenvoudigd. De Ladder moet worden gevolgd voor planologisch ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ van enige omvang.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State is gebleken, dat de realisatie van 1 nieuwe woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat voor toevoegen van 1 woning, artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

Tegen de achtergrond van vorenstaande is de ladder duurzame verstedelijking niet verplicht gesteld voor dit initiatief. Voor woning zijn gegadigden.

4.1.2 Voorliggend initiatief en rijksbeleid

Tegen de achtergrond van vorenstaande is voorliggend initiatief in lijn met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsbeleid van Zuid-Holland

Het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. Het bestaat uit twee kaderstellende instrumenten: de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn in het Omgevingsbeleid operationele doelstellingen opgenomen, zodat zichtbaar is hoe de provincie zelf invulling geeft aan de realisatie van haar beleid. Deze operationele doelstellingen maken onderdeel uit van verschillende uitvoeringsprogramma's en –plannen, zoals het programma Ruimte en het programma Mobiliteit.

Met het Omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan wordt richting gegeven door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de provinciale opgaven. Deze beleidskeuzes werken door naar uitvoeringsprogramma's en naar regels in de verordening. Het geheel aan bestaande beleidskeuzes, inclusief de doorwerking naar programma's en verordening, vormt het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving.

De provincie onderschrijft de filosofie van de Omgevingswet:

- minder en overzichtelijker regels;
- lokaal maatwerk;
- meer ruimte voor maatschappelijke initiatieven en
- meer vertrouwen.

De wet gaat uit van samenwerking en gecoördineerd optreden van de verschillende overheidslagen.

Voorliggend initiatief betreft lokaal maatwerk in verband met wijzigend gebruik van een bestaand perceel binnen de bestaande bebouwingsstructuur.

4.2.2 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Door het samenvoegen van verschillende beleidsplannen voor de fysieke leefomgeving sorteert de provincie voor op de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht het Rijk, de provincies en gemeenten een omgevingsvisie te maken.

De Omgevingsvisie omvat de volgende wettelijk verplichte plannen:

- ✓ de provinciale ruimtelijke structuurvisie, artikel 2.2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- ✓ het milieubeleidsplan, artikel 4.9 van de Wet milieubeheer (Wm);
- ✓ het regionale waterplan, artikel 4.4 van de Waterwet (Ww);
- ✓ het verkeers- en vervoersplan, artikel 5 van de Planwet verkeer en vervoer;
- ✓ de natuurvisie, artikel 1.7 van de Wet natuurbescherming (Wnb).

Onderstaand enkele punten uit de omgevingsvisie die raken aan voorliggend bestemmingsplan

Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Voorliggend initiatief draagt door functieverandering, binnen de bestaande bebouwingsstructuur, bij aan behoud van een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied

4.2.3 Omgevingsverordening Zuid-Holland

Deze verordening is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van de provincie en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang, waaronder bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en zorgvuldig beheren, beschermen en ontwikkelen van de natuur.

Voorliggend initiatief draagt door functieverandering, binnen de bestaande bebouwingsstructuur, bij aan in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. De bestaande natuurwaarden worden daarbij ook in voorliggend bestemmingsplan beschermd.

4.2.4 Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021

De provincie herzielt het regionaal waterplan eens in de 6 jaar. Water raakt veel beleidsterreinen. Daarom staat het waterplan niet op zichzelf. Het regionaal waterplan 2016-2021 bepaalt het waterbeleid van de provincie. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Beleidsdocumenten

Het waterbeleid is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- Het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit
- Het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

Voortgangsnota Europese kaderrichtlijn water 2016-2021

Hierin staan de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Waterplan 2010-2015

Zoals gezegd, voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

- Hoofdstuk 4 Waarborgen waterveiligheid - Regionale keringen: Normen compartimentering-dijken en voorlandkeringen (paragraaf 4.4.3 doelstelling 4)
- Hoofdstuk 5 Realiseren mooi en schoon water - Water en natuur: opstelling beheerplannen voor Natura2000 gebieden, inclusief aanpak van verdroging (paragraaf 5.4.3, doelstelling 1) - Vismigratie: opheffen vismigratieknelpunten (paragraaf 5.6.3)
- Bijlage 7: Operationeel grondwaterbeleid

Volgens hoofdstuk 5 van het waterplan: als een locatie (her-) ontwikkeld wordt, dan kan de wateropgave als integraal onderdeel van het plan gerealiseerd worden. De watertoets en het vooroverleg van een bestemmingsplanwijziging zijn goede toetsmomenten.

