

BESTEMMINGSPLAN ZANDWEG 18 ACHTHUIZEN

TOELICHTING



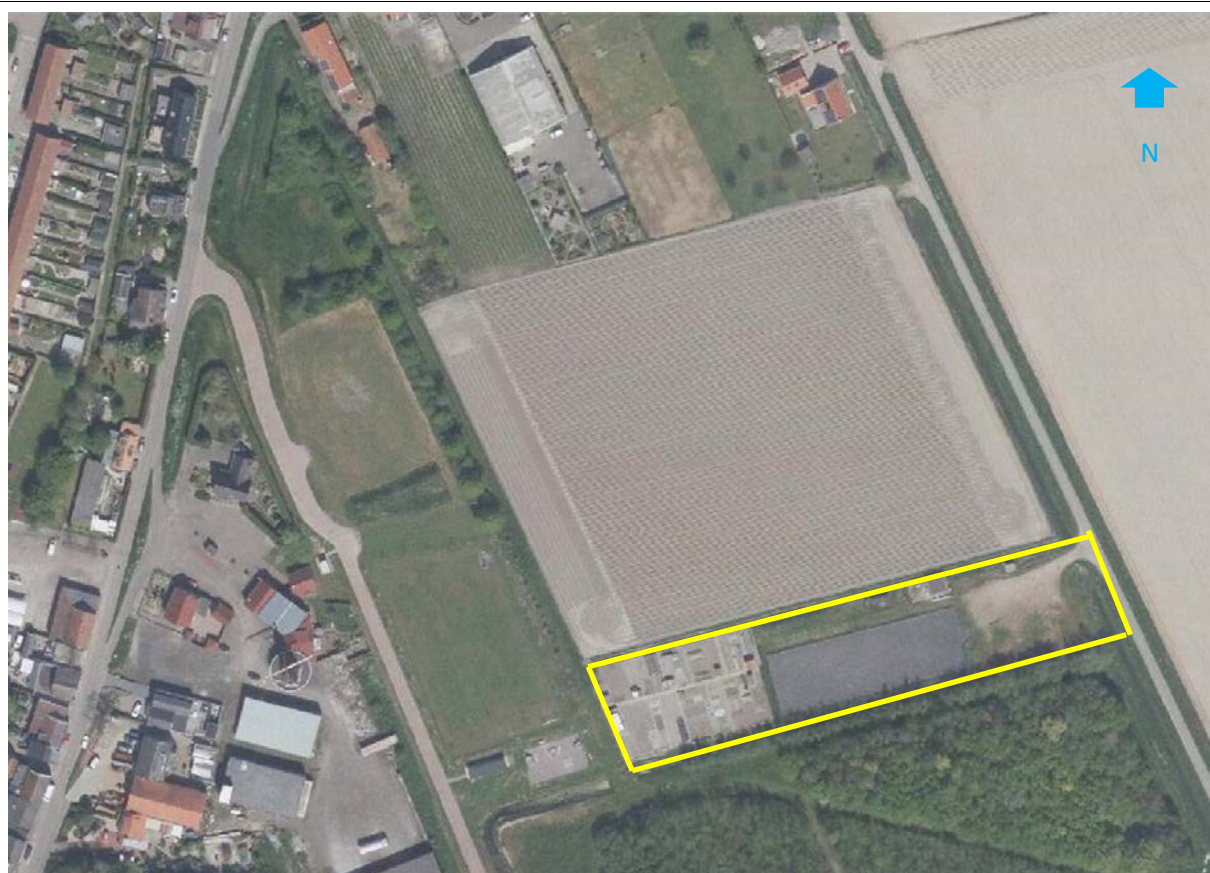
Titel:	Bestemmingsplan Zandweg 18 Achthuizen
Gemeente:	Goeree-Overflakkee
Status:	Vastgesteld
IMRO:	NL.IMRO.1924.OFLZandweg18.BP30
Project:	18-205
Datum:	26 februari 2020
Opgesteld door:	Van Kerkhoff Maatwerk in RO
Informatie mede afkomstig van:	Erik Verbeek Architect
Aan de afbeelding op de voorpagina en in figuur 7 kunnen geen rechten worden ontleend.	

INHOUDSOPGAVE

H1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Vigerende planologische situatie	5
1.3 Opbouw	5
H2. Planbeschrijving	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Context	7
2.3 Beoogde situatie	8
H3. Toetsing	10
3.1 Beleid	10
3.2 Archeologie, aardkunde en cultuurhistorie	12
3.3 Ondergrond	13
3.4 Water	14
3.5 Verkeer en parkeren	16
3.6 Ecologie	16
3.7 Milieuhinder	17
3.8 Grijze milieuaspecten	19
3.9 M.e.r.-plicht?	20
H4. Juridische vormgeving	22
4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen	22
4.2 Opzet bestemmingsregeling	22
H5. Uitvoerbaarheid	23
5.1 Economische uitvoerbaarheid	23
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
Bijlage 1. Aeriusberekening	25



Figuur 1. Ligging plangebied



Figuur 2. Begrenzing plangebied

H1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel Zandweg 18 in Achthuizen (figuur 1 en 2) is een agrarisch restperceel, waar in de afgelopen jaren een paardenbak en volkstuinen gesitueerd waren. De functie van de volkstuinen wordt afgebouwd. Het gebruik van de paardenbak, al enige tijd het thuishonk van paardrijvereniging LRPC Flakkee, is de afgelopen jaren sterk verminderd. Het perceel ligt ingeklemd tussen een bosgebied, de ijsbaan en een agrarisch perceel waar de komende jaren woningbouw voor Achthuizen gaat plaatsvinden. Op de strook langs de Zandweg is een wijzigingsplan van kracht¹, op grond waarvan 5 vrijstaande woningen gebouwd mogen worden. Ook op het perceel daarnaast is reeds een woning aan de Zandweg gerealiseerd.

