

Gemeente Goeree-Overflakkee

Bestemmingsplan Molenkade 82, Stellendam



Artist impression nieuwbouw Molenkade 82, Stellendam.

IDN NL.IMRO.1924.STDMolenkade82-BP30

Status	Datum	Opmerkingen
Concept		
Voorontwerp		
Ontwerp	9 september 2013	7e versie
Vastgesteld	9 januari 2014	1e versie

IntROview B.V.
Sterrenlaan 24
2743 LS Waddinxveen
www.introview.nl

Toelichting

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Beleidskader.....	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012).....	7
2.1.2	AMvB Ruimte (2011)	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.2.1	Provinciale Visie op Zuid-Holland.....	8
2.2.2	Verordening Ruimte.....	9
2.3	Regionaal beleid	10
2.3.1	Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
2.4.1	Toekomstvisie gemeente Goedereede	11
2.4.2	Welstandbeleid	12
2.4.3	Duurzaam bouwen	13
2.5	Conclusie	13
3.	Planbeschrijving	15
3.1	Bestaande situatie plangebied	15
3.2	Nieuwe situatie	16
3.3	Verkeer en parkeren.....	18
4.	Milieu en overige aspecten	19
4.1	Milieu	19
4.1.1	Plan m.e.r.	19
4.1.2	Milieuzonering.....	19
4.1.3	Geluid	20
4.1.4	Bodem	21
4.1.5	Luchtkwaliteit	21
4.1.6	Externe veiligheid	23
4.2	Waterparagraaf.....	25
4.3	Archeologie.....	27
4.3.1	Molenbiotoop	29
4.4	Flora- en fauna	30
4.5	Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten	31
4.5.1	Kabels en leidingen	31
5.	Juridische planbeschrijving.....	32
5.1	Algemeen.....	32
5.2	Verbeelding.....	32
5.3	Regels.....	32
5.3.1	Inleidende regels	32
5.3.2	Bestemmingsregels	32
5.3.3	Algemene regels.....	33
5.3.4	Overgangs- en slotregels	34
5.4	Handhaving bestemmingsplan	34
6.	Uitvoerbaarheid.....	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.3	Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	35
	Bijlagen	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Molenkade 82 in Stellendam staan enkele verouderde en vervallen opstallen van een voormalig garagebedrijf. Het pand staat al lange tijd leeg. In verband hiermede zijn in overleg met de gemeente de mogelijkheden van een herontwikkeling onderzocht. Dit heeft geresulteerd in een planontwikkeling voor veertien starterswoningen, waaraan grote behoefte is binnen de woonkern Stellendam.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het vigerende bestemmingsplan “Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd 2011”, waarin het perceel is bestemd voor 'Bedrijf - Gemengd Gebied'. De gevraagde planontwikkeling is hiermede in strijd, omdat wonen niet onder deze bestemming valt. Voorts worden de woningen gedeeltelijk buiten het bouwvlak opgericht. Mitsdien is een herziening van het bestemmingsplan nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de beoogde planontwikkeling. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het oostelijke gedeelte van de bebouwde kom aan de Molenkade 82 en Zuiderdiepstraatweg 1 van de woonkern te Stellendam. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door de Zuiderdiepstraatweg. Verderop ligt het bedrijventerrein Korteweg. Aan de oostzijde ligt het recreatiepark Onder de Molen. De Molenkade ligt ten westen van het plangebied. De overzijde is ingericht als groengebied. Ten zuiden van de planlocatie staan woningen aan de Molenkade. Het plangebied en omgeving is in figuur 1 opgenomen.



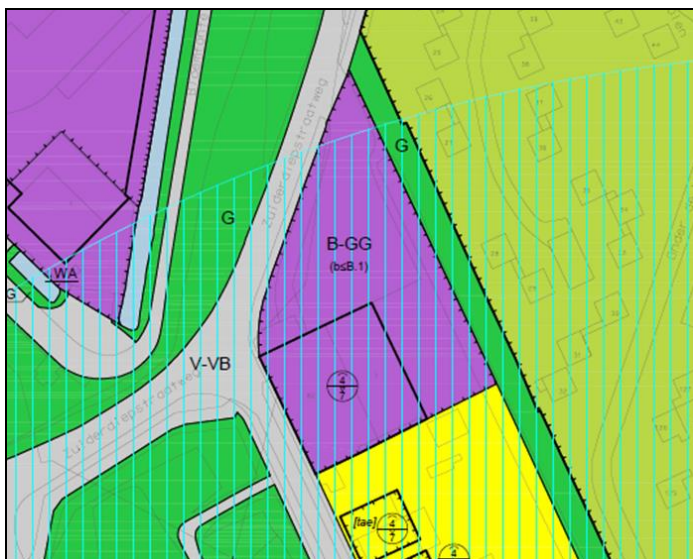
Figuur 1: Plattegrond plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het betreffende plangebied geldt het volgende bestemmingsplan:

Bestemmingsplan	Raadsbesluit	Raad van State
Bestemmingsplan “Stellendam en Havenhoofd 2011”	10 november 2011	-

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor “Bedrijf - Gemengd Gebied” met de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie B.1' (zie figuur 2). Woonbebouwing is uitgesloten. Daarnaast wordt gedeeltelijk buiten het bouwvlak gebouwd. Binnen het bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de voorgenomen ontwikkeling planologisch mogelijk te maken. Hierdoor is nodig dat voor het voorliggende plan een bestemmingsplanprocedure wordt gevoerd.



Figuur 2: uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet. Hierin wordt het voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de huidige situatie en geeft een planbeschrijving van de nieuwe toestand. Het vierde hoofdstuk omvat de omgevingsaspecten, waaronder ook de watertoets. Ook uitvoeringsaspecten worden hier beschreven. In hoofdstuk 5 wordt de keuze voor de planmethodiek nader toegelicht. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de uitvoerbaarheid. Hier wordt met name ingegaan op de uitkomsten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Op 1 januari 2013 zijn de gemeenten Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee gefuseerd tot de gemeente Goeree-Overflakkee. Daar waar in dit bestemmingsplan nog wordt gesproken over de gemeente Goedereede moet dit worden gelezen als de gemeente Goeree-Overflakkee.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 22 november 2011 heeft de Tweede Kamer de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) met bijbehorende stukken aangenomen. De Minister van Infrastructuur en Ruimte heeft op 13 maart 2012 het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

De structuurvisie bevat een concrete, bondige actualisatie van het mobiliteit- en ruimtelijke ordeningsbeleid. Dit nieuwe beleid vervangt de Nota Mobiliteit, de Nota Ruimte en de structuurvisie Randstad 2040. De structuurvisie heeft betrekking op:

- rijksverantwoordelijkheden voor basismatregelen op het gebied van milieu, leefomgeving, water)veiligheid en het beschermen van unieke ruimtelijke waarden;
- rijksbelangen met betrekking tot (inter)nationale hoofdnetten voor mobiliteit en energie;
- rijksbeleid voor ruimtelijke voorwaarden die bijdragen aan versterking van de economische structuur.

Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies. Daarmee wordt bijvoorbeeld het aantal regimes in het landschaps- en natuurdomein fors ingeperkt. Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Amsterdam c.a. en Rotterdam c.a.) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering laat het Rijk los. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

2.1.2 AMvB Ruimte (2011)

De inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (afgekort Wro) op 1 juli 2008 heeft gevolgen voor de doorwerking van het nationale ruimtelijke beleid. Totdat de Wro in werking was getreden werd het geldende rijksbeleid vastgelegd in Planologische Kernbeslissingen (PKB's). Sinds 1 juli 2008 zijn deze documenten alleen nog bindend voor het Rijk en niet meer voor andere overheden. Het Rijk kiest ervoor om het deel van het ruimtelijk beleid dat bedoeld is bindend te zijn voor andere overheden, ook onder de Wro te borgen. De Wro geeft daarvoor het Rijk de beschikking over het instrument Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB).

De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan de AMvB aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies zoals natuur in de ecologische hoofdstructuur (EHS) of met het vrijwaren van functies, bijvoorbeeld kapitaalintensieve functies in gebieden waar rivierverruiming noodzakelijk is.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort Barro) bevat een beperkt aantal beslissingen van wezenlijk belang (13 nationale belangen) uit de nieuwe Structuurvisie. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de hierbij behorende ministeriële regeling zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan het geschetste rijksbeleid en de AMvB. Het betreft immers een nieuwe ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied. Dit sluit aan bij het principe van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is geen strijdigheid met de rijksbelangen.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Provinciale Visie op Zuid-Holland

In verband met de Wet ruimtelijke ordening hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland op 2 juli 2010 voor de hele provincie een integrale Structuurvisie, genaamd Visie op Zuid-Holland, vastgesteld. Deze is in de plaats gekomen van de bestaande streekplannen. Voor dit plangebied is dat het streekplan Zuid-Holland Oost en de Streekplanherziening Zuid-Holland Oost, Oude Rijnzone. In deze visie beschrijft de provincie haar doelstellingen en geeft zij haar kijk op de ruimtelijke ontwikkeling tot 2040.

In de Structuurvisie 'Visie op Zuid-Holland' staat hoe de provincie samen met haar partners wil omgaan met de beschikbare ruimte. Met de Structuurvisie werkt de provincie aan een vitaal Zuid-Holland, met meer samenhang en verbinding tussen stad en land. Hierdoor is in Zuid-Holland goed wonen, werken en recreëren voor iedereen binnen handbereik. De provincie onderscheidt vijf hoofdopgaven:

- aantrekkelijk en concurrerend internationaal profiel;
- duurzame en klimaatbestendige deltaprovincie;
- divers en samenhangend stedelijk netwerk;
- vitaal, divers en aantrekkelijk landschap;
- stad en land verbonden.

Naast het bieden van ruimte aan en het ordenen van functies richt de visie 2020 zich nadrukkelijk ook op het beschermen en ontwikkelen van ruimtelijke kwaliteiten. Functie en kwaliteit staan niet los van elkaar.

