



GEMEENTE GOEREE-OVERFLAKKEE

Bestemmingsplan 'Oudelandseweg 70 Ouddorp'

Vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente
Goeree-Overflakkee bij besluit van 14 maart 2019,

De secretaris,

De burgemeester,

PLAN & OMGEVING

's Heer Abtskerke
Polderweg 6, 4444 AA

tel: +31 6 11782614
e-mail: info@planomgeving.nl
URL: www.planomgeving.nl

gemeente	Goeree-Overflakkee
titel	Bestemmingsplan 'Oudelandseweg 70 Ouddorp'
imronummer	NL.IMRO.1924.ODPOudelweg70-bp20
projectnummer	GF2006
status	Definitief
Ontwerp	31 oktober 2018
Vastgesteld	14 maart 2019



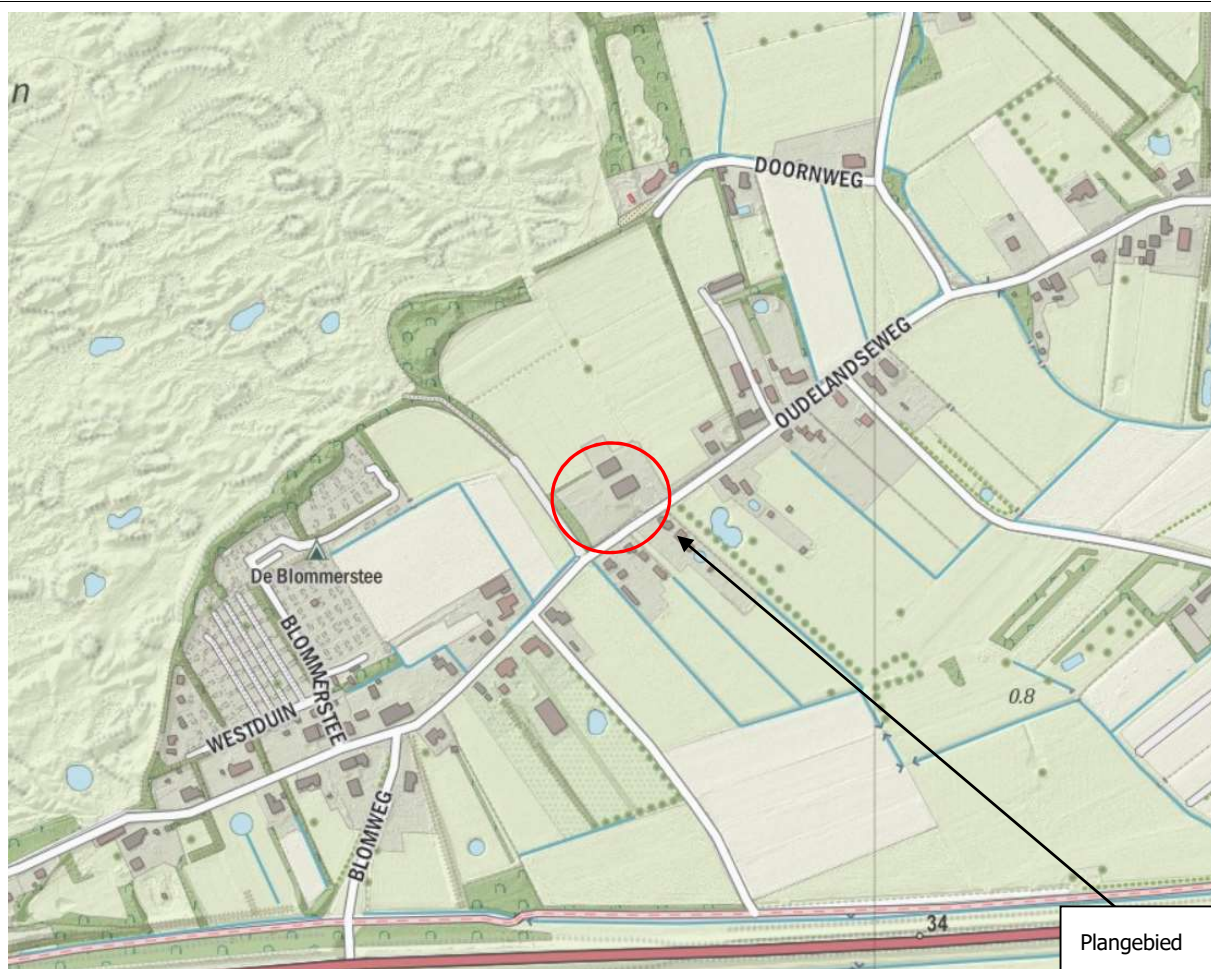
TOELICHTING

TOELICHTING

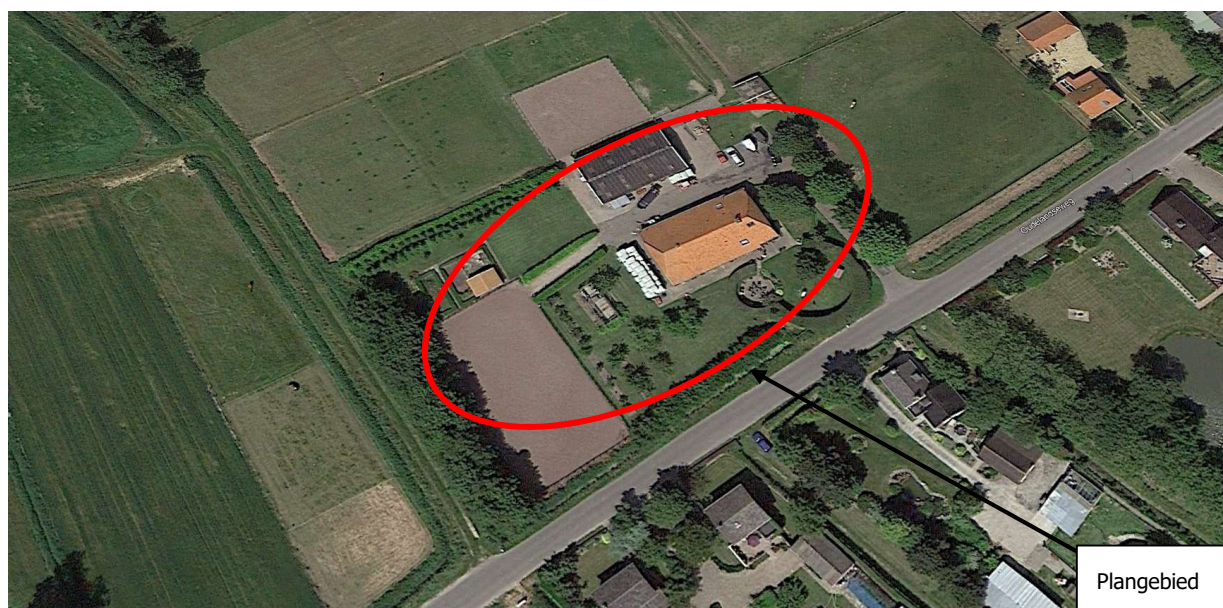
Behorende bij het bestemmingsplan 'Oudelandseweg 70 Ouddorp'.

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Leeswijzer	4
2	BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE	5
2.1	Bestaande locatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	13
3.4	Toetsing beleidskader	14
4	KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING	16
4.1	Duurzaamheid	17
5	JURIDISCHE ASPECTEN	19
5.1	Algemene opzet	19
5.2	Verbeelding	19
5.3	Regels	20
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
7	MAATSCHAPPELIJKE TOETSING	25
7.1	Inspraak	25
7.2	Overleg	25



Figuur 1: Topografische kaart met ligging van het plangebied



Figuur 2: Luchtfoto ligging plangebied

1 INLEIDING

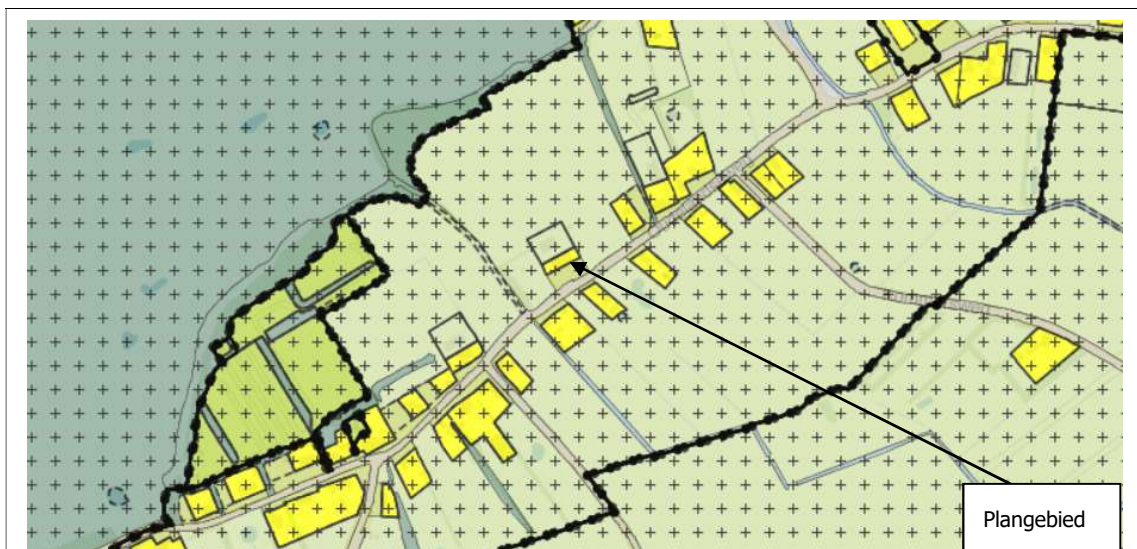
1.1 Aanleiding

Aan de Oudelandseweg 70 te Ouddorp is de voormalige boerderij 'De Palmstee' gelegen. Deze karakteristieke boerderij wordt momenteel bewoond door één huishouden. De eigenaar heeft het voornemen een tweede woning in de bestaande boerderij toe te voegen. De boerderij heeft voldoende oppervlak en volume om er twee woningen in te kunnen realiseren, waardoor het uitbouwen van de boerderij ten behoeve van het realiseren van een tweede woning, niet nodig is. Alleen binnen het bestaande bouwvolume zullen verbouwwerkzaamheden worden verricht.