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 6.10 van deze toelichting.

4.2.5 Voorliggend initiatief en Provinciaal beleid

Tegen de achtergrond van vorenstaande is dit initiatief in lijn met provinciaal beleid.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Op 26 november 2015 heeft de Verenigde Vergadering het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma (WBP) staan de doelen van het waterschap voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water (inclusief de Europese Kaderrichtlijn Water) en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater).

Bij het zuiveren van afvalwater staat duurzaamheid steeds meer centraal. Dit komt terug in aspecten als het beperken van het energieverbruik, het reduceren van het gebruik van hulpstoffen, het verhogen van de eigen energieproductie, het opwaarderen van afvalstoffen tot grondstof en het verminderen van afval. Deze verduurzaming heeft tot doel onze “footprint”, oftewel de nalatenschap aan toekomstige generaties, te beperken en de doelmatigheid van de zuiveringsprocessen te vergroten.

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 6.10 van deze toelichting.

4.4 Gemeentelijk beleid:

Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van het gebruik van het perceel Klarebeekweg 7 dat ligt in het bestemmingsplan Oude en Oude Nieuwland 2013.

4.4.1 Regionale structuurvisie 2018

De Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee, vastgesteld op 9 december 2010, 16 december 2010, 2 december 2010, 16 december 2010, door de raden van de voormalige gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee, en partieel herzien door de raad op 19 juni 2014, en partieel herzien door de raad op 26 oktober 2017:

Goeree Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel.

Met dit initiatief wordt met functieverandering binnen de bestaande bebouwingsstructuur, een bijdrage geleverd aan behoud en versterken van bovengenoemde kernkwaliteiten.

4.4.2 Startnotitie Omgevingsvisie Goeree Overflakkee

Op 28 november 2019 heeft de gemeenteraad vastgesteld, de Richtinggevende startnotitie voor de Omgevingsvisie Goeree-Overflakkee. Uit de bestaande beleidsvisies zijn de opgaven gedestilleerd, waar de ontwikkeling van de omgevingsvisie een verdiepingsslag aan kan geven.

De startnotitie is te beschouwen als een concretisering van de in 2015 vastgestelde Eilandvisie. In de startnotitie zijn de in de Eilandvisie genoemde doelen geconcretiseerd in drie thematische ontwikkelingsperspectieven voor Goeree-Overflakkee. Dit zijn:

1. Duurzaam-innovatief eiland

2. Aantrekkelijk eiland
3. Vitaal eiland.

Daarnaast lopen diverse trajecten en ontwikkelingen die bouwstenen opleveren voor de omgevingsvisie. Voor dit plangebied worden onderstaande bouwstenen genoemd:

- a. Gebiedsvisie Ouddorp;
- b. Regionale Energiestrategie (RES);
- c. Strategisch mobiliteitsplan Goeree-Overflakkee.

Naast de bouwstenen is er behoefte aan een nadere verkenning op drie onderwerpen:

- A. Het strategisch inzetten van woningbouw in relatie tot de sociaaleconomische, ruimtelijke en mobiliteitsopgaven van met name de oostkant van Goeree-Overflakkee;
- B. De toekomstige ontwikkeling van het landschap en landelijk gebied, in verband met de opgaven in de landbouw, de energietransitie en de biodiversiteit;
- C. Het waarborgen van kwaliteit en identiteit van de dorpen.

Met behulp van deze bouwstenen is het doel van de Richtinggevende startnotitie om de kaders te stellen waarbinnen de omgevingsvisie zich kan ontwikkelen van een bestuurlijke startnotitie tot een op het eiland breed gedragen beleidsvisie voor de fysieke leefomgeving.

Voor liggend initiatief sluit, met het mogelijk maken van een noodzakelijke verandering in het gebruik, aan bij bovenstaande punten 1, 2, 3, a en C. Zie ook de onderstaande toets aan de Eilandvisie.

4.4.3 De Eilandvisie (februari 2015)

Tijdens de raadsvergadering van 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie waar iedereen zich op kan richten en die de kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente.

Centraal in de visie staan, behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie.

Zes strategische kernthema's

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.

4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

4.4.4 Eilandvisie en voorliggend initiatief:

Vanuit de Eilandvisie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd. Samen met de toetsvragen fungeren deze als 'zeef' voor alle beleidsplannen en -voornemens zodat toekomstige plannen binnen de visie vallen:

1. Eilanditeit: Goeree-Overflakkee is geworden tot wat het nu is door de mensen die er wonen en de tradities die er zijn. Dat maakt het eiland tot een favoriete plek om te wonen of te bezoeken.
Toetsvraag: *past het voorstel of plan bij onze eilanditeit?*
 Voorliggend initiatief draagt, door functieverandering binnen de bestaande bebouwingsstructuur, bij aan het beleefbaar maken van de geschiedenis van het eiland en past daarmee uitstekend in de eilanditeit.
2. Maatschappelijke balans: Het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit is een van de kernopgaven. Het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau in de kernen door het innovatiever organiseren en concentreren van kleinschalige activiteiten. We doen op eigen kracht wat kan – en zoeken samenwerking waar nodig.
Toetsvraag: *draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?*
 Voorliggend initiatief is het gevolg van noodzakelijk wijzigend gebruik binnen de bestaande bebouwingsstructuur en draagt met het nieuwe gebruik bij aan de sociale structuur van het eiland.
3. Kwaliteit: We gaan voor kwalitatieve groei. De kwaliteit van leven op Goeree-Overflakkee is de basisvoorwaarde voor mensen die er wonen, willen gaan wonen of het bezoeken. Het nastreven van hoge kwaliteit is vast onderdeel van het gemeentelijk beleid. De gemeente speelt in op de kracht van de samenleving en de kracht van haar medewerkers en benut deze optimaal. Dat vraagt om een gemeente die inventief, creatief, faciliterend maar ook leidend kan optreden. De uitgangspunten van de organisatieverandering voorzien hierin. Zowel binnen de organisatie als daarbuiten.
Toetsvraag: *Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau?*
 Voorliggend initiatief betreft, binnen de bestaande bebouwingsstructuur, het wijzigen van het maatschappelijke gebruik van een voormalige woning, terug naar de functie wonen.
4. Duurzaamheid: Goeree-Overflakkee heeft alles in handen om het meest duurzame eiland te worden. Stimuleer energiewinning en –besparing en maak er een showcase van.
Toetsvraag: *Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?*
 Zola gezegd, voorliggend initiatief betreft, binnen de bestaande bebouwingsstructuur, het wijzigen van het maatschappelijke gebruik van een voormalige woning, terug naar de functie wonen. Bij eventuele vernieuwbouw zal de woning uiteraard bijdragen aan de ambities van Energy Island.

5. Innovatie: Innovatie is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs. Stimuleer en faciliteer innovatie als bron voor werkgelegenheid.

Toetsvraag: *Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert?*

N.v.t. op voorliggend initiatief.

6. Verbindingen: Het beste van een eiland en het beste van de metropolen die nabij zijn. Versterk de verbindingen zowel het netwerk, sociaal, fysiek als digitaal. Zowel op het eiland als met de metropolen. Laat het 'regenen' waar het kan en laat zien dat het hele eiland daarvan profiteert.

Toetsvraag: *Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen.*

N.v.t. op voorliggend initiatief.

Voor zover de kernthema's van de Eilandvisie van toepassing zijn op dit initiatief, past dit initiatief uitstekend binnen de kernthema's.

4.4.5 Woonvisie 2018-2024

De gemeenteraad van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 14 december 2017 de Woonvisie 2018-2024 vastgesteld.

In de Woonvisie 2018-2024 wordt de visie op wonen in de gemeente Goeree-Overflakkee voor de komende jaren omschreven. Onderwerpen die hierin onder meer aan de orde komen betreffen de ontwikkeling van het wonen op Goeree-Overflakkee, beschikbaarheid en betaalbaarheid van de sociale voorraad, duurzaamheid alsmede wonen en zorg.

Klarebeekweg 7 is gelegen op het westelijk deel van het eiland, waar volgens de woonvisie per saldo sprake is van vestiging. Met dit bestemmingsplan wordt een woning toegevoegd, door een voormalige burgerwoning, die tijdelijk een maatschappelijke functie had (logeerhuis), weer te wijzigen in een burgerwoning.

4.5 Conclusies beleid rijk, provincie, regionaal en gemeente

Tegen de achtergrond van vorenstaande, vormen het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

5 Cultuurhistorie en archeologie

Bij cultuurhistorische en archeologische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling.

In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische en/of archeologische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

5.1 Cultuurhistorie

Voorliggend initiatief betreft gebruikswijziging van Maatschappelijk naar Wonen, die vindt plaats binnen de bestaande bebouwingsstructuur langs de Klarebeekweg. Het gaat daarbij om het gebruik van een voormalige burgerwoning, die tijdelijk een maatschappelijke functie had (logeerhuis), weer te wijzigen in burgerwoning.

5.2 Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee

Waar het volgens de nota in eerste instantie om gaat, is om te voldoen aan hetgeen wettelijk is voorgeschreven. De Monumentenwet 1988 stelt: Artikel 38a: De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan of een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.1, onderscheidenlijk artikel 3.38, van de Wet ruimtelijke ordening en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten.

Voorliggend initiatief betreft wijziging van gebruik binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De belangen van Archeologie worden in dit bestemmingsplan geborgd, door de geldende dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4 over te nemen in voorliggend bestemmingsplan.

6 Milieu

De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling in het bestemmingsplan, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen.

In de hier navolgende paragrafen wordt op alle relevante milieu en waardenthema's ingegaan.

6.1 Aanmeldnotitie Milieueffectrapportage

De activiteit die met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Onderdeel D 11.2 betreft: 'uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in toevoegen van 1 woning.

De drempelwaarden betreffende de categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen.

Het Besluit milieueffectrapportage (hierna: Besluit m.e.r.) is gewijzigd. De wijziging is het gevolg van de implementatie van Richtlijn 2014/52/EU die ziet op het wijzigen van Richtlijn 2011/92/EU. Dit is de richtlijn die ziet op projecten (kolom 4). De wijzigingsrichtlijn is voor het overgrote deel geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Het gewijzigde Besluit m.e.r. is (op één onderdeel na) in werking getreden op 7 juli 2017, maar geldt vanaf 16 mei 2017 voor alle lopende vergunningaanvragen en bestemmingsplannen waarover nog geen besluit is genomen.

Eén van de belangrijkste gevolgen van de wijziging van het Besluit m.e.r. is dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Dit is geregeld in artikel 2 lid 5 Besluit m.e.r.

Voorliggende situatie betreft 1 woning. Bij toevoegen van 1 woning is, volgens een recent advies van de DCMR inzake de aanmeldnotitie m.e.r., geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

6.2 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een toets aan de wettelijke regels van luchtkwaliteit plaats te vinden.

Beoordeling van het plan:

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO₂ of PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project

wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% (1,2 µg/m³). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Bij nieuwe ontwikkelingen mag de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Kleine ontwikkelingen die niet leiden tot een relatief grote toename van het wegverkeer, kunnen worden aangemerkt als ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdrage aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Dit initiatief betreft een voorstel tot wijzigen van een logeerhuis in een woning, langs een bestaande weg. Met de voorgestelde wijziging is sprake van een afname van verkeersbewegingen. Er is daarmee sprake van een initiatief dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse'.

Bestaande luchtkwaliteit volgens het geldende bestemmingsplan Stad Goedereede en dorpsgebied Ouddorp 2012

Aangezien het geldende bestemmingsplan een consoliderend bestemmingsplan betreft kan zonder berekeningen worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de Wlk. Het bestemmingsplan maakt namelijk geen ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de concentraties luchtverontreinigende stoffen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van de verschillende kernen gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de saneringstool (www.saneringstool.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat zowel in de kern Goedereede als in de kern Ouddorp de jaargemiddelde achtergrondconcentratie stikstofdioxide in 2011 onder de 20 µg/m³ ligt. In datzelfde jaar ligt de jaargemiddelde achtergrondconcentratie fijnstof in deze kernen onder de 24,5 µg/m³. De concentraties liggen ruimschoots onder de grenswaarden uit de Wlk. Ter plaatse van het plangebied is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat.

www.nsl-monitoring.nl/viewer/

Op circa 350 meter ten zuiden van het plangebied ligt de Oudelandseweg. Op basis van nsl-monitoring.nl/viewer kan geconcludeerd worden dat langs de Oudelandseweg, wat betref luchtkwaliteit, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit geldt dan ook voor het 350 meter verderop gelegen perceel Klarebeekweg 7.

Conclusie

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is op het perceel Klarebeekweg sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu. Luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen bekend die een risico voor externe veiligheid vormen, dan wel via leidingen aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Ook geeft dit initiatief zelf geen risico wat betreft externe veiligheid.