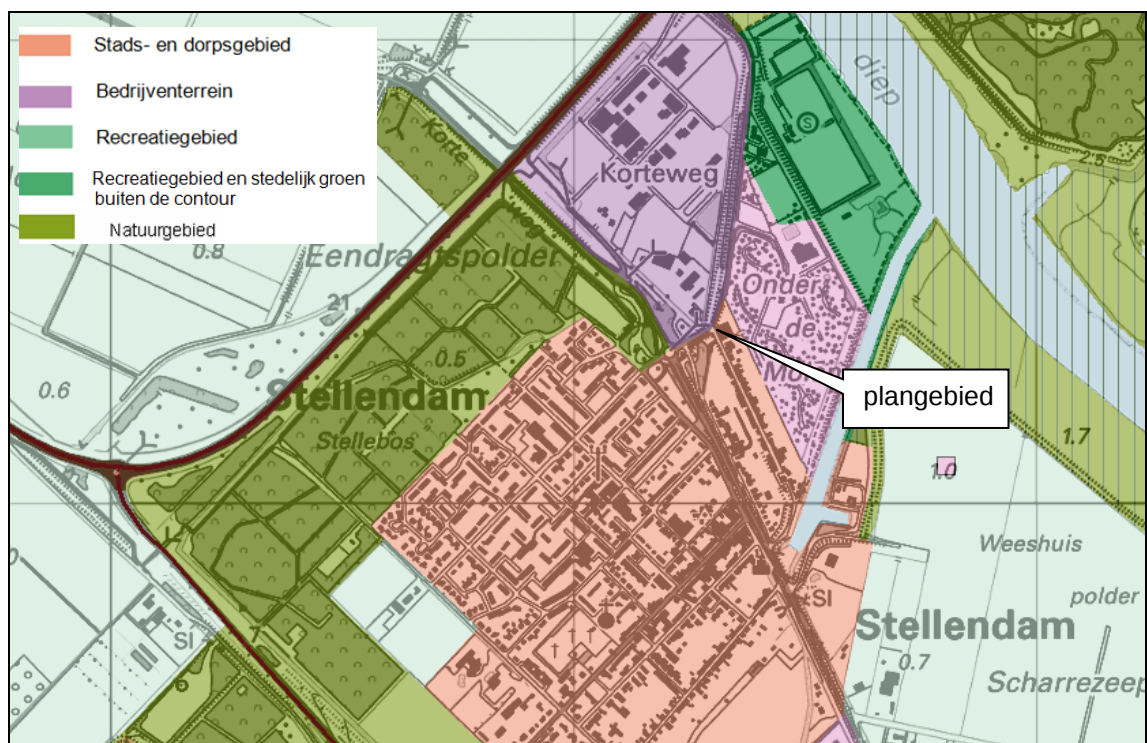
De provincie kiest ervoor om verstedelijking zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied te concentreren. Hiermee wordt de kwaliteit van het bebouwde gebied behouden en versterkt. Op de kaart zijn het stedelijk netwerk en alle daarbuiten gelegen kernen in Zuid-Holland omgeven door bebouwingscontouren. Deze geven de grens van de bebouwingsmogelijkheden voor wonen en werken weer. De bebouwingscontouren zijn strak getrokken om het bestaand stedelijk gebied en de kernen, rekening houdend met plannen waar de provincie al mee heeft ingestemd. De planlocatie ligt binnen de bebouwingscontour.

Ook de instrumenten die de provincie inzet, komen in de Structuurvisie aan de orde. De provincie ordent op kaarten, ontwikkelt programma's en projecten, agendeert zaken en laat onderzoek uitvoeren. Zij stuurt op hoofdlijnen door kaders te stellen en het lokale bestuur ruimte te geven bij de ruimtelijke inrichting. Deze aanpak sluit aan bij de nieuwe stijl van besturen: 'Lokaal wat kan, provinciaal wat moet.'

De functiekaart geeft de gewenste en mogelijke ruimtelijke functies weer die in de structuurvisie zijn geordend, begrensd en vastgelegd als ruimtelijke beleid tot 2020. Op de functiekaart van de ontwerp Structuurvisie is het plangebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. (figuur 2). Terwijl de functiekaart stuurt op 'wat en waar', stuurt de kwaliteitskaart op het 'waar en hoe'. Op de kaart zijn zowel de bestaande als de gewenste kwaliteiten benoemd op een globale regionale schaal. Op de kwaliteitskaart is dat dorpskern. De planontwikkeling is hiermee in overeenstemming.

Conclusie

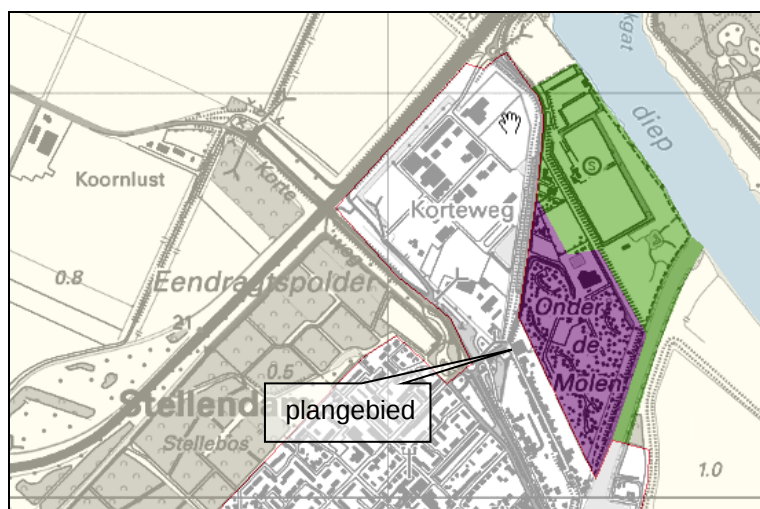
Het bebouwingsvoorstel is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Provinciale Structuurvisie, omdat woningbouw plaatsvindt binnen het bestaande stedelijk gebied.



Figuur 3: uitsnede functiekaart.

2.2.2 Verordening Ruimte

Op grond van artikel 3, lid 1 van de Verordening Ruimte dienen bestemmingsplannen voor gronden buiten de bebouwingscontouren nieuwvestiging van stedelijke functies uit te sluiten. Uitgangspunt is dat nieuwe woonbebouwing binnen de bebouwingscontour dient plaats te vinden. De locatie is gelegen binnen de bebouwingscontour, zoals opgenomen in kaart 1 van de Verordening Ruimte (figuur 4). Over de planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden op grond van artikel 2, lid 1 van de Verordening. Dit plan maakt onderdeel uit van het 'Indicatief regionaal programma toename woningvoorraad 2007-2030'. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze en woningbouwprogrammering.



Figuur 4: bebouwingscontour Stellendam.

Molenbiotoop

Bestemmingsplannen voor gronden gelegen binnen de molenbiotoop van traditionele windmolens, zoals aangeduid op kaart 11, moeten de vrije windvang en het zicht op de molen

voldoende garanderen. Daartoe worden in de bestemmingsplannen regels opgenomen die voldoen aan de hier relevant zijnde voorwaarden (artikel 16, lid 1 van de Verordening):

- a. binnen de straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen nieuwe bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
- b. binnen de straal van 100 tot 400 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, moet wat betreft nieuwe bebouwing en beplanting het volgende zijn geregeld:
 1. Als de molen is gelegen in het gebied binnen de bebouwingscontour (zoals aangegeven op kaart 1) mag de maximale hoogte van bebouwing en beplanting niet hoger zijn dan 1/30ste van de afstand tussen bouwwerk en beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1 op 30-regel).

In lid 2 onder b. is een uitzondering voor situaties met bestaande beperkingen opgenomen. In afwijking hiervan is het oprichten van nieuwe bebouwing mogelijk als:

1. er sprake is van een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door bebouwing, zolang de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt, óf:
2. zeker is gesteld dat de belemmering van de windvang en het zicht op de molen door maatregelen elders in de molenbeschermingszone worden gecompenseerd.

Ten zuiden van de planlocatie staat op circa 330 meter de molen 'Korenlust' aan de Molenkade 3 in Stellendam. De bouwhoogte van de woningen is zodanig dat aan deze voorwaarde wordt voldaan (zie verder 4.3.1).

Conclusie

Over deze planontwikkeling heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Het plangebied ligt binnen de rode contour (kaart 1) en het bestaand stads- en dorpsgebied 2010 (kaart 4a), zoals opgenomen de Verordening Ruimte. Voldaan wordt aan de provinciale belangen met betrekking tot locatiekeuze, regionale afstemming en ladder voor duurzame verstedelijking. Tevens wordt rekening gehouden met het provinciaal belang voor wat betreft de molenbiotoop. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciale belang met betrekking tot locatiekeuze.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee

De regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee 'Vitaal belevingseiland in de Delta' is in december 2010 door de gemeenteraden van Dirksland, Goedereede, Middelharnis en Oostflakkee vastgesteld. De visie is gebaseerd op de kernkwaliteiten, de meest kansrijk geachte ontwikkelingen en de positionering van het eiland op een hoger schaalniveau. Vanuit de strategische visie is een aantal harde uitgangspunten geformuleerd voor de beleidsinzet nu en voor afweging van nieuwe initiatieven in de toekomst.

Centrale visie

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.

Streefbeelden

Deze visie wordt ondersteund met zes streefbeelden (citaat):

- Wij zijn trots op onze schoonheid en identiteit.
- Wij zijn een levendige gemeenschap en een vitaal eiland in de Delta.
- We kiezen er voor om samen met anderen aan onze toekomst te werken.
- We voegen innovatief belevingswaarde en sociaaleconomisch rendement toe aan nieuwe functies in het landschap.
- We zijn klimaatbestendig en werken mee met water.

- Ons eiland is duurzaam en levert energie.

