



Bestemmingsplan Langeweg 26b te Stellendam Gemeente Goeree-Overflakkee

Versie: vastgesteld

NL.IMRO.1924.STDlangeweg26b-BP30

Datum: 18 mei 2017

Aanvrager:
Fam. Van Dijk
06-11366585

Inhoud:

1	Inleiding	4
2	Bestaande situatie	5
3	Voorgestelde situatie.....	9
3.1	Referentiebeelden woning	11
4	Geldend bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam	12
4.1	Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan:	13
4.2	Afwijken van het bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam	13
5	Beleidskaders	14
5.1	Rijksbeleid	14
5.1.1	<i>Ladder duurzame verstedelijking.....</i>	<i>14</i>
5.2	Provinciaal beleid.....	15
5.2.1	<i>Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland.....</i>	<i>15</i>
5.2.2	<i>Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte.....</i>	<i>15</i>
5.2.3	<i>Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021.....</i>	<i>16</i>
5.3	Regionaal beleid.....	17
5.3.1	<i>Waterbeheerprogramma 2016 - 2021</i>	<i>17</i>
5.4	Gemeentelijk beleid:.....	18
5.4.1	<i>Intergemeentelijke structuurvisie Goeree Overflakkee</i>	<i>18</i>
5.4.2	<i>De Eilandvisie (februari 2015).....</i>	<i>18</i>
5.4.3	<i>Eilandvisie en dit initiatief:.....</i>	<i>19</i>
5.5	Geldend bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam	20
5.6	Conclusies beleid rijk, provincie, regionaal en gemeente	20
6	Cultuurhistorie en archeologie	21
6.1	Cultuurhistorie	21
6.2	Archeologie	22
7	Milieu	23
7.1	Geluid.....	23
7.2	Bedrijven en milieuzonering	23
7.3	Luchtkwaliteit	23
7.4	Externe veiligheid	24
7.5	Sloop bestaande bebouwing	24
7.6	Bodem.....	25
7.6.1	<i>Bodemloket:.....</i>	<i>25</i>
7.6.2	<i>Aanvullend bodemonderzoek d.d. 28 november 2016.....</i>	<i>25</i>
7.7	Natuur en ecologie.....	26
7.7.1	<i>QuickScan natuur.....</i>	<i>27</i>
7.8	Kabels, leidingen,	27
7.9	Duurzaam bouwen.....	27
7.10	Waterhuishouding	28
7.10.1	<i>Digitale Watertoets</i>	<i>29</i>

7.10.2	<i>Wateraspecten plangebied</i>	29
8	Juridische toelichting	31
9	Economische uitvoerbaarheid	33
10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
10.1	Inspraak en/of overleg met de bureu.....	34
10.2	Wettelijk vooroverleg	34
10.3	Procedure bestemmingsplan	34
11	Bijlagen	35
Bijlage 1.	Bodemonderzoek d.d. 28 november 2016	35
Bijlage 2.	Watertoets d.d. 24 januari 2017	35
Bijlage 3.	Samenvatting watertoets d.d. 24 januari 2017	35
Bijlage 4.	QuickScan natuur Langeweg 26b te Stellendam d.d. 18 april 2017	35

1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan betreft de herontwikkeling van het perceel gelegen aan de Langeweg te Stellendam, tussen de huisnummers 26a en 28. De huidige bestemming van het perceel is Bedrijf – Gemengd Gebied.

Op het perceel Langeweg 28 was gevestigd aannemersbedrijf De Blok. De Blok heeft in 2013 een deel van het perceel afgesplitst en verkocht aan een metaalbewerkingsbedrijf. Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft dit afgesplitste deel en heeft een oppervlakte van circa 2.100 m².

Voorgesteld wordt het afgesplitste perceel te transformeren naar Wonen + een praktijk voor kind- en jeugdpsychologie.

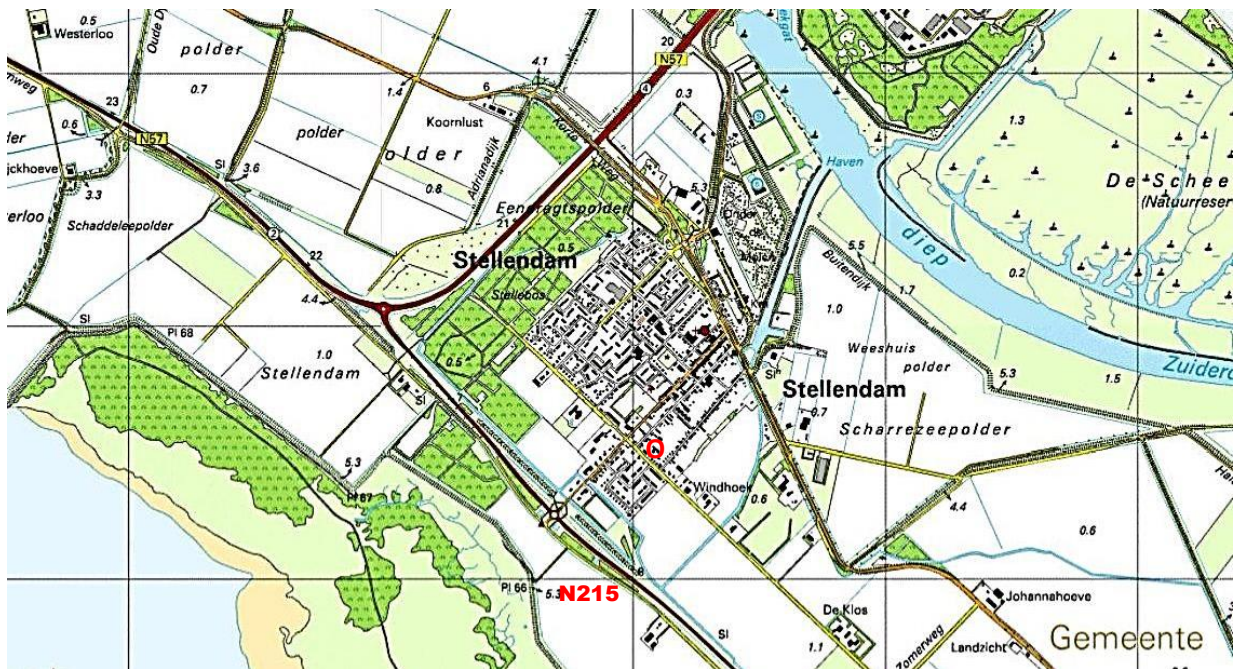
De gemeente heeft aangegeven mee te willen werken aan realisatie van 1 vrijstaande woning + een praktijkruimte op het perceel. Met voorliggende bestemmingsplan wordt dit planologisch mogelijk gemaakt.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding + de daarbij behorende onderzoeken.

Opzet van deze toelichting

Deze toelichting bestaat uit een beschrijving van de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken. Hoofdstukken 2 en 3 betreffen een beschrijving van de bestaande en de voorgestelde situatie. Hoofdstuk 4 en 5 gaan in op de relatie van dit initiatief met het geldende bestemmingsplan en de beleidskaders. Hoofdstuk 6 betreft cultuurhistorie en archeologie, hoofdstuk 7 milieu en hoofdstuk 8 de juridische toelichting. De hoofdstukken 9 en 10 bevatten de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Bestaande situatie



Afbeelding 1. Topografische kaart Stellendam, plangebied rode cirkel

Het plangebied, rode cirkel, ligt in het stedelijk gebied van Stellendam, aan de Langeweg tussen de huisnummers 28 en 26a. Stellendam is een dorp in de gemeente Goeree-Overflakkee, is het jongste dorp op Goeree-Overflakkee en ligt aan de Provinciale weg N215.



Afbeelding 2. Luchtfoto > plangebied P, geel kader (Google Map)

Het plangebied is afgesplitst van perceel Langeweg 28 en betreft het bedrijfsgedeelte van een voormalig aannemersbedrijf. De oppervlakte van het perceel is circa 2100m².



Afbeelding 3. Kadastrale situatie perceel gelegen tussen 28 en 26a

Het perceel is kadastraal bekend Sectie B perceel 4372.

