

**Bestemmingsplan
Thuishaven/Staetendam
(Fase 2) te Stellendam**

**Opdrachtgever
DLN Multivastgoed B.V.
te Naaldwijk**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl

Bestemmingsplan Thuishaven/Staetendam (Fase2) te Stellendam



**Opdrachtgever
DLN Multivastgoed B.V.
te Naaldwijk**



Milieu consultancy
Watermanagement
Ruimtelijke ordening

Aqua-Terra Nova BV

Zuidweg 79
2671 MP Naaldwijk
telefoon 0174 – 625246
fax 0174 – 629744
www.aquaterranova.nl

Identificatiecode : NL.IMRO.1924.STDthuishaven-BP30

Opdrachtgever : DLN Multivastgoed B.V. te Naaldwijk
Contactpersoon : Dhr. A. Bouhuisen

Projectteam

Projectmanager : dhr. ing. A.P. Wubben
Contactpersoon : dhr. ing. R. Kleefman
Auteur : dhr. ing. R. Kleefman
Kwaliteitsborging : ing. A. Wubben

Projectnummer : **217217**

Planstatus : vastgesteld

Datum vrijgave	Status	Goedkeuring auteur	Goedkeuring kwaliteitsborger
Versie 19 augustus 2020	Vastgesteld		

© 2020 Aqua-Terra Nova B.V.

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

I. TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	VIGEREND BESTEMMINGSPAN	3
1.3	LEESWIJZER	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	PLANGEBIED	4
2.2	BESCHRIJVING ONTWIKKELING	4
2.3	ONTSLUITING EN PARKEREN	4
3	RUIMTELIJK BELEIDSKADER	6
3.1	RIJKSBELEID	6
3.2	PROVINCIAAL BELEID	7
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	9
3.4	ALGEHELE CONCLUSIE	12
4	ONDERZOEKEN	13
4.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	13
4.2	WET GELUIDHINDER, WEGVERKEERSLAWAAI	13
4.3	LUCHTKWALITEIT	13
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	14
4.5	WATERHUISHOUDING	15
4.6	BODEM	18
4.7	ECOLOGIE	19
4.8	CULTUURHISTORISCHE ASPECTEN	20
5	JURIDISCHE ASPECTEN	22
5.1	REGELS	22
6	UITVOERBAARHEID	25
6.1	ECONOMISCH / FINANCIËEL	25
6.2	MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	25
7	RESULTATEN OVERLEG	26
7.1	OVERLEG	26
7.2	NOTA VAN INSpraak EN OVERLEG ONTWERPBESTEMMINGSPAN DE THUIHAVEN	26

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2018 is voor de woningbouw locatie Staetendam het bestemmingsplan "Staetendam te Stellendam" vastgesteld. In dit bestemmingsplan, dat de ontwikkeling van 16 grondgebonden woningen mogelijk maakte, is een wijzigingsbevoegdheid tot een uitbreiding van 14 woningen tot in totaal 30 woningen. Deze wijziging zou dan mogelijk zijn wanneer aannemelijk te maken is dat er een behoefte bestond aan uitbreiding.

Gelet op de gebleken behoefte aan woningen in Stellendam is in overleg met de gemeente gekozen om deze wijzigingsbevoegdheid in te zetten en tevens een deellocatie voor nog eens 3 woningen mee te nemen in een nieuw bestemmingsplan dat zowel het huidige bestemmingsplan "Staetendam te Stellendam" vervangt alsook een deel van het bestemmingsplan "Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd" en daarmee de ontwikkeling van in totaal 32 woningen in een overkoepelend bestemmingsplan "Thuishaven te Stellendam" mogelijk maakt (fase 2).

De gemeente Goeree-Overflakkee is bereid medewerking te verlenen aan dit plan en om deze reden wordt een ruimtelijke procedure doorlopen om deze bestemming mogelijk te maken.

Met het toestaan van deze woningbouwontwikkeling komt de gemeente Goeree-Overflakkee tegemoet aan de behoefte van de markt alsmede aan haar taakstelling om het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad in de kleinere kernen op peil te houden. In figuur 1 is de ligging van het plangebied weergegeven.

Onderhavige toelichting is onderdeel van de ruimtelijke procedure en maakt de toepasselijkheid van de beoogde ontwikkeling inzichtelijk en gaat in op de ruimtelijke inpassing alsmede de relevante milieutechnische effecten en beoogde planregels voor het bestemmingsplan.



Figuur 1.1 Ligging plangebied



Figuur 1.2. Contour projectgebied, met in blauw de contouren van fase 2 (bron google map)

1.2 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende bestemmingsplannen waar de ontwikkeling is gelegen zijn:

- 1) Staetendam te Stellendam, NL.IMRO.1924.STDstaetendam-BP30
 - Dit bestemmingsplan biedt ruimte aan 16 woningen met de mogelijkheid tot wijziging naar 30 woningen bij aangetoonde behoefte, tevens worden de bestaande woningen aan de Meutelaar hierin meegenomen.
- 2) Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd 2011; NL.IMRO.0511.GDRdrpstellendam09-BP40
 - Het deel van dit bestemmingsplan dat wordt toegevoegd aan onderhavig bestemmingsplan heeft de bestemming kantoren, waarop de functie wonen niet mogelijk is. Omzetting naar de bestemming wonen is voorwaardelijk om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Er is gekozen om de volledige ontwikkeling, waarbinnen tevens een fasering wordt opgenomen, in 1 nieuw bestemmingsplan op te nemen. Hiermee wordt het bestemmingsplan Staetendam en een deel van bestemmingsplan Dorpsgebied vervangen.

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en een plankaart. De plankaart ofwel planverbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende gedeelte van het plan. Daarop wordt een toelichting gegeven. In de onderhavige toelichting worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 'Thuishaven te Stellendam (fase 2)' weergegeven.

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande en beoogde situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan het vigerende ruimtelijk beleid dat op de beoogde ontwikkeling van toepassing is. De milieu- en duurzaamheidsaspecten worden behandeld in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vorm van het bestemmingsplan beschreven. De economische uitvoerbaarheid komt in hoofdstuk 6 aan de orde, handhaving in hoofdstuk 7 en in hoofdstuk 8 wordt de maatschappelijke toetsing en de uitkomsten uit het wettelijke vooroverleg behandeld.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Plangebied

Het plangebied ligt even ten zuidwesten van de bebouwde kom van de dorpskern Stellendam en wordt globaal begrensd door de Staetendam, de Voorstraat en de Langeweg. Binnen het plangebied is nu de ontwikkeling van 16 woningen al mogelijk gemaakt en deze woningen zijn op het moment van opstellen van onderhavig plan in aanbouw.

In de kern Stellendam is de differentiatie van het woningaanbod vrij beperkt; er zijn vooral rijwoningen gebouwd in planmatige uitbreidingswijken. Het rationele kavelpatroon rondom Stellendam heeft ertoe geleid dat Stellendam met name in noordwestelijke richting is gegroeid. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de uitbreiding van het woningaanbod in geheel Stellendam. De snelheid van verkoop van de eerder genoemde 16 woningen, namelijk volledig uitverkocht nog voor vergunning was verleend, gaf aanleiding om de wijzigingsbevoegdheid tot in totaal 30 woningen in te zetten en te onderzoeken of een kleine verdere uitbreiding tot 33 woningen, voor totaal 17 extra woningen, tot de mogelijkheden behoort en hiermee het plan completer te maken.

2.2 Beschrijving ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van de in het eerdere bestemmingsplan "Staetendam te Stellendam" mogelijk gemaakte ontwikkeling. Dit bestemmingsplan biedt de ruimte om in totaal in totaal 32 woningen te ontwikkelen binnen het plangebied.

De ontwikkeling gaat uit van de realisatie van grondgebonden woningen, in diverse typen, omvattende twee-onder-één kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen met bijbehorende (parkeer-, groen-, ontsluitings) voorzieningen.