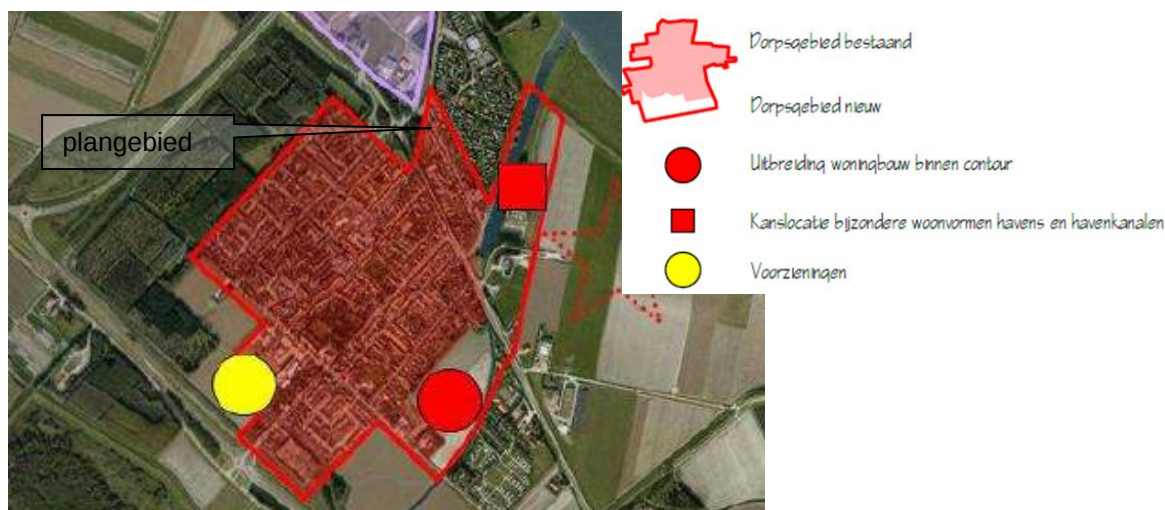
Vitale kernen

De vitaliteit van de kernen dient op te lange termijn te worden gewaarborgd. Belangrijke instrumenten voor het beleid zijn de kernenprofilering en de contourenkaarten. Vanuit behoefteramingen, doelgroepen, marktvraag en ruimtelijke kwaliteiten wil de regio indicatieve woningbouwprogramma's de komende 20 jaar kwalitatief hoogwaardig invullen. De kernenprofilering onderscheidt onder andere het verbeteren van de leefbaarheid en woonomgeving van kleine woonkernen. Een belangrijke opgave is herstructurering van verouderde woon- en werkgebieden in samenspraak met inbreiding binnen nieuwe dorpscontouren. Stellendam is in de regionale structuurvisie aangeduid als verzorgingskern.

Wonen

De regionale Structuurvisie gaat ook in op het onderwerp Wonen. Mede door natuurlijke aanwas en gezinsverdunning bestaat er voorlopig nog een woningvraag. De nadruk hierbij ligt op de segmenten starters en senioren. Waar mogelijk dient voor nieuwbouwplannen ruimte gevonden te worden binnen de aangegeven bebouwingscontouren.

De prognose voor de eigen behoefte (migratiesaldo nul) van het eiland voor de periode 2007-2025 komt uit op afgerond 1.600 woningen. Onderhavig woningbouwprogramma van 14 starterswoningen binnen de kern maakt onderdeel uit van het 'Indicatief regionaal programma toename woningvoorraad 2007-2030', dat voor Goedereede is vastgesteld op 483 woningen.



Figuur 5: Uitsnede contourenkaart Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee.

Conclusie

De planontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Regionale Structuurvisie, omdat een voormalig garagebedrijf in de woonkern plaats maakt voor woningbouw voor de doelgroep starters. Hiermee wordt de vitaliteit van de kern behouden. Voorts wordt een bijdrage geleverd aan uitvoering van het indicatief woningbouwprogramma tot 2025 voor Goeree-Overflakkee.

2.4 Gemeentelijk beleid

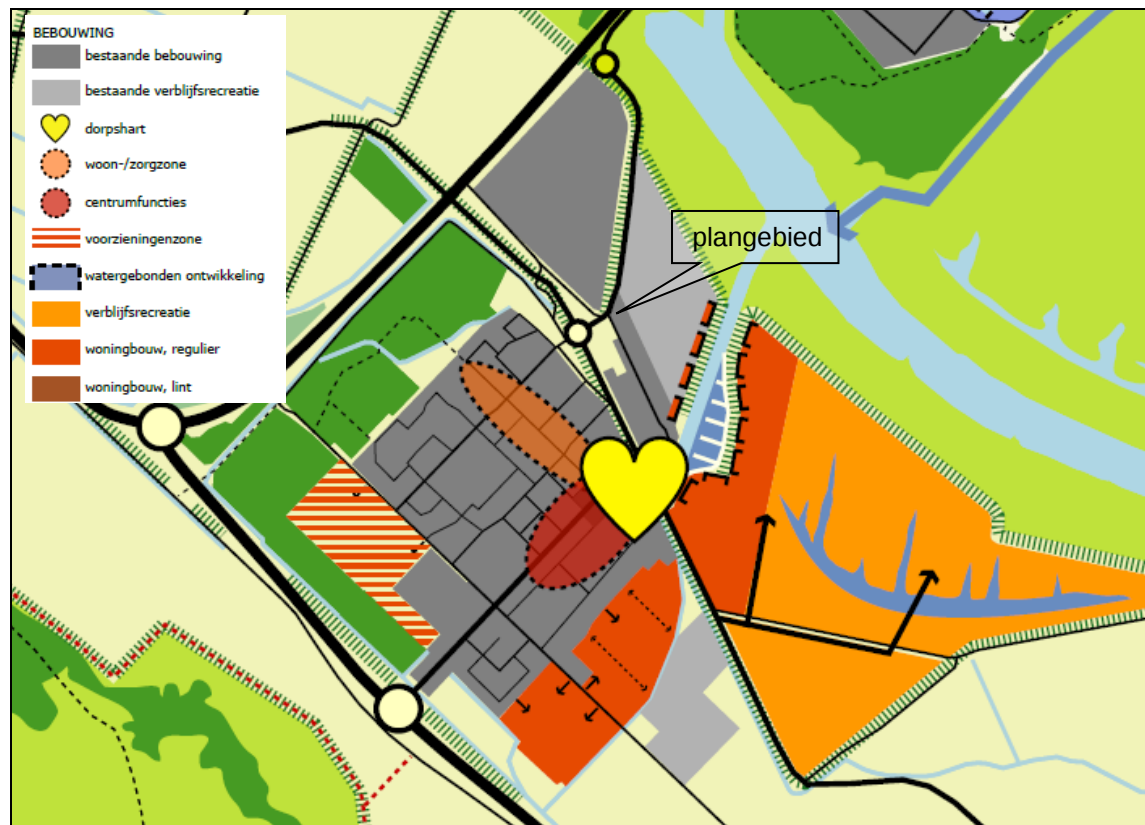
2.4.1 Toekomstvisie gemeente Goedereede

De gemeenteraad van Goedereede heeft op 27 november 2008 de toekomstvisie gemeente Goedereede vastgesteld. Deze visie geeft de ambities en beleidsuitgangspunten weer op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Goedereede met een doorkijk naar de langere termijn tot 2020.

Stellendam is de groeikern van de gemeente. Ondanks de planmatige opbouw van de kern herinneren straten als de Voorstraat en de Molenkade aan de historie van Stellendam. Het contrast tussen de kernen biedt een unieke kans om gedifferentieerde woon-, leef- en

recreatiemilieus aan te bieden en verdient versterking. De kernen worden alle vanuit de zuidzijde ontsloten vanaf de hoofdverkeersstructuur.

De strategische hoofdkeuze voor Stellendam is het creëren van een hart in de kern en een gebundelde uitbreiding van permanente en recreatieve bewoning aan de oostzijde van de kern. Daarmee wordt een scala aan ingrepen in gang gezet die het zelfbewustzijn van de Stellendammers kan vergroten. De Strategiekaart voor Stellendam is opgenomen in figuur 6. Ten aanzien van wonen ziet men, mede gelet op de positie ten opzichte van werkgelegenheidsconcentraties, zelfs gelegenheid om te voorzien in opvang van woningbehoefte uit een ruimere regio. Onderhavige ontwikkeling richt zich met name op opvang van lokale vraag naar starterswoningen, maar sluit prima aan op het streven om de kwaliteit en betekenis van de verzorgingskern Stellendam actief te verbeteren.



Figuur 6: uitsnede Strategiekaart Stellendam.

Conclusie

Het oprichten van veertien starterswoningen is in overeenstemming met de ruimtelijke strategie van de Structuurvisie, omdat de identiteit van de buurt wordt versterkt door te investeren in de bebouwde kom. Hiermee krijgt de woonomgeving een kwaliteitsimpuls.

2.4.2 Welstandbeleid

De welstandsnota van 14 januari 2010 bevat de basisvoorwaarden, waaraan aanvragen omgevingsvergunning op welstandsaspecten worden getoetst. Het legt voor een bepaald gebied een beoordelingskader vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er worden criteria benoemd die ertoe moeten bijdragen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. Afhankelijk van de waarde van het gebied en de ambitie van de gemeente kan het kader meer of minder streng zijn.

In de welstandsnota is de planlocatie aangewezen als basis woongebied. De planlocatie valt volgens de welstandsnota onder het regime H4 'Historische linten: Dijk- en Weglinten'. Het volgende is hierover opgenomen (citaat):

De Molenkade in Stellendam heeft in tegenstelling tot de dijk- en weglinten in de kern van Goedereede een minder landelijk karakter. Dit is het gevolg van de situering van de bebouwing op de kruin van de dijk in een hoge bebouwingsdichtheid. De bebouwing is hier zowel haaks op, als evenwijdig aan de weg gesitueerd. Deze bebouwing is opgebouwd uit één laag met zadeldak. Het materiaalgebruik bestaat voornamelijk uit aardkleurige bakstenen, gele ijsselsteen, licht pleisterwerk, oranje-rode en donkere Hollandse pannen en voor de schuren gepotdekseld hout. De detaillering is niet bijzonder uitgesproken en bestaat voornamelijk uit rollagen en muurankers. Markant element op de dijk is de molen (waarvoor criteria zijn opgesteld in het themablad 'Molens en molenrestanten') en de zichtlijn hierop.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt het oprichten 14 starterswoningen mogelijk. Bouwplannen hiervoor dienen te voldoen aan welstandseisen, zoals deze zijn vastgelegd in de Welstandsnota. De aanvraag omgevingsvergunning zal om advies worden voorgelegd aan de welstandscommissie. De planontwikkeling past binnen de ruimtelijke karakteristiek van de omgeving en zal voldoen aan het door de gemeente vastgestelde welstandsbeleid.

2.4.3 Duurzaam bouwen

De vier gemeenten op Goeree-Overflakkee en zes bouwende partijen hebben een intentieverklaring Duurzame Woningbouw ondertekend. Zij hebben afspraken gemaakt over het duurzaam en energiezuinig bouwen van nieuwe woningen op Goeree-Overflakkee. De ondertekende partijen zetten zich in om woningen te realiseren die energiezuinig zijn en waarin onder andere gebruik wordt gemaakt van duurzaam hout en niet-uitloogbare materialen. De partijen dragen op deze manier bij aan de bevordering van de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu.

De regionale aanpak voor duurzame (woning)nieuwbouw richt zich naast de gebruikelijke thema's van Duurzaam Bouwen (energie, materialen, water, afval) op de kwaliteitsthema's gezondheid en woonkwaliteit. De regionale aanpak is vanaf 2005 gebaseerd op prestatiegericht werken met het instrument GPR Gebouw® en op projectafspraken die worden vastgelegd in een 'projectverklaring kwaliteit en duurzaamheid'.

De gemeente heeft de beschikking over een licentie voor gebruik van GPR Gebouw en stelt – zonder kosten in rekening te hoeven brengen – een sublicentie beschikbaar aan de ontwikkelaar en/of architect voor dit project. Afspraken op projectniveau tussen de gemeente en overige ontwikkelende partijen over de aanpak (werkwijze) en ambities worden vastgelegd en geaccordeerd door beide partijen in een overeenkomst.

Conclusie

De uitvoering van veertien starterswoningen zal tenminste plaatsvinden overeenkomstig alle vaste en kostenneutrale maatregelen en tenminste 30% van de variabele (niet-kostenneutrale) maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen – Utiliteitsbouw en Nieuwbouw woningen.

2.5 Conclusie

Op grond van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met het rijksbeleid. Het betreft immers een inbreidings- en herontwikkelingslocatie. Dit sluit aan bij het principe bundeling van verstedelijking. Er zijn geen strijdigheden met het rijksbelang.

Op de functiekaart van de provinciale Structuurvisie is het gebied aangeduid als stads- en dorpsgebied. Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming. Voorts is de planontwikkeling in overeenstemming met de Verordening Ruimte, omdat het plangebied binnen de bebouwingscontour ligt en regionale afstemming heeft plaatsgevonden over het woningbouwprogramma. Voorts wordt voldaan aan de richtlijnen van de molenbiotoop. Mitsdien is er geen strijdigheid met het provinciaal belang.

De nieuwbouw van veertien starterswoningen past binnen de uitgangspunten van het gemeentelijke beleid, zoals dat is vastgelegd in de hiervoor genoemde beleidsdocumenten.

3. Planbeschrijving

3.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoostelijke gedeelte van het dorp Stellendam. Stellendam ligt in een gebied dat wel aangeduid wordt als de 'hals' van het (voormalige) eiland Goeree-Overflakkee. Dit halsgebied verbindt de toeristisch aantrekkelijke 'Kop van Goeree' met het traditionele landelijke gebied van Flakkee.

De Molenkade is een oud dijklichaam, voorzien van een prachtige stellingmolen en fraaie, traditionele bebouwing. Nabij de molen is recent nog een inbreidingsplan gerealiseerd. Op het perceel aan de Molenkade 82 in Stellendam was jarenlang een garagebedrijf gevestigd. De bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd. Sindsdien ligt het perceel met opstallen van dit bedrijf er verlaten bij. Onderhoud wordt niet meer gepleegd. Er is sprake van verpaupering.

Het voortzetten van bedrijfsactiviteiten in deze overwegende woonomgeving wordt vanuit stedenbouwkundige overwegingen niet voorgestaan, omdat deze bij voorkeur dienen te worden verplaatst naar een bedrijventerrein, zoals het noordelijk in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Korteweg. Uitplaatsing van bedrijven biedt mogelijkheden voor het verder vergroten van de leefbaarheid in de kern Stellendam. In het kader hiervan ligt een woonfunctie het meest voor de hand, omdat het perceel in de woonkern ligt, waarbij aansluiting kan worden gezocht met de woonbebouwing in de Molenkade.

De nu voorgestane ontwikkeling speelt in op de grote vraag naar starterswoningen in het dorp. De verkavelingsopzet is zodanig gekozen dat een logische aansluiting ontstaat met de woningen aan de Molenkade. Dit bestemmingsplan maakt de functiewijziging mogelijk.



Huidige situatie plangebied (bron Google Earth).

3.2 Nieuwe situatie

De 'kop van de Molenkade' grenst aan veel groen in het openbare gebied rondom de aantakking van de Molenkade op de Zuiderdiepstraatweg, alwaar die laatste zich richt op ontsluiting op de Eendrachtstdijk. Ten noorden van het plangebied bevinden zich voorts recreatieterreinen en het zwemcomplex Zuiderdiep. Op korte afstand ligt het aloude haventje van Stellendam en de sportterreinen. De afstand tussen het plangebied en de voorzieningen in het dorpshart bedraagt nog geen 500 meter.

Overeenkomstig de door de gemeente geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden is een plan uitgewerkt dat voorziet in de realisatie van veertien (starters)woningen in twee bouwblokken. Ten behoeve hiervan wordt het bestaande pand gesloopt.

De voorgevels van de woningen hebben aan de straatzijde een goothoogte van maximaal 6 meter langs de Molenkade en 6 meter langs de Zuiderdiepstraatweg. Hierbij is rekening gehouden met het aflopende dijklichaam. De bouwhoogte van de woningen is 9,5 meter langs de Molenkade. Eén woning krijgt een accent met een puntdak tot circa 11 meter. De woningen aan de Zuiderdiepstraatweg krijgen een bouwhoogte van circa 8,5 meter. Voor de woningen aan de Molenkade worden 5 parkeerplaatsen gecreëerd (langs parkeren in het openbaar gebied). Daarnaast wordt op het achterterrein in totaal 25 parkeerplaatsen aangelegd. Dit terrein is bereikbaar vanaf de Zuiderdiepstraatweg.

In de architectuur is gekozen voor een eenvoudig ontwerp met een eigentijds karakter. Het beeld dat nagestreefd wordt, is een overwegend dorpsbeeld dat zich hoofdzakelijk richt op de loop van de aanwezige infrastructuur aan de Molenkade en Zuiderdiepstraatweg. Het plan volgt de voorgevelrooilijn van de aan de Molenkade aanwezige bebouwing en streeft ernaar in aard en schaal hierop aan te sluiten. Het plan houdt rekening met hoogteaccenten en richt zich op het volgen van de knik richting de Zuiderdiepstraatweg. Het royale achtergebied dat hierdoor ontstaat, leent zich prima om oplossingen te geven voor de parkeerproblematiek. Hieronder is een situatietekening opgenomen (figuur 7) en enkele aanzichtstekeningen.



Figuur 7: Situatietekening nieuw.



Artist impression zeven woningen aan Zuiderdiepstraatweg.



Artist impression zeven woningen aan Molenkade.

3.3 Verkeer en parkeren

Ontsluiting autoverkeer

Vanaf de Zuiderdiepstraatweg kan in noordelijke richting naar de N57 worden gereden. In westelijke richting is via de Eendrachtsdijk en de Voorstraat de N215 bereikbaar richting de provincie Zeeland en Noord-Brabant (A29). De ontsluiting voor het autoverkeer is goed.

Parkeren en verkeersproductie

Voor de gevraagde woningbouw worden de parkeernormen aangehouden overeenkomstig de ASVV 2004 van de CROW. Bij de berekening is uitgegaan van een weinig stedelijk gebied, rest bebouwde kom. Deze norm is vastgesteld op 2 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 per woning voor bezoekers. Uitgangspunt voor beleid is dat initiatiefnemer op eigen terrein dient te voorzien in de extra parkeerbehoefte van een plan. Op basis van deze normering ontstaat de volgende parkeerbalans (tabel 3.1):

Tabel 3.1 Parkeerbalans nieuwe situatie.

Functies		Parkeernorm	aantal	Totaal
14 woningen	Goedkoop	2	28	28
Totaal				28 pp

De nieuwe parkeerbehoefte wordt opgevangen door het aanleggen van:

- 5 nieuwe/ heringerichte parkeerplaatsen langs de Molenkade;
- 25 nieuwe parkeerplaatsen op het achterterrein.

Daarnaast wordt een surplus van 2 parkeerplaatsen aangelegd. De opgaven zijn weergegeven in figuur 7.

4. Milieu en overige aspecten

De beleidsvelden milieu en ruimtelijke ordening groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en ruimtelijke ordening. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht voor zover deze relevant zijn voor het planologisch mogelijk maken van onderhavige planontwikkeling.

4.1 Milieu

De te behandelen vermelde thema's die vanuit een oogpunt van milieu van belang zijn voor de ontwikkeling van de planlocatie zijn M.E.R., milieuzonering, geluid, bodem, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.1 Plan m.e.r.

In het Besluit milieueffectrapportage is bepaald dat een milieueffectbeoordeling ook uitgevoerd moet worden als een project, dat wordt genoemd in de bijlage onder D van het Besluit m.e.r., nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Omdat dit project wordt genoemd in de D-lijst (categorie D 11.2, stedelijk ontwikkelingsproject), maar de omvang onder de drempelwaarde van 2.000 woningen ligt, kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling, die onderdeel moet zijn van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Algemeen

De centrale doelstelling van het instrument milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over activiteiten met mogelijk belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De basis van de milieueffectrapportage wordt gevormd door de EU Richtlijn m.e.r. De richtlijn is van toepassing op de milieueffectbeoordeling van openbare en particuliere projecten die aanzienlijke gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De Europese regelgeving is in de Nederlandse wetgeving onder andere geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (verder Wm) en in het Besluit milieueffectrapportage 1994. In de bijlagen behorende bij het Besluit m.e.r. zijn de m.e.r.-plichtige activiteiten (de C-lijst) en de m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten (de D-lijst) beschreven.

Plan/besluit

In dit bestemmingsplan wordt het oprichten van veertien starterswoningen mogelijk gemaakt op een voormalige locatie van een garagebedrijf. Gesteld kan worden dat sprake is van een geringe toename van het aantal woningen in het binnenstedelijke gebied. De planontwikkeling zit qua omvang ruim onder de grens voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Zoals de hieronder beschreven milieuparagrafen en -onderzoeken aantonen heeft het bestemmingsplan ook om andere redenen dan de omvang geen significante nadelige gevolgen voor het milieu.

Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig, en dus ook niet m.e.r.-plichtig.

4.1.2 Milieuzonering

Bedrijvigheid is een milieubelastende activiteit. Tengevolge van aanwezige bedrijvigheid kan mogelijk hinder voor de omgeving optreden met betrekking tot de milieuaspecten geluid, geur, stof en gevaar. Nieuwe situaties, waarin milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies met elkaar worden gecombineerd, moeten worden beoordeeld op mogelijke hindersituaties. Daarbij wordt getoetst aan de Wet milieubeheer, Algemene Maatregelen van Bestuur onder de Wet milieubeheer en de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (VNG, 2009).

De richtafstanden in *Bedrijven en Milieuzonering* gelden ten opzichte van een milieugevoelige functie, zoals bedoeld met de omgevingstypen rustige woonwijk of rustig buitengebied. In het geval de milieugevoelige functies zijn gelokaliseerd in omgevingstype gemengd gebied kan een afwijkende systematiek worden toegepast, die meer ruimte biedt aan bedrijven.

Het plangebied ligt ten zuiden van de Zuiderdiepstraatweg. Deze doorgaande ontsluitingsweg verbindt de N57 en het buurtschap Melissant, richting Middelharnis. Ten oosten van het plangebied ligt een recreatiepark. Ten noorden hiervan ligt het bedrijventerrein Korteweg. Sprake is van een gebied met een matige functiemenging. Gebieden die langs (hoofd)infrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Dit betekent dat de richtafstanden met één afstandstap kunnen worden verminderd. Deze richtafstand geldt met name voor het onderdeel geluid (tabel 4.1).

Tabel 4.1: Richtafstanden en omgevingstype.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m

Met behulp van het inrichtingenbestand is geïnventariseerd of bedrijven relevant kunnen zijn voor de geplande woningbouw. Voor het bepalen van de milieuzones is uitgegaan van de afstandsnormen op basis van de VNG-richtlijn.

Bedrijventerrein Korteweg

Op dit in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Aan de zijde van de Zuiderdiepstraatweg zijn bedrijven toegestaan in maximaal milieucategorie 3.1. Hiervoor dient voor gemengd gebied een richtafstand tussen de woningbouw en het bedrijventerrein te worden aangehouden van 50 respectievelijk 30 meter. Hieraan wordt voldaan, zodat er geen beperkingen zijn voor de aldaar gevestigde bedrijven.

Recreatieterrein Onder de Molen

Een recreatiepark valt eveneens onder milieucategorie 3.1. Ook hier dient een afstand te worden aangehouden van 30 meter in een gemengd gebied, waaraan kan worden voldaan. Bovendien zijn er al aan de Molenkade woningen gelegen welke maatgevend zijn in de bestaande situatie.

Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten gevestigd in de nabijheid van het plangebied. Met inachtneming van het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat in deze situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Onderhavige planontwikkeling heeft vanuit milieuzonering geen consequenties, zodat voor de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.1.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij deze binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben een zone. Dit is een aandachtsgebied waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Buitenstedelijk is het gebied dat buiten de bebouwde kom is gelegen en het gebied binnen de bebouwde kom voor zover liggend langs een autosnelweg. Het overige gebied is binnenstedelijk.

De relevante wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Zuiderdiepstraatweg, Eendrachtsdijk en Korteweg. Op deze wegen is de maximum snelheid 50 km/h. De overige in

de kern gelegen wegen zijn zogenaamde 30 km/uur zones. Bij verandering van een bestemmingsplan moet er in principe worden getoetst aan de Wet geluidhinder.

In verband met het vorenstaande is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door S & W Consultancy B.V. te Vlissingen (rapportnummer 2120937 van 4 december 2012, bijlage 1). Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 (dB) L_{den} voor twaalf woningen ten gevolge van de Zuiderdiepstraatweg wordt overschreden met maximaal 8 dB (inclusief aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder). De maximaal toelaatbare waarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Dit betekent dat een hogere waarde dient te worden vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders voor de gevels van de woningen, nadat hiervoor een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen. Deze procedure zal gelijktijdig worden gestart met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van het Bouwbesluit zal nog een onderzoek plaatsvinden naar de geluidwering van de gevels van de woningen. Bij dit onderzoek dient uitgegaan te worden van de cumulatieve geluidsbelasting van alle wegen zonder aftrek op grond van artikel 110 Wet geluidhinder. Deze onderzoeken zullen te zijner tijd in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning om advies worden voorgelegd aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, die dit bestemmingsplan mogelijk maakt, nadat een procedure hogere grenswaarde ten gevolge van het wegverkeerslawaai is doorlopen.

4.1.4 Bodem

Op basis van de bodemkwaliteitskaart van het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee is hier sprake van een onverdacht terrein. Bij een omgevingsvergunning dient in beginsel een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. In verband hiermede is ten behoeve van onderhavige planontwikkeling een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd door Search Ingenieursbureau B.V. (projectnummer 252153.1 van 12 juli 2012, bijlage 2).

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit niet geschikt is voor de functie van wonen, omdat niet zondermeer op sterk verontreinigde grond mag worden gebouwd. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning dienen sanerende maatregelen te worden getroffen om contactmogelijkheden met de verontreinigde grond te voorkomen. In verband hiermede zal na overleg met het bevoegd gezag een saneringsplan worden opgesteld, dat ter goedkeuring wordt aangeboden aan het bevoegde gezag (volstaan kan worden met een zogenaamde BUS-melding). Vanuit milieuhygiënisch oogpunt levert het gebruik van de locatie geen beperkingen op voor het oprichten van de gevraagde woningbouw, nadat de verontreiniging is verwijderd.

Wanneer grond van de locatie moet worden afgevoerd of ergens anders zal moeten worden toegepast zal initiatiefnemer de kwaliteit van de vrijkomende grond laten onderzoeken conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

Er zullen geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteiten op het onderhavige plangebied, nadat een bodemsanering heeft plaatsgevonden overeenkomstig de door het bevoegde gezag goedgekeurde BUS-melding.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vanaf 15 november 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen).

In de wet zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet. In tabel 4.2 is een overzicht gegeven van de grenswaarden.

Tabel 4.2: Grenswaarden maatgevende stoffen Wet milieubeheer

Stof	Toetsing norm	Grenswaarden	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 2015
Fijn stof (PM10)*			
	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³	vanaf 11 juni 2011

* Bij de beoordeling hiervan blijven de aanwezige concentraties van zeezout buiten beschouwing (volgens de bij de Wet milieubeheer behorende Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007).

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit tengevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen *niet in betekenende mate* (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Verder is er met deze wijziging een wettelijke basis voor een Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit opgesteld.

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (afgekort NSL) is de kern van de Wet luchtkwaliteit. Doel van het NSL is:

- Negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- Mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren door tijdig aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit te voldoen.

Het NSL is een bundeling van de regionale actieprogramma's en de Rijksmaatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Het NSL bevat enerzijds maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren en anderzijds ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit in betekenende mate verslechteren. Het NSL brengt deze twee aspecten in evenwicht. Het Rijk coördineert het nationale programma. Het Rijk maakt met provincies en gemeenten afspraken over toetsbare resultaten; in de gebieden moeten de normen voor luchtkwaliteit stap voor stap dichterbij komen. De overheden kunnen op die resultaten worden afgerekend. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

De uitvoeringsregels behorende bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en Ministeriële Regelingen (mr) die gelijktijdig met de 'Wet luchtkwaliteit' in werking zijn getreden, waaronder de AMvB en Ministeriële Regeling niet in betekenende mate (afgekort NIBM).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en/of PM10 jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM10). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSL-programma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling "niet in betekenende mate" bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als "in betekenende mate" moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- *Woningbouw*: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Kantoorlocaties*: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- *Woningbouw en kantoorlocaties*: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 \leq 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Project is NIBM

Het plan omvat de realisatie van 14 starterswoningen. Door de omvang van dit project is dit een project niet in betekenende mate, omdat sprake is van een woningbouwlocatie, die netto niet meer dan 1.500 woningen omvat. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Conclusie

De op te richten woningen vallen onder de noemer “kleine projecten”, zodat voor deze planontwikkeling een luchtonderzoek achterwege kan blijven. Hoofdstuk 5, Titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen) staat deze planontwikkeling dan ook niet in de weg.

4.1.6 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Bij Externe Veiligheid (EV) gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Binnen de EV worden twee normstellingen gehanteerd:

- Het Plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers.
- Het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het PR:

- rond inrichtingen, waarin opslag/verwerking van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risico's verbonden aan het transport van gevaarlijke stoffen zijn in kaart gebracht in de diverse risicoatlassen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) is opgenomen dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt.