De ligging van de projectlocatie is weergegeven in figuur 1. In figuur 2 is een luchtfoto van het plangebied en de omgeving afgebeeld.

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is gelegen, vallen binnen het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Oudeland en Oude Nieuwland 2013' van de gemeente Goeree Overflakkee (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 december 2013) en hebben de bestemming 'Wonen-2' en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie-5'. Binnen de bestemming 'Wonen-2' is het niet mogelijk om binnen één woning, meerdere huishoudens te huisvesten. In het bestemmingsplan zijn verder ook geen afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de beoogde ontwikkeling op deze locatie te realiseren. Om de beoogde bestemmingswijziging mogelijk te maken, is het derhalve noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Daarbij heeft de gemeente Goeree-Overflakkee aangegeven dat de ontwikkeling kan worden opgenomen in een (klein) bestemmingsplan. In dit kader is het voorliggende bestemmingsplan 'Oudelandseweg 70 Ouddorp' opgesteld. Dit bestemmingsplan (postzegelplan) vormt de juridisch-planologische basis voor de voorgestane ontwikkeling.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit de toelichting, de regels en de verbeelding. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Oudelandseweg 70 Ouddorp' weergegeven. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De kwaliteit van de leefomgeving wordt behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde en tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke toetsing en overleg behandeld.