De eigenaar van het perceel wil op het perceel gaan wonen en een woning bouwen in lijn van de 6 woningen langs de Zandweg. Het gehele perceel wordt daartoe opgeschoond, waarbij de bestaande opstallen worden gesloopt, de volkstuinen worden verwijderd en een nieuwe paardenbak, met name voor eigen gebruik en nog beperkt voor LRPC Flakkee, wordt gerealiseerd. Ter plaatse worden dan één-op-één trainingen gegeven, gericht op het omgaan met paarden.

Het initiatief past niet in het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Goeree-Overflakkee is bereid medewerking te verlenen aan een bestemmingswijziging, waarbij de regels van het recente wijzigingsplan voor de naastgelegen locatie als uitgangspunt dienen. Omdat er geen wijzigingsbevoegdheid op het plangebied ligt, zal er een bestemmingsplanprocedure worden doorlopen.

1.2 Vigerende planologische situatie

Op het plangebied is het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde van toepassing (figuur 3). De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) heeft een aantal beroepen gegrond verklaard en naar aanleiding daarvan het bestemmingsplan op enkele onderdelen vernietigd. Het plangebied is niet geraakt door het besluit van de ABRS. In het plangebied is het bestemmingsplan met de bestemmingen 'Agrarisch', 'Water' en 'Groen' van toepassing (figuur 3). De bestemming 'Agrarisch' in het plangebied is voorzien van de functieaanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch – 1'. Hier is volgens de regels uitsluitend een paardenbak toegestaan.

De regels en verbeelding van het naastgelegen wijzigingsplan (figuur 4) dienen als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

1.3 Opbouw

Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het plan toegelicht. Vervolgens wordt het plan in hoofdstuk 3 getoetst aan alle aspecten van ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4 wordt de wijze waarop het plan juridisch wordt verankerd, weergegeven met een beschrijving van verbeelding en regels. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangetoond.

¹ Vanaf 18 december 2018



Figuur 3. Bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde



Figuur 4. Wijzigingsplan locatie Zandweg Achthuizen

H2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de oostkant van de kern Achthuizen. Het gebied wordt begrensd door de agrarische kavel, waarin de toekomst woningbouw kan plaatsvinden in het noorden, de Zandweg in het oosten, het dorpsbos in het zuiden en de ijsbaan in het westen.

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het kadastrale perceel van de gemeente Oostflakkee sectie M perceel 225. Het totale perceel is circa 6.250 m² groot en thans in gebruik als restperceel.

2.2 Context

In afstemming tussen gemeente en ontwikkelende partij is voor het naastgelegen plangebied een ontwerpproces tot stand gekomen, waarin het gebied voor de ontwikkeling van de kern Achthuizen gereserveerd wordt. Er zijn enkele principe-invullingen voor de hele locatie getekend, waarbij in eerste instantie alleen negen à tien woningen langs de H'Oranjeweg (eigendom gemeente) en vijf woningen langs de Zandweg (eigendom ontwikkelaar) worden gerealiseerd. In deze fase worden al wel de contouren waarbinnen de verdere ontwikkeling plaats kan vinden duidelijk, maar er is nog veel vrijheid in de verdere invulling. Als gevolg van de bouw van vijf woningen aan de Zandweg komt de rest van het plangebied binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te liggen.



Figuur 5. Illustratie van een eerste mogelijke principe-invulling

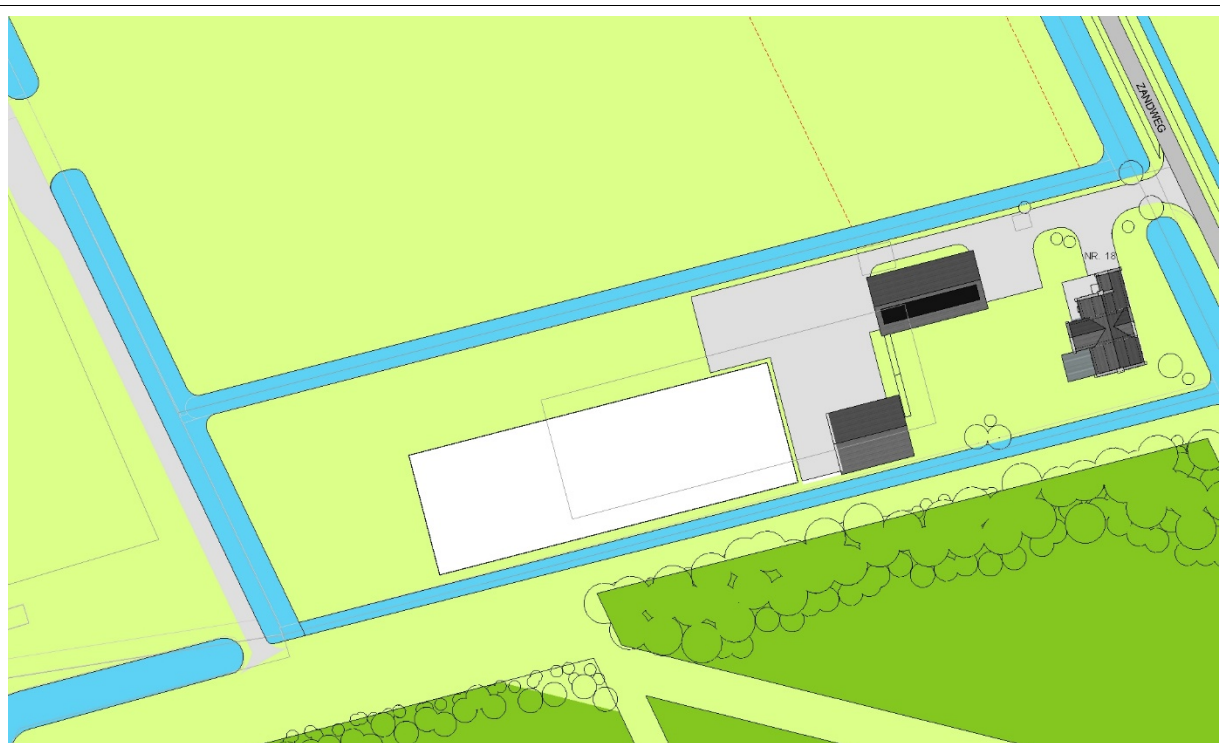
Een principe-invulling voor het naastgelegen gebied is ter illustratie opgenomen in figuur 5. De onderliggende landschappelijke lijnen zijn als uitgangspunt voor de verkaveling genomen. Aan de zijde van de Zandweg wordt bebouwing op grote kavels – die al is ingezet door de nieuw gerealiseerde woning achter de woningen aan het Lesje – gerealiseerd. Kavels van circa 1.000 m² bieden hier de mogelijkheid voor vijf vrijstaande woningen met open blik over de polder ten oosten

