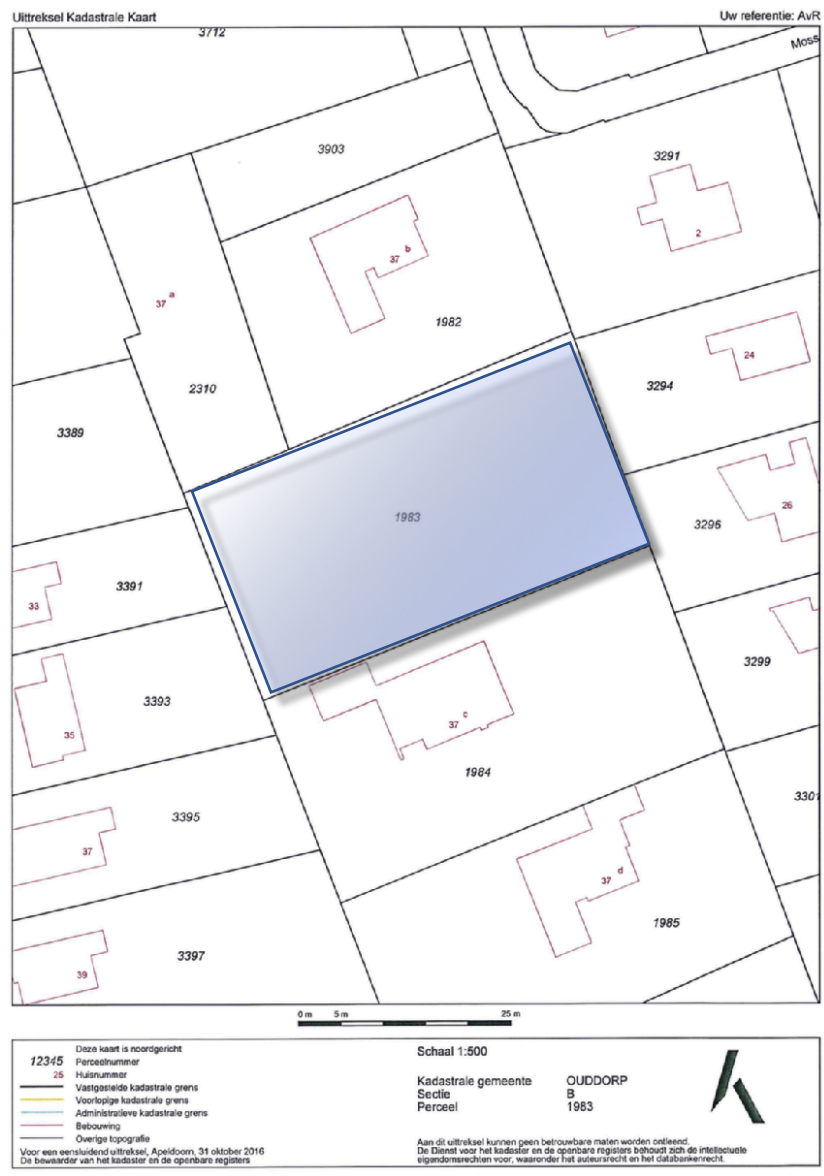


**Ruimtelijke onderbouwing
Zomerwoning
Oude Nieuwlandseweg 37B1, Ouddorp**



Opdrachtgevers:
E.H.G. Nijhof
E.G.M. Kallewaard
Joop den Uylstraat 6
6041 PZ Roermond

Datum document
15 januari 2017

 gemeente Goeree-Overflakkee
BEHOORT BIJ BESLUIT W2017-0079
datum besluit: 10-08-2017
medewerker: rsteenhoek

INLEIDING.....	3
Ruimtelijke onderbouwing	4
BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
Ligging en beschrijving van het project.....	5
GEMEENTELIJK BELEID.....	6
Planologische situatie.....	6
<i>Bestemmingsplan “Recreatieterreinen 2012”</i>	6
<i>Samengevat</i>	6
BELEIDSKADERS	7
Rijksbeleid	7
<i>Nota Ruimte</i>	7
Provinciaal beleid	7
<i>Verordening Ruimte</i>	7
Gemeentelijk beleid	7
<i>Bestemmingsplan “Recreatieterreinen 2012”</i>	7
INTEGRALE AFWEGING.....	8
Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....	8
Beeldkwaliteit.....	8
Ontwikkelingsplanologie	8
Archeologie	8
MILIEUASPECTEN	9
Natuurbeschermingswet.....	9
Waterhuishouding.....	9
Geluid	9
Externe veiligheid	9
Bodem	9
BELANGEN VAN DERDEN	10
Bedrijven van derden	10
Belangen van derden	10
ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	11
Planschade analyse	11
Planschade overeenkomst	11
PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN.....	12
Procedure	12
Planstukken	12
Conclusie.....	13

INLEIDING

Deze onderbouwing is opgesteld in verband met de voorgenomen bouw van een zomerwoning op een nu onbebouwd perceel waar voordien een stacaravan stond.