Figuur 4: foto's bestaande situatie

2 BESTAANDE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Bestaande locatie

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Oudelandseweg 70 te Ouddorp. Het perceel is gelegen ten westen van Ouddorp in het buitengebied van de gemeente Goeree-Overflakkee. Het perceel is onderdeel van een lintstructuur en wordt aan weerszijden begrenst door woonbestemmingen. De achterzijde van het perceel grenst aan de agrarische gronden. Aan de voorzijde van het perceel, is de Oudelandseweg gelegen met aangrenzend (overzijde) woonbestemmingen. Aan de achterzijde van het perceel, is het natuurgebied 'Duinen Goeree & Kwade Hoek' gelegen.

Huidige inrichting plangebied

Het perceel gelegen aan de Oudelandseweg 70 is een woonperceel, dat voorheen onderdeel was van een agrarisch bedrijf. Het totale perceel, kadastraal bekend gemeente Ouddorp, sectie H, nummer 1589, is groot 51.558 m². Het perceel is planologisch in drieën verdeeld. Aan de voorzijde, grenzend aan de Oudelandseweg hebben de gronden de bestemming 'Tuin'. De karakteristieke schuur met aan weerszijde een stuk erf heeft de bestemming 'Wonen-2'. Hierin is de woning gerealiseerd. De karakteristieke schuur/woning is circa 300 m² (23m x 13m). Het overige gedeelte van het perceel, aan de noordzijde van de woning, kent de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden'. Grenzend aan de woning is hier een agrarisch bouwvlak gelegen van circa 1.375 m². Binnen dit bouwvlak staat een loods in gebruik voor onder meer het onderbrengen van paarden. Het perceel wordt aan de oostzijde ontsloten op de Oudelandseweg. In figuur 4 zijn een aantal foto's van de bestaande situatie weergegeven.

2.2 Beoogde situatie

Het is de bedoeling om binnen de bestaande bouwmassa van de karakteristieke schuur twee woningen te realiseren. De boerderij 'De palmstee' verkeert nog in een vrij goede (bouwkundige) staat en is door zijn massa, vormgeving en architectuur, behoudens waardig. Zoals reeds aangegeven heeft de boerderij voldoende oppervlak en volume om daarin twee woningen te kunnen realiseren. Het is daardoor niet noodzakelijk om de boerderij uit te bouwen ten behoeve van voldoende woonruimte. Hierdoor behoudt de boerderij de oorspronkelijke massa en verschijningsvorm. Van gemeentewege wordt aangegeven dat behoud van de boerderij, bij een afnemende tendens van boerderijen binnen de gemeente, van belang is.

Om de karakteristiek van de boerderij, maar ook het karakter van de directe omgeving van de boerderij te behouden, is het van belang dat er geen toename plaatsvindt van het aantal vierkante meters aan bijgebouwen. Voorts zal ter bescherming van de karakteristiek van de boerderij zelf een sloopverbod in de bestemmingsplanregels worden opgenomen.

De huidige indeling van de boerderij zal wijzigen. Een nadere invulling moet hier nog voor worden gemaakt. Het is de bedoeling dat de boerderij in tweeën wordt gedeeld, waarbij het oostelijke gedeelte (deel 1/woning 1) ongeveer 15 meter breed en ongeveer 13 meter diep zal worden en het westelijke gedeelte (deel 2/woning 2) ongeveer 8 meter breed en ongeveer 13 meter diep zal worden. In figuur 5 is de bestaande en de beoogde indeling van de karakteristieke boerderij weergegeven.



Figuur: 5: Bestaande en beoogde indeling karakteristiek boerderij.

Landschappelijke inpassing

De huidige woning in de karakteristieke schuur aan de Oudelandseweg 70 is reeds voorzien van een landschappelijke inpassing. Deze zal als gevolg van de nieuwe indeling van de karakteristieke schuur en het toevoegen van een woning daarin, niet wijzigen.

Parkeren/Verkeer

Parkeren zal net als in de huidige situatie plaatsvinden op eigen terrein. Het omliggende erf aan de Oudelandseweg 70 biedt daarvoor voldoende ruimte. Ook de ontsluiting van beide woningen zal via de bestaande ontsluiting op de Oudelandseweg blijven plaatsvinden.

3 BELEID

De beoogde ontwikkeling dient te passen binnen het vigerende en toekomstige ruimtelijk beleid. Om die reden wordt in dit hoofdstuk ingegaan op relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsnotities.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte. 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.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Punt 1, het vergroten van de concurrentie positie, ziet met name op het belang dat internationaal opererende bedrijven niet alleen in Nederland blijven, maar dat er zich ook meer bedrijven, ondernemers en internationale kenniswerkers blijvend vestigen. Het bieden van een bijhorend vestigingsklimaat is hiervoor noodzakelijk. Dit wordt ook wel de 'quality of life' genoemd.

De onderhavige ontwikkeling is in het voormelde kader, zulks vanwege de kleine omvang (schaal) in dezen niet van belang.

Ingegaan wordt op punt 3, waarborgen kwaliteit leefomgeving:

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder luidt als volgt:

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover hier van belang:

(...)

Lid 2

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.

Lid 3

Indien in een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid toepassing is gegeven aan artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet kan bij dat bestemmingsplan worden bepaald dat de beschrijving van de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling en een motivering als bedoeld in het tweede lid eerst wordt opgenomen in de toelichting bij het wijzigings- of het uitwerkingsplan als bedoeld in dat artikel.

Lid 4

Een onderzoek naar de behoefte als bedoeld in het tweede lid, heeft, in het geval dat een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid ziet op de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en dit onderzoek betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Kort gezegd is het de bedoeling dat bij het toepassen van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en, als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Binnen het plangebied bevinden zich geen ruimtelijke belangen zoals benoemd in het rijksbeleid. Het rijksbeleid staat derhalve de onderhavige ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten van de Provincie Zuid-Holland de Visie Ruimte en Mobiliteit, het Programma Ruimte, het Programma Mobiliteit en de Verordening Ruimte vastgesteld. Het beleid is op 1 augustus 2014 in werking getreden. De VRM wijzigt periodiek. De laatste wijziging was op 30 mei 2018 en is in werking getreden op 29 juni 2018.

Deze tijd vraagt om maatwerk, flexibiliteit en aanpassingsvermogen, onder andere omdat ontwikkelingen minder voorspelbaar zijn en demografische ontwikkelingen in de diverse regio's verschillen. Maatwerk, flexibiliteit, aanpassingsvermogen en samenwerking zijn sleutelbegrippen in de Visie Ruimte en Mobiliteit.

De provincie stelt de behoefte van de gebruiker centraal; het aanbod moet afgestemd zijn op de vraag. Daarbij zet de provincie in op een efficiënte benutting van de ruimte en de netwerken, met aandacht voor de (ruimtelijk) kwaliteit. De provincie heeft vier rode draden benoemd:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is;
2. vergroten van de agglomeratiekracht;
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;

4. bevorderen van een water- en energie efficiënte samenleving.

De vier rode draden zijn uitgewerkt in regelgeving, door het toepassen van:

- a. de ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de integrale kwaliteitskaart;
- c. het categoriseren van alle gebieden naar kwaliteiten gekoppeld met de aard en schaal van ontwikkelingen.

Ad A.

De provincie Zuid-Holland past de ladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening toe en heeft deze aangevuld. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 2.1.1 lid 1 van de Verordening Ruimte. Hierna, onder het kopje 'Verordening Ruimte' zal nader op de ladder voor duurzame verstedelijking ingegaan worden.

Ad B.

De integrale kwaliteitskaart is opgebouwd uit vier lagen: de laag van de ondergrond, de laag van de cultuur- en natuurlandschappen, de laag van de stedelijke occupatie en de laag van de beleving. De kwaliteitskaart is uitgewerkt in een aantal specifieke richtpunten per laag. Ontwikkelingen moeten rekening houden met deze richtpunten.

1. Laag van de ondergrond

Het plangebied is gelegen in het 'Kustcomplex'. Richtpunten zijn:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de duinen en de kust.
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen 'hoog en droog' en 'laag en nat' en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

De onderhavige ontwikkeling sluit prima aan op de bovengenoemde richtpunten. Er vinden geen ingrijpende wijzigingen plaats in het landschap.

2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied maakt deel uit van het kustlandschap: strand- en duinlandschap. De richtpunten van dit type landschap zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van het strand en de duinen.
- Ontwikkelingen dragen zorg voor het behoud van het openbare karakter en de afwisseling in de belevingskwaliteit (van druk naar rustig) langs de kust van Zuid-Holland. Nieuwe strandbebouwing voor verblijfsrecreatie nabij duingebied op rustige stranden is daarmee niet toegestaan.

Het plangebied maakt deel uit van het rivierdeltalandschap: eilanden en (voormalige) zeearmen. Het eiland Goeree-Overflakkee heeft zijn eigen karakter. Dit karakter wordt mede gevormd door de verschillen in afstand tot en de verbinding met het stedelijk gebied, de landschappelijke opbouw van de eilanden zelf en de aard van het omringende water. Versterken van het deltakarakter en vergroten van de diversiteit van karakters van de eilanden draagt bij aan het behoud van diversiteit in de Delta. Een opgave is het om de recreatieve gebruikswaarde van de

eilanden te vergroten in combinatie met een gebiedsspecifieke, in de omgeving passende inrichting.

De onderhavige ontwikkeling sluit prima aan op de bovengenoemde richtpunten.

3. Laag van de stedelijke occupatie

Deze laag bestaat uit het bebouwde gebied (steden en dorpen) en de doorlopende netwerken van wegen, vaarwegen, spoor en groen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt aandacht gevraagd voor het behouden of versterken van de identiteit en gebruikswaarde van stads en dorpsgebied. Het plangebied is niet gelegen in het bebouwde gebied. Deze laag is dan ook niet van toepassing.

4. Laag van de beleving

Deze laag gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. Het plangebied is niet gelegen in een identiteitsdrager zoals bijvoorbeeld een kroonjuweel. Deze laag is dan ook niet van toepassing.

Ad C.

De provincie heeft gebieden ingedeeld in twee beschermingscategorieën:

- Beschermingscategorie 1: gebieden met bijzondere kwaliteit (bv. NNN en Natura2000 en cultuurhistorische kroonjuwelen). Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden.
- Beschermingscategorie 2: gebieden met specifieke waarde (weidevogelgebieden buiten NNN, groene buffers, graslanden in Bollenstreek en openbare recreatiegebieden). Ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden zijn mogelijk, maar met inachtneming van het in stand houden van de specifieke waarden.

Het plangebied is niet in de voornoemde beschermingscategorieën gelegen. Op het plangebied is derhalve het generieke kwaliteitsbeleid van toepassing.

Verordening Ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een verordening er één is. De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Niet alle onderwerpen zijn geschikt voor opname in een verordening. In het algemeen lenen vooral onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor. De provincie heeft in de Verordening ruimte 2014 daarom onder meer regels opgenomen over kantoren, bedrijven, detailhandel, glastuinbouw, boom- en sierteelt, bollenteelt, ruimtelijke kwaliteit, agrarische bedrijven, waterkeringen, provinciale vaarwegen, recreatieve vaarwegen, windenergie, archeologie en molen - en landgoedbiotopen.

Een belangrijk onderdeel van het provinciale beleid, dat opgenomen is in de verordening, is de ladder voor duurzame verstedelijking. Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende eisen:

- a. de stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd;

- b. in die behoefte wordt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, of;
- c. indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stads- en dorpsgebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt gebruik gemaakt van locaties die:
 - 1. gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld,
 - 2. passen in de doelstellingen en richtpunten van de kwaliteitskaart van de Visie ruimte en mobiliteit, waarbij artikel 2.2.1. van toepassing is, en;
 - 3. zijn opgenomen in het Programma ruimte, voor zover het gaat om locaties groter dan 3 hectare.

In de Verordening Ruimte 2014 is er geen ondergrens bepaald voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. Op basis van jurisprudentie blijkt dat één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling:

- drie woningen rechtstreeks, drie woningen via een wijzigingsbevoegdheid bij bestaande lintbebouwing (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingerwerf))
- één woning (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland))

Het begrip 'woningbouwlocatie' (zoals opgenomen in de omschrijving van het begrip 'stedelijke ontwikkeling' in artikel 1.1.1 Bro) is niet nader gedefinieerd. Gelet op de kleinschalige woningbouw die bovenstaande plannen mogelijk maken, is de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van oordeel 'dat de plannen niet voorzien in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. De plannen kunnen dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling'.

De beoogde ontwikkeling ziet op de toevoeging van 1 wooneenheid. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

In relatie tot de onderhavige ontwikkeling dient ook gekeken te worden naar artikel 2.2.1 van de verordening: de nieuwe (ruimtelijke) ontwikkeling dient te passen binnen de aard en schaal van het gebied en te voldoen aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. Het kwaliteitsbeleid van de provincie gaat uit van een 'ja, mits' benadering. Een nieuwe ontwikkeling wordt in principe positief benaderd, mits er geen nadeel volgt op toepasselijke waarden. Een kleinschalige ontwikkeling heeft daarbij minder impact dan een grootschalige ontwikkeling.

Voor de uitwerking wordt verwezen naar Ad B. onder de kop: Visie Ruimte en Mobiliteit en Verordening Ruimte.

Ontwerp Wijziging 2018 Visie ruimte en mobiliteit, het Programma ruimte en de Verordening ruimte 2014

Het ontwerp van de Wijziging 2018 ligt met ingang van 15 december 2017 tot en met donderdag 25 januari 2018 ter inzage. In deze periode kan iedereen met een zienswijze reageren op het door Gedeputeerde Staten vastgestelde ontwerp. De Wijziging 2018 heeft betrekking op diverse onderwerpen, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking, detailhandel, behoefteramingen bedrijventerreinen en stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare.

Voor het voorliggende plan is met name de wijziging van de ladder voor duurzame verstedelijking van belang. De eigen provinciale ladder wordt losgelaten en er wordt een verwijzing naar de rijksladder opgenomen in de Verordening ruimte om het provinciaal belang bij toepassing van de

ladder voor duurzame verstedelijking te benadrukken. Bestemmingsplannen kunnen derhalve door de provincie worden beoordeeld op de wijze van toepassing van de rijksladder. Als er bovenlokale effecten zijn, zal de provincie bezien of het bestemmingsplan een toereikende beschrijving van de behoefte bevat. Als in de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, zal de provincie bezien of hierover een adequate motivering is opgenomen.

Conclusie

Op grond van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het provinciaal beleid niet aan de onderhavige ontwikkeling in de weg staat.

3.3 Gemeentelijk beleid

Regionale structuurvisie Goeree – Overflakkee

In december 2010 stelden de gemeenteraden van de toenmalige gemeenten Goedereede, Dirksland, Middelharnis en Oostflakkee de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSV) vast. Als gevolg van gewijzigd beleid bij de provincie, die de rode contouren heeft losgelaten en de gemeente die haar koers heeft vastgelegd in de Eilandvisie, was het hoofdstuk met betrekking tot Wonen van de RSV uit 2010 niet actueel meer. In 2017 is daarom hoofdstuk 6 Visie op wonen (deel A) geactualiseerd. Ook is de RSV al eerder (in 2014) gedeeltelijk herzien, namelijk ten aanzien van het aspect windenergie.

In deze visie worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Om de waargenomen trend van sociaaleconomische teruggang te doorbreken worden keuzes gemaakt. Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland uit het oog te verliezen, anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland.

De RSV bestaat uit twee documenten: een visiedeel en een deel met analyses. De centrale visie van de RSV ziet Goeree-Overflakkee als 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. De belangrijkste economische peiler is de toeristische sector. Ook andere (economische) initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.

Voor het plangebied geldt het versterken en verbeteren van kusttoerisme op de Kop van Goeree en behoud kleinschalig halfopen cultuurhistorisch waardevol buitengebied in de strategische visie op lange termijn. Daarbij moet de toegankelijkheid worden vergroot en is de ontwikkeling van kleinschalige nieuwe functiecombinaties in beginsel mogelijk.

Eén van de veertien strategische hoofdlijnen uit de visie betreft sanering van verouderde agrarische complexen met ruimte-voor-ruimteregeling of herbestemmen met andere functies (platteland vernieuwing, wonen, zorg).

Toekomstvisie Goeree-Overflakkee

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. Goeree-Overflakkee wil koploper zijn in duurzame energiewinning en besparing.

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst: De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.

1. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
2. De kwaliteit, van leven en van groei.
3. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
4. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
5. 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.

3.4 Toetsing beleidskader

Op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau wordt aangesloten op het bestaande beleid. De voorgenomen toevoeging van één wooneenheid betreft geen stedelijke ontwikkeling omdat de ontwikkeling slechts voorziet in de toevoeging van één woning.