van de Zandweg en een flinke tuin op het westen. In het wijzigingsplan zijn uitsluitend deze vijf woningen van een planologische titel voorzien. Deze vijf vrijstaande woningen worden ontsloten via de Zandweg. De Zandweg is een smalle weg, waar twee auto's elkaar niet kunnen passeren. Het is wenselijk het karakter als weg in het buitengebied tussen twee watergangen in stand te houden.

Het tussenliggende gebied tussen de vijf woningen en de H'Oranjeweg kan op verschillende manieren worden ingevuld. Logisch is het wel een haakvormige infrastructuur te maken die aan de noordzijde met een voetpad aantakt op de informele route achter de woningbouwkwavels van de gemeente. Aan de zuidzijde is een flinke waterberging mogelijk, enerzijds om te voldoen aan de wateropgave, anderzijds om afstand te houden tot de paardenbak. Aan deze zijde is een calamiteitenroute geprojecteerd met aansluiting op de Zandweg; deze aansluiting bevindt zich ter plaatse van de zuidelijk aansluiting van het voorerf op de Zandweg. Deze calamiteitenroute is eventueel ook geschikt als langzaam verkeersroute en als onderhoudszone voor de watergang.

2.3 Beoogde situatie

In figuur 6 is de beoogde invulling van het plangebied weergegeven. Het plangebied blijft conform de huidige situatie ontsloten op de Zandweg, gebruik makend van de bestaande toegang. In de eerste zone, gelijk aan de kavel langs de Zandweg wordt de woning met een bijgebouw gesitueerd. Deze voldoen aan de maximale maatvoering van 150 m² voor de woning en 150 m² voor het bijgebouw. In de achterste zone wordt de paardenbak naar de bosrand en naar achteren geplaatst, zodat de afstand naar de nieuw te realiseren woning in het plangebied en naar de nieuw te realiseren woningen op het aangrenzende perceel zo groot mogelijk is. Bij de paardenbak wordt een stal met 4 boxen voor paarden gezet.



Figuur 6. Beoogde invulling plangebied

De woning wordt uitgevoerd in een woonlaag met een tweede woonlaag in de kap. Er wordt gebruik gemaakt van een detaillering in baksteen in een gedekte kleur en ook het dak wordt in een gedekte kleur uitgevoerd, passend bij de omgeving van het dorpsbos. Het bijgebouw bij de woning en de stal met de vier paardenboxen zijn in vormtotaal familie van elkaar. In figuur 7 zijn twee impressies van de beoogde situatie vanaf de Zandweg en één vanaf de achterzijde gegeven.



Figuur 7. Beoogde beeldkwaliteit

Aan de zijde van de ijsbaan wordt een strook grond afgestaan voor de aanleg van een voetpad langs de ijsbaan. Dit voetpad wordt aan de zijde van het plangebied begrensd door een watergang, waarmee de waterberging in het gebied deels wordt verzorgd. De watergang zorgt ook voor een natuurlijke scheiding tussen het perceel en de openbare ruimte rond de ijsbaan.

H3. Toetsing

3.1 Beleid

Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een integraal kader voor het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De verantwoordelijkheid om te sturen in de ruimtelijke ordening wordt door de SVIR bij de provincie en gemeenten gelegd. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Het kabinet benoemt ruim 30 nationale ruimtelijke belangen en de instrumenten om die uit te voeren. Dit rijksbeleid werkt niet direct door in onderhavig bestemmingsplan. De afweging vindt voor onderhavige planontwikkeling decentraal plaats.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. De ladder voor duurzame verstedelijking is op basis van jurisprudentie niet van toepassing op één nieuwe woning. Ook na de aanpassing van de regelgeving inzake de Ladder per 1 juli 2017 is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (vanaf 12 woningen).

Provinciaal beleid

De Omgevingsverordening Zuid-Holland is op 1 april 2019 in werking getreden. Vooruitlopend op de Omgevingswet is het Omgevingsbeleid alleen redactioneel gewijzigd, de beleidsinhoud is niet veranderd. De Omgevingsverordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen. Hieronder wordt beknopt ingegaan op de relevante bepalingen uit de verordening.

Artikel 6.9 Ruimtelijke kwaliteit

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder de volgende voorwaarden:

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).
- b. als de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar wijziging op structuurniveau voorziet (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 - zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen;
- c. als de ruimtelijke ontwikkeling niet past bij de bestaande gebiedsidentiteit (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 - een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht is besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 - het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen.

In het onderhavige geval is sprake van inpassen. De gebiedsidentiteit is ruimer dan het perceel zelf. Het gebied maakt deel uit van de kern van Achthuizen; vanuit Achthuizen wordt de Zandweg als

begrenzing ervaren. Tussen Zandweg en molen zijn diverse stedelijke functies te vinden, waaronder het dorpsbos, volkstuinen, de ijsbaan en grotere woonpercelen aan het Lesje. Aan de Zandweg is reeds een aantal woningen met uitzicht over het landelijk gebied mogelijk gemaakt; hierdoor wordt de 'mental map' van Achthuizen logisch begrensd. De gemeente acht woningbouw op deze plek passend binnen de gebiedsidentiteit van het dorp.

De relevante kwaliteitskaart is de laag van de stedelijke occupatie (figuur 8). De locatie is vrijwel volledig gelegen binnen de aanduiding 'stads- en dorpsranden'. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). De nieuwe woning past in de lijn van zes woningen die langs de Zandweg zijn of worden gerealiseerd. Daarmee is sprake van een heldere frontkwaliteit met een logische begrenzing van de kern Achthuizen. Voldaan wordt aan de relevante richtpunten.



Figuur 8. Uitsnede kaart 'stedelijke occupatie' uit structuurvisie Ruimte en mobiliteit

Gemeentelijk beleid

Eilandvisie

Op 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 die 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:

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 bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Het planvoornemen is niet in strijd met een van de strategische kernthema's.

Woningbouwprogramma

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 16 oktober 2014 de Woonvisie 2014-2020 vastgesteld en op 3 september 2015 geactualiseerd. De woonvisie gaat uit van drie typen kernen, te weten 'streekcentrum', 'verzorgingskern' en 'steunkern'. Achthuizen is aangemerkt als steunkern. Hoewel de meeste woningen gerealiseerd zullen worden in het streekcentrum en de verzorgingskernen is er ook in de steunkernen beleidsmatig ruimte voor woningbouw.

Het bijbehorende gemeentelijke woningbouwprogramma wordt regelmatig geactualiseerd en afgestemd op de actuele Woningbehoefteraming. Uit de WBR 2016 blijkt dat er in Goeree-Overflakkee behoefte is aan 1840 woningen in de periode 2015-2030. Uit het actuele woningbouwprogramma waarin alle harde en zachte plannen zijn aangegeven, blijkt dat de harde plancapaciteit in Goeree-Overflakkee uit circa 1460 woningen bestaat (gerealiseerd vanaf 2015, vastgesteld bestemmingsplan en uitwerkingsplicht).

De onderhavige woning is niet in het woningbouwprogramma opgenomen. Maar de ontwikkeling past naadloos in de in gang gezette ontwikkeling van Achthuizen. Daarbij leidt de verplaatsing en inkadering van de paardenbak tot een gunstiger en duidelijker woonmilieu. Een langzamerhand verrommelde plek krijgt een nieuw leven, waar wonen, werken en recreëren samen vallen. De landschappelijke inpassing die met het dorpsbos, ijsbaan en Zandweg als natuurlijke grenzen al grotendeels is verzekerd wordt verder aangekleed met passende bebouwing en groenvoorzieningen.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is het behoud en beheer van het bodemarchief voor het overgrote deel naar het gemeentelijk niveau gedecentraliseerd. De gemeente mag daarbij haar eigen beleidsinhoudelijke en financiële afwegingen maken. Voorwaarde is dat het selectie- en vrijstellingenbeleid archeologisch-inhoudelijk is onderbouwd en bestuurlijk is vastgesteld. Daarenboven dient op grond van Bro art. 3.1.6 sub 2a de toelichting "een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" te bevatten.

Voor Goeree-Overflakkee is de beleidsnota 'Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee – Duurzaam omgaan met ons bodemarchief in ruimtelijke ordening – van kracht. Centraal daarin staat het streven om het bodemarchief zoveel mogelijk in situ te bewaren. Bekende archeologische waarden worden

door planaanpassing zo veel mogelijk ontzien. Zodoende kunnen archeologische waarden behouden blijven en worden opgravingskosten uitgespaard. Om het archeologisch erfgoed zo goed mogelijk te behouden en planaanpassing te kunnen realiseren, dient archeologische informatie zo vroeg mogelijk te worden ingebracht en te worden meegewogen in het proces van ruimtelijke ordening. Indien behoud van het bodemarchief niet mogelijk is, dient het gedocumenteerd te worden ('behoud ex situ').

Bij de beleidsnota hoort ook een Archeologische Waardenkaart, die bestaat uit een kaart met kenmerken en een waarden- en beleidskaart. Op de kenmerkenkaart heeft het plangebied een zeer kleine kans op het aantreffen van archeologische sporen. De Archeologische Waarden- en Beleidskaart laat zien dat voor het plangebied geen archeologische waarden zijn te verwachten en hiervoor derhalve geen voorschriften voor gelden. Het opnemen van een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden is derhalve niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Molen Windlust aan de Achthuizensedijk 57. Om de vrije windvang en het uitzicht op de molen te beschermen, is – conform provinciaal beleid en weergegeven op kaart 9 behorende bij de Verordening ruimte – binnen een straal van 400 m rondom de molen een zogenaamd molenbiotoop aanwezig. Bij nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van deze molen dient met de molenbiotoop rekening gehouden te worden.

De molenbiotoop is opgenomen in de regels van de Provinciale Omgevingsverordening. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen zones binnen en buiten de grens van het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Dat betekent dat de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet meer mag bedragen dan 1/100ste van de afstand tussen bebouwing en beplanting enerzijds en het middelpunt van de molen anderzijds, waarbij de hoogte wordt berekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wijk. Op grond van deze bepaling bedraagt de maximale hoogte ter plaatse van de paardenstal 7 meter, ter plaatse van de garage 7,10 meter en ter plaatse van de woning 7,40 meter.