Van toepassing is het bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2012". Tijdens de voorbereiding van dit bestemmingsplan zijn alle recreatieobjecten geïventariseerd. Ten tijde van de inventarisatie van dit perceel waren er 4 zomerwoningen. Dit aantal is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Het gedeelte waarop opdrachtgevers de zomerwoning willen realiseren is sinds 1983 in familiebezit geweest en recentelijk door opdrachtgevers aangekocht. Vanaf 1983 tot een aantal jaren terug heeft op het perceel een stacaravan gestaan. De stacaravan is verwijderd in verband met slechte staat. Het perceel is daarna binnen de familie van eigenaar gewisseld en afgelopen jaar aan opdrachtgevers verkocht. In de tijd die hieraan vooraf is gegaan, is het nieuwe bestemmingsplan voorbereid en vastgesteld.

De voornoemde nieuwe eigenaar binnen de familie wenste een nieuw recreatieverblijf te realiseren maar stuitte vervolgens op de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan. In 2014 heeft de nieuwe eigenaar een principeverzoek ingediend voor het bouwen van een nieuwe zomerwoning. Op 29 juli 2014 heeft het college van de gemeente Goeree-Overflakkee besloten om aan het verzoek medewerking te verlenen. Medewerking is onder andere verleend om reden dat in het verleden altijd een stacaravan heeft gestaan en dat het weer in gebruik nemen van het perceel door het bouwen van een zomerwoning leidt tot een kwaliteitsverbetering.

Dat er een stacaravan heeft gestaan is aannemelijk gemaakt uit aanwezige stukken bij de gemeente. Zo blijkt uit een document van de provincie uit 1977 waarin vergunning wordt verleend voor het aanleggen van een riolering.

In deze ruimtelijke onderbouwing komen alle relevante aspecten aan de orde op basis waarvan beoordeeld kan worden of het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke onderbouwing. Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve het inzichtelijk maken van het voorliggende initiatief of dit op die locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Op 21 april 2016 heeft de gemeente Goeree-Overflakkee een omgevingsvergunning met kenmerk Z-15-55645/78184 W2015-0482 verleent voor het bouwen van een recreatiewoning conform aanvraag van 23 november 2015. Het nieuwe plan is weliswaar gewijzigd ten opzichte van deze aanvraag, maar voldoet aan de in de omgevingsvergunning gestelde eisen.

Op 22 december 2016 heeft de gemeente Goeree-Overflakkee in een brief met kenmerk Z-16-75205/93219 V2016-0178 de uitslag van het vooroverleg omgevingsvergunning voor het nieuwe plan kenbaar gemaakt. Zie hiertoe annex I.

Ruimtelijke onderbouwing

Om inzicht te krijgen in de ontwikkelingen en gevolgen van het betreffende project dient in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed te worden aan de volgende aspecten:

1. Een beschrijving van het projectgebied;
2. De geldende planologische situatie;
3. De toetsing aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk/regionaal beleid;
4. Duurzame stedenbouw/duurzaam bouwen;
5. De ruimtelijke effecten van het project op de omgeving;
6. Een verantwoording van de economische uitvoerbaarheid;
7. Toetsing aan milieuregelgeving;
8. Flora en Fauna wet;
9. Archeologie;
10. Waterparagraaf.

Afhankelijk van de aard en omvang van het project, de mate van ingrijpendheid, de actualiteit van het gemeentelijk ruimtelijk beleid en de relevantie voor het ruimtelijk beleid van de andere overheden, zal de onderbouwing van de verschillende aspecten uitgebreid of minder uitgebreid zijn.

BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Ligging en beschrijving van het project

Het project wordt gerealiseerd op de locatie Oude Nieuwlandseweg 37B1, Ouddorp, gemeente Goeree-Overflakkee, kadastraal bekend OUDDORP B 1983, recentelijk aangekocht door opdrachtgevers. De locatie is gelegen ca. 2 km ten noord-noordwesten van de dorpskern Ouddorp. Het object is momenteel niet in gebruik.