Transport gevaarlijke stoffen

Gevaarlijke stoffen worden vervoerd over de modaliteiten binnenwater, spoor, weg en door buisleidingen. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de transportas dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld.

Transport over water

Het Rijk werkt aan de invoering van het Basisnet. Met de invoering van het Basisnet beoogt het Rijk een evenwicht tot stand te brengen tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en externe veiligheid. Het definitief ontwerp van het Basisnet Water is reeds

aangeboden aan de Tweede Kamer. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen vaarwegen. Dit betekent dat er geen beperkingen zijn.

Transport over spoor

Er ligt in de omgeving van het plangebied geen spoorbaan. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

Wegtransport

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen rijksweg of provinciale weg (binnen 200 meter) met een route gevaarlijke stoffen, zodat deze planontwikkeling geen belemmering vormt. De Zuiderdiepstraatweg is ook niet opgenomen als een route gevaarlijke stoffen.

Transport per buisleiding

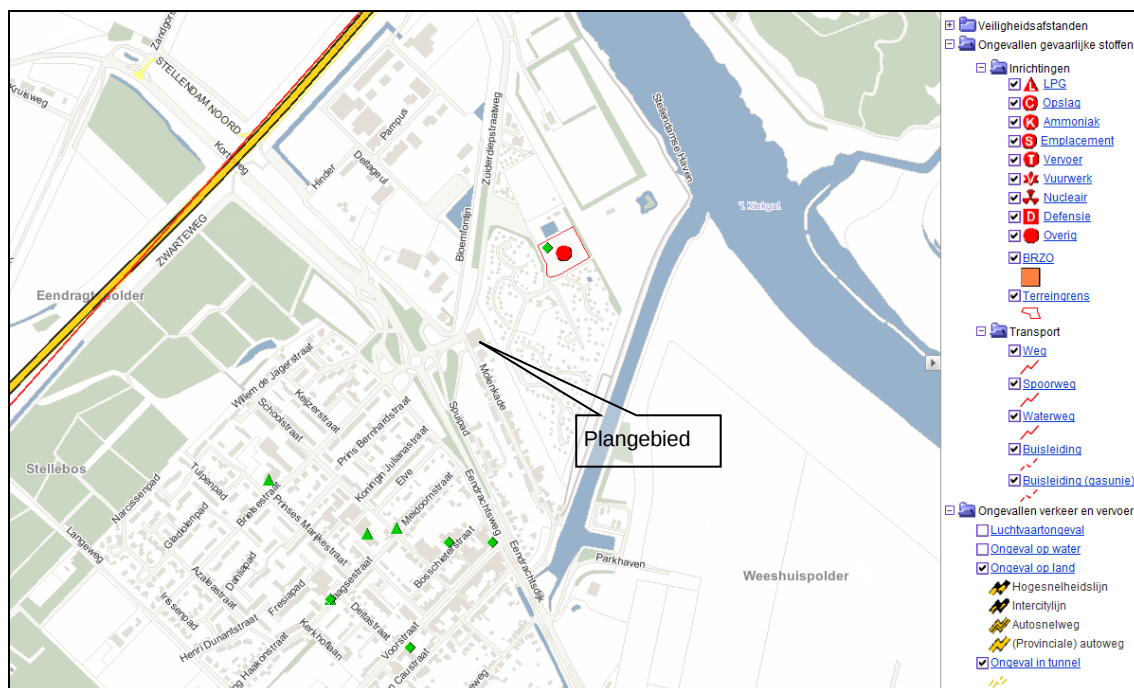
Voor zoneringsafstanden van hogedruk gasleidingen geldt vanaf 1 januari 2011 de nieuwe AMvB Buisleidingen. Hierbij dient te worden uitgegaan van de risicoafstanden zoals aangegeven in de AMvB. Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleidingen.

Inrichtingen

Binnen de 10-6 contour van een risicovolle inrichting mogen geen kwetsbare bestemmingen geplaatst worden. Indien een bestemming is gepland binnen het invloedsgebied van de EV relevante inrichtingen dient de toename van het GR berekend te worden en afhankelijk van de uitkomst van de berekening dient een verantwoording GR te worden opgesteld. In de nabijheid van het perceel zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat het GR hier geen belemmering vormt.

Risicokaart Zuid-Holland

De risicokaart Zuid-Holland geeft inzicht in de risico's in de woon- en werkomgeving. Op de kaart staan meerdere soorten typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de rijksoverheid. Op de risicokaart (zie figuur 8) is op het recreatiepark een opslag van chloorbleekloog aanwezig ten behoeve van het zwembad Zuiderdiep met een (PR-6) van 0 meter. Voor het overige zijn er binnen een het invloedsgebied van de woningbouwlocatie geen risicovolle bedrijven gevestigd.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart Zuid-Holland.

Conclusie

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen en inrichtingen gelden geen beperkingen voor het plangebied.

4.2 Waterparagraaf

Vanaf 1 november 2003 is de watertoets van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het ruimtelijke planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

In het plangebied wordt het waterbeheer gevoerd door Waterschap Hollandse Delta. In het kader van de verplichte watertoets wordt over dit bestemmingsplan overleg gevoerd met de waterbeheerder, waarna de opmerkingen van de waterbeheerder worden verwerkt in deze waterparagraaf.

Beleid

Nationaal Bestuursakkoord Water (2003)

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben Rijk, provincies, waterschappen en gemeenten zich geconformeerd om het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en waterkwaliteit en ecologie (KRW), en tot 2050 op orde gehouden moeten worden. Onder regie van de provincie is door de waterbeheerder de Deelstroomgebiedsvisie Midden-Holland (2003) opgesteld. Hierin is een ruimtelijke invulling gegeven aan de wateropgave van WB21.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

Waterwet (2009)

In de Waterwet zijn acht oude waterwetten samengebracht: de Wet op de waterhuishouding, de Wet op de waterkering, de Grondwaterwet, de Wet verontreiniging oppervlaktewateren, de Wet verontreiniging zeewater, de Wet droogmakerijen en indijkingen (Wet van 14 juli 1904), de Wet beheer rijkswaterstaatswerken (het zogenaamde 'natte gedeelte'), de Waterstaatswet 1900 en de Waterbodemparagraaf uit de Wet bodembescherming.

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor

grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Regionaal beleid/ beleid waterbeheerder

Waterbeheerplan 2009-2015 (2008)

In het Waterbeheerplan 2009-2015 (2008) staat hoe het 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. Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 250 m² naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m² is het beleid van het waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

Waterplan Goeree-Overflakkee 2009-2015 (2008)

In het Waterplan Goeree-Overflakkee 2009-2015 werken de vier gemeenten op het eiland, het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee en het waterschap Hollandse Delta aan de realisatie van veilig, schoon en aantrekkelijk water. Het gaat om het ontwikkelen van een gezamenlijke visie en het vaststellen van concrete maatregelen voor de korte en de middellange termijn 2015. In het waterplan staat samenwerking centraal. Het hoofddoel van het waterplan is het opstellen van een gezamenlijke koers voor de realisatie van een veilig, schoon, aantrekkelijk en goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee.

Beschrijving situatie

Het plangebied is in gebruik als garagebedrijf. Rondom de bebouwing is het terrein nagenoeg volledig verhard. Alleen aan de achterzijde langs de waterkant ligt een groenstrook. In de nieuwe situatie zal het verhard oppervlak met 601 m² afnemen, omdat achter de woningen diepe tuinen worden aangelegd. Het te dempen water (65 m²) zal overeenkomstig de richtlijnen van het waterschap minimaal 100% worden gecompenseerd (totaal 70 m²) door de bestaande watergang deels te verbreden. In figuur 9 is dit weergegeven.



Figuur 9: Op de tekening is het te dempen en te graven water aangeduid.

Het verhard terrein aan de achterzijde wordt heringericht voor parkeerdoeleinden. In tabel 4.3 is het verhard en onverhard oppervlak weergegeven.

Tabel 4.3: overzicht bebouwd en onbebouwd oppervlak plangebied.

Omschrijving	Bestaand in m ²	Totaal m ² bestaand	Nieuw in m ²	Totaal m ² nieuw
<u>bebouwd en onbebouwd</u>				
Garagebedrijf	930		0	
Woningen			779	
Overige verharding	1.310		855	
Subtotaal	2.240		1.634	
<i>Subtotaal verhard</i>		2.240		1.634
<u>Onbebouwd onverhard</u>				
Erf/ Tuin c.a.	282		883	
Water	250		185	
Compensatiewater			70	
subtotaal	532		1.138	
<i>Subtotaal onverhard</i>		532		1.138
Totaal oppervlakte plangebied		2.772		2.772

Het hemelwater van de daken van de nieuwe woningen wordt opgevangen in goten en afgevoerd naar de omliggende sloten. Het afvalwater van de nieuwbouw zal op het riool worden aangesloten op de bestaande riolering overeenkomstig de door de gemeente gestelde eisen. Geen gebruik wordt gemaakt van uitlogbare bouwmetalen. Voor vergunningplichtige activiteiten zal tijdig een Waterwetvergunning worden aangevraagd bij het waterschap. De ontwikkeling leidt tot een verbetering van de waterhuishouding.

Wateradvies

Het watertoetsproces is kort doorlopen in kader van art 3.1.1 Bro overleg met het Waterschap Hollandse Delta. Uit dit overleg blijkt dat er geen sprake is van een waterbelang (e-mail van 4 december 2012). De wijziging van bestemming en de bouwactiviteiten hebben geen nadelige gevolgen, omdat er geen sprake is van toename aan verharding. Daarmee voldoet de ruimtelijke ontwikkeling aan het belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Het hoogheemraadschap adviseert daarom positief over het ruimtelijk plan.