Het voorgenomen bouwplan gaat uit van een hoogte van de woning van 7,60 meter, van de paardenstal en van de garage 7 meter. De hoogte van de woning voldoet net niet aan de provinciale bepalingen vanuit de molenbiotoop. De hoogte van de paardenstal en de garage voldoen wel. Artikel 6.34 van de Provinciale Omgevingsverordening geeft de mogelijkheid tot maatwerk: *“Een bestemmingsplan kan voorzien in een bestemming waarbij in relatief beperkte mate wordt afgeweken van de regels in deze afdeling, mits er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de doelstelling van de betreffende regels.”* Er is in dit geval aanleiding om van de regels af te wijken, omdat de nokhoogte van de woning slechts minimaal boven de gestelde grens uitkomt, er naast de woning een bos staat met beplanting die de 7,6 meter overschrijdt en zowel in het vigerende bestemmingsplan als in het recent vastgestelde naastgelegen wijzigingsplan hogere bouwhoogten zijn toegestaan. Het effect van de licht hogere woning op de windvang van de molen bestaat derhalve feitelijk niet. In de regels van dit bestemmingsplan wordt de regeling rond de molenbiotoop zoals die door de Provinciale Omgevingsverordening wordt voorgeschreven overgenomen en er wordt een afwijkingsbevoegdheid ingebracht om bij omgevingsvergunning licht af te wijken van de regeling.

3.3 Ondergrond

Bodemkwaliteit

De gemeente Goeree-Overflakkee beschikt over de Bodemkwaliteitskaart (vastgesteld in 2015). In deze bodemkwaliteitskaart valt het plangebied in de zone “Recente bebouwing en buitengebied”. De bodem in deze zone voldoet aan de achtergrondwaarde voor de functie wonen. Op grond van

historie en gebruik is het niet aannemelijk dat op de locatie sprake is van bodemverontreiniging (geen verdachte locatie) en kan voor de bodemkwaliteit uitgegaan worden van de kwaliteit zoals vastgelegd in de Bodemkwaliteitskaart. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal bekeken worden of er een bodemonderzoek nodig is.

Kabels en leidingen en andere belemmeringen

Er liggen geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied.

3.4 Water

Waterbeleid

Het waterbeheerprogramma van het waterschap Hollandse Delta is opgedeeld in vier hoofdthema's en twee specifieke onderwerpen. Voor de planvorming zijn alleen de vier hoofdthema's relevant, te weten waterveiligheid, voldoende water, schoon water en waterketen. Het plan wordt onderstaand getoetst aan deze vier thema's na een beschrijving van het watersysteem.

Watersysteem

De oorspronkelijke bodem bestaat uit kalkrijke zeekleigronden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt 0,4 tot 0,8 m beneden het maaiveld, terwijl de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,2 m beneden het maaiveld ligt (www.bodemdata.nl). De kwelstroom in het plangebied bedraagt 0 tot 0,25 mm/dag en de chloridenconcentraties van de kwel binnen het plangebied variëren van 500 tot 4.000 mg/l, dit betekent dat de kwel zoet tot brak is.

De dijken door de kern Achthuizen vormen de scheiding tussen drie verschillende peilgebieden. Het plangebied ligt in de Galatheepolder met een zomerpeil van 1,1 meter minus NAP en een winterpeil van 1,4 meter minus NAP. Het plangebied watert af op de watergang die langs de Zandweg ligt; deze watergang voert af in zuidelijke richting en rond de kruising met de Heintjesweg-Vroonweg ligt de verbinding naar de Vroonkreek die als hoofdwatengang voor het gebied fungeert (figuur 9).

Waterveiligheid

Het eiland Goeree-Overflakkee vormt een eigen dijkkring met primaire waterkeringen rond het eiland. De Achthuisensedijk is een secundaire waterkering. Er vinden geen activiteiten plaats in de beschermingszone van de Achthuisensedijk.

Voldoende water

De bouw van de woning, bijgebouw en stal leidt samen met de erfverharding tot een toename van verharding en bebouwing in het gebied. De huidige en de nieuwe situatie ziet er als volgt uit:

Oppervlaktes	m ² huidig	m ² toekomstig
Daken	0 m ²	340 m ²
Verharding (erf)	0 m ²	860 m ²
Paardenbak	1.200 m ²	1.200 m ²
Volkstuinen (deels verhard)	1.600 m ²	0 m ²
Onverhard/groen/tuin	3.450 m ²	3.850 m ²
Totaal	6.250 m ²	6.250 m ²

Naar verwachting is de toename circa 1.200 m² als geen rekening gehouden wordt met de verharding op het volkstuinencomplex; gelet op de daar aanwezige verharding die wordt opgeruimd is een verwachte toename van 1.000 m² verharding reëel. Als vuistregel geldt dat 10% van de toename van de verharding moet worden gecompenseerd met open water. Dat betekent in dit geval een toename

van 100 m². De aanleg van een wadi of watergang met een breedte van 1 meter en een lengte van 100 meter tussen het dorpsbos en de bebouwing/paardenbak langs de oostgrens van het perceel is daarvoor voldoende. Op dit moment ligt daar geen watergang, maar in het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde is daar wel een waterbestemming gelegd. Deze waterbestemming wordt gehandhaafd en ter plaatse wordt de waterberging gerealiseerd.



Figuur 9. Watersysteem

Schoon water

Bij eventuele bouwwerkzaamheden wordt met niet-uitlogende materialen gewerkt, zodat het afspoelende hemelwater niet vervuild raakt. De nieuw aan te leggen watergang tussen het plangebied en het in de toekomst te ontwikkelen woongebied wordt in overleg met het waterschap vormgegeven. Langs de oever is ook aan de zijde van het plangebied een ruimte van minimaal 5 meter onbebouwd, zodat beheer en onderhoud geen probleem vormen.

Waterketen

De nieuw te bouwen woning krijgt een gescheiden afvoerstelsel. Het afvalwater wordt rechtstreeks aangesloten op de riolering. Het hemelwater voert af naar het aan te leggen open water in en rond het plangebied.

3.5 Verkeer en parkeren

Het verkeer van en naar het plangebied neemt beperkt toe als gevolg van de bouw van één woning. De bedrijfsmatige activiteiten - één-op-één trainingen, gericht op het omgaan met paarden – leiden ook niet tot een toestroom van auto's. De motorvoertuigbewegingen zijn ook nog eens gespreid over de dag. Tot nog toe werden er op het terrein ook verenigingsactiviteiten van LRPC Flakkee georganiseerd; daarvan is in de nieuwe situatie minder sprake. Er zijn alleen op woensdagavond nog enkele lessen waar tegelijkertijd niet meer dan 4 paarden zijn.

