

ROTHUIZEN

ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN

MEIDOORNSTRAAT STELLENDAM

gemeente Goeree-Overflakkee



ARCHITECTEN STEDENBOUWKUNDIGEN



Middelburg Kleverskerkseweg 49
Postbus 29 4330 AA
telefoon: +31 118 653737
fax: +31 118 615921

Breda Reduitlaan 31
Postbus 2128 4800 CC
telefoon: +31 76 5317444
fax: +31 76 5317455

email: rdh@rdh.nl
website: www.rothuizen.eu

gemeente
titel
imro-nummer
projectnummer

Ontwerp
Vastgesteld

Goeree-Overflakkee
Bestemmingsplan 'Meidoornstraat Stellendam'
NL.IMRO.1924.SLDMeidoornstr
GF4004

11 mei 2016
27 oktober 2016

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Vigerend bestemmingplan	8
1.3 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie	9
2.1 Stellendam	9
2.2 Plangebied	9
2.3 Beoogde ontwikkeling	10
Hoofdstuk 3 Beleidskaders	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.4 Toetsing beleidskaders	15
Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving	17
4.1 Bodem	17
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	17
4.3 Water	19
4.4 Ecologie/flora en fauna	21
4.5 Milieuhinder	23
4.6 Geluidhinder	23
4.7 Luchtkwaliteit	23
4.8 Externe en interne veiligheid	24
4.9 Kabels en leidingen	25
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	27
5.1 Regels	27
5.2 Verbeelding	29
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	31
6.1 Economische uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke toetsing en overleg	33
7.1 Maatschappelijke toetsing	33
7.2 Overleg	33

Toelichting

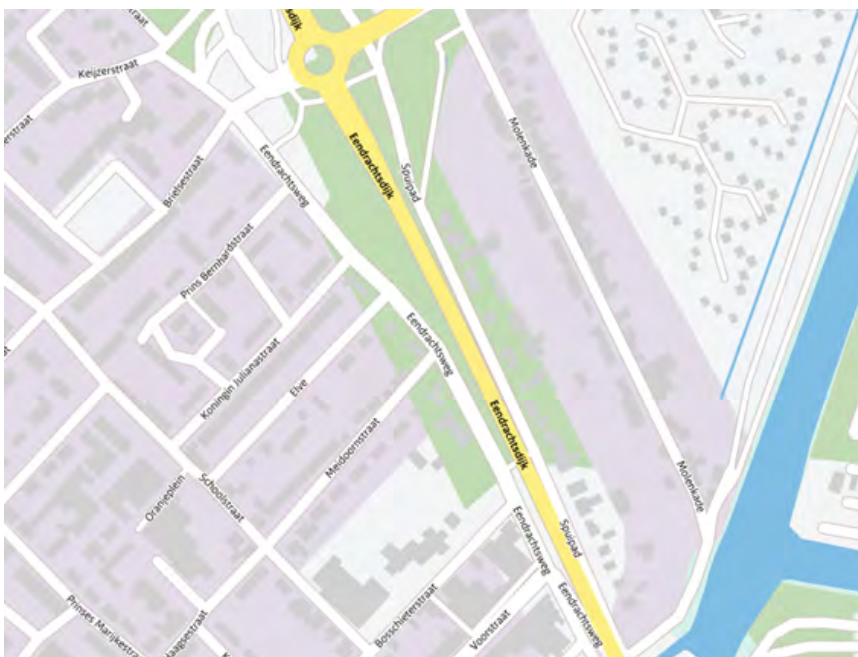
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Woningbouwvereniging Beter Wonen is van plan om in de Meidoornstraat te Stellendam 10 van haar woningen te vervangen door nieuwbouw. Hiervoor is een plan uitgewerkt dat voorziet in 14 nieuwbouwwoningen, bestaande uit 8 levensloopbestendige woningen en 6 eengezinswoningen.



Figuur 1: Ligging plangebied



Figuur 2: Straatnamenkaart

De gemeente Goeree-Overflakkee is bereid medewerking te verlenen aan dit plan. Het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd 2011' biedt hier echter geen ruimte voor.

1.2 Vigerend bestemmingplan

De beoogde ontwikkelingslocatie is gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan 'Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd 2011' van de (voormalige) gemeente Goedereede (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 10 november 2011), waarvan een uitsnede is opgenomen in figuur 3. De betreffende gronden kennen bestemming 'Wonen-1' met aan de voorzijde de bestemming 'Tuin'.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan

Hoewel de functie wonen ter plaatse dus al toegestaan wordt, staan met name de strakke bouwvlakken en voorgeschreven woningtypologie (twee-aaneen) de uitvoering van het bouwplan in de weg.

Onderhavig bestemmingsplan wordt opgesteld om deze ontwikkeling planologisch vast te leggen.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en plankaart (verbeelding). De plankaart 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 de planherziening weergegeven.

In het 2^e hoofdstuk worden zowel de huidige situatie en haar context omschreven, waarna vervolgens de beoogde ontwikkeling wordt toegelicht. Hoofdstuk 3 toetst deze ontwikkeling aan het ruimtelijk beleidskader en hoofdstuk 4 toetst de ontwikkeling aan de relevante omgevingsaspecten. 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.

Hoofdstuk 2 Huidige en beoogde situatie

2.1 Stellendam

Opvallend aan de huidige stedenbouwkundige structuur van Stellendam is het rastervormige stratenpatroon. De oude kern van Stellendam ontwikkelde zich tussen de Langeweg en de Eendrachtsdijk aan de Voorstraat, aan de twee flankerende straten Meester Iman Caustraat en de Bosschierstraat en enige tijd later aan de eveneens parallel gelegen Nieuweweg.

De kern Stellendam heeft zich in de 20e eeuw uitgebreid aan de overzijde van de Eendrachtsdijk, namelijk langs het Spuipad en de kade. De bebouwing bestaat hier vooral uit vrijstaand gebouwde woningen in één of anderhalve bouwlaag onder dwars- of langskap.

Na de Tweede Wereldoorlog heeft Stellendam zich vooral in noordwestelijke richting uitgebreid op basis van een bij het polderlandschap aansluitend stramien van de haaks op de Langeweg gelegen Brielsestraat en de Koning Haakonstraat/Haagsestraat/Meidoornstraat. Deze langgerekte straten zorgen voor een sterke interne geleding van de stedenbouwkundige structuur van Stellendam en worden onderling gekoppeld door enkele dwarsstraten (Eendrachtsweg, Schoolstraat, Prinses Marijkestraat en Azaleastraat). De aan deze straten gebouwde woningen zijn minder eenduidig op de straat georiënteerd. De tussengelegen buurten worden ontsloten door een stelsel van korte haaks op elkaar gelegen rechte en verspringende of bajonetvormige woonstraten. De woonbebouwing in deze naoorlogse woonbuurten bestaat voor het merendeel uit eengezinsrijwoningen in twee lagen onder kap. In de zuidwestrand (zone tussen de Langeweg en de Azaleastraat), ten zuidoosten en zuidwesten van de voormalige MAVO en in de omgeving van de Keizerstraat, bestaat de bebouwing echter overwegend uit vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen.

In de stedenbouwkundige structuur van Stellendam is sprake van een duidelijk onderscheid tussen het historisch deel van Stellendam met als belangrijkste straat de Voorstraat en het 20e-eeuwse Stellendam waarbij de Schoolstraat als belangrijkste straat wordt aangemerkt.

2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in de Meidoornstraat. In deze straat is een duidelijk onderscheid waar te nemen tussen de bebouwing aan de noordzijde en aan de zuidzijde.

Aan weerszijden gaat het weliswaar om grondgebonden woningen. Voor de woningen aan de noordzijde geldt echter dat deze de nodige diversiteit kennen. De woningen lopen aan deze zijde uiteen van vrijstaande woningen en twee-aaneen gebouwde woningen tot woningen die tot een maximum van vier aan elkaar zijn gebouwd. De hoogte varieert bovendien tussen twee lagen met kap (het merendeel) en één laag met kap (enkele woningen). De woningen kennen aan de noordzijde bovendien diepe achtererven, waarbij in sommige gevallen nog flinke schuren op het achtererf aanwezig zijn.

De woningen aan de zuidzijde zijn inmiddels afgebroken. De woningen die hier voorheen stonden weken af van het beeld aan de noordzijde van de straat door hun uniformiteit en planmatigheid. Hoewel bij de zuidelijke entree van de straat nog twee afwijkende woningen staan, kenden de overige woningen aan deze zijde van de straat allemaal hetzelfde ontwerp. Dit bestond uit twee-aaneen gebouwde woningen van één laag met een kap, met aan iedere zijde een iets terugliggende en bovendien lagere aanbouw die eveneens bestaat uit één laag met kap. Tussen de 'blokjes' van twee bood een open ruimte toegang tot het achtererf. Deze opzet is goed terug te zien in figuren 5 en 6.

Binnen het plangebied waren 5 van deze blokjes aanwezig, wat in totaal 10 woningen maakt waarvoor vervangende nieuwbouw beoogd wordt.

De woningen kenden tot slot een achtererf van circa 13 m diepte. Daarachter is het schoolplein gelegen behorende bij basisschool Stellegors aan de Schoolstraat.



Figuur 5: Straatbeeld voormalige situatie (bron: Google StreetView)



Figuur 6: Luchtfoto Meidoornstraat (bron: BingMaps)

2.3 Beoogde ontwikkeling

Het bouwplan omvat 14 woningen, opgebouwd in twee blokken van ieder 7 woningen. De opbouw per blok bestaat uit 4 levensloopbestendige woningen en 3 (kleine) eengezinswoningen.

De levensloopbestendige woningen zijn circa 6,3 m breed, circa 11 m diep en bestaan uit één bouwlaag met een kap parallel aan de straat. De levensloopbestendige woningen worden afgewisseld met eengezinswoningen. Deze hebben een breedte van circa 4,8 m en een diepte van circa 11 m en bestaan uit anderhalve bouwlaag met een kap haaks op de straat. Hierdoor ontstaat een afwisselend beeld van langs- en kopgevels, zie hiervoor figuur 7, 8 en 9.



Figuur 7: Situatietekening



Figuur 8: Gevelaanzichten nieuwe situatie



Figuur 9: Impressies nieuwe situatie

Zoals gezegd zullen er twee van zulke blokken met ieder 7 woningen gebouwd worden. Tussen deze twee blokken in zal ruimte worden gelaten waar het parkeren wordt ingepast. Op deze manier ontstaat er tevens openheid tussen de bebouwing waardoor de nieuwbouwwoningen niet als een aaneengesloten geheel tegenover de woningen aan de overzijde van de Meidoornstraat worden gepositioneerd.

Door de kaphoogte die vergelijkbaar is met de bestaande woningen en een zekere mate van openheid tussen de twee bouwblokken, wordt het plan goed inpasbaar geacht op de beoogde locatie.

Woningbouwvereniging Beter Wonen heeft de ambitie de woningen uit te voeren als zogenaamde 'nul op de meter woningen', waarmee bedoeld wordt dat de woningen energieneutraal zullen zijn.

Parkeren

Voor de nieuw te bouwen woningen is een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning van toepassing.

Met 14 woningen (parkeernorm 1,2) komt de totale parkeerbehoefte op 17 parkeerplaatsen. Het eerder omschreven parkeerterrein zal voorzien in 16 parkeerplaatsen. In de straat is over een lengte van circa 90 m langsparkeren mogelijk, daarnaast zijn er 10 vakken voor haaksparkeren aanwezig. Er kan dan ook ruimschoots in de parkeerbehoefte worden voorzien.

Hoofdstuk 3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Rijksstructuurvisie 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.

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 een 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 werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen, waarin nog niet elders is voorzien. Naast de kwantitatieve beoordeling (aantal hectares of aantallen woningen) gaat het ook om kwalitatieve vraag (bijvoorbeeld een bedrijventerrein waar zware milieuhinder mogelijk is of een specifiek woonmilieu) op regionale, intergemeentelijke schaal. Het passende regionale schaalniveau wordt voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer;
2. indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten;
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

3.2 Provinciaal beleid

Visie Ruimte en Mobiliteit

De Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM), op 9 juli 2014 vastgesteld, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vastomlijnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

Dat geeft houvast voor andere ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk. Het geeft ook duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Vier rode draden geven richting aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie:

1. beter benutten en opwaarderen van wat er is,
2. vergroten van de agglomeratiekracht,
3. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit,
4. bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit.

De VRM is opgesteld in samenhang met de Verordening Ruimte 2014, het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit. Dit eerste document stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, zodat deze geen ontwikkelingen mogelijk kunnen maken in strijd met de VRM. De Programma's Ruimte en Mobiliteit richten zich verder op de concrete uitvoering van het beleid, de mogelijke instrumenten daarvoor en de wijze waarop samengewerkt kan worden met gemeenten, regio's en partijen.

Verordening Ruimte 2014

Om het provinciaal ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten, waarvan een Verordening Ruimte 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.

De twee voornaamste uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling zijn de inpasbaarheid in de omgeving en toepassing van de duurzaamheidsladder, waarbij in ieder geval een aantoonbare behoefte moet bestaan en primair binnen bestaand stads- en dorpsgebied wordt gebouwd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSG) worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Dit betekent dat fundamentele keuzes worden gemaakt. De waargenomen trend van sociaaleconomische terugloop dient te worden doorbroken. Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland (kust, rust, natuur en ruimte) uit het oog te verliezen. Anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland.

De RSG bestaat uit twee documenten: een visie en een onderbouwend analysedocument. In de structuurvisie wordt de volgende centrale visie geschetst: Goeree-Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. De belangrijkste economische pijler 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.

De centrale visie is uitgewerkt in veertien strategische hoofdlijnen, hierna volgen de hoofdlijnen welke relevant zijn voor het onderhavige plan:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen door herstructurering van verouderde woongebieden, openbare ruimten, historische dorpskernen, havengebieden en bedrijventerreinen.
- Waarborging van de sociaal-economische vitaliteit door met name de realisering van duurzame en hoogwaardige woningbouw in combinatie met een goede zorgstructuur en

winkelvoorzieningen, volgens een kernenprofilering, met behoud van het landelijke dorps karakter.

In de structuurvisie is Stellendam aangewezen als 'verzorgingskern' van Goeree-Overflakkee. In verzorgingskernen zijn winkel- en zorgvoorzieningen in redelijke mate aanwezig. Zij hebben tevens voor de langere termijn goede perspectieven voor vernieuwing en versterking. Dit zijn tevens de kernen waar educatieve voorzieningen en vrijetijdsvoorzieningen ruimer bemeten zijn en samen zorgen voor een leefbaar platteland. Ouddorp, Stellendam, Dirksland en Oude-Tonge zijn in de visie aangemerkt als de verzorgingskernen. Zij zullen de ruimte krijgen zich met dit profiel te ontwikkelen, om deze functie binnen de gemeente te kunnen behouden.

Woonvisie en woningbouwprogramma 2014 - 2020

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft na de samenvoeging het woonbeleid van de vier voormalige gemeenten op elkaar afgestemd. Dit vraagt om regie van de gemeente om een zo groot mogelijk deel van de geplande woningbouwprogramma te kunnen uitvoeren en te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op de korte als op de lange termijn op elkaar worden afgestemd. Tot dit doel is een woonvisie opgesteld waarbinnen de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vastlegt voor het wonen binnen de gemeente. De gewenste woningvoorraadtoename, op basis van de woonbehoefteraming 2010- 2019, voor de gemeente Goeree-Overflakkee betreft circa 1.250 woningen. In de periode van 2010 tot 2012 zijn circa 325 woningen toegevoegd aan de beschikbare woningvoorraad. Op basis van deze cijfers kunnen in de periode tot 2020 nog circa 925 woningen voor de behoefte van de eigen bevolking worden toegevoegd. De plancapaciteit bedroeg echter 1.650 woningen en is hiermee groter dan de woonbehoefteraming van 925 woningen. Om deze reden moet er een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma worden opgesteld, waarbij een evenwicht ontstaat tussen plancapaciteit en de eigen woonbehoefte eventueel aangevuld met plannen voor bijzondere woonmilieus.

In de structuurvisie voor Goeree-Overflakkee is hiertoe een kernenprofilering opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar streekcentrum (Middelharnis/Sommelsdijk), verzorgingskernen (Ouddorp, Stellendam, Dirksland en Oude-Tonge) en steunkernen en/of kleine woonkernen (Den Bommel, Herkingen). In beginsel moet het de bedoeling zijn dat een toevoeging aan de woningvoorraad in alle kernen kan plaats vinden. In het bijzonder geldt dat woningbouw wordt geconcentreerd in die kernen, die door aard, schaal en locatie een bijdrage leveren aan een blijvend goed functionerend voorzieningenniveau en een adequate zorgstructuur. Dit komt de leefbaarheid van deze kernen ten goede.

In de praktijk blijkt dat de kans van slagen voor de uitbreidingsplannen in de steun en kleine woonkernen beperkt te zijn. Over het algemeen gaat het over de realisatie van kleinere woningbouwplannen. Hiervoor wordt een voorraadtoename van totaal 250 woningen gereserveerd. Een richtgetal per kern is lastig te geven, aangezien de behoefte per kern sterk kan fluctueren

3.4 Toetsing beleidskaders

De overheden -rijk, provincie en de gemeente- zetten sterk in op inbreiding/herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. De beoogde ontwikkeling, de bouw van de woningen en de verplaatsing van het aannemingsbedrijf past binnen het vigerende beleid omdat het in bestaand bebouwd gebied is gelegen en in een goede ontsluiting is voorzien.

Vanuit het rijks- en provinciale beleid dient uitgegaan te worden van de duurzaamheidsladder. Deze werkt met de volgende stappen:

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag;
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is;
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

In deze paragraaf wordt toegelicht op welke wijze de beoogde ontwikkeling voldoet aan de genoemde stappen.

Ad 1.

De gemeente heeft de taak woningbouwmogelijkheden te bieden om zo te voldoen aan de woningbouwbehoefte van de bevolking. Met de ontwikkeling van het voorliggende woningbouwplan wordt aan deze taak invulling gegeven. De nieuwbouw van 14 woning ter vervanging van 10 bestaande woningen draagt in de eerste plaats bij aan het kwalitatief in stand houden van een goede woningvoorraad. De 4 woningen die per saldo worden toegevoegd kunnen ten laste worden gebracht van de 250 die gereserveerd zijn voor kleinschalige ontwikkelingen.

Ad 2.

Het nationaal beleid zet sterk in op inbreiding en herstructurering boven uitbreiding van het bebouwde gebied. Bundeling, zorgvuldig ruimtegebruik en het realiseren van kwaliteit en diversiteit staan daarnaast ook centraal in het provinciale beleid. De beoogde nieuwbouw betreft herstructurering van bestaande woonbebouwing binnen de dorpskern van Stellendam. De onderhavige ontwikkeling wordt beschouwd als inbreiding en is passend in het bundelingsbeleid. Met het tegemoet komen aan Ad 2 is Ad 3 niet langer van toepassing.

Los van de vraag of het plan op de 'juiste' locatie in een behoefte voorziet, geldt daarnaast het kwalitatieve criterium dat de ontwikkeling op de betreffende locatie moet passen. In hoofdstuk 2 is hier al op ingegaan bij de beschrijving van het bouwplan.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat de realisatie van de beoogde nieuwbouw past binnen de eerder beschreven beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Bodem

Bij nieuwe ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de gronden waarop de ontwikkeling beoogd wordt, geschikt zijn voor het toekomstige gebruik.

In dit geval bestaat het huidige gebruik op de gronden aan de Meidoornstraat uit de functie wonen, wat ook in de nieuwe situatie het geval blijft. In planologische zin is er daarom geen sprake van een functiewijziging.

Dat neemt niet weg dat bij de voorbereidingen van het bouwplan bodemonderzoek is uitgevoerd. In eerste instantie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Search Ingenieursbureau BV, kenmerk 25.15.00175.1 d.d. 19 mei 2015). Op basis van dit onderzoek is een bijmenging met puin en/of baksteen in de bovengrond aangetroffen, dat aanleiding gaf voor het uitvoeren van een nader onderzoek asbest. Dat onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd (zie bijlage 1). Hieruit blijkt dat zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal is aangetroffen en dat uit de analyse blijkt dat de bodem ter plaatse geen asbesthoudend materiaal bevat in een gehalte boven de detectielimiet. Uit toetsing van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat de interventiewaarde van 100 mg/kg niet overschreden wordt.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese 'verdachte actuele contactzone' onjuist is. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek gelden er geen beperkingen voor het huidige gebruik en ook de beoogde ontwikkeling wordt hierdoor niet belemmerd.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Hiertoe wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor)onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Archeologiebeleid Goeree-Overflakkee 'Duurzaam omgaan met ons bodemarchief bij ruimtelijke ordening'

In 2010 is dit archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijke en beleidsmatig kader behandeld worden. De nota geeft aan hoe op Goeree-Overflakkee op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst om kunnen gaan met het archeologisch erfgoed.

De Wet op de archeologische monumentenzorg gaat uit van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m² (Monumentenwet 1988, artikel 41a). Gemeenten kunnen van die norm afwijken (naar boven en naar beneden) als zij daarvoor een deugdelijke motivering aanvoeren. Met de door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) opgestelde kaart kan Goeree-Overflakkee als gemeente nu een eigen gefundeerde keuze maken voor wat betreft het stellen van onderzoeksgrenzen.

Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart die het BOOR heeft opgesteld worden op basis van archeologische (verwachtings)waarden zones onderscheiden. Aan deze zones zijn adviezen gekoppeld voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek.

Figuur 10 toont een uitsnede van deze kaart en laat zien dat heel Stellendam in de zone 'geen

waarde' is gelegen. Er bestaat zodoende geen noodzaak tot het verder uitvoeren van archeologisch onderzoek.



Figuur 10: Uitsnede beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd en gelijktijdig, als gevolg daarvan, ook het Besluit ruimtelijke ordening (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

In dit geval liggen in de omgeving van het plangebied twee rijksmonumenten. Dit zijn het kerkgebouw aan de Bosschierstraat en molen Korenlust aan de Molenkade. Voor beide bouwwerken geldt dat zij geen directe relatie hebben met het bouwplan. Bovendien geldt dat de gronden aan de Meidoornstraat in de bestaande situatie ook al bebouwd zijn met woningen van vergelijkbare omvang.

Voor de molen geldt daarnaast wel dat rekening gehouden dient te worden met de bijbehorende molenbiotoop. Dit houdt in dat binnen een straal van 400 m vanaf de molen rekening gehouden met bouw- en beplantingshoogtes om daarmee een vrije windvang voor de molen te beschermen. In dit geval ligt de projectlocatie op 175 m afstand van de molen. Dit betekent dat de bouwhoogte ter plaatse niet meer mag bedragen dan $\frac{1}{30} \cdot 175 \text{ m} = 5,8 \text{ m}$ gemeten vanaf het onderste punt van een verticaal staande wiek.

De molen zelf ligt al circa 3 m hoger dan de Meidoornstraat, aangezien de Meidoornstraat achter de dijk op een lager niveau ligt. Daar komt nog bij dat het een stellingmolen betreft, waarvan de stelling op 4,4 m boven maaiveld (ter plaatse) ligt. Het onderste punt van de wiek ligt dus per definitie $3 \text{ m} + 4,4 \text{ m} = 7,4 \text{ m}$ hoger dan de Meidoornstraat. Aangezien daar nog eens 5,8 m bovenop mag worden gebouwd, kan er per definitie gebouwd worden tot een hoogte van 13,2 m. Het bouwplan kent een bouwhoogte van net iets meer dan 9 m, waardoor het plan geen belemmering vormt voor de molen en de molenbiotoop.

Tot slot zijn er in de directe omgeving enkele gemeentelijke monumenten die op pandniveau beschermd zijn, hier heeft het bouwplan geen invloed op. Van andere beschermde elementen of structuren is geen sprake.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie staan de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3 Water

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, te voorkomen. Volgens het Bro is een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, alle met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Hierna wordt het beleid van het waterschap en de gemeente nader behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan.

Waterschapsbeleid

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2009) staat hoe waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land.

Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit moet schoon hemelwater bij voorkeur worden afgekoppeld en direct worden geloosd op oppervlaktewater. Dit vermindert de vuiluitworp uit het gemengde rioolstelsel en verlaagt de hydraulische belasting van de afvalwaterzuivering. Bij een toename van aaneengesloten verhard oppervlak van 250 m² of meer moet voor hemelwater een lozingsvergunning worden aangevraagd in het kader van de Keur. Als er sprake is van toename aan verhard oppervlak, moet in principe 10% van deze toename worden gecompenseerd in de vorm van open water binnen het peilgebied waarin de toename van verharding plaatsvindt.

Gemeentelijk beleid

Het hoofddoel van het Waterplan Goeree-Overflakkee (2009) is het opstellen van een gezamenlijke koers van de gemeenten en het waterschap voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. In het waterplan worden de volgende drie hoofdaspecten aan de orde gesteld:

1. de inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het waterbeheer. Het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid water die nodig is voor het realiseren van een bepaald beschermingsniveau tegen wateroverlast, maar nadrukkelijk ook om de beleving van het water binnen de kernen;
2. het gebruik en het beheer en onderhoud van oppervlaktewater. Hierbij horen afspraken over

- de beheergrenzen en wie wat doet. Het waterplan zal daarnaast helpen bij de verankering van de waterzaken binnen de organisaties;
3. de omgang met afvalwater en regenwater in het gebied. Hierbij speelt onder andere de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem.

Gezamenlijk hebben het waterschap, (de voormalige) gemeenten en (destijds) het ISGO streefbeelden en doelen voor het water in de kernen opgesteld. De wensbeelden met een ruimtelijke relevantie die volgen uit het Waterplan zijn hieronder opgesomd:

- gegarandeerde zonering op basis van chloridgehalten in het oppervlaktewater (zoet/zout);
- waterbergingstekort oplossen door het aanleggen van nieuw oppervlaktewater;
- aanleggen van waterbalkons, geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied;
- maatregelen in het kader van de KRW in waterlichamen realiseren voor 2015;
- natuurvriendelijke oevers waar mogelijk aanleggen;
- gemengde rioolstelsels vervangen door gescheiden rioolstelsels;
- historische relatie met water in stedelijke kernen zichtbaar maken;
- meer aandacht voor het karakteristieke krekenslandschap;
- en aanleggen een of meerdere gemeenschappelijke baggerdepots.

Huidige situatie

Algemeen

Het plangebied is gelegen aan de Meidoornstraat in Stellendam en bestaat in de huidige situatie uit bebouwing en verharding.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan maakt de realisatie van 14 nieuwe woningen, ter vervanging van 10 bestaande woningen.

Waterkwantiteit

Het terrein van de beoogde woningen is reeds verhard. Het verhard oppervlak verandert niet. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

Watervoorziening

De grondwaterstand hoeft in principe niet te worden aangepast. Als er geen wijzigingen in het waterpeil nodig zijn, zullen er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen problemen te verwachten zijn met de watervoorziening. Ook de omliggende gebieden zullen dan geen schade ondervinden door de beoogde ontwikkeling.

Volksgezondheid

Gezien het ontbreken van oppervlaktewater, is er geen gevaar voor de volksgezondheid in relatie tot water.

Bodemdaling

Er is geen kans op bodemdaling, want het betreft hier een zeekleigebied met zavel- en kleigronden. Bovendien worden er geen waterpeilen aangepast.

Grondwateroverlast

Aanpassing van het peil is niet nodig ten behoeve van deze ontwikkeling. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd die dieper komen te liggen dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zal onderzocht moeten worden of dit gevolgen heeft voor het grondwater.

Oppervlaktewater- en grondwaterkwaliteit

Vervuilingbronnen dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van water tegen te gaan. Er dienen geen uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt te worden op delen die met hemelwater in contact komen (zoals de dakbedekking, goten en pijpen). Een alternatief is te voorkomen dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw verplicht een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Bij verbouwingen moeten de mogelijkheden bekeken worden. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting;
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater;
- afstromend hemelwater afvoeren naar AWZI.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het waterschap vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Er worden in dit geval geen aanpassingen aan het bestaande watersysteem gedaan.

Verdroging

De ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden. Het plangebied is geen kwelgebied en watervervuiling vanuit het plangebied zal zoveel mogelijk worden voorkomen.

Natte natuur

Het plangebied is geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). De ontwikkeling doet geen afbreuk aan aquatische natuurwaarden.

Conclusie

De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

4.4 Ecologie/flora en fauna

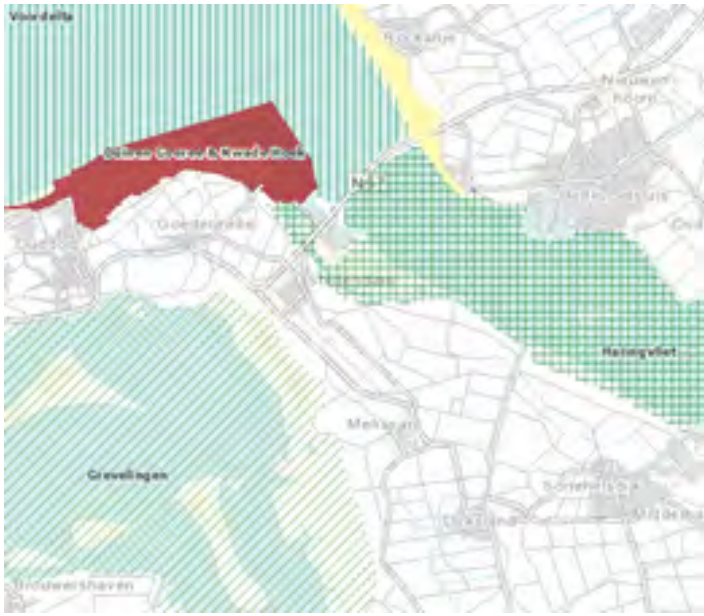
Op basis van de Flora- en faunawet én de Natuurbeschermingswet is het van belang bij de ruimtelijke planvorming vooraf te onderzoeken of én welke dier -en plantensoorten er voorkomen, wat hun beschermingsstatus is en wat de effecten zijn van de ingreep op het voortbestaan van de gevonden soorten.

Gebiedsbescherming

De planlocatie vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status. Wel liggen in de omgeving diverse Natura 2000-gebieden, te weten 'Duinen Goeree & Kwade Hoek', 'Grevelingen', 'Haringvliet' en 'Voordelta'. Ook zijn er delen van de Ecologische Hoofdstructuur in de omgeving gelegen. Een overzichtskaartje met beide type gebieden is opgenomen in figuur 11 en 12.



Figuur 11: Uitsnede EHS



Figuur 12: Uitsnede Natura2000

Gelet op de aard en omvang van het plan, bestaande uit vervangende woningbouw met per saldo 6 extra woningen, worden geen externe effecten verwacht op de beschermde gebieden in de omgeving.

Soortenbescherming

In het kader van de soortenbescherming is van belang of te uit te voeren werkzaamheden van invloed zijn op beschermde soorten en hun leefgebied. De percelen zijn vrijwel geheel verhard en het projectgebied kent om die reden geen noemenswaardig groen en in het geheel geen water.

Alleen de gebouwen zelf zouden om die reden een functie kunnen vervullen voor (beschermde) soorten. De procedure voor de sloop van de gebouwen is echter al in een eerder stadium doorlopen, waardoor in dit bestemmingsplan wordt uitgegaan van een onbebouwde situatie.

Vanuit dat oogpunt zal het bouwplan geen effect hebben op beschermde soorten en hun leefgebied.

Conclusie

Het aspect ecologie staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.5 Milieuhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dit geval geldt dat de gronden aan de Meidoornstraat reeds voor de functie wonen zijn bestemd. De afstand tot omliggende inrichtingen wijzigt daarom niet. Derhalve is de conclusie dat het aspect milieuhinder niet van invloed is ten aanzien van beoogde ontwikkeling.

4.6 Geluidhinder

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) zijn in beginsel alle wegen gezoneerd. Uitzondering hierop zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt en woonerven. Als een geluidzone van een gezoneerde weg geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidzone. Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

In dit geval zijn in de omgeving van het projectgebied twee gezoneerde wegen aanwezig, de Eendrachtsdijk-Korteweg en de N57.

De N57 kent als autoweg met 2 rijstroken een zone van 250 m (aan weerszijden) gemeten uit de as van de weg. De projectlocatie ligt op ca. 700 m en ligt dus ruim buiten de betreffende geluidzone.

De Eendrachtsdijk kent als 50km-weg in binnenstedelijk gebied een zone van 200 m. de kortste afstand tussen de beoogde woningen en de betreffende weg bedraagt ca. 60 m. De ontwikkeling vindt zodoende ruim binnen de geluidzone van de betreffende weg. Echter, de bestemming wijzigt niet en ook de afstand tot de gezoneerde weg verandert niet ten opzichte van de bestaande situatie. Het aspect geluid staat de ontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

De Wet milieubeheer is het wettelijk toetsingskader op het gebied van luchtkwaliteit. Eén onderdeel van die wet is dat er een categorie projecten is benoemd waarvan bepaald is dat die, vanwege hun functie en omvang, niet van betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit. Deze hoeven om die reden niet verder getoetst te worden.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (AmvB), verder te noemen het Besluit NIBM, geeft verder invulling aan dit principe en omvat ook richtlijnen om te bepalen of een plan of project onder deze regeling valt en daarmee geen verdere toetsing nodig is. Voor woningbouw is vastgelegd dat een plan van 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, of een plan van 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen, niet in betekende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

In dit geval gaat het om een plan van 14 woningen ter vervanging van 10 woningen, zodat er per saldo over 4 woningen gesproken kan worden. Hiermee blijft het plan ruimschoots binnen de wettelijke vrijstelling van verder onderzoek naar luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de vervuilende concentraties voor luchtkwaliteit. Dit betekent dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Externe en interne veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico. Risicovolle activiteiten zijn:

- het opslaan, gebruiken en/of produceren van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
- het vervoer van gevaarlijke stoffen over auto-, spoor- en waterwegen of door buisleidingen (transportroutes).

Inrichtingen

Als de afstand tot een risicovolle activiteit maar groot genoeg is, is er sprake van 100% veiligheid. Maar deze afstand kan kilometers groot zijn. Nederland is te klein om deze afstanden te hanteren. Daarom is gekozen voor het hanteren van een basisbeschermingsniveau. Dit wordt geconcretiseerd door toepassing van grens- en richtwaarden voor plaatsgebonden risico (PR) en oriëntatiewaarden voor groepsrisico (GR).

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een transportroute. Ook buiten de PR-contouren bestaat nog een invloedsgebied waarbinnen groepen personen slachtoffer kunnen worden van een ongeval. Daarom moet ook het GR worden onderzocht. De hoogte van het GR is niet ruimtelijk weer te geven, wel het invloedsgebied waarover het GR wordt berekend.

Transportroutes

De risiconormen en veiligheidsafstanden voor vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg is sinds 1 april 2015 geregeld in Basisnet Weg, behorende bij de Wet Basisnet. Hierin is per wegvak aangegeven hoeveel transporten met gevaarlijke stoffen er plaatsvinden en met welke risico's en afstanden om die reden rekening gehouden dient te worden. Ook hier wordt uitgegaan van een PR en een GR.

Beleid gemeenten Goeree-Overflakkee

De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven naar een evenwichtige afweging van veiligheidsbelangen en overige belangen. Hiertoe hebben de vier gemeenten op Goeree-Overflakkee gezamenlijk de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid - Richting aan risico's op Goeree-Overflakkee' opgesteld. Deze bevat een aantal beleidsuitgangspunten en ook wordt een aantal wettelijke punten onderstreept. Tevens wordt een methode neergezet voor het toetsen van risico's bij ontwikkelingen. Deze methode maakt het mogelijk om bij ruimtelijke plannen op voorhand te bepalen welke soorten objecten wel/niet zijn toegestaan binnen bepaalde afstanden van risicobronnen. De ambities, uitgangspunten en werkwijzen in deze visie vormen de basis voor de onderbouwing van de verantwoording van risico's.

Onderzoek

Uit de risicokaart (figuur 13) blijkt dat er in de omgeving diverse risicovolle inrichtingen liggen en dat er over tevens sprake is van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg. De nabij gelegen inrichtingen zijn zwembad Zuiderdiep (aan de noordzijde) en de Maatschap J. en A.J. van der Vlugt (aan de oostzijde).



Figuur 13: Uitsnede risicokaart

De Maatschap is gelegen aan de Eendrachtdijk 10 en heeft een bovengrondse propaantank. Deze inrichting valt niet onder het Bevi en heeft een risicoafstand PR 10-6 van 20 m. Het zwembad is gelegen aan de Zuiderdiepstraatweg 4 in de kern Stellendam en heeft een chlooropslag. Het betreft een inrichting die niet onder het Bevi valt en een risicoafstand PR 10-6 van 0 m heeft. Beide inrichtingen vormen om die reden geen belemmering voor het plan.

De overige twee inrichtingen (Damweg 1 / propaantank en Vissersweg 1 / propaantank) vormen door hun type en afstand evenmin een belemmering.

Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de N57 geldt dat de PR 10-6 contour niet buiten de weg ligt en dat het invloedsgebied voor het GR tot 10 m uit de weg reikt. Er is geen sprake van een plasbrandaandachtsgebied. De weg ligt op 730 m van de projectlocatie.

Voor de N57 geldt dat de PR 10-6 contour evenmin buiten de weg ligt en er ook geen sprake is van een plasbrandaandachtsgebied. De weg ligt op 880 m van de projectlocatie.

Gelet op de omschreven risico's en de afstanden tot het projectgebied vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het plan.

4.9 Kabels en leidingen

In paragraaf 4.8 is kort stilgestaan bij eventuele (grote) planologische relevante buisleidingen. Bij de bouwwerkzaamheden zal rekening worden gehouden met eventueel overige aanwezige kabels en leidingen.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen die in de regels en op de verbeelding ten aanzien van het bestemmingsplan 'Meidoornstraat Stellendam' zijn aangebracht.

5.1 Regels

Voorliggend bestemmingsplan 'Meidoornstraat Stellendam' is een digitaal bestemmingsplan dat moet voldoen aan de wettelijke eisen voor digitalisering. Het plan moet op www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd kunnen worden. Feitelijk behelst dit bestemmingsplan enkel een verruiming van de bouwmogelijkheden ten opzichte van bestemmingsplan 'Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd 2011'.

Inleidende regels

Begrippen

Dit artikel definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen.

Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Bestemmingsregels

Tuin

Gronden tussen bebouwing en de weg waardoor deze bebouwing ontsloten wordt, zijn doorgaans bestemd als Tuin. De bestemming komt met name voor langs de woonbestemming. Binnen deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, terwijl bouwwerken, geen gebouwen zijnde in beperkte mate worden toegestaan.

Een bijzondere regeling wordt getroffen voor de bouw van erkers. Omdat de bestemming Wonen vaak niet verder reikt dan de voorgevel van de woning, zou een aan te bouwen erker gelegen zijn op gronden die bestemd zijn als Tuin. Derhalve wordt onder voorwaarden een erker toegestaan binnen deze bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen waar een snelheidsregime van 30 km/h geldt, en de ruimten die een verblijfsfunctie hebben zijn bestemd voor Verblijfsgebied.

Wonen-1

De bestemming Wonen - 1 is een standaard woonbestemming in de gemeente. Het legt in hoofdzaak de afstanden tot perceelsgrenzen, het woningtype en de goothoogte van hoofdgebouwen vast. De afstanden tot perceelsgrenzen worden op de verbeelding aangegeven door de bouwvlakken, terwijl het woningtype wordt vastgelegd door bijbehorende aanduidingen. De maximale goot- en bouwhoogte wordt vastgelegd met een maatvoeringsaanduiding. De typen woningen die daarbij worden onderscheiden zijn aaneengebouwde woningen.

Naast de regels voor hoofdgebouwen, zijn er afzonderlijke regels voor erfbouw. Het betreft aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, waarvoor een gezamenlijke maatvoering wordt genoemd. Deze houdt in dat de erfbouw niet meer mag bedragen dan 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 30 m². Ook is vastgelegd dat erfbouw tenminste 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd moet zijn.

Algemene regels

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke

ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee bestaande afwijkingen van maten uit het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd.

Tevens is een regel opgenomen op basis waarvan het verboden is een terrein te bebouwen op zodanige wijze dat daardoor op aansluitende terreinen strijdigheden ontstaan met de voor die gronden geldende regels. Indien er op zulke wijze reeds strijdigheden bestaan dan mogen deze worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot.

Daarnaast worden binnen bepaalde maten kleine overschrijdingen van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen als trappen, hellingbanen en balkons toegestaan en tot slot wordt geregeld waar en in welke mate ondergrondse gebouwen (kelders) zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

Naast de specifieke gebruiksregels die bij diverse bestemmingen zijn opgenomen, zijn in dit artikel algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het artikel bepaalt onder andere dat het opslaan van bepaalde goederen en materialen alsmede het permanent bewonen van kampeermiddelen, recreatieve nachtverblijven en recreatiewoningen niet is toegestaan.

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

Deze bepaling geeft invulling aan de afstemmingsbepaling tussen de bouwverordening en het bestemmingsplan ingevolge artikel 9 van de Woningwet. Artikel 9 van de Woningwet regelt primair dat de bouwverordening buiten toepassing blijft voor zover deze niet overeenstemt met het desbetreffende bestemmingsplan. Voor zover het bestemmingsplan geen regels bevat ten aanzien van een onderwerp dat in de bouwverordening is geregeld, is de bouwverordening wel van toepassing, tenzij het bestemmingsplan anders bepaalt.

De bepaling dient als uitwerking van de laatste zinsnede en voorkomt dat de bouwverordening onbedoeld aanvullend werkt bij onderwerpen die in het bestemmingsplan bewust niet zijn geregeld, bijvoorbeeld omwille van globaliteit. De relevante onderwerpen staan allemaal in paragraaf 2.5 van de bouwverordening.

Algemene aanduidingsregels

Een gedeelte van het plangebied valt binnen de vrijwaringszone van de molen Korenlust. Om die reden is een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-molenbiotop op de plankaart opgenomen en is een algemene aanduidingsregel opgenomen. Hiermee wordt in de regels vastgelegd dat, conform de Provinciale Verordening, geen bebouwing mag worden opgericht of beplanting aanwezig mag zijn die door hun hoogte een inbreuk plegen op het vrije zicht en de windvang van de molen.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt het bevoegd gezag de mogelijkheid geboden om onder voorwaarden af te wijken van bestemmingsregels. Het betreft afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van kleine overschrijdingen van maatvoeringen en bouwgrenzen, alsmede afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van ontwikkelingen van algemeen nut.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geeft de bestemmingslegging te wijzigen voor gronden waar de bestemmingslegging niet conform de werkelijke situatie is opgenomen.

Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen waarmee wordt vastgelegd dat daar waar het plan verwijst naar een wet, een algemene maatregel van bestuur, een verordening, een richtlijn of een andere (wettelijke) regeling, de betreffende verwijzing betrekking heeft op het bedoelde document zoals dat van kracht is op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde.

Overgangsrecht

De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

5.2 Verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en volumes. De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd.

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In het plangebied is een gebiedsaanduiding opgenomen voor de molenbiotoop.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze afdeling 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 omgevingsvergunning 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 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. Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling aan de Meidoornstraat in Stellendam is geen gemeentelijk initiatief en de gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer, woningstichting Beter Wonen. Tussen Beter Wonen en de gemeente is een enterieure overeenkomst gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

Overeenkomstig artikel 3.1.6 f van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan economisch uitvoerbaarheid gebleken.