In artikel 2.1.11 van de Verordening Ruimte 2014 wordt het mogelijk gemaakt om een bestemmingsplan op te stellen dat voorziet in nieuwe woningen buiten bestaand stads- en dorpsgebied als gaat om onder andere de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in reeds aanwezige lintbebouwing buiten bestaand stads- en dorpsgebied, het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen en de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte betreft. De voorwaarde hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overvloedige bebouwing en kassen. Het voorliggende plan sluit aan bij de bovenstaande regeling.

Gezien het bovenstaande vormen het nationale, provinciale en gemeentelijke beleid geen belemmering voor de haalbaarheid van de toevoeging van één wooneenheid aan de bestaande woonbebouwing aan de Oudelandseweg 70 te Ouddorp.

4 KWALITEIT VAN DE LEEFOMGEVING

In dit hoofdstuk worden normaliter de navolgende aspecten uitvoerig beschreven:

Bodem, Archeologie en Cultuurhistorie, Water, Flora en fauna, Milieuhinder, Geluidhinder, Luchtkwaliteit, Externe veiligheid en overige aspecten die van belang zijn in het kader van de kwaliteit van de leefomgeving.

De ontwikkeling, het toevoegen van een wooneenheid aan een reeds bestaande woonfunctie, waarbij alleen de bestaande bebouwing wordt gewijzigd echter niet uitgebreid, heeft geen invloed op de voormelde aspecten.

Volledigheidshalve zij wel het navolgende pgemerkt.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Bro. Hiermee is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Naast archeologie dienen ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument 'Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)'. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende 'Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland' zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Regioprofielen Cultuurhistorie

De provincie Zuid-Holland wil waardevolle cultuurhistorische elementen behouden of inpassen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Om dit richting te geven, zijn Regioprofielen Cultuurhistorie opgesteld. De zestien regioprofielen dienen als een handreiking en sturingskader voor gemeenten, waterschappen, terreinbeheerders en adviesbureaus om cultuurhistorie op te nemen in ruimtelijke plannen. Ze zijn een uitwerking van de algemene richtlijnen voor cultuurhistorie in ruimtelijke plannen zoals die staan in de provinciale Structuurvisie.

Cultuurhistorische kaart

De cultuurhistorische kaart van Zuid-Holland geeft een overzicht van cultuurhistorische kenmerken en waarden in deze provincie. Het is een overzicht op hoofdlijnen, bijvoorbeeld van waardevolle verkavelingspatronen, gebieden met een archeologische verwachtingswaarde of monumentale boerderijlinten. Dit is het schaalniveau waarop de provincie beleid voert. De cultuurhistorische kaart - ook aangeduid als Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS) - kent drie verschillende thema's: archeologie, historische stedenbouw en historisch landschap

Uit de CHS-kaart van de provincie Zuid-Holland blijkt dat het plangebied niet is gelegen in erfgoedgebieden (kroonjuwelen en werelderfgoed). De erfgoed thema's: molens, landgoederen en kasteelterreinen zijn ook niet van toepassing. Voor het thema archeologie wordt verwezen naar de hiervoor beschreven alinea's onder de subtitel archeologie.

Voor de beoogde ontwikkeling is regioprofiel 12 'Topgebied: Kop van Goeree' van belang. Voor topgebieden geldt de provinciale sturingsrichtlijn: continuïteit van karakter. Met deze richtlijn wordt aangegeven hoe de provincie in beginsel met ontwikkelingen wil omgaan wat betreft cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit. Cultuurhistorie is hier een belangrijke randvoorwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is om bij toekomstige ontwikkelingen de structuur van topgebieden te behouden en versterken door het herkenbaar houden van de ruimtelijke kenmerken hiervan (verkavelingsrichting, openheid, bebouwingsstructuur, profiel van kades, wegen en waterlopen). Dit betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen die strijdig zijn met genoemd uitgangspunt altijd een nadere afweging zal plaatsvinden, waarbij het cultuurhistorische belang zwaar weegt. Ruimtelijke ontwikkelingen die passen binnen genoemd uitgangspunt zijn in principe mogelijk.

De functie wonen is reeds op het gehele perceel mogelijk. De toevoeging van een wooneenheid tast de cultuurhistorische waarden niet aan. Door toevoeging van de wooneenheid wordt zelfs een bestemming van deze beeldbepalende boerderij bewerkstelligd. Het aspect cultuurhistorie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.1 Duurzaamheid

(Inter)nationaal klimaatbeleid

Om minder afhankelijk te zijn van fossiele brandstoffen en CO₂ uitstoot terug te dringen is er globaal, Europees en landelijk klimaatbeleid geformuleerd om verdere klimaatverandering en opwarming van de aarde te voorkomen. Een bekende internationale doelstelling voor Nederland komt voor uit het klimaatverdrag van de Verenigde Naties (1992), het aanvullende Kyoto Protocol uit 1997 en het klimaatakkoord van Parijs gesloten eind 2015. In het akkoord wordt de bovengrens van 2 graden opwarming ten opzichte van het pre-industriële tijdperk voor het eerst in een juridisch instrument vastgelegd. Bovendien wordt het streven vastgelegd om de opwarming beperkt te houden tot 1,5 graad. Verder moet er nu snel een eind komen aan het gebruik van fossiele brandstoffen, aangezien dit een belangrijke oorzaak is van de overmatige CO₂-uitstoot. In Europees verband heeft Nederland zich verbonden aan de volgende klimaatdoelstellingen. In 2020 dient Nederland tenminste 20% CO₂ reductie & 20% energiebesparing te hebben gerealiseerd en tenminste 14% duurzame energie op te wekken.

Gemeentelijk beleid

Goeree-Overflakkee heeft een ambitieuze doelstelling op het gebied van energie en CO₂ reductie. De beleidsvisie "Van energiebeleid naar duurzaamheidsbeleid. Duurzaamheidsbeleid van de Gemeente Goeree-Overflakkee 2016" is een actualisatie van de beleidsvisie 'Energienutraal Goeree-Overflakkee 2030' uit 2011. Een belangrijke doelstelling is om als gemeente in 2020 energieneutraal te zijn. Dit doel is een aanscherping van de vastgestelde beleidsvisie waar de doelstelling nog "Energienutraal 2030" was. Dit doel is verbonden met de aanwijzing voor de grootschalige windopgave en de kansen voor duurzame energie zoals beschreven in de regionale structuurvisie (2010). Door die beleidsvisie ligt de focus op de energietransitie en vormt

energieopwekking en -gebruik de kern van het huidige duurzaamheidsbeleid. Het energiebeleid wordt daarnaast uitgebreid tot een breder duurzaamheidsbeleid met focus op energie, innovatie en bewustzijn. Om aan te sluiten bij de veranderingen in het (Inter-) Nationale en Regionaal/Lokale speelveld zijn de activiteiten van de gemeente op het gebied van duurzame ontwikkeling de afgelopen jaren uitgebreid. Naast het ondersteunen van energieopwekking, opslag en besparing is er steeds meer aandacht voor het ondersteunen van innovatieve projecten en samenwerking met initiatief nemende partijen. De gemeente is trots op de innovatieve kracht van het eiland en wil Goeree-Overflakkee als duurzaam en innovatief eiland op de kaart zetten. De gemeente als organisatie streeft er ook naar het goede voorbeeld te geven. Hierbij speelt, net als bij bewoners, bewustzijn een belangrijke rol. Het opnemen van een duurzaamheidparagraaf in alle nieuwe ruimtelijke plannen valt onder het vergroten van het bewustzijn. Bij nieuwe ontwikkelingen of ingrijpende renovatie kan extra aandacht besteed aan de vraag op welke wijze zo duurzaam mogelijk met energie en materialen wordt omgegaan. Deze ontwikkelingen houden zoveel mogelijk met de onderstaande punten rekening binnen de reeds aanwezige context van de bestaande bebouwing:

- Zongericht verkavelen of bouwen: het zodanig inrichten van een woongebied dat zoveel mogelijk passieve en actieve zonne-energie wordt benut. Dit kan passief bijvoorbeeld door opwarming door de zon van het gebouw of actief. Voorbeelden van het actief benutten van zonne-energie zijn zonnepanelen voor elektriciteitsopwekking en zonneboilers voor warmwater;
- Compact bouwen: hierbij wordt gekozen voor een bouwvorm, waarbij de verhouding tussen het gebruiksoppervlak (vloeroppervlak) en het verliesoppervlak (gevels en daken) zo gunstig mogelijk is en de transmissieverliezen klein zijn;
- Warmteopwekking door een kleinschalige warmtekrachtinstallatie. Dit betreft het gebruik maken van bv. koude- of warmteopslag in de bodem, zonne-energie en warmtepompen. Bij voorkeur geen installaties op basis van gas.

Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving, de volgende algemene stelregels kunnen als leidraad worden genomen met betrekking tot duurzaam bouwen en verbouwen.

- Bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken;
- Stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik;
- Kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen en stem dit af op het beheer van het gebouw (bij voorkeur gasloos);
- Kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en bodem) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische opzet van het bestemmingsplan als uitwerking van het wettelijke kader en het beleidskader in het juridische gedeelte van het bestemmingsplan, namelijk de verbeelding en regels. Het bestemmingsplan 'Westduinweg 19 Ouddorp' bestaat uit de volgende onderdelen:

De regels

Deze regels bevatten de bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn bevoegdheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan en zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen en de waarden (zoals archeologische waarden) opgenomen die kenmerkend zijn voor het gebied. Voor de categorieën waarbij bebouwing voorkomt, zijn op de verbeelding tevens bouwvlakken en eventueel aanduidingen opgenomen over bijvoorbeeld de maximaal te bebouwen oppervlakte. In de desbetreffende regels wordt daarnaar verwezen. De verbeelding en de regels zijn niet los van elkaar te zien. Bij strijd gaan de regels voor op de verbeelding.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. In het plan zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen en tevens zijn er mogelijkheden opgenomen om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan. Deze verschillende regelingen bieden ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, maar er kunnen geen directe rechten en/of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Daarnaast geldt voor de wijzigingen een uitgestelde exploitatieplanplicht.

5.2 Verbeelding

Bestemmingen

Op de verbeelding zijn de diverse bestemmingen te onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies) en de aan een gebied toegekende waarde. De bestemmingen vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Aanduidingen

We onderscheiden functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen. Op de verbeelding zijn functieaanduidingen weergegeven. Deze functieaanduidingen vertegenwoordigen logischerwijs een functie. Hiermee zijn de specifieke functies aangeduid. Daarnaast zijn er ook bouwaanduidingen op de verbeelding aangegeven. Deze aanduidingen geven bijvoorbeeld aan waar een hoofdgebouw kan worden gebouwd.

De maatvoeringsaanduidingen die op de verbeelding zijn weergegeven, geven de verschillende maten aan met betrekking tot goothoogtes, inhoud etcetera.

5.3 Regels

De systematiek van de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels' gaat in op de bestemmingen. Hierin wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging, afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsvergunning) zijn toegestaan.
- In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven die voor alle bestemmingen gelden (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etcetera).
- In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

Hierna worden de hoofdstukken nader toegelicht.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat artikelen, die van belang zijn voor een juiste toepassing van deze regels.

Begrippen

Deze geven een nadere uitleg van een aantal in de regels gehanteerde begrippen. Hierdoor wordt de eenduidigheid en daarmee de rechtszekerheid vergroot.

Wijze van meten

Dit artikel bevat bepalingen die aangeven op welke wijze bepaalde zaken, zoals oppervlakte en inhoud van gebouwen, dienen te worden gemeten.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Opbouw bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat regels waarin bepalingen zijn opgenomen betreffende de bestemmingen en de aanduidingen. Bij de opzet van deze regels is een alfabetische volgorde gehanteerd alsmede een standaardvolgorde zoals opgenomen in SVBP2012.