In het plan wordt de ruimte geboden om verschillende woningtypes te realiseren. Hiermee kan flexibel ingespeeld worden op hoe de markt zich zal gaan ontwikkelen. Binnen het plangebied wordt uitsluitend het aantal woningen gemaximeerd en de woningtypen voorgeschreven. Hiermee wordt aangesloten op de eerdere ontwikkeling Staetendam, waarop eenzelfde wijze ruimte is geboden voor het flexibel ontwikkelen van deze wijk. Op deze wijze wordt een maximaal de ruimte geboden om in te spelen op ontwikkelingen in de markt. Wel stelt de gemeente daarbij een aantal randvoorwaarden ten aanzien van openbaar groen, speelvoorzieningen, parkeren en waterberging.

2.3 Ontsluiting en Parkeren

Het plangebied zal primair via de Staetendam en de Meutelaer op de bestaande Langeweg en Voorstraat worden ontsloten. Het woongebied zal landschappelijk worden ingepast.

Voorts dient het plangebied in voldoende parkeergelegenheid te voorzien. Als uitgangspunt gelden de parkeernormen van CROW "Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (2012)". De gronden waar de woningen zijn beoogd, wordt als "weinig stedelijk gebied" en als "rest bebouwde kom" aangemerkt. Voor deze locaties gelden voor de diverse type woningen de navolgende normen:

- tussen/hoekwoningen: 2,0 parkeerplaatsen per woning;
- twee-onder-één kapwoningen: 2,2 parkeerplaatsen per woning;
- vrijstaande woningen: 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Afhankelijk van de verkaveling en type woningen, zal uitgaande van bovenstaande normstelling, aan de parkeernorm bij de realisatie van de woningen worden voldaan.

3 RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De beleidscontext voor de visie op het plangebied wordt gevormd door gemeentelijke, regionale, provinciale en landelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het voor dit specifieke project relevante beleid samengevat. Het hier samengevatte beleidskader is niet uitputtend.

3.1 Rijksbeleid

Wet ruimtelijke ordening

De (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op 1 juli 2008 in werking getreden en gaat uit van een scheiding tussen beleid en normstelling (juridische verankering). Het beleid wordt opgenomen in structuurvisies. Normstelling vindt plaats in het bestemmingsplan en/of in algemene regels en verordeningen, die overgenomen moeten worden in bestemmingsplannen. Voor het Rijk is dit de AMvB Ruimte.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland in 2040 eruit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet de volgende 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Nationale belangen

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vertaald in de AMvB ruimtelijke ordening. De AMvB omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met de AMvB Ruimte maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Uit de regels en kaarten behorende bij de AMvB kan worden afgeleid welke aspecten relevant zijn voor het ruimtelijke besluit. Voor het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

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

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

3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Voor het totaal van 33 woningen wordt het doorlopen van de ladder voor stedelijke vernieuwing opgenomen in toelichting op het wijzigingsplan (art. 3.1.6 lid 3 Bro).

AmvB Ruimte (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. De AmvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Daarnaast kan in de AmvB Ruimte provincies opgedragen worden bepaalde thema's verder uit te werken of te borgen in een provinciale verordening, waar de gemeente zich wederom aan dient te houden bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Inhoudelijk kan het daarbij gaan om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies

Conclusie

De voorgenomen wijziging van bedrijf/kantoorfunctie naar woonfunctie kent geen strijdigheid met het gestelde Rijksbeleid en het rijksbeleid stelt verder geen beperkingen aan de voorgenomen ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland (20-02- 2019)

Algemeen

De Visie ruimte en mobiliteit is per 1 april 2019 vervangen door de omgevingsverordening. De provincie Zuid-Holland wil een overheid zijn die anticipeert op veranderingen in maatschappij, economie en bestuur, en vanuit haar toegevoegde waarde bijdraagt aan maatschappelijke opgaven. De ontwikkeling die de provincie Zuid-Holland hierin doormaakt, sluit aan bij de uitgangspunten van de Omgevingswet die de maatschappelijke opgave centraal stelt, en niet langer de sectorale beleidsvelden. De Omgevingswet treedt in 2021 in werking. De provincie Zuid-Holland kiest ervoor om in aanloop naar de komst van de Omgevingswet twee belangrijke kerninstrumenten van deze wet – de omgevingsvisie en de omgevingsverordening – op basis van huidig recht vast te stellen. Met deze integratie wordt een belangrijke stap gezet in de implementatie van het organiseren van de provinciale rol rond maatschappelijke opgaven in de fysieke leefomgeving. Uitgangspunt is dat de integratie beleidsneutraal gebeurt, dus zonder een verandering in (rechts-)gevolgen.

De uitgangspunten zoals die waren opgenomen in de laatste wijziging van de VRM (vastgesteld per 30 mei 2018) zijn hiermee onverminderd van kracht.

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

In de visie zijn vier rode draden aangegeven welke richting geven aan de gewenste ontwikkelingen vanuit de provincie namelijk:

- Beter benutten en opwaarderen van wat er is;
- Vergroten van de agglomeratiekracht;
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

Ruimtelijke hoofdstructuur

Het beleidsbeeld van de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur combineert de huidige ruimtelijke situatie, de vier rode draden en de strategische doelstellingen. Het beeld toont de essentie en de samenhang van de verschillende kaartbeelden uit de Visie ruimte en mobiliteit.

De huidige ruimtelijke situatie – gecombineerd met de vier rode draden - vormt het vertrekpunt voor de Visie ruimte en mobiliteit. De VRM is opgesteld in samenhang met de Verordening Ruimte 2014, het Programma Ruimte en het Programma Mobiliteit. Dit eerste document stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen, zodat deze geen ontwikkelingen mogelijk kunnen maken in strijd met de VRM. De Programma's Ruimte en Mobiliteit richten zich verder op de concrete uitvoering van het beleid, de mogelijke instrumenten daarvoor en de wijze waarop samengewerkt kan worden met gemeenten, regio's en partijen.

In dit kader is het van belang het ruimtelijke kwaliteitsbeleid een viertal kwaliteitskaarten kent, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Op de kwaliteitskaart, zoals in figuur 6 is weergegeven, maakt het plangebied onderdeel uit van Stads- en Dorpsranden. Vervolgens is het plangebied opgenomen binnen het gebied aangeduid met "bebouwde ruimte". De provincie vangt de groei van de bevolking, de mobiliteit en de economische activiteit vooral op in de bestaande netwerken en bebouwde gebieden. Beter benutten en opwaarderen leidt tot een intensiever, compact ruimtegebruik. Het bestemmingsplan is dus in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal ruimtelijke beleid.



Figuur 6. Uitsnede Kwaliteitskaart, Stads- en Dorpsrand

Voorts wordt op grond van artikel 2.2.1 lid 1 bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen de navolgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit gesteld:

- a) de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen);
- b) als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard of schaal niet past binnen het gebied (aanpassen), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door:
 1. zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid;
- c) als de ruimtelijke ontwikkeling qua aard en schaal niet past binnen het gebied (transformeren), wordt deze uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door:
 1. een integraal ontwerp, waarin behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied ook aandacht is besteed aan de overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd, alsmede rekening is gehouden met de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart, en
 2. het zo nodig treffen van aanvullende ruimtelijke maatregelen zoals bedoeld in het derde lid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee

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

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

De belangrijkste economische pijler is de toeristische sector. Ook andere economische initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.

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

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

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

Woonvisie en woningbouwprogramma 2018 - 2024

17 november 2017 is de nieuwe woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Aanleiding voor het vaststellen van een nieuwe visie komt vooral door de veranderingen op de woningmarkt. Zo trekt de woningmarkt momenteel stevig aan. Ook is 1 juli 2015 de herziene Woningwet in werking getreden, waardoor verhoudingen tussen gemeenten, corporaties en huurdersorganisaties veranderd zijn. Tot slot vraagt de provincie Zuid-Holland van regio's dat zij hun woningbouwontwikkelingen afstemmen via een regionale woonagenda. Goeree-Overflakkee wordt door de provincie gezien als regio. De woonvisie moet voorzien in deze vraag vanuit de provincie.