Gegevens opdrachtgevers:

E.H.G. Nijhof
E.G.M. Kallewaard
Joop den Uylstraat 6
6041 PZ Roermond

GEMEENTELIJK BELEID

Planologische situatie

Bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2012"

Het perceel is gelegen achter de woning Oude Nieuwlandseweg 37. In dit gebied is een concentratie van grotere en kleinere verblijfsrecreatieterreinen. Het perceel maakt onderdeel uit van het zandwallengebied, dat in de 13^e en 14^e eeuw ontstaan is als gevolg van ontginning van het "Oude Nieuwland". Hierbij ontstonden smalle akkers, gescheiden door een greppel.

Door de schaalvergroting in de landbouw verminderde in de loop van de tijd echter de aantrekkelijkheid van de akkers voor agrarische activiteiten. In de tweede helft van de vorige eeuw gingen steeds meer mensen op vakantie. De Deltawerken vormden een impuls voor recreatie en toerisme, omdat de bereikbaarheid van Goeree-Overflakkee aanzienlijk toenam.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2012".

Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de bestemming "Recreatie — Verblijfsrecreatie".

Deze gronden zijn bestemd voor recreatief verblijf. Op deze gronden zijn vier verblijfseenheden toegestaan met de daarbij behorende erfbouw. Binnen de planregels van het bestemmingsplan is het niet mogelijk het aantal recreatiewoningen uit te breiden.

Er is bereidheid om medewerking te verlenen aan het toevoegen van een zomerwoning ten einde het mogelijk te maken dat het perceel opnieuw in gebruik kan worden genomen.

Om dit mogelijk te maken dient op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning een uitgebreide procedure te worden gevolgd.

Het college van de gemeente Goeree-Overflakkee heeft medewerking toegezegd aan het realiseren van de gewenste zomerwoning. Het niet verlenen van medewerking leidt tot onevenredige financiële schade voor de perceel eigenaren.

Samengevat

De gewenste ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden door het voeren van een procedure op grond van de Wabo. Middels deze procedure kan aan het perceel één zomerwoning worden toegevoegd.

BELEIDSKADERS

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De nota ruimte (2004) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen: een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen.

Voor het buitengebied kiest het rijk voor een algemene kwaliteitsaanpak, gericht op ruimte voor dynamiek en ontwikkeling — transformatie - en bescherming van waarden. Om de verschillende ruimtebehoeften in het buitengebied te kunnen accommoderen zal zuinig omgegaan moeten worden met de beschikbare ruimte en zullen functies met elkaar gecombineerd moeten worden. De waarden op het gebied van landschap, natuur en cultuurhistorie zijn uitgangspunt bij de invulling van deze strategie.

De nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkelingen waarin alle betrokkenen participeren. Het accent verschuift van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie. Het realiseren van onderhavig initiatief past binnen dit beleid.

Provinciaal beleid

Verordening Ruimte

Het perceel is gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Het object betreft een zomerwoning ter vervanging van een stacaravan, welke al in 1977 op het perceel is geplaatst en inmiddels verwijderd is. Het aanwezig zijn van recreatieve functies buiten bestaand stads- en dorpsgezicht, is niet strijdig met het provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2012"

Van toepassing is het bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2012" van de voormalige gemeente Goedereede, vastgesteld d.d. 22 november 2012. In dit bestemmingsplan, heeft het perceel Oude Nieuwlandseweg 37B1 de bestemming "Recreatie — Verblijfs-Recreatie Wonen-3".

Deze bestemming is gelijk aan het voorgaande bestemmingsplan "Landelijk Gebied", vastgesteld op 19 mei 1994. Het op 22 november 2012 vastgestelde bestemmingsplan heeft een conserverend karakter, waardoor er geen nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn meegenomen. Daarnaast is het aantal aanwezige recreatieve verblijfsobjecten op de verbeelding en in de planregels van het bestemmingsplan vastgelegd.

INTEGRALE AFWEGING

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Bij onderhavig initiatief is sprake van het toevoegen van een zomerwoning. Beoogt wordt het voortzetten van het recreatief gebruik, alleen dan in overeenstemming met de planregels van het bestemmingsplan. In dit geval is dan ook het opstellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden niet van toepassing.

Beeldkwaliteit

In onderhavige situatie is sprake van uitbreiding van het aantal zomerwoningen. De uitbreiding vindt plaats op een kleinschalig recreatieterrein, gelegen in een gebied met meerdere recreatieterreinen.

Ontwikkelingsplanologie

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de binnen- en buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling dient om die reden te worden gerealiseerd middels een ruimtelijke procedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a 3° van de Wabo.