De verandering in verkeersbewegingen is dan ook marginaal met een verwachte toename van 10 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Het heeft alleen invloed op de doorstroming of verkeersveiligheid op de Zandweg. Het smalle profiel van de Zandweg wordt daarbij niet aangepast. De verkeersbewegingen zijn dermate minimaal dat er even gestopt moet worden ter plaatse van een duiker om elkaar te passeren in voorkomende gevallen.

Op het perceel wordt een garage gerealiseerd voor eigen gebruik en voldoende ruimte op het erf voor bezoek, zodat er geen parkeeroverlast kan ontstaan. Deze voorwaarde is opgenomen in de regels. Het erf is meer dan groot genoeg om het parkeren te accommoderen. Verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de planvorming.

3.6 Ecologie

Gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden zijn het Krammer-Volkerak en het Haringvliet op ruim 3 kilometer afstand. De bouw van één woning kan op die afstand geen significant effect hebben door verstoring of via grondwaterstromen. Alleen externe werking door stikstofdepositie (door de lucht) zou aan de orde kunnen zijn.

Op 29 mei 2019 heeft de hoogste bestuursrechter (de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) beslist dat de Programmatische Aanpak Stikstof niet ten grondslag mag worden gelegd aan de toestemmingverlening voor activiteiten die leiden tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in een Natura 2000-gebied. Voor nieuwe bestemmingsplannen geldt de verplichting voor de gemeenteraad om te beoordelen of als gevolg van de met het bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen relevante stikstofdeposities kunnen optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden².

Bij woningbouw kan stikstofuitstoot optreden als gevolg van ruimteverwarming (gas), verkeersbewegingen van en naar de locatie en tijdelijke bouwwerkzaamheden. De nieuwbouw wordt gasloos gebouwd, zodat dat niet leidt tot extra stikstofuitstoot. In termen van verkeer is er sprake van 10 extra verkeersbewegingen per etmaal (zie voorgaande paragraaf). In termen van bouwen is er vooral sprake van bouwverkeer; dit tijdelijk effect is gesimuleerd door uit te gaan van 4 extra middelzware voertuigbewegingen per etmaal.

De bovenstaande gegevens zijn ingevoerd in Aerial (zie bijlage 1). Uit de bijlage blijkt dat er geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Daarmee is met zekerheid te stellen dat er geen sprake kan zijn van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied. Een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is derhalve niet nodig.

² Ministerie BZK, Factsheet Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000-gebieden

NatuurNetwerk Zuid-Holland

De dichtstbijzijnde delen van het NatuurNetwerk Zuid-Holland zijn de bestaande natuurgebieden rond de Heintjesweg op 650 meter ten zuiden van het plangebied en de ecologische verbindingszone van de Vroonkreek die op een afstand van 350 meter ten westen van de Zandweg ligt. In geen van de gevallen kan de bouw van de woning leiden tot enig significant effect.

Flora en fauna

Het bureauonderzoek dat is uitgevoerd in het kader van het bestemmingsplan Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde is nog actueel. Hieruit blijkt dat rekening moet worden gehouden met de broedperiode bij de start van werkzaamheden. Voorts dient, voorafgaand aan de kap van bomen, onderzoek naar het voorkomen van vaste nesten van vogels en het voorkomen van vleermuizen te worden uitgevoerd. Voor het bouwen van de woning, bijgebouw en stal en voor het verplaatsen van de paardenbak hoeven – voor zover nu bekend – geen bomen te worden gekapt. Voor alle soorten blijft de algemene zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

3.7 Milieuhinder

Milieugevoelige bestemming

Door afstand te houden tussen bedrijvigheid en gevoelige bestemmingen kan de milieuhinder ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. In het plangebied is sprake van de bouw van één nieuwe woningen die als milieugevoelige bestemming wordt aangemerkt. Nagegaan wordt in hoeverre de toevoeging van deze milieugevoelige bestemming de mogelijkheden van bedrijfsactiviteiten in de omgeving kan belemmeren.

Het plangebied grenst aan agrarische bestemmingen. Het dichtstbijzijnde agrarische bouwblok ligt echter op meer dan 400 meter, waarbij er op veel kortere afstand van dat agrarische bouwblok al milieugevoelige bestemmingen liggen.

De bedrijfsbestemming bij de molen en ernaast aan de Achthuisensedijk op een afstand van circa 180 meter wordt ook niet geraakt door de toevoeging van de woonbestemming. Ter plaatse vindt in beperkte mate opslag van niet explosief kunstmest plaats en er is een opstelplaats voor tankauto's met vloeibare brandstoffen (klasse K1 t/m K3) aanwezig. De aan te houden afstand op grond van de uitgabe Bedrijven en milieuzonering bedraagt voor de activiteit 'groothandel in kunstmeststoffen' minimaal 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Paardenstal en -bak

De agrarische bestemming met de aanduiding 'uitsluitend een paardenbak' doet geen recht aan het toekomstige gebruik. In het toekomstige gebruik wordt de grond achter de woning gebruikt door een bedrijf van de eigenaar van de woning die ter plaatse één-op-één trainingen geeft, gericht op het omgaan met paarden. De bij te bouwen stal biedt ruimte aan maximaal 4 paarden. Er is derhalve sprake van een bedrijfsmatig gebruik, die niet met de bestemming 'Wonen' in overeenstemming is. De uitstraling in ruimtelijke en milieuhygiënische zin is wel meer hobbymatig van aard. In de jurisprudentie wordt het houden van maximaal 4 paarden bij een woonperceel als hobbymatig gezien. Gelet op de ontwikkelingen in de omgeving waar op termijn meer woningen gerealiseerd kunnen worden verdient het aanbeveling de invloed van het bedrijfsmatig gebruik op de omgeving in te perken. Dit wordt in dit bestemmingsplan gedaan met behulp van een maatwerkbestemming.