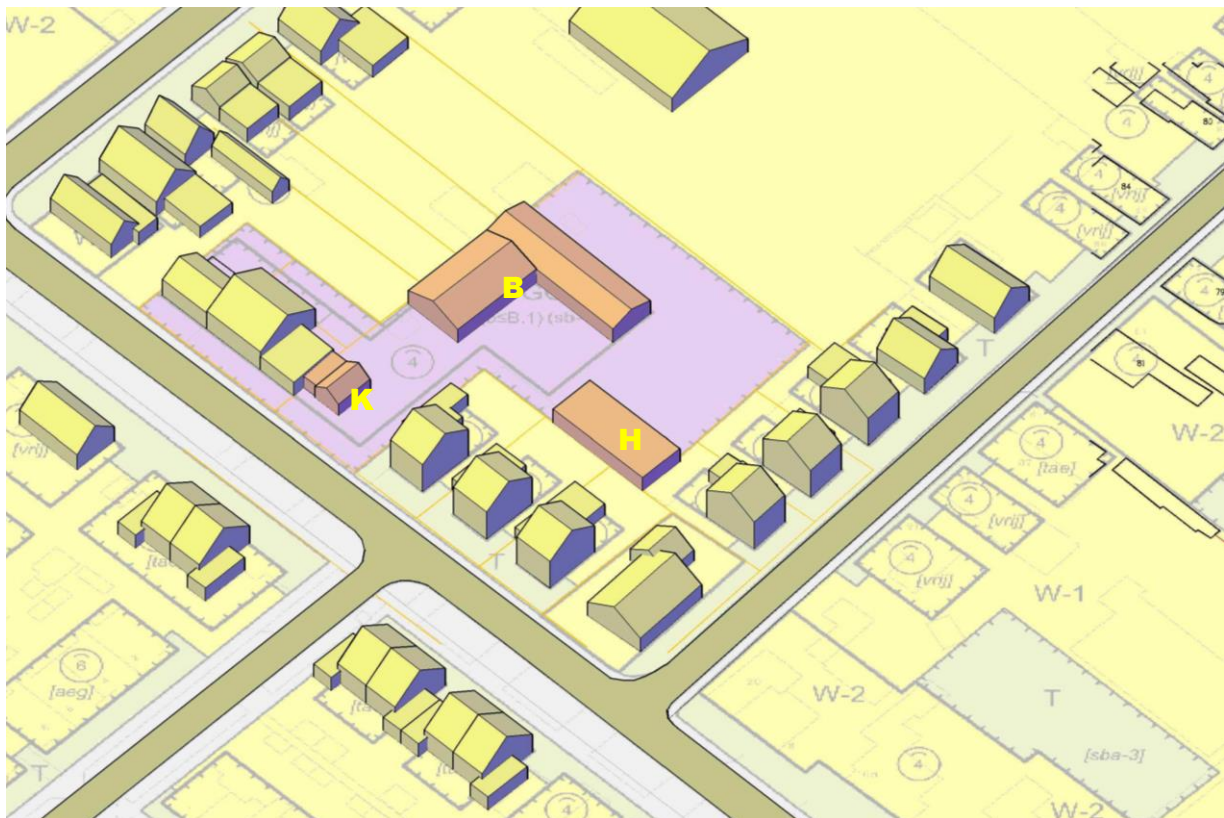
Het perceel is nagenoeg geheel verhard. Op het perceel staan een kantoor (K), een L-vormig bedrijfsgebouw (B), bestaande uit werkplaats + Romney loods, en een hangaar loods (H). Het kantoor heeft een oppervlakte van 46 m², het bedrijfsgebouw meet 350 m² en de hangaar loods circa 130 m².

Bestaande bebouwing:

Onderdeel van de overdracht van het perceel is sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing door de koper, met uitzondering van het kantoor (K).

Bestaande verharding:

Verwijdering van de bestaande verharding is geen onderdeel van de overdracht van het perceel. Bij oplevering is het perceel dan verhard met de bestaande betrating + als bebouwing alleen het bestaande kantoor (K).



Afbeelding 4. 3D impressie van de bestaande situatie vanuit het zuiden

Bovenstaand een impressie van het voormalige aannemersbedrijf, met als ondergrond het geldende bestemmingsplan. Het bedrijfsperceel heeft de kleur paars. Het plangebied is gelegen in een woonomgeving, aangeduid met de kleur geel op de bestemmingsplankaart. De bebouwing in dit deel van de Langeweg staat dicht op elkaar. Aan de overzijde van de weg liggen relatief nieuwe woningen, twee onder een kap + vrijstaand.



Afbeelding 5. Langeweg met entree plangebied (Street view)

Het perceel heeft aan de Langeweg een breedte van circa 15,7 meter en bestaat uit een inrit + een bestaand kantoortje (K). De aanvrager stelt voor dit kantoortje te handhaven als een praktijk voor kinder- en jeugdpsychologie.



Afbeelding 6. Plangebied gezien vanaf de Langeweg (Street view)

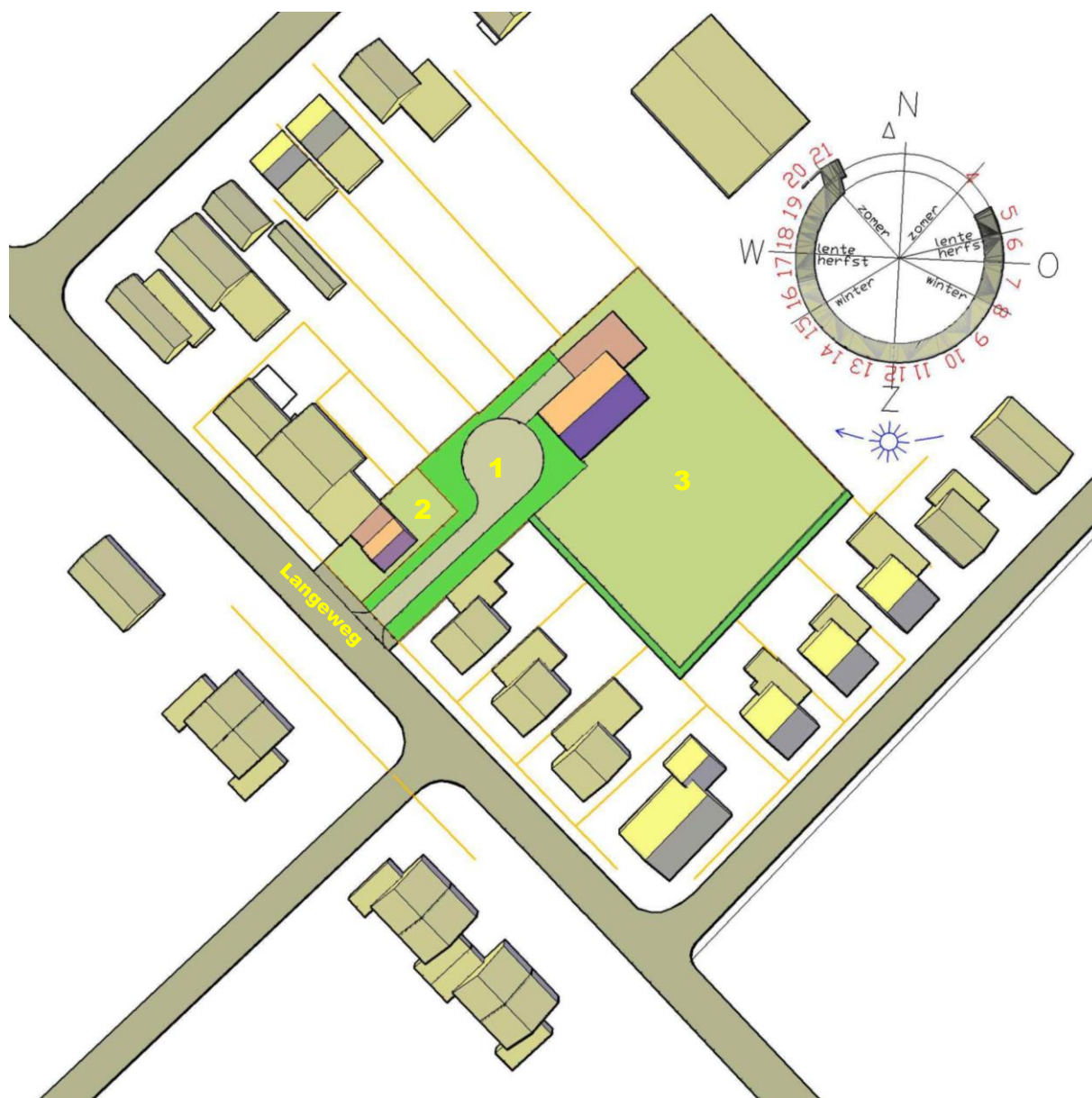


Afbeelding 7. Zicht vanaf het terrein naar de Langeweg.



Afbeelding 8. Zicht vanaf het terrein naar de achterzijde

3 Voorgestelde situatie

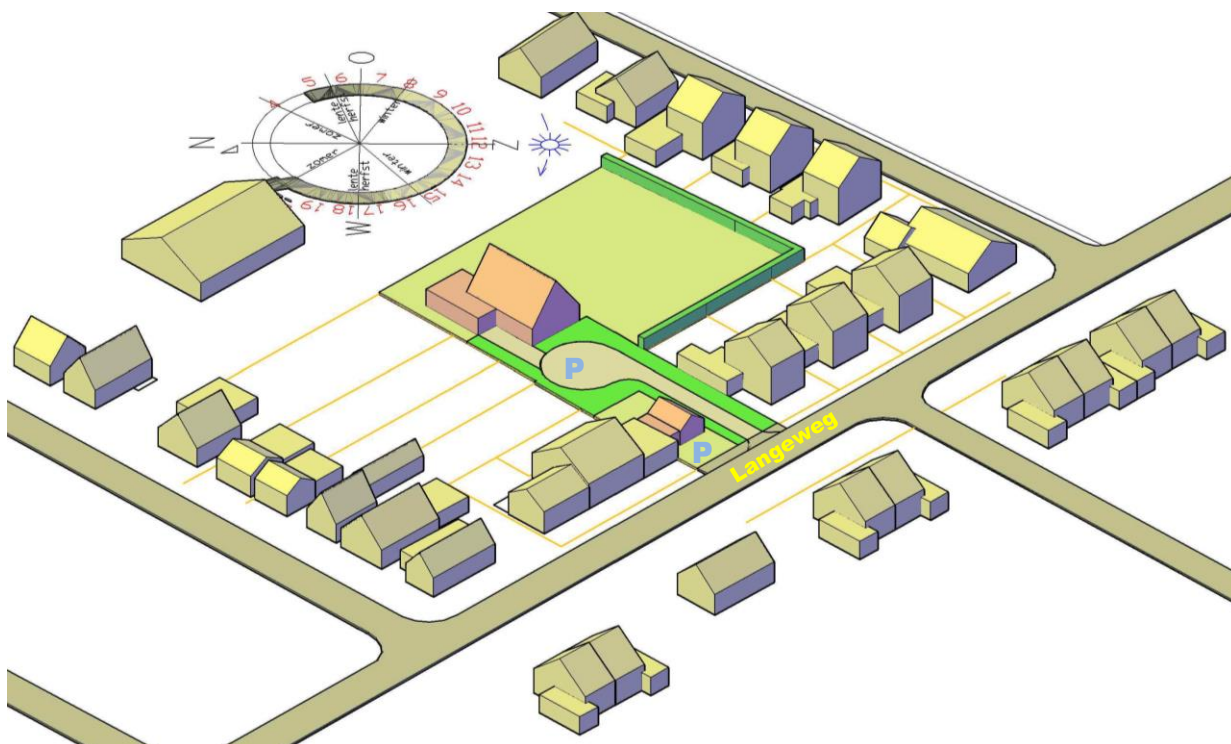


Afbeelding 9. Situatietekening voorgestelde situatie

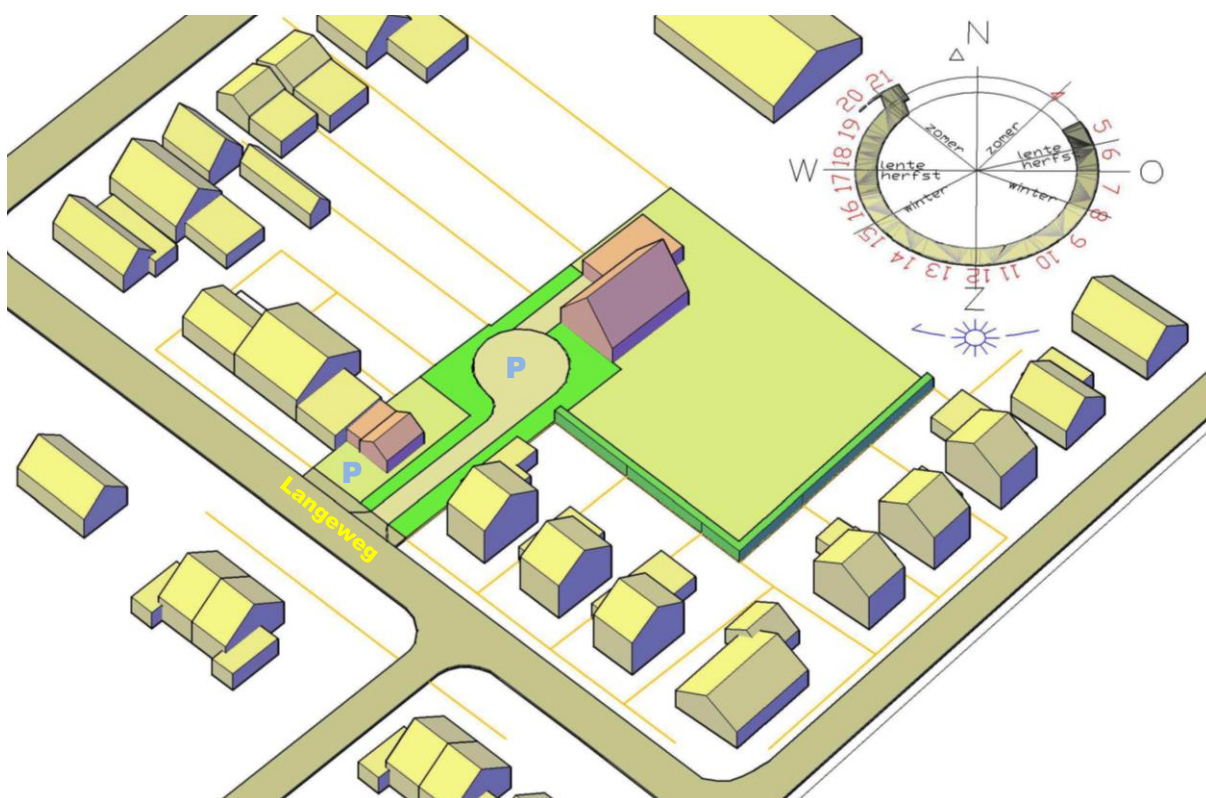
Voorgesteld wordt 1 woning te realiseren op het perceel. De woning wordt ontsloten op de Langeweg via een oprijlaan. Naast de oprijlaan ligt dan het bestaande kantoortje, dat gebruikt gaat worden als praktijkruimte. De voorgevel van de woning wordt daarbij gesitueerd in het zicht van de Langeweg.

Het plangebied wordt daarbij globaal opgedeeld in de volgende drie onderdelen:

1. Orijlaan;
2. Perceel + praktijkruimte;
3. Perceel + Woning



Afbeelding 10. 3D impressies voorgestelde situatie vanuit het westen



Afbeelding 11. 3D impressies voorgestelde situatie vanuit het zuiden

Parkeren (P) voor de woning en de praktijkruimte geschieden op eigen erf. Aan de voorzijde van de praktijkruimte is ruimte voor 3 parkeerplaatsen.

3.1 Referentiebeelden woning



Afbeelding 12. referentiebeeld voorzijde en achterzijde nieuwe woning



Afbeelding 13. referentiebeeld vergelijkbaar woningtype in metselwerk

Voorgesteld wordt een woning in traditionele bouwstijl.

4 Geldend bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam



Afbeelding 14. Fragment bestemmingsplankaart Dorpsgebied Stellendam

Het plangebied (rood kader) ligt in het geldende bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam. Het plangebied heeft de bestemming Bedrijf – Gemengd Gebied (B-GG), artikel 5 van de regels.

Aanduidingen op de verbeelding, binnen de geldende bestemming B-GG:

- (sb-1) specifieke vorm van bedrijf - 1 en 3 t/m 7
- (b<B) bedrijf tot en met categorie B.1
- (bw) bedrijfswoning

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gemengd Gebied' aangewezen gronden zijn, op het perceel aan de Langeweg tussen 28 en 26a, bestemd voor:

- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie B1': bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf ten hoogste categorie B2': uitsluitend bedrijven uit ten hoogste categorie B2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf-1 tot en met 5': tevens een bedrijfsactiviteit met SBI-code zoals hierna in de tabel genoemd, uit de ten hoogste voor de bedrijfsactiviteit in de tabel aangegeven categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging';
- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-6': uitsluitend een bedrijfsactiviteit met SBI-code 014 en/of 713;
- ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening': uitsluitend nutsvoorzieningen;
- uitsluitend ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning: een bedrijfswoning;
- bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen en laad- en losvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mag gebouwd worden en gelden de volgende regels:

5.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen worden binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)' aangegeven goothoogte;
- d. de totale oppervlakte van gebouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste het met de aanduiding 'maximumbebouwingspercentage (%)' aangegeven
- a. bebouwingspercentage van het bouwvlak; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwvlak;
- e. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. indien gebouwen niet in de perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tussen gebouwen en de perceelsgrens ten minste 1,5 m;
- g. indien gebouwen op een bouwperceel niet aaneen worden gebouwd, geldt een onderlinge afstand van ten minste 3 m;
- h. de inhoud van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 750 m³;

4.1 Voorliggend initiatief en het geldende bestemmingsplan:

Bestemming Bedrijf – Gemengd gebied (B-GG):

Het gebruik van de voorgestelde vrijstaande woning is in strijd met de gebruiksregels van de geldende bestemming B-GG.

Gebruik van het bestaande kantoortje voor maatschappelijke dienstverlening is in strijd met de gebruiksregels van de geldende bestemming B-GG.

4.2 Afwijken van het bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam

Om medewerking te verlenen aan dit initiatief, zal dan bestemmingplan moeten worden gewijzigd of een uitgebreide Wabo procedure gevolgd moeten worden en een projectbesluit genomen moeten worden.

Er ligt geen concreet bouwplan. Daarom wordt gekozen voor een partiele herziening van het geldende bestemmingsplan.

Met een nieuw bestemmingsplan wordt ook rechtszekerheid geboden aan de nieuwe bewoners en aan de omwonenden over het gebruik en de bouwmogelijkheden van het plangebied.

5 Beleidskaders

5.1 Rijksbeleid

Een belangrijk basisprincipe van het ruimtelijk ordeningsbeleid is het leggen van verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. Rijk, provincie en gemeente zijn verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er is pas sprake van bemoeienis van rijk of provincie met het gemeentelijk ruimtelijk beleid indien dat noodzakelijk is vanwege onderscheiden “nationale”, respectievelijk “provinciale” belangen.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor middellange termijn (2028):

- Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

De belangen van het nationale ruimtelijke beleid worden geborgd in de AMvB Ruimte, een juridische vertaling van het rijksbeleid. De nationale ruimtelijke belangen omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking, de ontwikkeling van de mainports, het kustfundament, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties met betrekking tot defensiedoeleinden en energieproductie en -voorziening.

Het initiatief draagt bij aan het rijksbeleid tot bevordering van krachtige steden en dorpen.

Met dit initiatief zijn geen nationale belangen in het geding.

5.1.1 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 dient op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, in de plantoelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking te worden meegenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen worden onderbouwd met behulp van drie opeenvolgende stappen (treden).

De Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden gevolgd wanneer planologisch nieuwe “stedelijke ontwikkelingen” van enige omvang mogelijk worden gemaakt.

Uit diverse uitspraken van de Raad van State is gebleken dat de bouw van 1 nieuwe woning niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is.

De ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet verplicht gesteld voor dit initiatief. Wel moet dan nog worden aangetoond dat er vraag is naar deze woning.

De aanvrager van dit bestemmingsplan gaat zelf in de woning wonen.

Dit initiatief is daarmee in overeenstemming met rijksbeleid.

5.2 Provinciaal beleid

5.2.1 Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland

Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland. Het uitgangspunt is “lokaal wat kan, provinciaal wat moet”. In de provinciale structuurvisie staat wat als provinciaal belang wordt beschouwd en hoe de provincie daarop wil gaan sturen.

De structuurvisie bevat het ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2040. Het accent ligt op sturing vooraf en sturing op kwaliteit.

Goeree-Overflakkee is het meest zuidelijke eiland van Zuid-Holland en grenst aan de Zeeuwse eilanden. Rust, ruimte en de omlijsting door de grote deltawateren zijn belangrijke kwaliteiten van dit gebied.

Goeree-Overflakkee werkt samen met de provincie en andere partijen aan duurzaamheid, klimaatbestendigheid en leefbaarheid. Concrete vraagstukken betreffen o.a. de sociaaleconomische vitaliteit en de leefbaarheid in de kernen door o.a. een tendens tot bevolkingskrimp. Een integrale en gezamenlijke aanpak is nodig om een vitale en duurzame toekomst voor Goeree-Overflakkee veilig te stellen. Een opgave hierin is versterken van de leefbaarheid. Een integrale benadering van dorpsontwikkeling, recreatieve ontwikkeling en versterking van de karakteristieke landschapselementen (zoals havenkanalen, kreken en dijken) biedt hier perspectief.

De bouw van een woning draagt bij aan versterken van de leefbaarheid van Stellendam.

5.2.2 Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte

De provinciale verordening is opgesteld om het provinciale beleid, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren. In de provinciale verordening worden de provinciale belangen en de nationale belangen uit de AMvB Ruimte richting gemeente geborgd ten behoeve van doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Ontwikkelingen dienen plaats te vinden binnen de bebouwingscontouren. Volgens de verordening ruimte 2014: Bestaand Stads en Dorpsgebied (BSD) is het: “Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van: wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.”

Het plangebied ligt in de dorpskern Stellendam en betreft het bouwen van een nieuwe woning aan de Langeweg. Dit initiatief past daarmee binnen ontwikkelen met schaarse ruimte en binnen de ambitie dat nieuwbouw en vervangende nieuwbouw plaatsvinden binnen bestaand stads- en dorpsgebied.

Dit initiatief is daarmee in overeenstemming met provinciaal beleid.

5.2.3 Regionaal waterplan Zuid-Holland 2016-2021



De provincie herzielt het regionaal waterplan eens in de 6 jaar. Water raakt veel beleidsterreinen. Daarom staat het waterplan niet op zichzelf.

Het regionaal waterplan 2016-2021 bepaalt het waterbeleid van de provincie. Het gaat om waterveiligheid, waterkwantiteit, waterkwaliteit en een robuust en veerkrachtig watersysteem.

Beleidsdocumenten

Het waterbeleid is opgenomen in de volgende vastgestelde beleidsdocumenten:

- het waterbeleid met een ruimtelijke component staat in de Visie Ruimte en Mobiliteit
- het beleid voor waterkwaliteit staat in de Voortgangsnota Europese Kaderrichtlijn Water 2016-2021. Voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

Voortgangsnota Europese kaderrichtlijn water 2016-2021

Hierin staan de doelen en maatregelen voor waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater.

Waterplan 2010-2015

Zoals gezegd, voor een klein aantal onderdelen blijft het provinciale waterplan 2010-2015 ongewijzigd van kracht.

- Hoofdstuk 4 Waarborgen waterveiligheid - Regionale keringen: Normen compartimentering-dijken en voorlandkeringen (paragraaf 4.4.3 doelstelling 4)
- Hoofdstuk 5 Realiseren mooi en schoon water - Water en natuur: opstelling beheerplannen voor Natura2000 gebieden, inclusief aanpak van verdroging (paragraaf 5.4.3, doelstelling 1) - Vismigratie: opheffen vismigratieknelpunten (paragraaf 5.6.3)
- Bijlage 7: Operationeel grondwaterbeleid

Volgens hoofdstuk 5 van het waterplan: als een locatie (her-) ontwikkeld wordt, dan kan de wateropgave als integraal onderdeel van het plan gerealiseerd worden. De watertoets en het vooroverleg van een bestemmingsplanwijziging zijn goede toetsmomenten.

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 7.10 van deze toelichting.

5.3 Regionaal beleid

5.3.1 Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Op 26 november 2015 heeft de Verenigde Vergadering het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld.

In het Waterbeheerprogramma (WBP) staan de doelen van het waterschap voor de taken waterveiligheid (dijken en duinen), voldoende water, schoon water (inclusief de Europese Kaderrichtlijn Water) en de waterketen (transport en zuivering van afvalwater).

Bij het zuiveren van afvalwater staat duurzaamheid steeds meer centraal. Dit komt terug in aspecten als het beperken van het energieverbruik, het reduceren van het gebruik van hulpstoffen, het verhogen van de eigen energieproductie, het opwaarderen van afvalstoffen tot grondstof en het verminderen van afval. Deze verduurzaming heeft tot doel onze “footprint”, oftewel de nalatenschap aan toekomstige generaties, te beperken en de doelmatigheid van de zuiveringsprocessen te vergroten.

Het waterbelang van voorliggend initiatief wordt toegelicht in onder punt 7.10 van deze toelichting.

5.4 Gemeentelijk beleid:

5.4.1 Intergemeentelijke structuurvisie Goeree Overflakkee

De intergemeentelijke structuurvisie is in december 2010 vastgesteld. Sinds 2013 valt de intergemeentelijke structuurvisie binnen de gemeente Goeree-Overflakkee.

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.

Met dit initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de kernkwaliteiten van Stellendam.

5.4.2 De Eilandvisie (februari 2015)

Tijdens de raadsvergadering van 12 februari 2015 is de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee unaniem akkoord gegaan met de toekomstvisie voor de gemeente, de Eilandvisie. Hiermee beschikt de gemeente over een heldere langetermijnvisie waar iedereen zich op kan richten en die de kaders biedt voor de besluitvorming van de gemeente.

Centraal in de visie staan, behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. Nu al worden eigenheid, traditie en identiteit van het eiland succesvol gecombineerd met duurzaamheid, innovatie en het leggen van verbindingen. De Eilandvisie versterkt en concretiseert deze ontwikkelingen, waarbij wordt uitgegaan van de eigen kracht van het eiland. De focus ligt op de zelfvoorzienendheid van het eiland, waarbij de strategische ligging tussen Rotterdam en Antwerpen goed wordt benut.

De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen, werken en recreëren. Weg van de hectiek van de stad, dichtbij alle stedelijke voorzieningen. Innovatie in visserij, landbouw, recreatie en zorg staan centraal. Onderwijs op hoog niveau en brede zorg bieden werk en kansen op maatschappelijke participatie.

Zes strategische kernthema's

Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst:

1. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland.
2. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
3. De kwaliteit, van leven en van groei.
4. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
5. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
6. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.

Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

5.4.3 Eilandvisie en dit initiatief:

Vanuit de Eilandvisie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd. Samen met de toetsvragen fungeren deze als 'zeef' voor alle beleidsplannen en –voornemens zodat toekomstige plannen binnen de visie vallen:

1. Eilanditeit: Goeree-Overflakkee is geworden tot wat het nu is door de mensen die er wonen en de tradities die er zijn. Dat maakt het eiland tot een favoriete plek om te wonen of te bezoeken.

Toetsvraag: *past het voorstel of plan bij onze eilanditeit?*

De nieuwe woning past in de bestaande bebouwing van de Langeweg en daarmee in de eilanditeit.

2. Maatschappelijke balans: Het versterken van de sociaaleconomische vitaliteit is een van de kernopgaven. Het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau in de kernen door het innovatiever organiseren en concentreren van kleinschalige activiteiten. We doen op eigen kracht wat kan – en zoeken samenwerking waar nodig.

Toetsvraag: *draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?*

De bouw van een nieuwe woning draagt bij aan het draagvlak voor de sociale structuur van het eiland. Dit initiatief draagt daaraan bij.

3. Kwaliteit: We gaan voor kwalitatieve groei. De kwaliteit van leven op Goeree-Overflakkee is de basisvoorwaarde voor mensen die er wonen, willen gaan wonen of het bezoeken. Het nastreven van hoge kwaliteit is vast onderdeel van het gemeentelijk beleid. De gemeente speelt in op de kracht van de samenleving en de kracht van haar medewerkers en benut deze optimaal. Dat vraagt om een gemeente die inventief, creatief, faciliterend maar ook leidend kan optreden. De uitgangspunten van de organisatieverandering voorzien hierin. Zowel binnen de organisatie als daarbuiten.

Toetsvraag: *Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau?*

Voorliggend initiatief streeft wat betreft ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid naar het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.

4. Duurzaamheid: Goeree-Overflakkee heeft alles in handen om het meest duurzame eiland te worden. Stimuleer energiewinning en –besparing en maak er een showcase van.

Toetsvraag: *Is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?*

Voorliggend initiatief streeft wat betreft duurzaamheid naar het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau.

5. Innovatie: Innovatie is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs. Stimuleer en faciliteer innovatie als bron voor werkgelegenheid.

Toetsvraag: *Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert?*

N.v.t. op voorliggend initiatief.

6. Verbindingen: Het beste van een eiland en het beste van de metropolen die nabij zijn. Versterk de verbindingen zowel het netwerk, sociaal, fysiek als digitaal. Zowel op het eiland als met de metropolen. Laat het 'regenen' waar het kan en laat zien dat het hele eiland daarvan profiteert.

Toetsvraag: *Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen.*

N.v.t. op voorliggend initiatief.

Voor zover de kernthema's van de Eilandvisie van toepassing zijn op dit initiatief, past de bouw van de voorgestelde nieuwe woning binnen de kernthema's.

5.5 Geldend bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam

Zie hoofdstuk 4 van deze rapportage.

5.6 Conclusies beleid rijk, provincie, regionaal en gemeente

Gezien het bovenstaande, vormen het rijks, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geen belemmering voor medewerking aan dit initiatief.

6 Cultuurhistorie en archeologie

6.1 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die deel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen.

Volgens de toelichting van het [bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd 2011](#) ligt de kern Stellendam in een van de smalste en laatst op de zee gewonnen delen van het eiland Goeree-Overflakkee. Het huidige dorp vindt zijn oorsprong rond het jaar 1782.

De relatief late inpoldering van de hier aanwezige gronden kenmerkt zich door een rastervormige polderverkaveling die zich duidelijk onderscheidt van de meer mozaïekachtige verkavelingen in de aangrenzende delen.

Kenmerkend voor de late inpoldering zijn ook de kaarsrechte soms zigzaggende dijkpatronen aan de zijde van het destijds aanwezige Goedereesche Gat, het Zuiderdiep (de Buitendijk en Oudendijk) en aan de zijde van de Grevelingen (de Damdijk). Hieraan ligt een stelsel van parallel gelegen polderwegen, zoals de Langeweg en Plaatweg. Haaks op deze structuurlijnen liggen meerdere relatief korte verbindende polderwegen (zoals de Stelleweg, Halsweg en de huidige Voorstraat (eertijds Dorpsweg). Deze wegen liggen op een ongeveer even grote afstand uit elkaar (circa 1.400 m).



Afbeelding 15. Historische situatie Stellendam 1868 (toelichting Bp dorpsgebied Stellendam)

Opvallend aan de huidige stedenbouwkundige structuur van Stellendam is het rastervormige stratenpatroon.

Het perceel waarop de nieuwe woning wordt gebouwd, is een voormalig bedrijfsperceel aan de Langeweg en is gelegen binnen het rastervormige verkavelingspatroon van Stellendam. Invullen van een perceel in de bestaande lintbebouwing aan de Langeweg is daarmee onderdeel van de ontwikkelingsgeschiedenis van veranderende functies binnen de kenmerkende structuur van Stellendam.

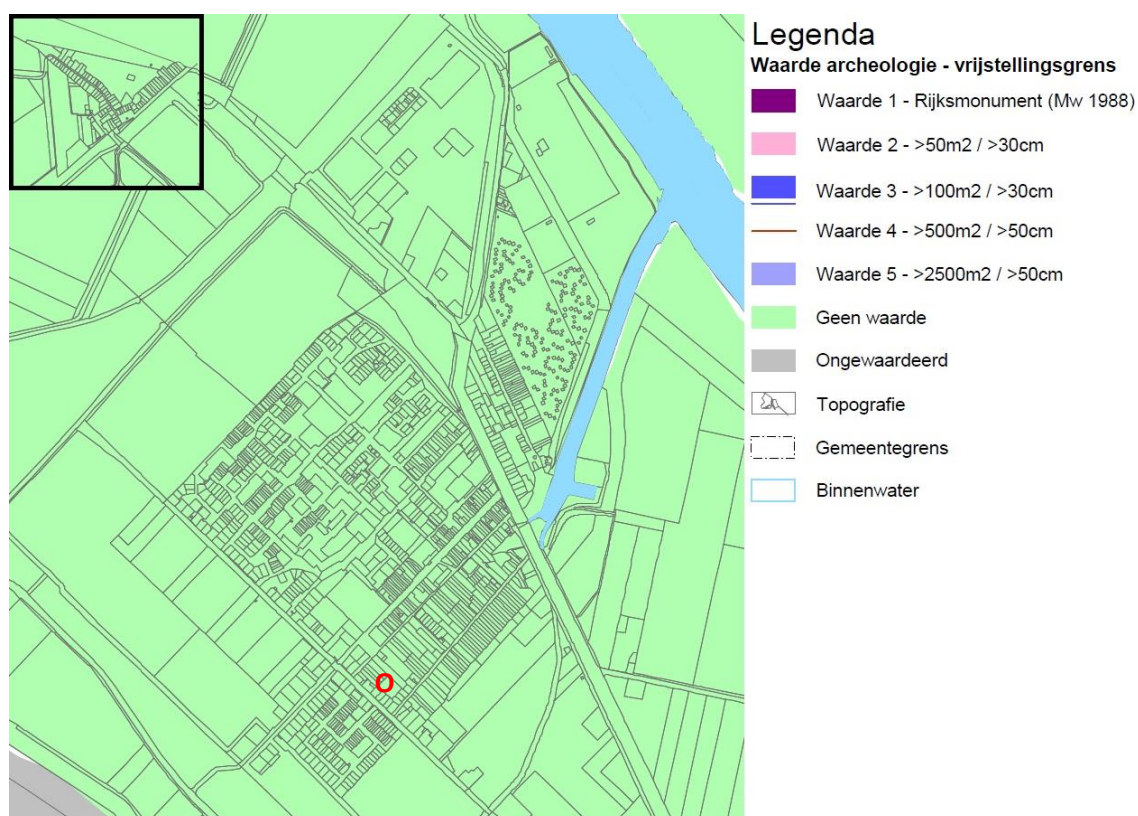
Cultuurhistorie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

6.2 Archeologie

Met de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt o.a. de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling.

Doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Het ISGO heeft archeologiebeleid opgesteld voor Goeree-Overflakkee, waarin het wettelijk en beleidsmatig kader behandeld wordt. Ook is een beleidskaart opgesteld die de zonering van de verschillende archeologische verwachtingswaarden aangeeft.



Afbeelding 16. Uitsnede beleidskaart archeologie Goeree-Overflakkee

Op de bovenstaande beleidskaart is te zien dat voor heel Stellendam geen archeologische verwachtingswaarde is opgenomen.

Het plangebied (rode cirkel) kent daarmee geen archeologische verwachtingswaarde.

Waarde Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7 Milieu

7.1 Geluid

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer, spoorwegverkeer en/of industrie het (woon)milieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van gevoelige bestemmingen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde.

Het plangebied van dit initiatief ligt niet in zones van wegen, spoor, industrie en/of luchtvaart.

Geluid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.2 Bedrijven en milieuzonering

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (maart 2009), het zogenaamde 'groene boekje', een handreiking ten behoeve van de planologische afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Het Groene Boekje geeft adviesafstanden. Doel is op voorhand te komen tot planologische afstemming op milieuwet- en regelgeving.

De voorgestelde nieuwe woning ligt niet in hinderzones van bedrijven.

Bedrijven en milieuzonering vormen geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.3 Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient een toets aan de wettelijke regels van luchtkwaliteit plaats te vinden.

Beoordeling van het plan:

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie NO₂ of PM₁₀ in de buitenlucht (NIBM), hoeft een project niet langer meer getoetst te worden, ongeacht of in de huidige situatie al sprake is van een overschrijding van grenswaarden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project wordt als NIBM beschouwd als aannemelijk is, dat het project niet leidt tot een toename van de concentraties van NO₂ of PM₁₀ van meer dan 3% (1,2 µg/m³). De NIBM-regeling van 3% is gekoppeld aan de vaststelling van het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Bij nieuwe ontwikkelingen mag de luchtkwaliteit ter plaatse niet verslechteren. Kleine ontwikkelingen die niet leiden tot een relatief grote toename van het wegverkeer, kunnen worden aangemerkt als ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen. Zo gaat het bij woningbouw om de toevoeging van 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, of 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen.

Dit initiatief betreft een voorstel tot het bouwen van een nieuwe woning langs een bestaande weg. Er is daarom in voorliggend geval sprake van een initiatief dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse'.

Bestaande luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor het geldende bestemmingsplan Dorpsgebied Stellendam een indicatie van de luchtkwaliteit binnen Stellendam gegeven. Uit de saneringstool (www.Saneringstool.nl) bleek dat de verwachte jaargemiddelde- concentratie van stikstofdioxide in Stellendam 22,6 µg/m³ bedraagt in 2011. Voor fijnstof gaat het voor datzelfde jaar om een verwacht jaargemiddeldeconcentratie van 23,6 µg/m³. Nabij Havenhoofd bedraagt de verwachte jaargemiddeldeconcentratie stikstofdioxide 15,5 µg/m³ in 2011 en voor datzelfde jaar bedraagt de verwachte jaargemiddeldeconcentratie van fijnstof 22,7 µg/m³. De verwachte concentraties voldoen hiermee ruimschoots aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet luchtkwaliteit.

Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een goed woon- en leefmilieu ter plaatse.

De Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren. Risicobronnen kunnen inrichtingen zijn waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen, of transportassen (zoals buisleidingen of wegen waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd).

In de nabijheid van het plangebied zijn geen inrichtingen bekend die een risico voor externe veiligheid vormen, ook is er geen transport van gevaarlijke stoffen over de weg, dan wel via leidingen aanwezig in de nabijheid van het plangebied. Ook geeft dit initiatief zelf geen risico wat betreft externe veiligheid.

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

7.5 Sloop bestaande bebouwing

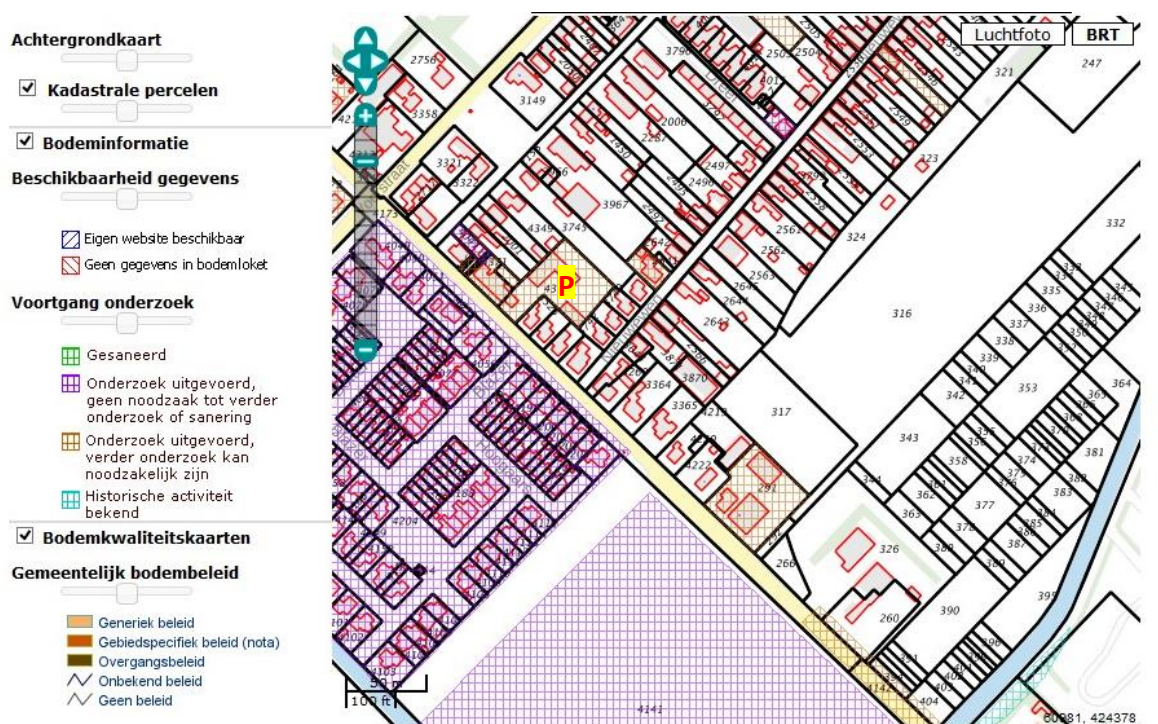
Sloop bestaande bebouwing is onderdeel van de overdracht van het perceel t.b.v. herontwikkeling van de bestemming Bedrijf naar Wonen en Maatschappelijk. De kopers zijn verantwoordelijk voor de sloop van de huidige timmermanswerkplaats en de loods. Het is de aanvrager van dit bestemmingsplan bekend dat er asbest verwerkt is in de timmermanswerkplaats. Sloop/asbestverwijdering gebeurt conform de geldende milieuvoorschriften.

7.6 Bodem

Een voorgenomen ontwikkeling dient conform de Wet bodembescherming onderzocht te worden op bodemkwaliteit wanneer hier aanleiding voor is.

7.6.1 Bodemloket:

Volgens de kaart van het bodemloket is voor het plangebied onderzoek uitgevoerd en kan verder onderzoek noodzakelijk zijn.



Afbeelding 17. Kaart bodemloket > plangebied P

7.6.2 Aanvullend bodemonderzoek d.d. 28 november 2016

Voor dit bestemmingsplan is aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd. Het bodemonderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie aanvullend bodemonderzoek:

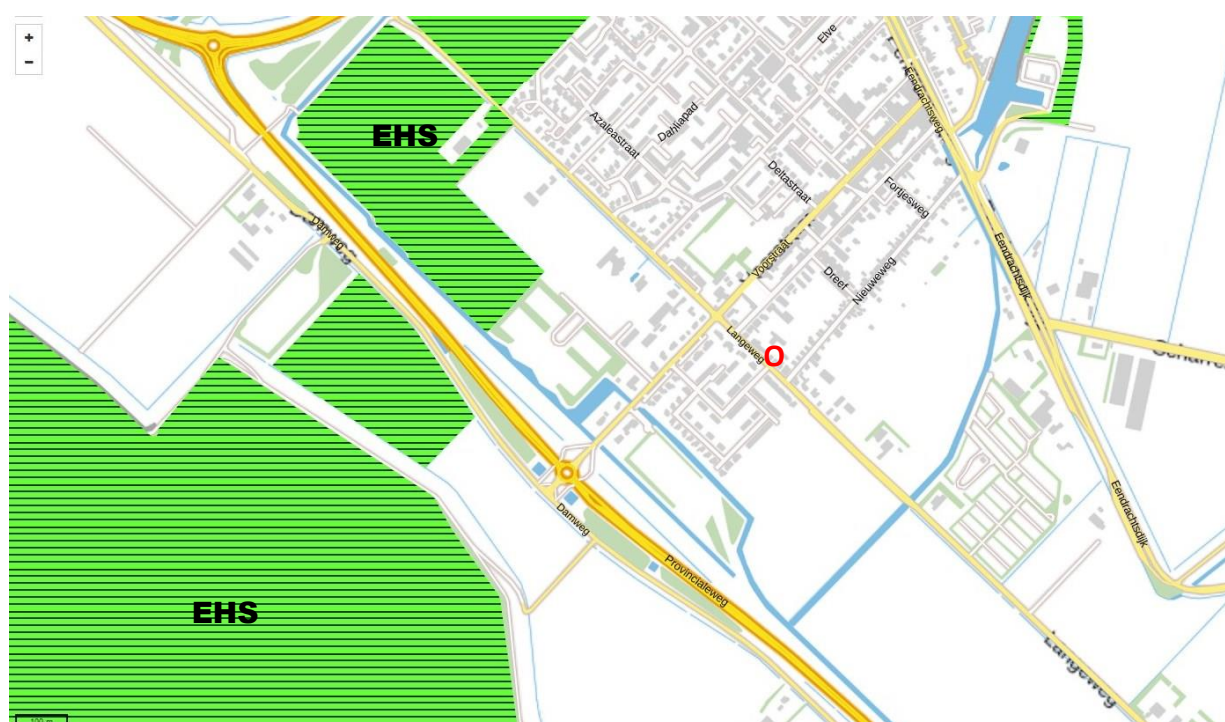
Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd, dat de hypothese deels “verdacht” en deels “onverdacht” voor bodemverontreiniging dient te worden verworpen. Dit naar aanleiding van de aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond en het grondwater. De eerder aangetroffen arseenverontreiniging in de grond is niet meer aangetroffen. De locatie wordt geschikt geacht voor de beoogde bestemming.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Wetgeving met betrekking tot de bescherming van de natuur richt zich op twee hoofdthema's. Het gaat hierbij om de bescherming van natuurgebieden en de bescherming van plant- en diersoorten.

Voor de bescherming van natuurgebieden zijn voornamelijk drie onderwerpen van belang: de Habitatrichtlijn, de Natuurbeschermingswet en de (Provinciaal) Ecologische Hoofd Structuur (EHS). Gebiedsbescherming wordt voornamelijk geregeld in de Natuurbeschermingswet. Belangrijk is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden.

Projecten die *in de nabijheid* van Habitatrictlijngebieden of Beschermde Natuurmonumenten worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben.



Het plangebied (rode cirkel) ligt binnen stedelijk gebied en op ruime afstand van Natura-2000 gebied en van de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming voor natuur vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

In de Flora- en faunawet is bepaald dat alle in Nederland van nature voorkomende soorten vallen onder de algemene zorgplicht. Voor soorten die een wettelijke beschermde status genieten, moet ontheffing worden aangevraagd, of mitigerende maatregelen (voorafgaand aan de ruimtelijke ontwikkeling) getroffen kunnen worden die het behoud van de functionaliteit van de voortplanting en/of vaste rust en verblijfplaatsen van de soorten garanderen. Ontheffing is dan niet nodig, omdat er geen sprake is van overtreding van de Ffw. Er kan dan worden volstaan met het werken volgens een ecologisch protocol.

Overigens geldt voor alle in het wild levende planten en diersoorten de zogenaamde zorgplicht. Dit houdt in dat “voldoende zorg” in acht moet worden genomen voor alle planten en dieren en hun leefomgeving. Concreet betekent dit dat bij ruimtelijke ontwikkeling gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden en dat planten verplant worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de voortplantingsperiode van amfibieën en de zoogperiode van zoogdieren.

De Toets Flora en faunawet start met een globaal onderzoek, waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben.

7.7.1 QuickScan natuur

Voor dit bestemmingsplan is een QuickScan natuur uitgevoerd. De QuickScan (d.d. 18 april 2017) is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie QuickScan: Gebied- of soortenbescherming is niet van toepassing. Uit de QuickScan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de plannen niet noodzakelijk. De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

7.8 Kabels, leidingen,

Er bevinden zich geen kabels en leidingen, straalpaden en andere belemmeringen in het plangebied waarvoor een specifieke regeling nodig is.

7.9 Duurzaam bouwen

De nieuw te bouwen woning zal traditioneel en duurzaam gebouwd worden volgens de regels van het geldende Bouwbesluit. Daarin wordt gerekend met een EnergiePrestatieCoëfficiënt (EPC) van minder of gelijk aan 0,40. Initiatiefnemers vinden een gezonde toekomst voor volgende generaties belangrijk en streven naar een goed wooncomfort in combinatie met een verlaging van het energieverbruik. Hiervoor wordt ook gedacht aan de toepassing van zonnepanelen.

7.10 Waterhuishouding

Het plangebied van dit initiatief betreft een perceel aan de Langeweg te Stellendam. De waterbeheerder is het Waterschap Hollandse Delta. Waterschap Hollandse Delta beschermt de Zuid-Hollandse eilanden tegen wateroverlast, beheert het oppervlaktewater, zuivert het afvalwater, beheert de (vaar-)wegen en levert een actieve bijdrage aan de ruimtelijke invulling van het gebied. Het waterschap richt zich daarbij, samen met anderen, op veilig en duurzaam wonen, werken en recreëren voor burgers, bedrijven en andere gebruikers.

Onderstaand zijn de relevante beleidsuitgangspunten van Waterschap Hollandse Delta opgesomd.

Compensatieplicht

1. Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geldt een compensatieplicht van 10% open water voor nieuw aan te leggen verhard oppervlak.
2. Voor een oppervlakte van minder dan 500 m² geldt geen compensatieplicht. Deze oppervlakten zijn vrijgesteld.

Hemelwater, zowel bij bestaande situaties als bij nieuwbouw:

1. in principe treft de perceelseigenaar zelf maatregelen om overtollig hemelwater te infiltreren in de bodem of af te voeren naar het oppervlaktewater;
2. als dit niet mogelijk is zorgt de gemeente voor inzameling, verwerking en nuttig hergebruik van het overtollige hemelwater;
3. als hergebruik niet mogelijk is zorgt de gemeente voor verantwoord transport van het overtollige hemelwater naar bodem of oppervlaktewater;
4. als dit niet (geheel) mogelijk is wordt (een deel van) het overtollige hemelwater afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinrichting.

Hollandse Delta hanteert hiervoor een afwegingskader op basis van de risicobenadering (kans dat afstromend hemelwater verontreinigd raakt en de gevolgen voor het watersysteem en functioneren van de afval waterketen).

Vervuilingbronnen

Vervuilingbronnen worden zoveel mogelijk voorkomen, om vervuiling van water te voorkomen. Bij deze ontwikkeling zullen geen uitloegbare materialen zoals koper, lood, zink, teer houdende dakbedekking gebruikt worden op delen die met hemelwater in contact komen (zoals de dakbedekking, gooten en pijpen).

Waterkwantiteit bestaande en nieuwe situatie:

Bestaande situatie	Nieuwe situatie
Onverhard circa 0 m ²	Onverhard circa 1.500 m ²
Bebouwd + Verhard 2.100 m ²	Bebouwd + Verhard circa 600 m ²
totaal 2.100 m ²	totaal 2.100 m ²

De oppervlakte van het plangebied is circa 2.100 m². Er is met dit initiatief sprake van een substantiële afname van de verharding met circa 1.500 m². Er hoeft met dit initiatief niet gecompenseerd te worden.

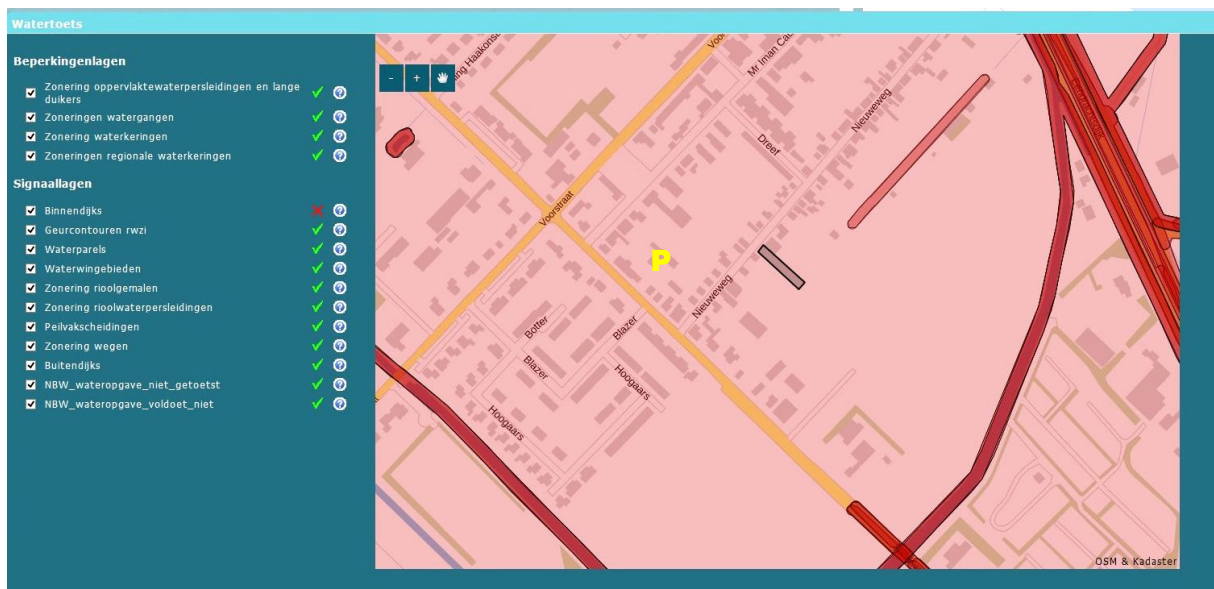
Afvalwaterketen en riolering

Via een gescheiden stelsel, waarbij het hemelwater wordt geïnfiltreerd.

7.10.1 Digitale Watertoets

De watertoets is het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is dus geen eenmalig toetsmoment, maar een continu proces dat vele fasen kent. Het is daarom beter om te spreken over het watertoetsproces.

Doel van het watertoetsproces is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze meewegen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor het waterschap. Kortom: ruimtelijke plannen moeten "waterproof" zijn.



Afbeelding 19. Kaartbeeld uit de digitale watertoets met plangebied (P)

Volgens de digitale watertoets raakt het plangebied de signaallaag Binnendijks. Het hele eiland ligt binnen deze signaallaag.

De digitale watertoets Langeweg 26b Stellendam Langeweg 26b Stellendam is ingevuld op 24 januari 2017, dossiercode 20170124-39-14473

7.10.2 Wateraspecten plangebied

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 500 m² en er zal geen oppervlaktewater worden gedempt. Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone van de belangrijkste typen watergangen.

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt het afvalwater en het hemelwater behandeld via een gescheiden stelsel, waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd

Er worden in beginsel geen (bouw)materialen toegepast waardoor het afstromende hemelwater bijvoorbeeld door uitloging verontreinigd kan raken.

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen.

Grondwater

Het plan mag niet resulteren in een blijvende grondwaterpeilverlaging of in vervuiling van het grondwater. Na aanleg dient de ontwatering (het verschil tussen de grondwaterstand en maaiveld) in het plangebied minstens 70 centimeter te bedragen

Wegen

Het plan voorziet niet in een nieuwe aansluiting op een weg buiten de bebouwde kom daarnaast ligt het plangebied niet in een obstakelvrije zone van het waterschap.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het waterschap geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de Digitale Watertoets. Toetsing aan de kaartlagen en beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de verkorte watertoetsprocedure is toegepast. Het plan heeft een geringe invloed op de belangen van het waterschap.

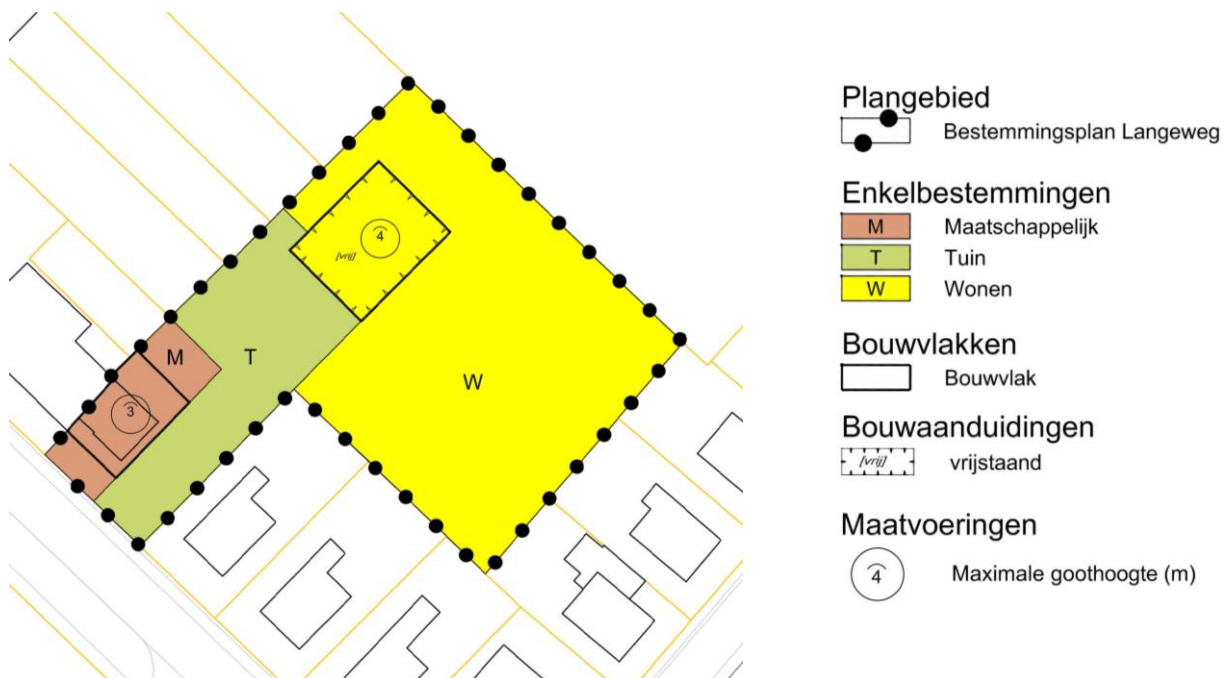
De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen.

Het waterschap geeft een positief wateradvies.

De waterhuishouding vormt geen belemmering voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

8 Juridische toelichting

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridisch-technische opbouw van de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan Langeweg 26b te Stellendam.



Afbeelding 20. Indicatie verbeelding voor voorliggend bestemmingsplan

Bij het bestemmingsplan hoort een tekening, de verbeelding. Hierop zijn alle gegevens ingetekend. Op het renvooi (verklaring van de bestemmingen en aanduidingen op de plankkaart) is te zien dat er onderscheid wordt gemaakt in bestemmingen. De bestemmingen zijn de belangrijkste elementen.

In dit bestemmingsplan zijn opgenomen de enkel bestemmingen Maatschappelijk, Tuin en Wonen-1. De bestemmingen worden op de verbeelding zichtbaar gemaakt door middel van een kleur. De bestemmingen zijn gekoppeld aan een artikel in de regels. De regels geven aan op welke wijze de gronden binnen de bestemming gebruikt en bebouwd mogen worden.

Het bestemmingsplan voorziet daarmee in een juridisch-planologische situatie met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden van de gronden, waarbij wordt geregeld, de bouw van 1 nieuwwoning en een praktijkruimte.

In dit bestemmingsplan is de methodiek van bestemmen overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt een directe bouwtitel. Dat betekent dat aanvragen om omgevingsvergunning direct getoetst worden aan dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2012.

Leeswijzer bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

In de inleidende regels zijn in artikel 1 opgenomen de begripsbepalingen, waarin een aantal in de voorschriften gehanteerde begrippen nader is omschreven om misverstanden over de interpretatie ervan te voorkomen. In artikel 2 de **wijze van meten**. De wijze van meten geeft aan hoe, oppervlakte, inhoud, goothoogte, nokhoogte e.d. van een bouwwerk moet worden bepaald.

De **bestemmingsregels** bevatten de bestemmingen Maatschappelijk, Tuin en Wonen - 1.

De bestemming **Maatschappelijk** (artikel 3) sluit aan bij de bestemmingsomschrijving uit het geldende bestemmingsplan. Het bouwvlak is iets ruimer getekend, om uitbreiding van het kantoortje mogelijk te maken. Bij vernieuwbouw kan de praktijkruimte in de voorgevelrooilijn gebouwd worden van de aangrenzende bebouwing.

De bestemming **Tuin** (artikel 4) sluit aan bij het geldende bestemmingsplan.

De bestemming **Wonen - 1** (artikel 5) sluit aan bij het geldende bestemmingsplan, met dien verstande dat het in dit bestemmingsplan uitsluitend 1 vrijstaande woning betreft. De maat van het bouwvlak is 12 meter breed en 15 meter diep. De diepte van 15 meter is standaard binnen de bestemming Wonen – 1 in het geldende bestemmingsplan. De breedte van 12 meter komt overeen met de maat van vergelijkbare bouwvlakken binnen de bestemming Wonen – 1, in de directe omgeving van voorliggend perceel.

Met Wonen – 1 wordt de situering van de woning vastgelegd op het perceel door middel van een bouwvlak dat aansluit bij de woning. Dit in tegenstelling van Wonen – 2. Wonen – 2 heeft een andere bestemmingsmethodiek. De situering van de woning is dan vrij is binnen een bouwvlak, dat wat betreft afmetingen min of meer gelijk is aan de afmetingen van het perceel. Voor dit perceel is dat stedenbouwkundig ongewenst, omdat de woning dan in de tweede lijn kan schuiven.

De **algemene regels** bevatten een aantal overige bepalingen, waaronder flexibiliteitsbepalingen. Deze bepalingen maken het mogelijk om geringe afwijkingen van het bestemmingsplan onder in de regels genoemde voorwaarden mogelijk te maken.

De overgangsregels bepalen het overgangsrecht van bestaand gebruik of bestaande bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan. Bouwwerken, of gebruik die al in strijd waren met het voorgaande bestemmingsplan, zijn uitgesloten van het overgangsrecht.

In de slotregel is aangegeven dat de onderhavige regels behoren bij het bestemmingsplan "Langeweg 26b te Stellendam".

9 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is een regeling voor kostenverhaal opgenomen. In dat verband is het van belang of het nieuwe plan een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk maakt, zie kader:

Bouwplan

- Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:
- De bouw van een of meer woningen;
- De bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlakte met een of meer woningen;
- De verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- De verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen, die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto vloeroppervlakte bedraagt;
- De bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m²

Afdeling 6.2 Grondexploitatie, Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening

Indien namelijk sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen, tenzij kostenverhaal anderszins verzekerd is. Dit kan in voorliggend geval met een anterieure overeenkomst met de eigenaar over de ontwikkeling.

In dit initiatief is sprake van de bouw van een nieuwe woning. De gemeente is daarmee in beginsel verplicht om een exploitatieplan op te stellen. De kosten worden echter geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente en de aanvrager. Kostenverhaal wordt daarmee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan hoeft dan niet te worden opgesteld.

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Inspraak en/of overleg met de buren

'Initiatiefnemers hebben alle bewoners van aangrenzende percelen geïnformeerd over de voorgenomen plannen van bestemming Wonen en bestemming Maatschappelijk (bestaande kantoortje). Bewoners hebben hierop allemaal positief gereageerd en worden door de initiatiefnemers op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

10.2 Wettelijk vooroverleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het geding zijn. Artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

10.3 Procedure bestemmingsplan

Op een bestemmingsplan is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd en 6 weken ter visie gelegd, waarbij een ieder de mogelijkheid heeft om een zienswijze in te dienen. Bij vaststelling van het bestemmingsplan dient inhoudelijk te worden ingegaan op de ingediende zienswijzen. Na het besluit tot vaststelling is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

11 Bijlagen

Bijlage 1. Bodemonderzoek d.d. 28 november 2016

Losse bijlage.

Bijlage 2. Watertoets d.d. 24 januari 2017

Losse bijlage.

Bijlage 3. Samenvatting watertoets d.d. 24 januari 2017

Losse bijlage.

Bijlage 4. QuickScan natuur Langeweg 26b te Stellendam d.d. 18 april 2017

Losse bijlage.