De provinciale WBR is vanuit de verstedelijkingsafspraken het uitgangspunt voor woningbouw in de provincie Zuid-Holland, en daarmee ook voor Goeree-Overflakkee. Volgens de WBR zal de komende vijf jaar de woningbehoefte toenemen met 830 woningen (+4% / 165 woningen per jaar). In de periode 2021 tot 2031 zullen er nog ruim 900 woningen extra nodig zijn (vanaf 2021 gemiddeld 95 woningen per jaar). Ondanks dat het WBR het uitgangspunt is, moeten plannen die de kwalitatieve behoefte van Goeree-Overflakkee vervullen, doorgang vinden. Hoewel er een afname is van het aantal inwoners, zal door de gezinsverdunding (minder mensen per woning) nog woningbehoefte blijven bestaan. Na 2030 is de voorspelling dat de groei zal ombuigen naar een daling van het aantal benodigde woningen.

Op de volgende pagina is schematisch aangegeven wat de verwachte groei voor de verschillende kernen is. Voor het cluster Goedereede komt deze groei neer op 350 tot 375 woningen tot 2031.

Sociaal wonen	Bouwen	Herstructurering	Wonen en zorg	Vervoer	Bereikbaarheid	Verduurzaming	Kern	Cluster	Inwoners	Huishoudens	Opbouw bevolking	Groei woningvoorraad
							Sommelsdijk	Middelharnis	7.281	3.021	Oudere huishoudens	Tot 2031: 35% van 1.450 = 500 à 525
							Middelharnis	Middelharnis	6.979	2.918	Jonge huishoudens	
							Nieuwe Tonge	Middelharnis	2.348	977	Gemiddeld	
							Stad aan 't Haringvliet	Middelharnis	1.300	561	Veel oudere huishoudens	
							Ouddorp	Goedereede	5.776	2.396	Oudere huishoudens	Tot 2031: 25% van 1.450 = 350 à 375
							Goedereede	Goedereede	2.146	893	Gemiddeld	
							Stellendam	Goedereede	3.416	1.436	Gemiddeld	
							Dirksland	Dirksland	5.430	2.132	Jongste kern, veel gezinnen	Tot 2031: 25% van 1.450 = 350 à 375
							Melissant	Dirksland	2.145	867	Jonge huishoudens	
							Herkingen	Dirksland	1.218	518	Veel gezinnen, veel 75+	
							Oude-Tonge	Oude Tonge	4.809	2.087	Veel oudere huishoudens	Tot 2031: 15% van 1.450 = 200 à 225
							Ooltgensplaat	Oude Tonge	2.647	1.117	Veel gezinnen, veel 75+	
							Den Bommel	Oude Tonge	1.709	726	Veel gezinnen, veel 75+	
							Achthuizen	Oude Tonge	1.114	496	Veel oudere huishoudens	

Tabel 1: prognose toename woningvoorraad

Toetsing beleidskaders

De overheden - rijk, provincie en de gemeente - zetten sterk in op een beperkte uitbreiding van de steun- en/of kleinere kernen. Op basis van de woonvisie d.d. oktober 2014 en de actualisatie daarvan in september 2015 wordt Stellendam als een steunkern c.q. kleine woonkern gekwalificeerd.

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

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

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

Ad 1. aangetoonde behoefte

De gemeente Goeree-Overflakkee heeft op 16 oktober 2014 de Woonvisie 2014-2020 vastgesteld en deze visie op 3 september 2015 geactualiseerd en op 17 november 2018 is de nieuwe woonvisie vastgesteld. In deze nieuwste visie is voor het cluster Goedereede, waar Stellendam onder valt, een groei van het aantal woningen opgenomen van 350 tot 375 tot 2035. De uitgangspunten dat elke toevoeging een bijdrage levert aan een blijvend goed functionerend voorzieningenniveau en een adequate zorgstructuur blijft overeind staan. Dit komt de leefbaarheid van de kernen ten goede. Een richtgetal per kern is echter moeilijk aan te geven aangezien de behoefte per kern sterk kan verschillen. Uitgangspunt voor het toestaan van woningbouw, is dat beperkte uitbreidingen mogelijk zijn indien daarmee het kwaliteitsniveau van de woningvoorraad op peil wordt gehouden.

In dit kader is het verder van belang, dat in de geactualiseerde Woonvisie de locatie Staetendam -onder voorwaarde dat daar marktruimte voor is - als ontwikkellocatie ten behoeve van drieëntwintig woningen was aangewezen (blz. 16). Nu de andere woningbouwlocaties binnen de kern Stellendam reeds zijn gerealiseerd en binnen de kern Stellendam geen andere woningbouwlocaties meer beschikbaar zijn, wordt met de voorgenomen ontwikkeling, gelet op de aantoonbare aanwezige behoefte van de markt, aan voornoemde taak door de gemeente invulling gegeven. Immers, door de verdunning, demografische verschuivingen en gewijzigde woonwensen, is er behoefte aan het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad.

In het bestemmingsplan Staetendam was de ontwikkeling van 16 woningen mogelijk gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid voor nog eens 14 woningen (bij aangetoonde behoefte). Nu blijkt dat er een toenemende marktbehoefte is kan het aantal woningen, in overleg met de provincie toenemen. In dit bestemmingsplan was de verwachting dat deze behoefte na een aantal jaren ingevuld zou kunnen worden. Echter, de verkoop en ontwikkeling van de eerste 16 woningen is in een dusdanig tempo gegaan dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan Staetendam al duidelijk was dat uitbreiding van het woningaantal nodig is.

Onderhavig bestemmingsplan, dat de realisatie van in totaal 32 woningen mogelijk maakt in een samenhangende ontwikkeling, geeft invulling aan deze behoefte.

Gelet op het vorenstaande is de noodzaak en urgentie van de uitbreiding, in gefaseerde vorm, voldoende aangetoond. Daarmee is voldaan aan de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking.

Ad 2. realisatie binnen bestaand bebouwd gebied

Het gestelde onder 1e trede geldt ook voor de 2e trede van ladder. Verder valt de locatie, gelet op de definitie zoals opgenomen in de Verordening Ruimte 2018 onder bestaand stads- en dorpsgebied van de kern Stellendam. Immers, op een deel van de gronden rust een kantoor- en bedrijfsmatige bestemming. Verder sluiten deze gronden aan op de bestaande bebouwing en wordt omsloten door bestaande wegen. Hiermee vormen de gronden van het plangebied een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van bedrijvigheid, welke gronden met onderhavig plan zullen worden gewijzigd naar een bestemming ten behoeve van wonen. Op basis hiervan maken de gronden van de locatie onderdeel uit van bestaand stads- en dorpsgebied en wordt tevens aan de 2e trede van de ladder voldaan.

Ad 3. ontsluiting

De locatie is gelegen in de nabijheid van de provinciale weg N215 en is daarmee goed bereikbaar voor het gemotoriseerde verkeer. De N215 is ook opgenomen in de lijnvoering van het openbaar busvervoer. De meest nabijgelegen halte ligt in de directe nabijheid van de rotonde van de provinciale weg. Het verkeer van en naar het plangebied kan verder door middel van twee wegen (de Langeweg en de Voorstraat) op de bestaande ontsluitingsstructuur goed worden ontsloten. Tenslotte is de locatie op de Kwaliteitskaart van de Visie Ruimte en Mobiliteit als Stads- en Dorpsranden aangemerkt en past daarmee, gelet op het bovengestelde, in de richtpunten van de Visie Ruimte en Mobiliteit. Op basis hiervan wordt eveneens aan de 3e trede van de ladder voldaan.

Tevens dient op grond van artikel 2.2.1 van de Verordening de Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen te worden getoetst. Op de Kwaliteitskaart is het plangebied aangeduid als "stads- en dorpsrand". Voor stads- en dorpsranden worden als richtpunten onder andere het volgende aangehouden:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Een nieuwe uitbreidingswijk bouwt voort op het bestaand stads- en dorpsgebied en versterkt de overgangskwaliteit van de stadsrand (zie stads- en dorpsranden).
- Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en stedenbouwkundige patronen worden behouden door ze waar mogelijk een functie te geven die aansluit bij de behoeften van deze tijd.

Voor ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand geldt als richtlijn, dat deze bijdragen aan het

realiseren van een rand met een passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Het nieuwe bestemmingsplan versterkt het eerdere bestemmingsplan Staetendam. De landschappelijke inpassing gebeurt door bij de verkaveling rekening te houden met de bestaande bebouwde omgeving, typen woningen, omvang van de kavels en de overgang naar het aangrenzende gebied (begraafplaats en natuur).

De afronding van de dorpsrand wordt hierdoor verfraaid en versterkt. Daarnaast is de toegankelijkheid goed en zal het in te passen groen, zowel in publieke als private vorm bijdragen aan het dorps karakter. De toegankelijkheid en beleefbaarheid van de dorpsrand verbetert door de fysieke en visuele relaties in kwalitatieve zin te handhaven danwel te versterken. De ruimtelijke ontwikkeling past hiermee binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart (inpassen).

3.4 Algehele conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de gestelde beleidskaders en dat er door deze kaders geen beperkingen opgelegd worden aan de ontwikkeling. Uit de "laddertoets", zoals opgenomen in ad1 tot en met ad3, blijkt dat wordt voldaan aan de gestelde uitgangspunten om de ontwikkeling van in totaal 17 woningen mogelijk te maken.

4 ONDERZOEKEN

4.1 Bedrijven en milieuzonering

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen, twee kantoren en een begraafplaats gelegen. Gelet op de daarvoor geldende richtafstanden tot gevoelige functies (respectievelijk 10 tot 30 meter) en de afstanden van deze functies tot de beoogde woningbouw, staat het aspect milieuhinder de gewenste woningbouwontwikkeling niet in de weg.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkelingen geen onacceptabele nadelige invloed heeft op de omgeving. Met het toepassen van de richtafstanden uit de VNG-richtlijn 'Bedrijven en Milieuzonering' ontstaat een voldoende gezond en veilig leefklimaat gewaarborgd.

4.2 Wet geluidhinder, wegverkeerslawaai

Voor alle nieuwe situaties van geluidsgevoelige bestemmingen (onder andere nieuwe woningen) in de zin van de Wet geluidhinder binnen de geluidszone van een nieuwe en/of een bestaande weg dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit akoestisch onderzoek dient uit te wijzen of voldaan wordt aan de normen van de Wet geluidhinder

Onderzoek

Om de geluidsbelasting te bepalen is door Aqua-Terra Nova een onderzoek uitgevoerd (rapport nummer Rapport 20045555-20180578w-1, Akoestisch onderzoek Realisatie 35 woningen Staetendam fase 2 & 3 Stellendam, d.d. 21 januari 2019),

Wegverkeerslawaai

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidsbelasting van de Langeweg hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidsbelasting van de overige onderzochte wegen ligt onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het plan ligt in de zone van de N215. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de N215 lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Er zijn derhalve geen hogere waarden noodzakelijk.

Omdat de Langeweg een 30 km/u weg betreft hoeft er niet getoetst te worden aan Wet geluidhinder. Er hoeft daarom geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden.

Er dient in het kader van het Bouwbesluit (in kader van omgevingsvergunning) wel een onderzoek plaats te vinden 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.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

Volgens artikel 5.16, lid 1 onder c., van de Wet milieubeheer is onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet noodzakelijk voor gevallen die 'niet in betekende mate bijdragen' aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 3 van de Wet milieubeheer een grenswaarde is opgenomen. De betreffende gevallen worden benoemd in de bijbehorende ministeriële Regeling 'niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen). In artikel 5 van het genoemde besluit is een anticumulatie regeling opgenomen. Hierin wordt het onderscheid aangegeven in welke gevallen meerdere projecten als één of als zelfstandig project dienen te worden getoetst.

Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. De wet is primair gericht op het voorkomen van effecten op de gezondheid van de mens. Daartoe zijn in het besluit normen (grenswaarden en plandrempels) voor zes luchtverontreinigende stoffen opgenomen: zwaveldioxide, stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en fijn stof (PM10). Deze normen dienen door de bestuursorganen in Nederland (rijk, provincies en gemeenten) in acht te worden genomen. Dit geldt o.a. voor het uitoefenen van taken en bevoegdheden op basis van de Wet op de ruimtelijke ordening.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Raadpleging van de monitoringstool van de NSL geeft aan dat op alle rekenpunten de huidige luchtkwaliteit beneden de toetsingsnormen liggen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

In het Besluit NIBM is vastgesteld wanneer een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig.
- b. Aannemelijk maken dat een project niet meer dan 3% toename van de concentratie van een stof veroorzaakt. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂).

De beoogde ontwikkeling betreft met name de toename van maximaal 17 woningen. Gesteld kan worden dat de beoogde ontwikkeling naar verhouding kleiner is dan de realisatie van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

Naar verwachting zal de voorgenomen ontwikkeling niet leiden tot een significante toename in het aantal verkeersbewegingen. Ook de voorgenomen ontwikkeling zelf draagt niet in betekende mate bij aan luchtverontreiniging.

Conclusie

Ten aanzien van de luchtkwaliteit is er geen bezwaar tegen de planontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een begrip in het milieurecht en gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over de weg, water en spoor en door buisleidingen van gevaarlijke stoffen. Als gevaarlijke stoffen kunnen worden genoemd vuurwerk, lpg en munitie. Het beleid en de wetgeving zijn erop gericht om maatregelen te treffen om de risico's van deze risicovolle activiteiten te reguleren.

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen en zoneringen op aan bedrijven (inrichtingen) die een risico vormen voor de omgeving. Betreffende het transport van gevaarlijke stoffen, inclusief buisleidingen, zijn in circulaires veiligheidszonering vastgelegd tussen transportroutes voor gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten. Op grond van bovengenoemde regelgeving dienen de verplichte afstandsnormen tussen aanwezige milieugevaarlijke en risicovolle inrichtingen / activiteiten en de zogenaamde (beperkt) kwetsbare objecten in acht te worden genomen bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzoek

Aqua-Terra Nova heeft een onderzoek uitgevoerd naar de aspecten van externe veiligheid in het kader van de voorgenomen ontwikkeling. (rapportnummer 217217AQT304JvH EV BMZ, d.d. 11 januari 2019)

Resultaten

Transportroutes

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

Beleid gemeente Goeree-Overflakkee

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

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart en de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid' blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen liggen. Ook worden hier geen gevaarlijke stoffen vervoerd. Wel is het plangebied gelegen binnen de veiligheidscontour van de N215. De N215 heeft een risicoafstand PR 10-6 van 0 meter. Het plangebied is gelegen op meer dan 200 meter van de N215. In dit geval is een volledige verantwoording van het groepsrisico niet noodzakelijk. Ten aanzien van de mogelijkheden om de omvang van de ramp te beperken en de mogelijkheden tot zelfredzaamheid is een advies worden gevraagd aan de veiligheidsregio. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van dit bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Conclusie

Vastgesteld wordt dat er in het kader van externe veiligheid geen beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Waterhuishouding

In 2001 is de watertoets verplicht gesteld voor ruimtelijke plannen. Het doel van de watertoets is een goede en evenwichtige afstemming tussen waterbeheer (kwantiteit en kwaliteit) en ruimtelijke plannen te bewerkstelligen. Wanneer knelpunten in de projectvoorbereiding worden gesignaleerd moeten er alternatieve en/of compenserende maatregelen worden genomen in de planontwikkeling en uitvoering.

Waterschapsbeleid: het Waterbeheerprogramma 2016-2021

Vanaf 2016 is er een nieuw waterbeheer programma van kracht. Het programma bestaat uit een statisch en een dynamisch deel. Het statisch deel bevat de doelen die het waterschap wil bereiken, zowel op de lange termijn als voor de planperiode. Het dynamisch deel bevat de maatregelen die nodig zijn om de doelen uit het statisch deel te realiseren. Het plan bevat doelen en maatregelen voor de thema's Calamiteitenzorg, Water en Ruimte, Waterveiligheid, Voldoende Water, Schoon water en Waterketen. Voor het thema water en ruimte is de nadere uitwerking van de deltabeslissing ruimtelijke adaptatie de belangrijkste ontwikkeling. Hierbij wordt uitgegaan van meerlaagse veiligheid: preventie (laag 1), ruimtelijke inrichting (laag 2) en crisisbeheersing (laag 3).

Voor Hollandse Delta ligt de nadruk op de eerste laag: een overstrooming voorkomen door middel van (primaire) waterkeringen. Voor de tweede laag is als doel geformuleerd dat de ruimtelijke inrichting bijdraagt aan het beperken van de gevolgen van een overstrooming.

De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan. Tevens wordt in het beheerplan ingegaan op compenserende maatregelen ten aanzien van nieuw te leggen verhard oppervlak. Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 500 m² naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 500 m² is het beleid van het Waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water. Hierbij heeft het de voorkeur dat water in de directe omgeving gegraven wordt van de toename van de verharding. Als dat niet mogelijk is in het zelfde peilgebied of een benedenstrooms peilgebied.

Gemeentelijk beleid

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

1. de inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening en het waterbeheer. Het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid water die nodig is voor het realiseren van een bepaald beschermingsniveau tegen wateroverlast, maar nadrukkelijk ook om de beleving van het water binnen de kernen;
2. het gebruik en het beheer en onderhoud van oppervlaktewater. Hierbij horen afspraken over de beheergrenzen en wie wat doet. Het waterplan zal daarnaast helpen bij de verankering van de waterzaken binnen de organisaties;
3. de omgang met afvalwater en regenwater in het gebied. Hierbij speelt onder andere de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem.

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

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

Huidige situatie

Algemeen

Een deel is reeds voor het huidige woongebruik ingericht en in gebruik en een deel van de gronden wordt agrarisch aangewend.

Waterkwantiteit

Binnen het plangebied is geringe hoeveelheid oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een sloot langs en door een deel van de Staetendam.

Veiligheid en waterkeringen

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

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is aangesloten op het gemeentelijk gemengd rioleringsstelsel.

Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan maakt mede de realisatie van in totaal maximaal 33 nieuwe grondgebonden woningen mogelijk. Het terrein waar de beoogde ontwikkeling is geprojecteerd, is niet verhard. In het bestemmingsplan "Langeweg 59 te Stellendam" werd echter reeds 5.000 m² extra verharding mogelijk gemaakt ten behoeve van de aldaar geldende bedrijfsmatige bestemming. Ofschoon deze bedrijfsmatige bestemming nimmer feitelijk is gerealiseerd, is deze mogelijke verharding door de aanleg van een waterpartij bij de nieuwe begraafplaats bij de eerdere planvorming reeds gecompenseerd. Voor de huidige ontwikkeling zal zodra de verkaveling en type woningen in het plangebied bekend zijn – hierbij uitgaande van het vervallen van 5.000 m² aan mogelijke bedrijfsmatige verharding - 10% van de te verharden gronden worden gecompenseerd, indien deze de 500 m² overstijgen. Verder wordt, om deze ontwikkeling mogelijk te kunnen maken water gedempt. voor deze activiteit dient een Watervergunning aangevraagd te worden)

Waterkwantiteit

Het plan dient te voldoen aan de provinciale normen voor bergings- en afvoercapaciteit. De planlocatie is gelegen in een polder. Voorbebouwing geldt een beschermingsniveau van 1/100 jaar voor wateroverlast.

Het maaiveld zal op minimaal + 0,65 m NAP blijven. Het grondwaterpeil zit op min. 0,8 m onder maaiveld en hierop kan, indien gewenst, geïnfiltreerd worden.

In beleidsregel 11 (Versnelde afvoer door toename verhard oppervlak) van de Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014 van Waterschap Hollandse Delta wordt aangegeven wanneer er compensatie water moet worden gegraven.

Voor het dempen van water geldt:

- Volledig oppervlak moet gecompenseerd worden
- Voorkeursvolgorde voor het compenseren:
 - o In directe nabijheid
 - o Binnen zelfde peilgebied
 - o In een benedenstrooms peilgebied
- De compensatie moet gelijktijdig of voorafgaand aan de damping uitgevoerd worden
- Er mogen geen nieuwe doodlopende of afgesloten oppervlaktewater ontstaan,

Dit projectplan heeft een oppervlak wat kleiner is dan 5 ha. Het verhard oppervlak neemt toe van ca. 2.515 m² naar 2.949 m².

- Op basis van het bovenstaande beleid moet de watergang van ca. 139 m² die gedempt gaat worden volledig gecompenseerd worden.
- Het verhard oppervlak neemt met ca. 434 m² toe. Doordat dit minder dan 500 m² is hoeft er niet gecompenseerd te worden.

Voor de toename in verharding hoeft niet gecompenseerd te worden, het dempen van de watergang moet gecompenseerd worden (139 m²). De initiatiefnemer wil mogelijk een waterspeeltuin in het woongebied realiseren.

Watervoorziening

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

Volksgezondheid

Ontwikkeling van het plan brengt geen gevaar voor de volksgezondheid in relatie tot water met zich mee.

Bodemdaling

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

Grondwateroverlast

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

Oppervlaktewater- en grondwaterkwaliteit

Vervuilingsbronnen dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden om vervuiling van water tegen te gaan. Er dienen geen uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink, teerhoudende dakbedekking of geïmpregneerde beschoeiingen gebruikt te worden op delen die met hemelwater in contact komen (zoals de dakbedekking, goten en pijpen).

Afvalwaterketen en riolering

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

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

Waterbeheer

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

Verdroging

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

Natte natuur

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

Conclusie

De ontwikkeling heeft voor zover kan worden beoordeeld naar verwachting weinig tot geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse

4.6 Bodem

De provincie Zuid-Holland hanteert bij de beoordeling van bestemmingsplannen de richtlijn dat voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, wordt verricht op alle bestemmingen waar een herinrichting wordt voorzien. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging, dan dient het volledig verkennend bodemonderzoek te worden verricht. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Ten behoeve van het project is een verkennend bodemonderzoek (d.d. 14 november 2018) uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan de toelichting gehecht. Op basis van dit onderzoek zijn geen bodemvreemde bestanddelen aangetroffen. Op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal is tijdens de uitvoering van het veldwerk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In het opgeboorde materiaal is een (bijmenging met) bodemvreemd materiaal vastgesteld (waaronder puin). Om deze reden is een verkennend asbest onderzoek uitgevoerd om de aanwezigheid van asbest uit te sluiten (d.d. 12

december 2018). De conclusie van dit onderzoek is dat er zeer geringe hoeveelheden asbesthoudende materialen zijn aangetroffen. Aangezien er minder dan 50 mg/kg.ds aan asbest is aangetroffen is het conform de NEN 5707 niet noodzakelijk verder onderzoek naar deze lagen uit te voeren. Het is statistisch aannemelijk dat de interventiewaarde ook in een nader onderzoek niet zal worden overschreden. Op de locatie is op basis van de resultaten uit onderhavig onderzoek geen sprake van een verontreiniging met asbest

De locatie wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige woongebruik. Voorts is reeds eerder bodemonderzoek voor de ontwikkeling en realisatie van de woningen zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Langeweg 59" uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek werden de gronden geschikt geacht voor herinrichting, nieuwbouw en de aanleg van een ontsluitingsweg.

Indien van de locatie grond wordt afgevoerd, dient hierbij rekening te worden gehouden met de daarop van toepassing zijnde regelgeving van onder meer de Wet bodembescherming en het Besluit Bodemkwaliteit. De vrijkomende grond is buiten de onderzoekslocatie niet zonder meer herbruikbaar.

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek gelden er geen beperkingen voor het huidige gebruik en ook de beoogde woningbouwontwikkeling wordt hierdoor niet belemmerd.

4.7 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient te worden nagegaan of er planten en dieren voorkomen of worden verwacht, die bedreigd zijn dan wel beschermd zijn in het kader van de Flora- en Faunawet. Daarnaast moet, in het kader van de Natuurbeschermingswet, worden onderzocht of het plangebied is gelegen in of in de directe omgeving van beschermde natuurgebieden.

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status als een Natura 2000-gebied, maar is wel op korte afstand van de Natura-2000 gebieden als 'Duinen Goeree en Kwade Hoek', Voordelta, Grevelingen en Haringvliet gelegen.

Gebiedsbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevindt zich op circa 0,5 km van het Natura 2000-gebied 'Grevelingen'. Een PAS-berekening met betrekking tot Natura 2000-gebied 'Grevelingen' is noodzakelijk. Dit onderzoek is uitgevoerd en de resultaten hiervan zijn hieronder opgenomen in de paragraaf stikstofdepositie;
- Het plangebied bevindt zich niet binnen de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland. Het NNN kent geen externe werking. Negatieve effecten op het NNN kunnen worden uitgesloten. Nadere toetsing is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

Op grond van dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het plangebied bevat bebouwing welke mogelijk geschikt is als vaste rust- en/of verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Negatieve effecten door de werkzaamheden op vleermuizen kunnen niet worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen en de functie van het plangebied is noodzakelijk;
- Tijdens de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels en algemeen voorkomende dieren;
- De zorgplicht is te allen tijde van kracht;
- Het optreden van negatieve effecten op de overige (strikt) beschermde soorten in het plangebied is uitgesloten.

Omtrent gebiedsbescherming is geconcludeerd dat de wegen en bebouwing gelegen tussen het plangebied en de natuurgebieden, een barrièrewerking hebben en daarmee hebben de beoogde ingrepen geen significant effect op nabijgelegen Natura 2000-gebieden. Bij de

inrichtingsmogelijkheden van de begraafplaats wordt beoogd meer aantrekkelijke biotopen te creëren. Voor wat betreft soortenbescherming is bepaald dat de werkzaamheden kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden, zonder dat de Ffw mag worden overtreden. Er is geen ontheffing nodig voor de tabel-1-soorten. Met het broedseizoen moet rekening worden gehouden. Met eventuele vleermuizen en een rugstreeppad moet rekening worden gehouden. Gezien het recentelijk agrarische gebruik van de gronden is het niet aannemelijk dat er natuurwaarden in het gebied aanwezig zijn.

Stikstofdepositie

Omdat het plangebied nabij Natura 2000-gebieden 'Grevelingen' gelegen is, is een onderzoek gedaan naar eventuele effecten door stikstofdepositie van het project. Dit Natura 2000-gebied bevat diverse habitats die gevoelig zijn voor een toename van stikstof.

Conclusie Aeries berekening

Met behulp van de AERIUS calculator 2019A is gecalculeerd of de realisatie van 17 woningen binnen het project Thuishaven te Stellendam een stikstofdepositie veroorzaakt op nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Grevelingen'. Uit deze berekening is naar voren gekomen dat de stikstofdepositie van het project 0,00 mol/ha/jaar is. De realisatie van 17 woningen binnen het project Thuishaven aan de Langeweg 59 te Stellendam veroorzaakt geen stikstofdepositie op nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Grevelingen' dan wel andere Natura 2000 gebieden. Verdere vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Conclusie

De uitstoot van stikstof door de realisatie van 17 woningen binnen het project Thuishaven te Stellendam vormt geen belemmering voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

4.8 Cultuurhistorische aspecten

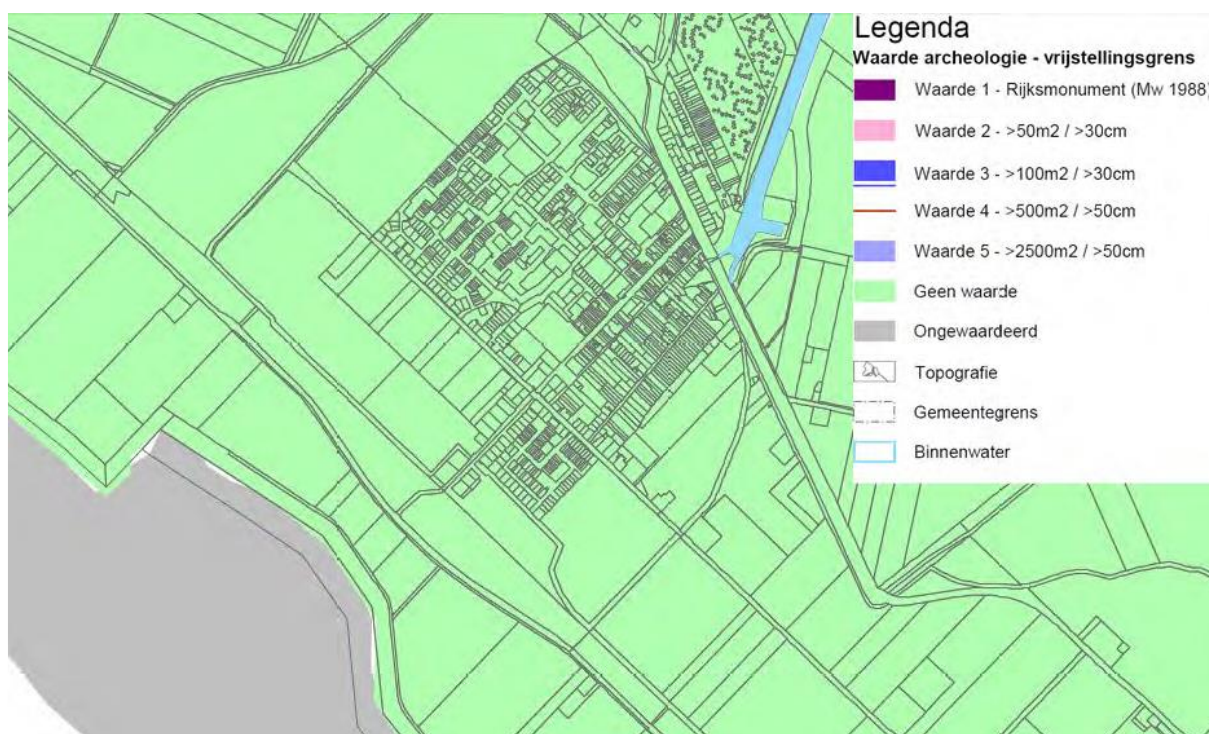
In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij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

Met de door het Bureau Oudheidkundig Onderzoek van Gemeentewerken Rotterdam (BOOR) opgestelde kaart kan Goeree-Overflakkee als gemeente nu een eigen gefundeerde keuze maken voor wat betreft het stellen van onderzoeksgrenzen.

Op de archeologische waarden- en verwachtingenkaart die het BOOR heeft opgesteld worden op basis van archeologische (verwachtings)waarden zones onderscheiden. Aan deze zones zijn adviezen gekoppeld voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek. Uit eerder uitgevoerd onderzoek is gebleken dat heel Stellendam in de zone 'geenwaarde' is gelegen. Er bestaat zodoende geen noodzaak tot het verder uitvoeren van archeologisch onderzoek. Zie figuur 4.1

Conclusie

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



Figuur4.1 Uitsnede beleidskaart Archeologie Goeree-Overflakkee

5 JURIDISCHE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de wijzigingen die in de regels en op de verbeelding ten aanzien van het bestemmingsplan 'Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd' ten behoeve van de ontwikkeling en realisatie van maximaal 17 beoogde woningen zijn aangebracht.

5.1 Regels

Voorliggend bestemmingsplan 'Thuishaven Stellendam' is een digitaal bestemmingsplan dat moet voldoen aan de wettelijke eisen voor digitalisering. Het plan moet op www.ruimtelijkeplannen.nl geraadpleegd kunnen worden. Feitelijk behelst dit bestemmingsplan een wijziging van de bestemmingen en bouwmogelijkheden ten opzichte van de bestemmingsplannen 'Staetendam te Stellendam' en een deel van bestemmingsplan 'Dorpsgebied Stellendam en Havenhoofd'.

Inleidende regels

Begrippen

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

Wijze van meten

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

Bestemmingsregels

Groen

De bestemming Groen is gegeven aan structuurbepalend groen in de verkaveling en als overgang naar het aangrenzende gebied (begraafplaats). Het gaat dan om gronden die in gebruik zijn als groen, plantsoenen, bermen, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen. Op deze gronden is in principe enkel de oprichting van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een beperkte hoogte en omvang voorzien.

Tuin

Gronden tussen bebouwing en de weg waardoor deze bebouwing ontsloten wordt, zijn doorgaans bestemd als Tuin. De bestemming komt met name voor langs de woonbestemming. Binnen deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht, terwijl bouwwerken, geen gebouwen zijnde in beperkte mate worden toegestaan. Een bijzondere regeling wordt getroffen voor de bouw van erkers. Omdat de bestemming Wonen vaak niet verder reikt dan de voorgevel van de woning, zou een aan te bouwen erker gelegen zijn op gronden die bestemd zijn als Tuin. Derhalve wordt onder voorwaarden een erker toegestaan binnen deze bestemming.

Verkeer - Verblijfsgebied

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

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de volgende bouwwerken toegestaan: hoofdgebouwen

(woningen), aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De bestemming 'Wonen' legt in hoofdzaak de afstanden tot perceelsgrenzen, het woningtype en de goothoogte van hoofdgebouwen vast. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak mogen uit het maximaal aangegeven hoofdgebouwen (woningen) in de aangegeven typen worden opgericht. Hiertoe is een bouwaanduiding opgenomen. Naast de regels voor hoofdgebouwen, zijn er afzonderlijke regels voor erfbebouwing. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden daarbij onder de gezamenlijke noemer 'erfbebouwing' geschaard, waarvoor een gezamenlijke maatvoering wordt genoemd. Deze houdt in dat de erfbebouwing

niet meer mag bedragen dan 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m². Bovendien is vastgelegd dat erfbebouwing tenminste 3,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gesitueerd moet zijn. Qua gebruik biedt de bestemming de mogelijkheid om naast het wonen, aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen. In de regels zijn voorwaarden opgenomen waarbinnen deze twee aanverwante functies direct zijn toegestaan. Voor het voeren van een bed & breakfast zijn eveneens mogelijkheden opgenomen, maar dient het bevoegd gezag bij besluit af te wijken van het bestemmingsplan. Om voor deze procedure in aanmerking te komen dient aan enkele voorwaarden voldaan te worden, die eveneens in de regels zijn opgenomen.

Woongebied

De tot 'Woongebied' bestemde gronden zijn bedoeld voor wonen, -onder voorwaarden- tevens voor aan huis verbonden beroepen en aan kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tuinen en erven, groenvoorzieningen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, alsmede speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming 'Woongebied' worden diverse typen grondgebonden woningen toegelaten. Ter plaatse mogen twee-onder-één-kapwoningen, aaneengebouwde alsmede vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Tussen de gemeente, provincie en initiatiefnemer is het maximaal aantal op te richten woningen bepaald op zestien. Dit maximum aantal is op de verbeelding vastgelegd. Verder is voor deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van veertien extra grondgebonden woningen - onder voorwaarden - mogelijk te maken. Deze wijzigingsbevoegdheid is op de verbeelding aangeduid als 'Wro-zone-wijzigingsgebied'.

Algemene regels

Antidubbeltelregel

Een antidubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De formulering van de antidubbeltelregel wordt bindend voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.4 Bro).

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een algemene regeling waarmee bestaande afwijkingen van maten uit het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd, veranderd en/of vernieuwd. Tevens is een regel opgenomen op basis waarvan het verboden is een terrein te bebouwen op zodanige wijze dat daardoor op aansluitende terreinen strijdigheden ontstaan met de voor die gronden geldende regels. Indien er op zulke wijze reeds strijdigheden bestaan dan mogen deze worden gehandhaafd, maar niet worden vergroot. Daarnaast worden binnen bepaalde maten kleine overschrijdingen van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen als trappen, hellingbanen en balkons toegestaan en tot slot wordt geregeld waar en in welke mate ondergrondse gebouwen (kelders) zijn toegestaan.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Algemene wijzigingsregels

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

Overige regels

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

Overgangs- en slotregels

In het afsluitende onderdeel van de regels komen de overgangs- en slotregel aan de orde. Overgangsrecht De formulering van het overgangsrecht is bindend voorgeschreven in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.2.1 Bro).

Slotregel

Deze regel bevat de titel van het plan.

Verbeelding

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

Bestemmingsvlak en bouwvlak

De in het plangebied aanwezige bestemmingen bestaan in de meeste gevallen uit twee vlakken: een bestemmingsvlak en een bouwvlak.

Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik toegestaan is. Het bouwvlak is een gebied dat op de verbeelding is aangegeven waarvoor de mogelijkheden om gebouwen te bouwen in de regels zijn aangegeven.

Aanduidingen

Op de verbeelding is een onderscheid gemaakt in verschillende aanduidingen. Alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken, worden bouwaanduidingen genoemd. Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economisch / financieel

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

Een exploitatieplan dient tegelijkertijd met een omgevingsvergunning te worden vastgesteld. In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit is het geval indien de gemeente en de initiatiefnemer en/of de ontwikkelende partij een privaatrechtelijke overeenkomst hebben gesloten over de verdeling van kosten bij de grondexploitatie. Bij de vaststelling van een omgevingsvergunning moet een expliciet besluit worden genomen dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

De beoogde ontwikkeling aan de Staetendam in Stellendam is geen gemeentelijk initiatief en de gronden zijn reeds in het bezit van de initiatiefnemer. Tussen de ontwikkelende partij en de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten, waardoor het niet noodzakelijk is een exploitatieplan op te stellen.

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

6.2 Maatschappelijke aanvaardbaarheid

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht, afdeling 3.4 wordt de omgevingsvergunning gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Ingevolge de Inspraakverordening van de gemeente Goeree-Overflakkee dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied.

7 RESULTATEN OVERLEG

7.1 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten. In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid-Holland;
- Waterschap Hollandse delta;
- VRR Veiligheidsregio Rijnmond;
- DCMR.

7.2 Nota van inspraak en overleg ontwerpbestemmingsplan de Thuishaven

Het voorontwerpbestemmingsplan de Thuishaven te Stellendam heeft van 24 juli 2019 tot en met 3 september 2019 bij de gemeente Goeree-Overflakkee ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Tijdens deze termijn hebben we in totaal vier reacties ontvangen.

Buiten de termijn is ook nog een reactie binnengekomen. Deze reactie zal ondanks dat deze buiten de termijn is ingediend nog wel beantwoord worden, omdat de reactie ziet op een wijziging in de inrichtingstekening niet na de terinzagelegging heeft plaatsgevonden.

De binnengekomen inspraakreacties zijn hieronder samengevat weergegeven en vastgelegd in Nota van Inspraak en overleg ontwerpbestemmingsplan De Thuishaven (Reg. Nr. Z-19-113699/119368). Bij de beantwoording van de zienswijzen is de volledige inhoud betrokken.

Indiener	Ontvangen op	Registratienummer
Inspreker 1	25 juli 2019	19-108254
Inspreker 2	26 augustus 2019	19-115087
Inspreker 3	3 februari 2020	19-108254
VR-RR	5 augustus 2019	19-113699
DCMR	22 augustus 2019	19-115087

Woord vooraf

Na de terinzagelegging van het plan is als gevolg van de stikstofdepositie die optreedt als gevolg van de realisatie van het plan, het plan qua opzet aangepast. Om te voorkomen dat als gevolg van de planontwikkeling te veel stikstofdepositie optreedt is het plan qua maat en schaal aangepast. In het voorontwerp werd nog gesproken over een planontwikkeling die voorzag in, in totaal 35 nieuwe woningen, bovenop de reeds aanwezige 15 woningen. In het ontwerpbestemmingsplan dat in procedure gebracht gaat worden is het plan afgeschaald naar 17 woningen. De herontwikkeling van het huidige leegstaande kantoor is daarmee voorlopig geschrapt. Deze blijft zijn huidige bestemming behouden en is uit het voorontwerpbestemmingsplan gehaald.

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet zodoende in minder woningen. Ook heeft deze aanpassing gevolgen voor de opzet en inrichting van de openbare ruimte. In het herzien plan zal vooralsnog geen ruimte gecreëerd worden voor de aanleg van beleefbaar openbaar groen, zoals dit in het oorspronkelijke plan wel de bedoeling was.

Met de initiatiefnemer wordt nog gekeken naar de mogelijkheid om de 18 woningen die zijn geschrapt op een later moment toe te voegen. Op dat moment zal alsnog voorzien moeten worden in de aanleg van de eerder getoonde groenzone.