Er is transport over de N57 (1500 tankauto's). De geprojecteerde woning ligt op ten minste 900 meter uit de N57, en daarmee ruim buiten het invloed gebied van de weg.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.4 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Bij de herziening van een bestemmingsplan wordt de geluidsbelasting door het wegverkeer op woningen (of andere gevoelige functies, of bestemmingen) die binnen een zone van een weg liggen onderzocht. Als daar door het bestemmingsplan bijvoorbeeld nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt, dient berekend te worden of deze situatie voldoet aan de normen van de Wet geluidhinder. Toegestaan is een geluidsbelasting van 48 dB aan de gevel. Door het college kan buiten de bebouwde kom een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot een geluidsniveau van 53 dB.

6.4.1 Wegverkeerslawaaï N57

In artikel 74 van de Wet geluidhinder is bepaald dat zich langs wegen een geluidszone bevindt. Bij het uitvoeren van akoestisch onderzoek dienen alle woningen die zich binnen de geluidszone van de weg(en) bevinden, te worden beschouwd.

N57:

De geprojecteerde woning ligt op ten minste 900 meter uit de N57, en daarmee ruim buiten de wettelijke zone van 250 meter.

Oudelandseweg:

De Oudelandseweg is onderdeel van de hoofdwegenstructuur en ligt 350 meter ten zuiden van het perceel Klarebeekweg 7. Het plangebied ligt daarmee ruim buiten de wettelijke zone.

Klarebeekweg:

De Klarebeekweg is een 60km per uur weg. De woning ligt in de geluidzones van de weg. De Klarebeekweg is geen onderdeel van de hoofdwegenstructuur en wordt hoofdzakelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en fietsen. Vanuit goede ruimtelijke ordening is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de voorgestelde burgerwoning.

De geprojecteerde woningen binnen dit initiatief liggen niet in zones van, spoor, industrie en/of luchtvaart.

Geluid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.5 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de planologische afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden. Doel is op voorhand te komen tot planologische afstemming op milieuwet- en regelgeving.

De voorgestelde nieuwe woningen liggen niet in hinderzones van bedrijven.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.6 Bodem

Een voorgenomen ontwikkeling dient conform de Wet bodembescherming onderzocht te worden op bodemkwaliteit wanneer hier aanleiding voor is.

In het verleden was de functie van het perceel en de bebouwing Wonen. De huidige functie is Logeerhuis. Dit is net als wonen een gevoelige functie. Na realisering van een nieuw te bouwen voorziening in Puttershoek, heeft het Logeerhuis in 2016 zijn deuren gesloten. De functie wordt nu weer omgezet in wonen.

Tegen de achtergrond van vorenstaande is er geen aanleiding tot het onderzoeken van de bodemkwaliteit.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.7 Aerius-berekening aanleg en gebruik

Door de stikstofproblematiek kan op dit moment alleen toestemming worden verleend voor activiteiten en wijzigingen waarvan met zekerheid kan worden gesteld dat het geen significante verslechtering aan de daarvoor beschermde natuurgebieden veroorzaakt.

Voorliggend initiatief betreft wijziging van gebruik van bestaande bebouwing.

Door de bestaande bebouwing is er geen sprake van een aanlegfase.

In voorgestelde gebruiksfase neemt de intensiteit van personen en van vervoer af met de wijziging van Logeerhuis naar burgerwoning. Door de afname van de gebruikintensiteit van perceel en bebouwing veroorzaakt de voorgestelde situatie geen significante verslechtering aan de daarvoor beschermde natuurgebieden. Een Aerius berekening is daarmee niet noodzakelijk.

6.8 Natuur en ecologie

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten.

6.8.1 Gebiedsbescherming

Voor de bescherming van natuurgebieden zijn voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van Habitatrichtlijngebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.

Voorliggend initiatief betreft wijziging van gebruik van bestaande bebouwing van Logeerhuis naar burgerwoning, waarbij de intensiteit van verblijvende personen en van personenvervoer afneemt. Er is daarmee sprake van een afname van eventueel negatieve effecten op de aangrenzende bestemmingen Natuur – Zandwallen en Natuur -1.

Gebiedsbescherming vormt geen belemmering voor besluitvorming over dit bestemmingsplan.

6.8.2 Soortenbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. De Flora- en faunawet is opgegaan in deze wet. De lijsten met beschermde soorten zijn hierop ook aangepast.