Als hoofdbestemming is gekozen voor 'Recreatie', nu de hoofdbestemming 'Wonen' en 'Agrarisch' niet passen. De training 'omgaan met paarden' heeft immers een zingevende functie die in de ruimtelijke ordening nog het beste wordt verwoord in de bestemming 'Recreatie'. Binnen de

bestemming 'Recreatie' is een specifiek bouwvlak aangegeven, waar een stal voor maximaal vier paarden is toegestaan. Verder is de paardenbak met een functieaanduiding vastgelegd. De gronden eromheen zijn voorzien van de functie-aanduiding groen, gericht op de realisatie en instandhouding van groen en water met landschapswaarden. Door de functie-aanduiding groen, voorzien van een aanlegvergunningstelsel, is de ruimtelijke inpassing van paardenbak en paardenstal zo goed mogelijk gewaarborgd.

De paardenstal en de paardenbak hebben ook in milieuhygiënische zin betekenis. De gemeente Goeree-Overflakkee heeft geen specifiek beleid gericht op paardenbakken. Gebruik wordt gemaakt van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Daarin zijn als mogelijk relevante activiteiten opgenomen 'fokken en houden van paarden en ezels' en 'paardensport, inclusief maneges'. Beide omschrijvingen dekken niet helemaal de lading, maar de aan te houden onderzoeksafstand in een rustige woonwijk is in beide gevallen hetzelfde, te weten 50 meter op basis van het criterium geur en 30 meter op basis van de criteria stof en geluid. Vaste jurisprudentie geeft aan dat in een gemengde omgeving (meer verschillende typen activiteiten) met een afstandsrap minder rekening hoeft te worden gehouden. In dit geval ligt de paardenbak en stal naast de ijsbaan (bestemming recreatie) en het dorpsbos (bestemming natuur) die minder gevoelig voor geur zijn. Er is sprake van een ingeperkt aantal paarden en er is geen sprake van een vrije entree, zoals bij een manege. Op grond daarvan is een aan te houden afstand van 30 meter vanaf de stal te rechtvaardigen. Omdat de paardenbak gebruikt wordt als oefenpiste, is er bij de paardenbak niet zozeer sprake van een geurproblematiek, maar spelen geluid, stof en licht een belangrijkere rol. In de regels is bovenafdekking van de verlichting verplicht gesteld en is een geluidsinstallatie niet toegestaan. Gelet op deze beperkingen kan de invloed van de paardenbak op minder dan 30 meter (veiligheidshalve 25 meter) gesteld worden.



Figuur 10. Milieucirkels paardenstal (30 meter) en paardenbak (25 meter)

In het plan voor de inrichting van het perceel is rekening gehouden met deze afstanden. De stal staat op 30 meter van de woning en de afstand van de stal tot de woningbouwkavels aan de Zandweg bedraagt ook minimaal 30 meter. Door de verplaatsing van de paardenbak in westelijke richting is de afstand tussen paardenbak en woningbouwkavels aan de Zandweg ook ruim voldoende. Er is een beperkt invloed op het wijzigingsgebied waar later eventueel woningbouw kan worden gepleegd. De inrichtingssuggestie gaat aan die zijde uit van waterberging en calamiteitenroute, zodat mogelijke woonbestemmingen niet geraakt gaan worden. Milieuzonering is daarmee geen belemmering voor de planvorming.

3.8 Grijs milieuaspecten

Verkeerslawaa

De nieuw te realiseren woning ligt in de zone van de Zandweg. Op de Zandweg heerst een snelheidsregime van 60 kilometer per uur. De geluidbelasting op de woning is berekend met de Standaard Rekenmethode I van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Omdat er geen verkeersgegevens van deze weg beschikbaar zijn, is uitgegaan van de in het moederplan opgenomen 300 motorvoertuigen per etmaal, doorgerekend met een jaarlijkse toename van 1%. Verder is uitgegaan van een verdeling 95-4,5-0,5 over dag-avond-nacht en van een aantal bewegingen met zware landbouwvoertuigen. Uit de berekening (figuur 11) blijkt dat ruimschoots voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, zeker als in ogenschouw wordt genomen dat de wettelijk toegestane aftrek van 5 dB nog niet verdisconteerd is.

Verkeersgegevens:	Dag:	Avond:	Nacht:
Personenwagens per uur	20	3	1
Snelheid personenwagens	60	60	60
Lichte vrachtwagens per uur	0	0	0
Zware vrachtwagens per uur	1	0	0
Snelheid zwaar verkeer	40	50	50
Wegdektype	DAB 11/16 (referentie)		

Omgevingskenmerken:	
Hoogte weg	0
Horizontale afstand tot midden van weg	16
Hoogte van waarnemer	5
Zichthoek (127 graden = volledig)	127
Fractie absorberend oppervlak (0=hard; 1=zacht)	0.9
Percentage reflectie van overzijde (0=geen; 1=volledig)	0
Afstand tot reflecterend oppervlak overzijde	0
Hoogte van reflecterend oppervlak (minstens 5m)	0
Afstand tot kruispunt (0=geen kruispunt)	0
Afstand tot minirotonde (0=geen minirotonde)	0
Afstand tot drempel (0=geen drempel)	0

Resultaten:	
Berekende geluidniveau in Letm :	46.872
Berekende geluidniveau in Lden :	45.294
Berekende geluidniveau in Lnicht :	32.866

Figuur 11. Berekening wegverkeerslawaa SRM-1

Luchtkwaliteit

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde

2. Een project leidt - al dan niet per saldo- niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit
3. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging
4. Een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit, of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Uit raadpleging van de grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland (RIVM) blijkt dat de concentraties van de relevante stoffen NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} ver onder de grenswaarden zitten. Onderstaand een overzicht voor de locatie Zandweg:

Stof	Eenheid	Jaar	Waarde	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	µg/m ³	2020	14,32	40
Fijn stof (PM ₁₀)	µg/m ³	2020	17,12	40
Fijn stof (PM _{2,5})	µg/m ³	2020	10,01	20/25

Gebruik makend van de NIBM-tool blijkt dat het project niet "in betekenende mate" bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht. Toetsing aan de grenswaarden kan dus achterwege kan blijven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

	Jaar van planrealisatie	2020
Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	10
	Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,02
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Uit de provinciale risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat binnen een kilometer van het plangebied geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen en er geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen zijn. Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

3.9 M.e.r.-plicht?

Op grond van de Wet milieubeheer is het verplicht ten aanzien van plannen, gevallen, activiteiten en besluiten die (mogelijk) grote gevolgen kunnen hebben voor het milieu, een procedure voor milieueffectrapportage (m.e.r.) te doorlopen. De m.e.r. is bedoeld om milieubelangen meer expliciet af te wegen bij het opstellen van plannen en het uitvoeren van projecten.

Sinds 7 juli 2017 zijn gemeenten verplicht om een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (MER). Het besluit hoeft niet separaat te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning. Het besluit moet worden gebaseerd op een door de initiatiefnemer op te stellen aanmeldingsnotitie. De aanmeldingsnotitie is opgesteld en aangeboden aan het bevoegd gezag.

Mede op basis van de bevindingen in hoofdstuk 3 van deze toelichting is geconcludeerd dat er geen passende beoordeling en geen MER hoeft te worden opgesteld.

H4. Juridische vormgeving

4.1 Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het daarbij behorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is verankerd dat een vergelijkbaar ruimtelijk plan is opgebouwd volgens de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP). Daarnaast is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, wijze van meten, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. Het voorliggende bestemmingsplan is opgebouwd en vormgegeven conform de bindende afspraken van de SVBP2012. Het plan wordt digitaal beschikbaar gesteld voor burgers, bedrijven en medeoverheden.

4.2 Opzet bestemmingsregeling

Verbeelding

Het bestemmingsplangebied omvat het plangebied (perceel M225) alsmede enkele stroken rondom die ervoor zorgen dat er geen gaten vallen tussen het wijzigingsplan Zandweg en dit bestemmingsplan. Conform het moederplan heeft het woonperceel de bestemming 'Wonen' gekregen met aan de zijde van de Zandweg eerst de bestemming 'Tuin' voor de toegang en de bestemming 'Water' voor de bestaande, eventueel te verbreden watergang. Ook de stroken aan de noord- en zuidzijde van het perceel hebben conform het vigerende moederplan de bestemming 'Water' gekregen. Het achterste deel van het perceel heeft de bestemming 'Recreatie' gekregen met een bouwvlak ter plaatse van de beoogde paardenstal en functieaanduidingen ter plaatse van de paardenbak en de zone achter de paardenbak. Ook de gebiedsaanduiding voor de molenbiotoop is op de verbeelding weergegeven.

In de woonbestemming is op de verbeelding aangegeven dat er maximaal één woning kan worden gerealiseerd en de maximale goothoogte is conform de plannen in de omgeving op 6 meter gesteld. De totale bouwhoogte is afhankelijk van de regels inzake de molenbiotoop.

Planregels

Dit bestemmingsplan biedt voor het wonen dezelfde mogelijkheden als in het wijzigingsplan Zandweg. Hoofdgebouwen hoeven niet perse in de voorbouwlijn te worden gebouwd, maar mogen ook maximaal 10 meter verder naar achteren worden gebouwd. Reden voor deze bepaling is dat er enige mate van vrijheid mag worden gegeven aan de nieuwe bewoners om de exacte positie van hun woning te bepalen, maar blijft de frontkwaliteit in stand. Verder wordt als voorwaardelijke verplichting aangegeven dat er per perceel 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig moeten zijn.

Voor de paardenbak en de paardenstal is een maatwerkbepaling opgenomen die mogelijkheden biedt om paarden te trainen, maar een te grote milieuhygiënische of ruimtelijke invloed op de omgeving verhindert. Verwezen wordt naar paragraaf 3.7 voor een verdere uiteenzetting.

Ten slotte worden de regels voor de molenbiotoop uit de Verordening ruimte gevolgd in plaats van die uit het moederplan.

H5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt een anterieure overeenkomst getekend. Daarin worden de verplicht verhaalbare kosten ingevolge de Wro, zoals de risico's voor planschade en de aanwezigheid van bodemverontreiniging, op de initiatiefnemer verhaald.

Het kostenverhaal is voor de gemeente daarmee anderszins verzekerd. Er hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Het plangebied is in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft reeds een plan voor woning, bijgebouw, stal en paardenbak. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate verzekerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 9 oktober 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend die na overleg weer is ingetrokken. Verder heeft de provincie Zuid-Holland een zienswijze ingediend. Deze heeft betrekking op de molenbiotoop. Op grond van de zienswijze is het bestemmingsplan aangepast, waarbij in plaats van de regeling zoals die is opgenomen in het naastgelegen wijzigingsplan Zandweg de regeling is opgenomen die exact volgt uit de Provinciale Omgevingsverordening. Er is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen die zeer beperkt afwijkt van de regeling in de Provinciale Omgevingsverordening. Deze afwijkingsbevoegdheid is gestoeld op de mogelijkheid voor maatwerk en afwijking zoals die ook in de Provinciale Omgevingsverordening is genoemd. De toelichting is eveneens op de nieuwe situatie aangepast.

Verder is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan een Aeries-berekening toegevoegd die aantoont dat er geen sprake is van een significant negatief effect op een Natura 2000-gebied. En ten slotte zijn de afbeeldingen van de te bouwen woning geactualiseerd. Het bestemmingsplan wordt gewijzigd vastgesteld.