Inspraakreacties

Hieronder worden de inspraakreacties samengevat weergegeven en beantwoord.

Inspreker 1:

Inspreker is vooral benieuwd hoe de inrichting van de speeltuin eruit komt te zien in het nieuwe plan. Inspreker wil daarnaast graag weten wat bedoeld wordt met een 'waterspeeltuin' zoals dit in de toelichting op het voorontwerp wordt genoemd.

Beantwoording:

Zoals ook in het woord vooraf is aangegeven is gevolg van de landelijke stikstof problematiek een aanpassing op het plan gemaakt. Deze aanpassing heeft tot gevolg dat de eerdere geplande groene zone met speeltuin is komen te vervallen.

Met de initiatiefnemer van het plan wordt nog onderzocht of op een later moment de 18 resterende woningen alsnog gerealiseerd kunnen worden. Op dat moment zal ook de groene zone, met speelvoorzieningen nog aangelegd moeten worden. Bij de ontwikkeling van dit plan zal gekeken worden op welke wijze de omwonenden betrokken kunnen worden bij de inrichting van de groene zone en de speeltuin.

Wat betreft de waterspeeltuin waaraan gerefereerd wordt. Hier werd vooral mee bedoeld dat er gekeken werd naar een mogelijkheid om de waterberging en de speeltuin te combineren in een gebied. Echter omdat het streven is de toekomstige speeltuin vooral geschikt te maken voor de jongste doelgroep is het streven traditionele speelvoorzieningen te plaatsen in het gebied, los en op gepaste afstand van de waterberging.

Inspreker 2:

Inspreker woont in de directe omgeving van het plangebied. Inspreker geeft aan zicht niet te kunnen vinden in de ontwikkeling die het plan mogelijk maakt om de volgende redenen:

1. Als gevolg van het plan gaat het uitzicht van inspreker op het bos grotendeels verloren. Dit heeft een nadelig gevolg op de waarde van woning van inspreker. Tevens leidt het plan tot een verdere verstening van het plangebied;
2. Inspreker is van mening dat de vrije opzet van het plan niet aansluit bij de huidige stedenbouwkundige opzet van de Meutelaar. Het gegeven dat het plan rijtjes woningen mogelijk maakt voor de woning van inspreker is naar mening van inspreker niet passend.
3. De opzet van de verkeersstructuur zal naar mening van inspreker leiden tot veel extra verkeersbewegingen. Inspreker vindt dit niet wenselijk en zou graag zien dat er gekeken wordt naar de inpassing van het plan.

Beantwoording:

1. Eventuele waardevermindering die het gevolg is van de ontwikkeling van het plan kan via een planschadeprocedure verhaald worden, mits er naar objectieve maatstaven sprake is van planschade die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt. Wat betreft het standpunt dat het plan leidt tot een aantasting van het vrije uitzicht van inspreker. Inspreker geeft aan dat dit vooral veroorzaakt wordt door het herbestemmen van de huidige kantoorlocatie. Zoals aangegeven is dit plandeel komen te vervallen, waardoor het door inspreker gevreesde uitzichtverlies niet optreedt. Desondanks wordt wel opgemerkt dat er in algemene zin geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat. Het gegeven dat een plan een zekere mate van uitzicht verlies tot gevolg heeft, betekent dus niet automatisch dat het plan niet strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Gezien de planaanpassing treedt als gevolg van dit bestemmingsplan in ieder geval geen uitzicht verlies op.
2. De huidige opzet van de Meutelaar en de nieuwe wijk de Thuishaven kenmerkt zich door de wisselende woningtypes. In de wijk komen grotendeels rijwoningen en twee-onderkapwoningen voor met een enkele vrijstaande woningen. Het nieuwe plan maakt in grote lijnen dezelfde woningbouwtypes mogelijk waarbij de wijk vooral zal bestaan uit tweekappers en rijwoningen. Dit bebouwingstype komt ook in de huidige opzet al veel voor. In zoverre sluit dit plan dus aan op een woningtype dat reeds gebruikelijk is in de omgeving. Het enkele feit dat er tegenover de woning van het inspreker een ander woningtype namelijk een rijwoning mogelijk wordt gemaakt, maakt nog niet dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet passend zou zijn. De huidige omgeving kenmerkt zich immers door een mix van bebouwingstypen en het nieuwe plan gaat hierop verder. Dit sluit aan bij de reeds bestaande woningen en qua structuur wordt eveneens aangesloten op de huidige opzet. In zoverre delen wij het standpunt van inspreker dan ook niet. Het plan past gezien het bovenstaande wel degelijk in de bestaande stedenbouwkundige opzet.
3. Het aangepaste plan voorziet in principe niet in nieuwe doorlopende ontsluiting. Het verkeer van de wijk wordt in principe via de bestaande wegen afgewenteld. De

bestaande wegen hebben voldoende capaciteit om de extra verkeerstromen van de 17 extra woningen af te wentelen. In zoverre delen wij het standpunt van inspreker dat de extra verkeersbewegingen die als gevolg van het plan optreden niet langer in overeenstemming zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Inspreker 3:

Inspreker reageert op een aanpassing van de inrichting van het plan die medio februari 2020 door de initiatiefnemer is getoond. Inspreker is het niet eens met deze nieuwe opzet en zou liever zien dat de oude opzet behouden blijft.

Als gevolg van de planaanpassing is de omvang van de ontwikkeling aangepast. Dit heeft tot gevolg dat geplande groenvoorziening is komen te vervallen en het aantal woningen is afgenomen.

Met de initiatiefnemer van het plan worden nog gesprek gevoerd over het in een later plan alsnog toevoegen van 18 woningen en de groenzone. Op dat moment zullen ook de omwonenden waaronder de insprekers weer in de gelegenheid gesteld worden een inspraakreactie in te dienen.

Bij het eventuele toekomstige plan blijft wel de insteek van de gemeente om in te zetten op realisatie van de aangepaste groenopzet. De aanpassing van de openbare ruimte had twee voordelen ten opzichte van de eerdere opzet. Ten eerste is een aanpassing nodig om te kunnen voorzien in voldoende waterberging. Ten tweede levert de huidige opzet een grotere besloten groene ruimte op die meer gelegenheid geeft voor het inrichten van een volwaardige speeltuin en bovendien zorgt voor een klein parkje midden in de wijk. Deze opzet wordt geprefereerd boven de oude opzet omdat deze qua oppervlakte eigenlijk te beperkt was om als volwaardige openbaar groenvoorzieningen te functioneren. Bovendien was deze groenvoorziening omsloten door twee wegen, wat niet bevorderlijk was voor de veiligheid van eventuele spelende kinderen. Dat als gevolg van de aanpassing inderdaad een meer gesloten beeld ontstaat aan de Meutelaar klopt. Dit wordt echter ruimtelijk acceptabel geacht en passende bij de huidige opzet van de Meutelaar.

VR-RR:

De VR-RR geeft aan dat met betrekking tot de planontwikkeling geen relevante externe veiligheidsaspecten zijn geconstateerd. De VR-RR kan dan ook instemmen met het plan.

DCMR:

De DCMR geeft aan dat voor het plan een vormvrij MER besluit noodzakelijk is. Tevens moest de in het voorontwerp opgenomen stikstof paragraaf worden geactualiseerd aan de recentste wet en regelgeving.

Daarnaast gaf de DCMR aan dat de geluids- en luchtkwaliteitsparagraaf in het voorontwerp bestemmingsplan verder aangevuld moesten worden.

Beantwoording

De opmerkingen van de DCMR zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Als gevolg van de aanpassing van de stikstofparagraaf is er tevens een aanpassing van het plan gerealiseerd die er toe heeft geleid het plan af te schalen van 35 nieuwe woningen naar 16 nieuwe woningen. Tevens is voorafgaande aan de te inzage legging een vormvrij MER besluit genomen door ons en bekendgemaakt op de gemeentelijke website.

Conclusie

Alleen de door de DCMR ingediende inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van het plan. Deze aanpassingen zijn verwerkt in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. Verder is het maximale aantal woningen in het gebied beperkt tot 17 nieuwe woningen.

De overige inspraakreactie leiden niet tot aanpassing van het plan.