De Wet natuurbescherming deelt soorten in drie beschermingsregimes in:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de Bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook [vogels](#) genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage A van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.
4. Vrijgestelde soorten. Wanneer de Minister van Economische Zaken bevoegd gezag is zijn er een aantal soorten landelijk vrijgesteld bij specifieke activiteiten.

De wet bepaalt dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing worden aangevraagd, of mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplanting en/of vaste rust en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan dan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch protocol.

Voor alle in het wild levende planten en diersoorten geldt de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat "voldoende zorg" in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

De Toets Flora en faunawet start met een globaal onderzoek, waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben.

6.8.3 QuickScan natuur



Afbeelding 5. Luchtfoto plangebied (Google Maps) indicatie plangebied geel kader

De bestaande situatie wordt gehandhaafd. Voorliggend initiatief betreft enkel wijziging van gebruik van bestaande bebouwing van Logeerhuis naar burgerwoning, waarbij de intensiteit van verblijvende personen en van personenvervoer afneemt.

De functiewijziging van Logeerhuis naar burgerwoning heeft geen invloed op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied.

Soortenbescherming vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.9 Waterhuishouding

Het plangebied van dit initiatief betreft een bestaand perceel in landelijk gebied. De waterbeheerder is het Waterschap Hollandse Delta. Onderstaand zijn de relevante beleidsuitgangspunten van Waterschap Hollandse Delta opgesomd.

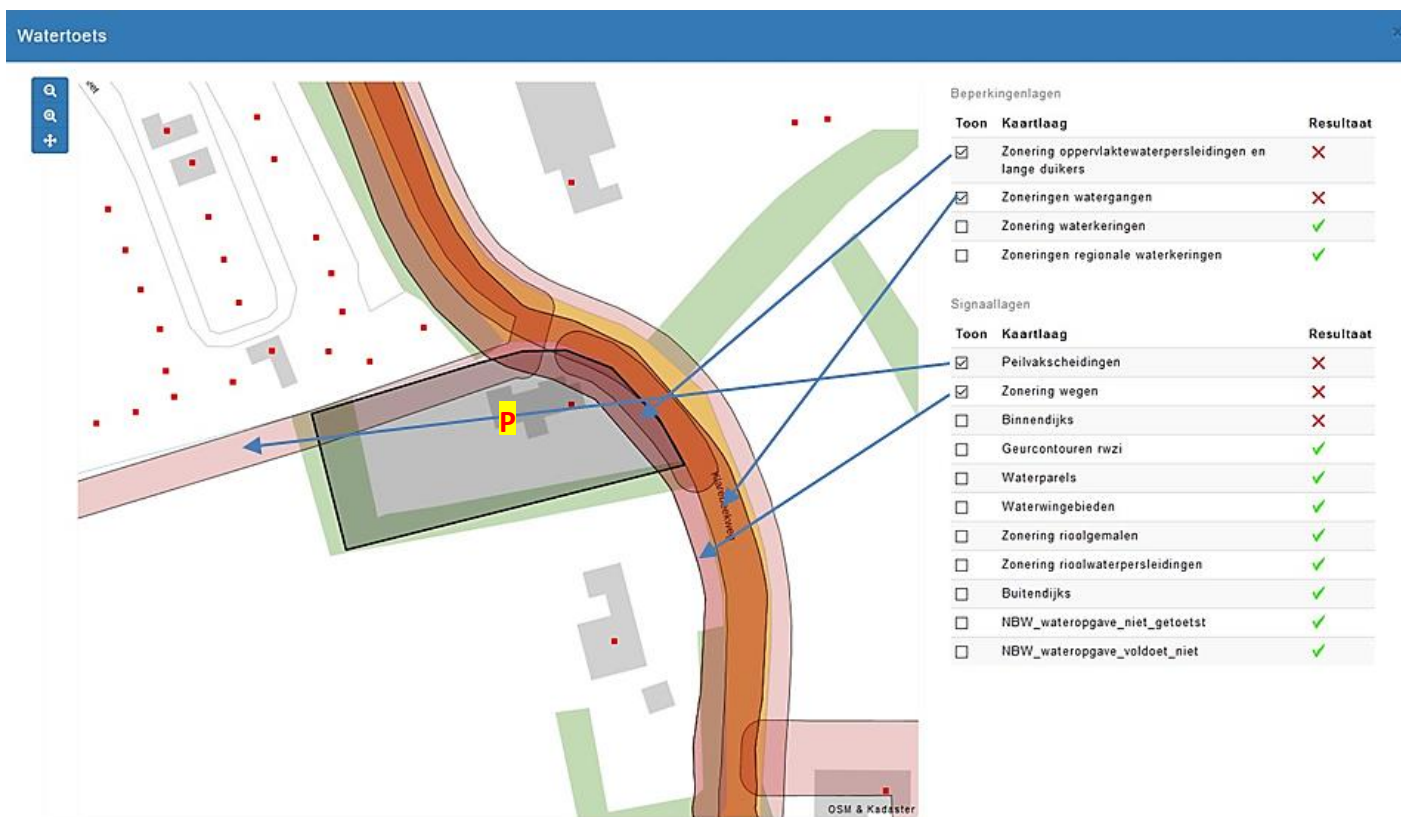
Hemelwater, zowel bij bestaande situaties als bij nieuwbouw:

1. In principe treft de perceelseigenaar zelf maatregelen om overtollig hemelwater te infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater;
2. Als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor inzameling, verwerking en nuttig hergebruik van het overtollige hemelwater;
3. Als hergebruik niet mogelijk is zorgt de gemeente voor verantwoord transport van het overtollige hemelwater naar bodem of oppervlaktewater;
4. Als dit niet (geheel) mogelijk is wordt (een deel van) het overtollige hemelwater afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinrichting.

6.9.1 Waterkwantiteit bestaande en nieuwe situatie Klarebeekweg 7:

Het perceel Klarebeekweg 7 betreft een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt. Er is daarmee geen sprake van toename van bebouwing en verharding.

6.9.2 Digitale watertoets d.d. 11 september 2020



Afbeelding 6. Kaartbeeld uit de digitale watertoets met plangebied (P)

Volgens de digitale watertoets raakt het plangebied de beperkingenlagen: Zonering oppervlaktewaterpersleidingen en lange duikers en Zonering watergangen.

Volgens de digitale watertoets raakt het plangebied de signaallagen: Peilvakscheiding, Zonering wegen en Binnendijks. Het hele eiland ligt binnen de signaallaag Binnendijks.

6.9.3 Resultaten digitale watertoets d.d. 11 september 2020

Geen waterschapsbelang

Hieronder kunt u alvast kennis nemen van de waterparagraaf 'geen waterschapsbelang'. Deze waterparagraaf wordt na volledige afronding van de aanvraag verzonden naar het opgegeven mailadres. Klik op de knop "Volgende" om verder te gaan.

Paragraaf geen belang

Waterparagraaf geen waterschapsbelang Bestemmingsplan Klarebeekweg 7 Ouddorp {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

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

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

Waterschap Hollandse Delta geeft een positief wateradvies.

Samenvatting

Bestemmingsplan Klarebeekweg 7 Ouddorp {plan_straat} {plan_nummer} {plan_plaats}

Tekenen:

Heeft u een beperkingsgebied geraakt?

ja

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?

Goeree-Overflakkee

Vragen:

Gaat het om een ruimtelijk plan dat uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing inhoudt?

ja

Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

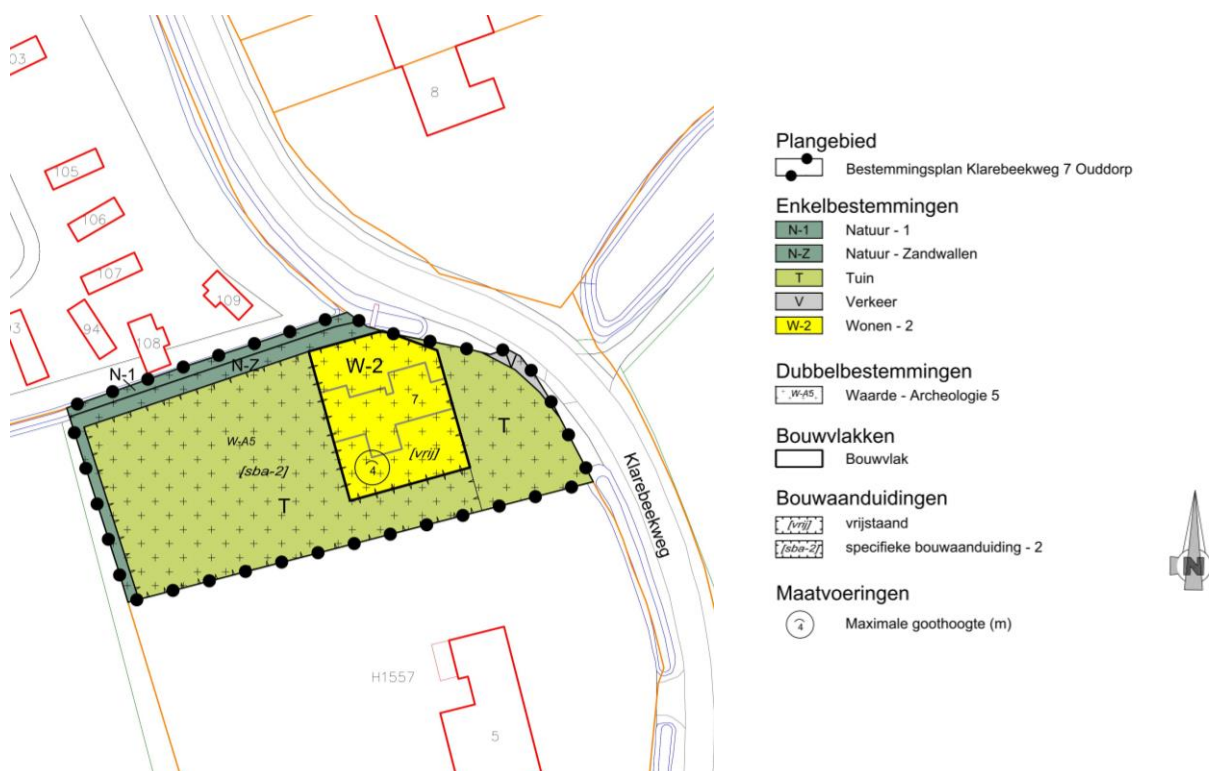
nee

6.9.4 Conclusie waterhuishouding:

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7 Juridische toelichting

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Klarebeekweg 7 Ouddorp.



Afbeelding 7. Impressie verbeelding voorliggend bestemmingsplan

Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen.

In dit bestemmingsplan zijn opgenomen, enkel bestemmingen voor Natuur, Wonen, Tuin en Verkeer. Voor Archeologie is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur of een arcering. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden van de gronden, waarbij wordt geregeld, het toelaten van een burgerwoning.

In dit bestemmingsplan is voor de bestemmingen de methodiek van bestemmen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dit betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

7.1 Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

In de inleidende regels zijn in artikel 1 opgenomen de begripsbepalingen, waarin een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader is omschreven om misverstanden over de interpretatie ervan te voorkomen.

In artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan hoe, oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald.

De **bestemmingsregels** bevatten de enkel bestemmingen Natuur - 1, Natuur – Zandwallen, Wonen -2, Tuin en Verkeer. en de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5.

De bestemming Wonen – 2 is ter vervanging van de voormalige bestemming Maatschappelijk, en is overgenomen van de bestemming Wonen – 2 van Klarebeekweg 5. De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 borgt de belangen van Archeologie.

De **algemene regels** bevatten een aantal overige bepalingen, waaronder flexibiliteitsbepalingen. Deze bepalingen maken het mogelijk om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan onder in de regels genoemde voorwaarden mogelijk te maken. Onder overige regels is het parkeren vastgelegd.

De **overgangsregels** bepalen het overgangsrecht van bestaand gebruik of bestaande bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan.

In de **slotregel** is aangegeven dat de regels behoren bij het bestemmingsplan “Klarebeekweg 7 Ouddorp”.

8 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

8.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1.1 Nader informeren omwonenden

Zal op gebruikelijke wijze plaatsvinden. Aanvullende participatie wordt niet noodzakelijk geacht.

8.1.2 Wettelijk vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het geding zijn. Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

8.1.3 Procedure bestemmingsplan

Op een bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd en 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient inhoudelijk te worden ingegaan op de ingediende zienswijzen. Na het besluit tot vaststelling is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan

- Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met een of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in bovenstaande tabel, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan in voorliggend geval met een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In dit initiatief is sprake van wijziging van het gebruik van een voormalige woning, die een periode in gebruik is geweest als Logeerhuis, naar woning. Een exploitatieplan hoeft dan niet te worden opgesteld.

Kostenverhaal wordt geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en de aanvrager. Kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

9 Bijlagen

Digitale Watertoets