▪ *Bestemmingsomschrijving*

In dit onderdeel wordt de materiële inhoud van de bestemming aangegeven. Dit houdt in: de functies die binnen de bestemming 'bij recht' zijn toegestaan. De bestemmingsomschrijving vormt de eerste 'toetssteen' voor gebruiksvormen en ook voor bouwactiviteiten (past het beoogde gebruik van het gebouw in de bestemming). Beide zijn slechts toegestaan, voor zover zij zullen plaatsvinden binnen de opgenomen omschrijving.

▪ *Afwijken van de bouwregels*

De bevoegdheid tot afwijken van de bouwregels is in dit deel van de regels opgenomen.

▪ *Specifieke gebruiksregels*

In dit onderdeel wordt ten opzichte van de bestemmingsomschrijving, specifiek bepaald welke functies al dan niet specifiek zijn toegestaan. Deze bepaling vormt een aanvulling op de Bestemmingsomschrijving.

▪ *Afwijken van de gebruiksregels*

In dit deel van de regels is de bevoegdheid tot afwijken van de bestemmingsomschrijving en van de specifieke gebruiksregels opgenomen.

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden*
Voor zover nodig zijn hierin de regels opgenomen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, voorzien van uitzonderingsregels en criteria.
- *Wijzigingsregels*
Enkele bestemmingen of locaties binnen een bestemming kunnen worden gewijzigd wat betreft gebruik of bouw mogelijkheden. De bevoegdheden staan in dit deel vermeld.

Wonen-2

Woningen in het plangebied zijn bestemd als Wonen - 2. Het bestemmingsvlak is daarbij geheel voorzien van een bouwvlak. Hierbinnen dienen zowel het hoofdgebouw als de bijbehorende erfbouw gesitueerd te zijn. Voor de erfbouw een maximum oppervlaktemaat van 75 m² geldt. Hiermee wordt aangesloten op het Handboek Ruimtelijk Beleid van de gemeente. Ook op het beleid voor nieuwe economische dragers wordt aangesloten, door via een afwijkingsbevoegdheid nevenfuncties mogelijk te maken.

Waarde – Archeologie - 5

In dit artikel is de bescherming van de archeologische waarde van gronden in het plangebied geregeld met een zogenoemde dubbelbestemming. De zonering van de bestemming is afgestemd op de archeologische verwachtingswaarde zoals vastgelegd in het eilandelijk beleid. Afhankelijk van de verwachtingswaarde geldt dat werkzaamheden vanaf een bepaalde omvang en vanaf een bepaalde diepte uitsluitend uitvoerbaar zijn mits de eventuele archeologische waarde niet wordt geschaad. Om na te gaan of er sprake is van archeologische waarden is onderzoek nodig. Ditzelfde geldt voor diverse werken en werkzaamheden die een zekere oppervlakte- en dieptemaat overschrijden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Dit hoofdstuk bevat een aantal bepalingen die op de bestemmingen als bedoeld in hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Het betreffen de volgende bepalingen.

- *Anti-dubbelregel*
In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.
- *Algemene bouwregels*
In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen dat voor alle bestemmingen kan gelden. Het gaat bijvoorbeeld om extra bouw mogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook om beperking van bouw mogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld milieuwetgeving en de geldende keur.
- *Algemene gebruiksregels*
In de algemene gebruiksregels is een algemeen verbod op strijdig gebruik opgenomen, en wordt een aantal voorbeelden genoemd wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.
- *Algemene aanduidingsregels*
Aanvullend op de (algemene) bouwregels gelden bijzondere bouwregels die met een aanduiding op de verbeelding zijn weergegeven, waaronder de molenbiotoop.

- *Algemene afwijkingsregels*

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. In het artikel is een aantal algemene afwijkingen opgenomen, dat middels een omgevingsvergunning kan worden verleend. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan bij een omgevingsvergunning mogelijk te maken. Het gaat bijvoorbeeld om een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouwtjes) in het openbare gebied.

- *Algemene wijzigingsregels*

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden. Het betreft bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Overgangsregels

De overgangsregels hebben tot doel de rechtstoestand te begeleiden van bouwwerken die gebouwd zijn of kunnen worden gebouwd en die afwijken van de bebouwingsbepalingen van het plan. Tevens is bepaald dat het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van het rechtskracht verkrijgen van het plan (rechts) afwijkt van de in het onderhavige plan gegeven bestemming, kan worden voortgezet.

Deze regels zijn opgenomen in het Bro en zijn op voorgeschreven wijze overgenomen.

Slotregel

Dit artikel geeft ten slotte aan dat de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald als het bestemmingsplan 'Oudelandseweg 70 Ouddorp'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van de wet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 Bro is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De bouw van een of meerdere hoofdgebouwen is in het betreffende artikel van het Bro opgenomen.

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een bestemmingsplan te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is onder andere het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie.

De beoogde ontwikkeling is een particulier initiatief. De gronden ter plaatse van de ontwikkelingslocatie zijn in bezit van de initiatiefnemer. Bij onderhavige ontwikkeling is een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer ofwel de ontwikkelende partij gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Conform artikel 3.1.6, sub f van het Bro heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkeling wordt uit eigen middelen betaald. Er is gebleken dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7 MAATSCHAPPELIJKE TOETSING

7.1 Inspraak

De gemeente Goeree-Overflakkee dient de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het ontwerp van het bestemmingsplan zal in verband daarmee gedurende vier weken in het gemeentehuis ter inzage liggen en worden gepubliceerd op de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl, zodat het plan digitaal raadpleegbaar is.

7.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met de wettelijk verplichte organisaties. Het plan wordt toegestuurd aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland, directie Ruimte en Mobiliteit;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