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient dan ook ter motivering van deze procedure.

Archeologie

Het beoogde plan heeft betrekking op voortzetting van bestaand gebruik. Ingevolge het bestemmingsplan heeft het perceel een lage verwachtingswaarde. Gelet op het beoogde bouwwerk is archeologisch onderzoek niet nodig.



MILIEUASPECTEN

Natuurbeschermingswet

Het projectgebied is gelegen in het zogenaamde zandwallengebied. De zandwallen zijn bedoeld voor natuur en ook als zodanig in het bestemmingsplan bestemd. Het betreft echter geen natuur zoals bedoeld in de natuurbeschermingswet 1998, Natura 2000 of Ecologische Hoofdstructuur. De ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de flora en fauna in het gebied. Derhalve zijn er ook geen fysieke gevolgen voor de natuurbescherming. De voorgenomen ontwikkeling zal geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van aanwezige planten- en diersoorten.

Waterhuishouding

Met de voorgenomen ontwikkeling, vind een gedeeltelijke verharding plaats van het aanwezige oppervlak. De toename aan verharding blijft binnen de gestelde normen. Een wateradvies kan derhalve achterwege blijven.

Geluid

De eerste gevel van de beoogde zomerwoning ligt op ca. 130 m vanaf het hart van de Oude Nieuwlandseweg. Tussen de weg en de beoogde locatie is een reguliere- en twee zomerwoningen gelegen alsmede een zandwal. Deze situatie leidt niet tot strijdigheid met de wet geluidshinder.

Externe veiligheid

Voor onderhavig perceel is dit niet van toepassing.

Bodem

Het beoogde project leidt tot bouwactiviteiten van tijdelijke aard maar er is geen sprake van gebruikswijziging. De voormalige stacaravan stond op het perceel sinds 1977. Het gebruik dáárvoor was agrarisch. Het ligt niet in de verwachting dat voor 1977 op het perceel andere activiteiten zijn geweest, waardoor nu sprake is van een bodemvervuiling. Gelet op de voortzetting van het huidige gebruik is een bodemverontreiniging in de zin van de Wet bodembescherming niet aan de orde is de bodem geschikt voor de voorgenomen bouwactiviteit.

BELANGEN VAN DERDEN

Bedrijven van derden

Het toevoegen van een één recreatieverblijf heeft geen gevolgen voor (agrarische) bedrijven in de omgeving.

Belangen van derden

Door onderhavig initiatief worden vermoedelijk geen belangen van derden geschaad. In het kader van de te volgen procedure zullen de stukken ter inzage worden gelegd en zullen derden de mogelijkheid hebben om hun zienswijze in te dienen. Deze zullen door de gemeente beoordeeld en in overleg met initiatiefnemer afgewogen worden.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Planschade analyse

Zoals uit deze onderbouwing blijkt, wordt geen conflict verwacht met andere partijen. De voorgenomen bouw van een zomerwoning past binnen de grondbestemming. Vanaf 1977 heeft op het perceel een stacaravan gestaan. Gezien de aanwezige aansluitingen van riolering en nutsvoorzieningen kan het voortzetting van het gebruik worden aangetoond.

Planschade overeenkomst

De mogelijkheid tot het indienen van een planschade door derden kan niet worden uitgesloten. Toch zal de gemeente veelal vragen om een planschade overeenkomst af te sluiten tussen gemeente en initiatiefnemer. Eventuele planschade komt als gevolg daarvan deels of geheel voor rekening van de aanvrager. Op grond van afdeling 6.1 Wro is een planschade-overeenkomst afgesloten.

PROCEDURE, OVERLEG EN PLANSTUKKEN

Procedure

Om de voorgenomen bouw van een zomerwoning definitief te maken, is door initiatiefnemer een omgevingsvergunning ingediend. Om reden dat het bouwen van de zomerwoning niet te realiseren is binnen de binnen- en buitenplanse flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan, is een procedure noodzakelijke op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning artikel 2.12 lid 1 sub a 3°. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend wanneer deze wordt gemotiveerd door middel van een ruimtelijke onderbouwing.

De aanvraag omgevingsvergunning, alsmede de ruimtelijke onderbouwing met daarnaast de zakelijke beschrijving zullen overeenkomstig artikel 3:8 Awb, voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, voor het door belanghebbenden naar voren kunnen brengen van zienswijzen.

Planstukken

Tot de planstukken behoren:

- de aanvraag omgevingsvergunning;
- de onderhavige ruimtelijke onderbouwing;
- de zakelijke beschrijving.