4.3 Archeologie

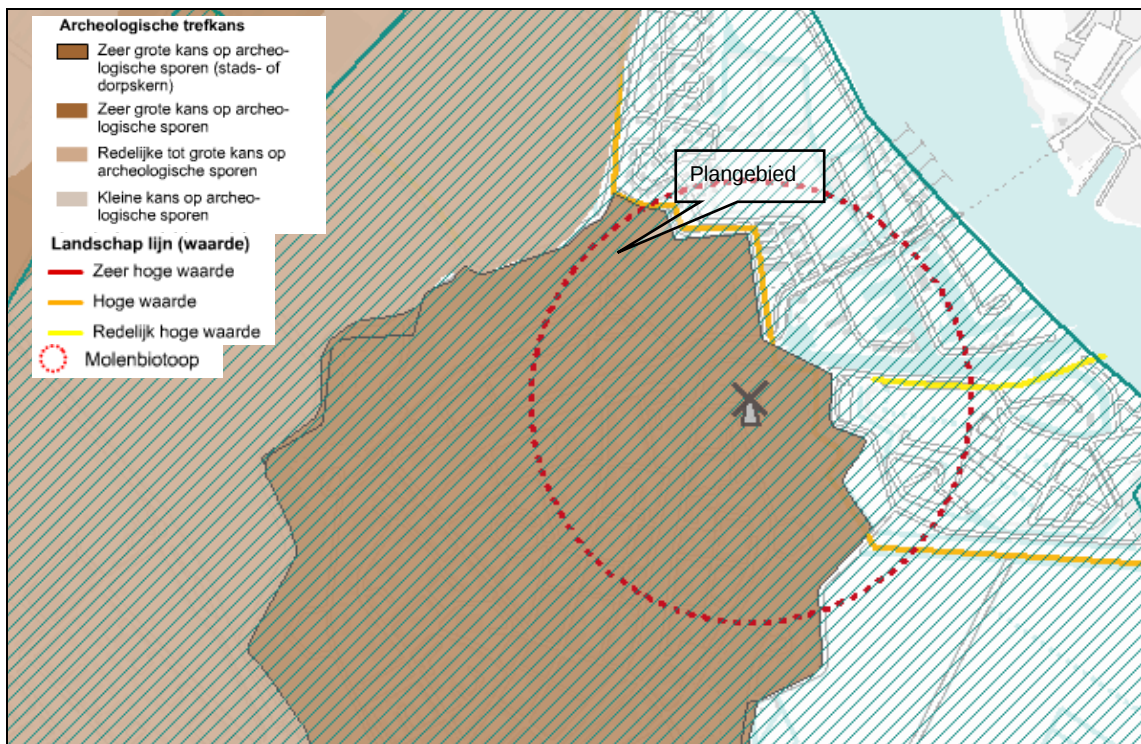
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

In het verdrag van Malta wordt gesteld dat de archeologie van wezenlijk belang is voor de geschiedschrijving van de mensheid. Het verdrag is erop gericht deze waarden voor de toekomst te behouden. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Het verdrag is geïmplementeerd door inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg per 1 september 2007. Door artikel 38a van de gewijzigde Monumentenwet 1988 worden gemeenten thans verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met eventueel aanwezige archeologie.

In de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (provincie Zuid-Holland, 2007) laat de plankaart zien dat er in dit deelgebied een hoge trefkans op archeologische sporen tot en met de vroege middeleeuwen is (figuur 10).



Figuur 10: Waardekaart gecombineerde waarden archeologie Zuid-Holland.

Gemeentelijke archeologische waarden en verwachtingen

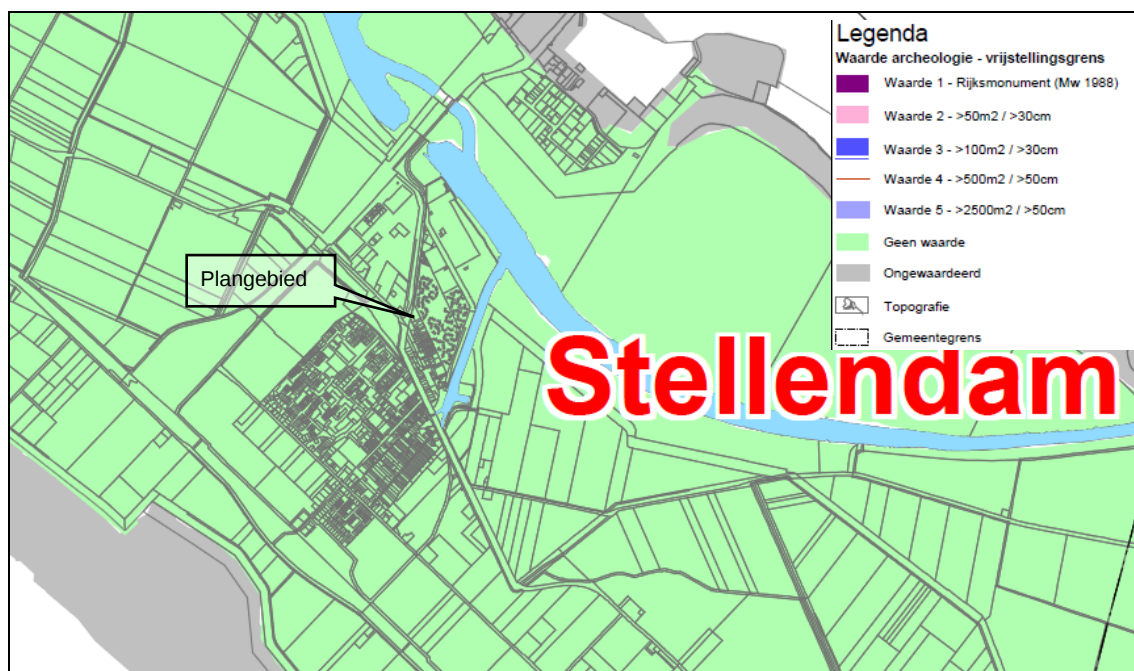
Om te voldoen aan de eisen omtrent de archeologie zoals die zijn opgenomen in de Monumentenwet 1988 is in ISGO-verband voor de vier gemeenten op Goeree-Overflakkee archeologiebeleid opgesteld¹. Dit beleid bestaat uit een beleidsnota, een al eerder opgestelde archeologische waarden- en verwachtingenkaart voor het gehele eiland en een daarop gebaseerde archeologische beleidskaart. De nota en de daarbij behorende kaarten zijn in 2010² vastgesteld door de gemeenteraad van Goedereede.

De beleidskaart voor Stellendam laat zien dat er ter plaatse van het plangebied geen verwachtingswaarden voor archeologie gelden (zie figuur 11). De gronden in het plangebied zijn bovendien verstoord door de aanwezigheid van het garagebedrijf. Het aspect archeologie staat hierdoor niet aan de voorgenomen ontwikkeling in de weg.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegde overheid, zoals aangegeven in artikel 53 van de Monumentenwet.

¹ 'Archeologie als nieuwe omgevingsfactor in de bestemmingsplannen van Goedereede, Middelhamis, Oostflakkee en Dirksland'; november 2009; Hazenberg Archeologie, Leiden.

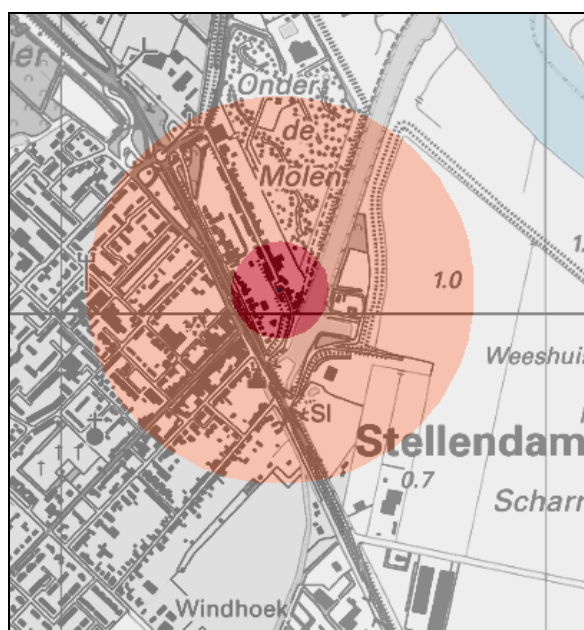
² Het archeologiebeleid van de gemeente Goedereede is op 19 november 2010 inwerking getreden.



Figuur 11: Uitsnede Beleidskaart Archeologie Goeree-Oostflakkee.

4.3.1 Molenbiotoop

Het plangebied ligt in de buitenste zone van de molenbiotoop van de molen 'De Korenlust' (330 meter ten zuiden van het plangebied, zie figuur 12). Deze molen is gebouwd nadat de voorganger (anno 1821) door een orkaan in november 1838 van zijn fundamenteën was geschoven. Ook werden onderdelen van de oude molen opnieuw toegepast in de huidige molen. Tot omstreeks 1927 had de molen ook onder de stellingzolder een pelsteen. Hieraan herinnert nog de overgebleven pelkist. Met de molen werd later op commerciële basis graan gemalen. In 1961 werd de molen aangekocht door de toenmalige gemeente Stellendam en in 1964/1965 gerestaureerd. In 1988 ging het eigendom van de molen over op de Molenstichting Goeree-Overflakkee, die aan de molen in 1990 en 1994 restauraties liet uitvoeren. De hoog boven het dorp uitstekende molen heeft een kammen op stavenluiswerk, wat uniek is in de molenbouw.



Figuur 12: Uitsnede molenbiotoop CHS provincie Zuid-Holland en afbeelding van de molen.

De molen heeft een stellinghoogte van circa 4,4 meter en een vlucht (lengte van de roeden) van 20,6 meter. De afstand tussen het plangebied en de molen bedraagt circa 330 meter. Het snijpunt op 330 meter (1:30-lijn) is 16,5 meter, zodat de bouwhoogte van de woningen maximaal 12,5 meter mag bedragen. De woningbouwontwikkeling is vanuit de molenbiotoop uitvoerbaar, omdat deze bouwhoogte niet wordt overschreden (maximaal 12 meter). Bovendien is er een situatie waarin vrije windvang en het zicht op de molen al beperkt zijn door woonbebouwing ten noorden van het plangebied. Mitsdien wordt voldaan aan het provinciaal belang met betrekking tot de molenbiotoop.

Monumenten

In het gebied bevinden zich geen Rijks- of gemeentelijke monumenten.

Conclusie

Het initiatief tast de cultuurhistorische en archeologische waarden niet aan, zodat er vanuit dit gezichtspunt geen beperkingen worden gesteld aan deze planontwikkeling.

4.4 Flora- en fauna

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 (Nbw 1998) in werking getreden. De Nbw 1998 biedt de grondslag voor de aanwijzing van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Deze gebieden worden tezamen Natura 2000-gebieden genoemd. Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Nbw 1998 in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Het gebied is niet aangewezen als speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, zodat uit dien hoofde geen beperkingen worden opgelegd aan het realiseren van de gevraagde planontwikkeling.

Per 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht geworden. Deze wet voorziet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Het uitgangspunt van de wet is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor o.a. reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen, zoals onderhavige planontwikkeling, geldt de volgende vrijstellingsregeling:

1. een algemene vrijstelling voor algemene soorten;
2. een vrijstelling voor beschermde soorten en vogels op voorwaarden, dat gehandeld wordt volgens een door het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie goedgekeurde gedragscode.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd bij het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet bekeken worden wat het effect is op de aanwezige flora- en fauna. Het gebied ligt in de nabijheid van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. De planlocatie zelf ligt in de bebouwde kom van Stellendam in een verstedelijkt gebied met rondom bebouwing. Het terrein is volledig verhard. Op basis hiervan kan na een bezichtiging worden vastgesteld dat ter plaatse geen waardevolle flora en fauna worden verstoord. Er zijn voorts geen verblijfplaatsen of rustplaatsen aangetroffen van vleermuizen en deze worden ook niet verwacht in het plangebied. Het bestaande gebouw is dan ook niet belangrijk voor vleermuizen.

Gelet op deze omstandigheid kan worden gesteld dat geen beschermwaardige, te mitigeren of te compenseren natuurwaarden op de ontwikkelingslocatie aanwezig zijn, zodat een natuurtoets achterwege is gelaten in het kader van de Flora- en Faunawet.

Algemene zorgplicht

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken. Deze zorgplicht zal worden nagekomen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan deze planontwikkeling.

4.5 Overige realiserings- en uitvoeringsaspecten

4.5.1 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen behoudens de gebruikelijke kabels en leidingen voor huisaansluitingen van gas, water, elektra, kabel/telefoon en openbare verlichting hier geen watertransportleidingen en gastransportleidingen, zodat een beschermende regeling niet nodig is.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de wijze waarop de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen een vertaling hebben gekregen in de juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan, de plankaart (de verbeelding van de geometrische plaatsbepaling) en de regels.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding (plankaart), getekend op een kadastrale ondergrond schaal 1:1.000, zijn door middel van coderingen (via combinatie van letteraanduidingen, arceringen en/of kleur) de bestemmingen aangegeven. Gekozen is voor een gedetailleerd bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

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

5.3.1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen.

Artikel 1 Begrippen

In het artikel 'Begrippen' wordt een aantal in de planregels voorkomende begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van deze begrippen beperkt, waarmee de duidelijkheid van het plan en daarmee de rechtszekerheid wordt vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In het artikel 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

5.3.2 Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de regels waarin de materiële inhoud van de op de verbeelding gegeven bestemmingen zijn opgenomen. Bij de opzet van de artikelen is, zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012) bepaalt, een vaste indeling aangehouden. Voor de volgorde van de bestemmingen leidt dit ertoe dat eerst de bestemmingsomschrijvingen worden benoemd en hierna de bouwregels en in voorkomende geval specifieke gebruiksregels. Bij de indeling van de artikelen in hoofdstuk 2 is een vaste volgorde aangehouden.

Bestemmingsomschrijving

In dit onderdeel worden de functies aangegeven waartoe de gronden zijn bestemd.

Bouwregels

In de bouwregels zijn de regels opgenomen ten aanzien van de toegelaten bebouwing. Dit lid bevat regels omtrent toegestane bouwwerken die als "recht" kunnen worden opgericht. De gebouwen dienen te worden geplaatst binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken. Voor de bestemmingen zijn regels opgenomen voor de hoogten en /of dakhelling. Bij het bepalen van de maatvoeringen is uitgegaan van de gewenste planologische situatie.

Artikel 3 Groen

Het structurerende groenelement is bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan.

Artikel 4 Verkeer – Verblijfsgebied

Het verkeersgebied betreft een 30 km/uur gebied, waarin het verblijfskarakter centraal staat. Binnen de bestemming is de aanleg van voetpaden mogelijk, alsook de aanleg van speelvoorzieningen en water, alsmede ondergrondse infrastructuur.

Artikel 5 Wonen

De op de kaart voor 'Wonen' aangeduide gronden zijn, met inachtneming van de nadere aanduidingen, bestemd voor gebouwen en andere voorzieningen ten behoeve van de huisvesting van personen. Binnen deze bestemming zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- of uitbouwen en andere bouwwerken. In de planregels zijn onder meer de toegestane hoogte van de hoofdgebouwen vastgelegd. Met betrekking tot de situering van de hoofdgebouwen zijn op de plankaart bebouwingsvlakken ingetekend, waarin de hoofdgebouwen gesitueerd dienen te worden.

5.3.3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat meerdere artikelen die op de bestemmingen uit hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Artikel 6 Antidubbeltelbepaling

Het artikel 'Antidubbeltelregel' bevat een regeling waarmee wordt voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Algemene bouwregels

Het artikel 'algemene bouwregels' bevat een algemene regeling waarmee bestaande afwijkingen van maten uit het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd. Aanpassingen die leiden tot grotere afwijkingen dan in de huidige situatie aan de orde zijn, worden niet toegestaan.

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.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In het artikel 'Algemene gebruiksregels' is een algemeen verbod opgenomen voor gebruik in strijd met de bestemmingen.

Artikel 9 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.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

Het plangebied valt binnen de vrijwaringszone van de molen De Korenlust. Om die reden is een gebiedsaanduiding vrijwaringszone-molenbiotop op de verbeelding 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.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In het artikel 'Algemene afwijkingsregels' 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.

Artikel 12 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.

Artikel 13 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.

5.3.4 Overgangs- en slotregels

Het laatste hoofdstuk van de planregels bevat twee artikelen.

Artikel 14 Overgangsrecht

Het artikel 'Overgangsrecht' heeft ten doel de rechtstoestand te begeleiden van situaties die afwijken van de regels van het bestemmingsplan. Lid 1 van dit artikel geeft regels voor bouwwerken die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden, en die afwijken van de bebouwingsregels van het plan. Lid 2 van dit artikel regelt het gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken in het plan, voor zover dit gebruik op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, afwijkt van de in het plan gegeven bestemming.

Artikel 15 Slotbepaling

Het artikel 'Slotregel' bevat de titel waaronder het bestemmingsplan kan worden geciteerd. Dit artikel wordt dan ook wel het citeerartikel genoemd.

5.4 Handhaving bestemmingsplan

Het ontwikkelen van beleid en de vertaling daarvan in een bestemmingsplan heeft alleen zin, indien na de vaststelling van het bestemmingsplan handhaving plaatsvindt. Daarom is het belangrijk om reeds ten tijde van het opstellen van een bestemmingsplan aandacht te besteden aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid:

1. **Voldoende kenbaarheid van het plan.**
Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. De wet bevat enkele waarborgen ten aanzien van de te volgen procedure: deze heeft in de bestemmingsplanprocedure een aantal inspraakmomenten ingebouwd.
2. **Voldoende draagvlak voor beleid en regeling in het plan.**
De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het plangebied. Uiteraard kan niet iedereen zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. **Realistische en inzichtelijke regeling.**
Een juridische regeling dient realistisch en inzichtelijk te zijn; dat wil zeggen niet onnodig beperkend of inflexibel. Bovendien moeten de bepalingen goed controleerbaar zijn. De regels moeten derhalve niet meer regelen dan noodzakelijk is.
4. **Actief handhavingsbeleid.**
Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Indien dit wordt nagelaten, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de initiatiefnemer/exploitant hebben over de economische uitvoerbaarheid van het plan overleg gevoerd. De planontwikkeling zal in overeenstemming zijn met de provinciale, regionale en gemeentelijke uitgangspunten. De afspraken zijn vastgelegd in een tussen de gemeente en initiatiefnemer/ exploitant gesloten exploitatieovereenkomst, waaronder verhaal van planschade en kosten van de planologische procedure. Hiermee is het kostenverhaal voor de ontwikkeling verzekerd en is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te stellen. Er zijn ook geen overige redenen als bedoeld in artikel 6.12 Wro, om een exploitatieplan vast te stellen. Alle eisen en voorwaarden waaraan moet worden voldaan zijn opgenomen in de exploitatieovereenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbestemmingsplan is de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Gedurende de termijn van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan van 10 oktober 2013 tot en met 20 november 2013 zijn er geen schriftelijke en/ of mondelinge zienswijzen ingediend.

6.3 Resultaten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de volgende personen en/of instanties:

1. Provincie Zuid-Holland;
2. Waterschap Hollandse Delta;
3. Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree Overflakkee (ISGO);
4. Rijkswaterstaat;
5. Veiligheidsregio Rotterdam Rijnmond.

Bijlagen

Separaat bij dit bestemmingsplan zijn de volgende bijlagen in te zien:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï; S & W consultancy B.V. te Vlissingen 4 december 2012.
2. Actualiserend bodemonderzoek van Search Ingenieursbureau B.V. van 12 juli 2012.