Conclusie

Dit onderdeel is bedoeld om het bouwen van een zomerwoning mogelijk te maken. Een en ander door het verstrekken van een omgevingsvergunning met daarbij een besluit om van het bestemmingsplan af te wijken op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning artikel 2.12 lid 1 sub a 3°. Ten behoeve van dit besluit is de ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Het plan is niet in strijd met rijksbeleid en voldoet aan de eisen welke gesteld zijn opgenomen in het provinciaal planologisch- en gemeentelijk beleid.

Bovendien heeft het project geen nadelige gevolgen voor de directe omgeving en ondervindt het project geen hinder van en voor in de omgeving voorkomende activiteiten.

Er is derhalve ruimte voor de gemeente Goeree-Overflakkee om mee te werken aan het onderhavige initiatief.



Tekenburo - en advies Droger Bouw
t.a.v. De heer M.C. Droger
Prinses Marijkestraat 9
3241 VJ MIDDELHARNIS

Ons Kenmerk : Z -16-75205/93219
: V2016-0178
Behandelaar : Steenhoek, R.
Uw brief :
Onderwerp : Uitslag vooroverleg
omgevingsvergunning

Datum : 22 december 2016
Bijlage(n) :



Geachte heer Droger,

Op 8 december 2016 hebben wij uw aanvraag ontvangen voor een vooroverleg omgevingsvergunning voor de locatie Oude Nieuwlandseweg 37b1 te Ouddorp.

Welstandsnota

Wij hebben uw schetsplan getoetst aan de van toepassing zijnde criteria van de Welstandsnota. Uw bouwplan is in overeenstemming met deze criteria.

Bestemmingsplan

Wij hebben uw schetsplan getoetst aan het vigerende bestemmingsplan "Recreatieterreinen 2012" met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Uw bouwplan past niet binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.

Er geldt voor recreatiewoningen een maximum goothoogte van 3 m en een maximum inhoud, inclusief in pandige bergplaats, van 350 m³. Indien recreatiewoningen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand, exclusief eventuele aangebouwde bergplaatsen of overkappingen, ten minste 5 m. Gelet op de aanduiding ten aanzien van het aantal mogen binnen het bouwvlak maximaal 4 recreatiewoningen worden gebouwd.

De aanvraag betreft het oprichten van een vrijstaande recreatiewoning. Deze heeft een inhoud van 345 m³ en een goothoogte van exact 3 m. De recreatiewoning past ten aanzien van zijn afmetingen binnen de regels. De woning staat op 5 m en 14,9 m uit de perceelgrenzen waarmee voldaan wordt aan de onderlinge afstand. In de huidige situatie zijn er echter reeds 4 recreatiewoningen binnen het bouwvlak aanwezig. Het oprichten van een vijfde recreatiewoning is in strijd met het bestemmingsplan. Wij zijn bereid medewerking te verlenen met het toepassen van de uitgebreide procedure.

Een definitieve bestemmingsplantoets zal uitgevoerd worden bij het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning.

Vervolgprocedure

Mocht u besluiten om aan de hand van dit vooroverleg een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, verzoeken wij u dit binnen een periode van 1 jaar na dagtekening te doen. Als u binnen genoemde termijn geen aanvraag omgevingsvergunning indient, zullen wij uw vooroverleg vernietigen. De uitkomst van dit vooroverleg wordt door ons dan niet meer gebruikt.

Wij adviseren u de eventuele aanbevelingen en adviezen in de aanvraag om omgevingsvergunning te verwerken. Indien u de aanpassingen niet verwerkt, zijn wij genoodzaakt de door u gevraagde vergunning te weigeren.

Voor het aanvragen van een omgevingsvergunning verwijzen we u naar www.omgevingsloket.nl. U kunt op deze site het formulier digitaal invullen en inclusief bijbehorende stukken verzenden naar de gemeente. Houdt er echter wel rekening mee dat u hiervoor een DigiD nodig heeft.

Bezwaar

Voor de goede orde delen we u mee dat deze brief geen besluit is op grond van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht. Er zijn dan ook geen bezwaarmogelijkheden.

Voor meer informatie over deze brief kunt u contact opnemen met dhr. R. Steenhoek op telefoonnummer 140187. Wanneer u schriftelijk reageert, verzoeken wij u ons kenmerknummer V2016-0178 te vermelden.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Goeree-Overflakkee,
namens dezen,

dhr. R. Steenhoek
Medewerker vergunningverlening

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend