

Ruimtelijke Onderbouwing

Realisatie twee recreatiewoningen aan de Duinweg 7



Ruimtelijke Onderbouwing

Realisatie twee recreatiewoningen aan de Duinweg 7

Definitief

INHOUD

1	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging projectgebied	6
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Gewenste situatie	9
2.3	Afwijkingen ten opzichte van bestemmingsplan	10
3	BELEIDSKADERS	12
3.1	Inleiding	12
3.2	Europees beleid	12
3.3	Rijksbeleid	12
3.4	Provinciaal beleid	16
3.5	Gemeentelijk beleid	21
3.6	Beleid waterschap	23
4	OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1	Natuurwaarden	24
4.2	Archeologische waarden	26
4.3	Cultuurhistorische waarden	26
4.4	Water	27
4.5	Bodem	28
4.6	Geluid	28
4.7	Luchtkwaliteit	30
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Bedrijven en milieuzonering	33
4.10	Wet geurhinder en veehouderij	34
4.11	Vormvrije m.e.r. – beoordeling	34
4.12	Kabels en leidingen	35
4.13	Verkeer en parkeren	35
4.14	Ruimtelijke kwaliteit en landschap	35
5	JURIDISCHE TOELICHTING	36
5.1	Procedure en rechtsmiddelen	36
6	UITVOERBAARHEID	37

6.1	Inleiding.....	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.3	Economische uitvoerbaarheid	38
7	CONCLUSIE.....	39
7.1	Aanleiding	39
7.2	Afweging	39
7.3	Conclusie	39

1

INLEIDING

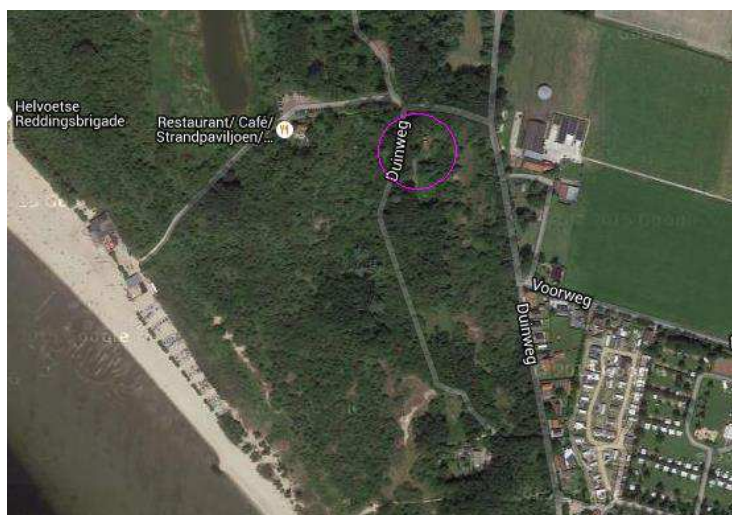
1.1 Aanleiding

Aan de Duinweg 7 te Hellevoetsluis staan één woning en één schuur te midden van de natuur. Natuurmonumenten wil de twee gebouwen slopen en ter vervanging twee (semi) autarkische recreatiewoningen terugbouwen. De nieuwe recreatiewoningen worden op dezelfde plek gerealiseerd als de te slopen gebouwen. Hierdoor wordt er geen inbreuk gemaakt op de omliggende natuur. De recreatiewoningen stralen natuur, rust en privacy uit, en passen daarmee ruimtelijk goed op deze bestaande bouwplek.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Recreatie'. Hiertoe wordt een omgevingsvergunning aangevraagd, in afwijking van het bestemmingsplan, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag gaat daartoe vergezeld van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied aan de Duinweg 7 ligt verscholen in het Voornes Duin. De Duinweg ligt aan de noord-, oost- en westkant om het projectgebied. In het zuiden wordt het projectgebied afgebakend door duinvegetatie, zie figuur 1. In figuur 2 is de begrenzing van het projectgebied opgenomen.



Figuur 1. Ligging projectgebied aan de Duinweg 7 (bron: Google maps)



Figuur 2. Begrenzing projectgebied aan de Duinweg 7

2

PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

In het projectgebied aan de Duinweg 7 te Hellevoetsluis liggen een tweetal gebouwen te midden van de natuur. Het betreft een woning met een schuur (zie de foto in figuur 3). De gebouwen worden ontsloten door de Duinweg. Beide gebouwen zijn bouwkundig gezien in slechte staat.



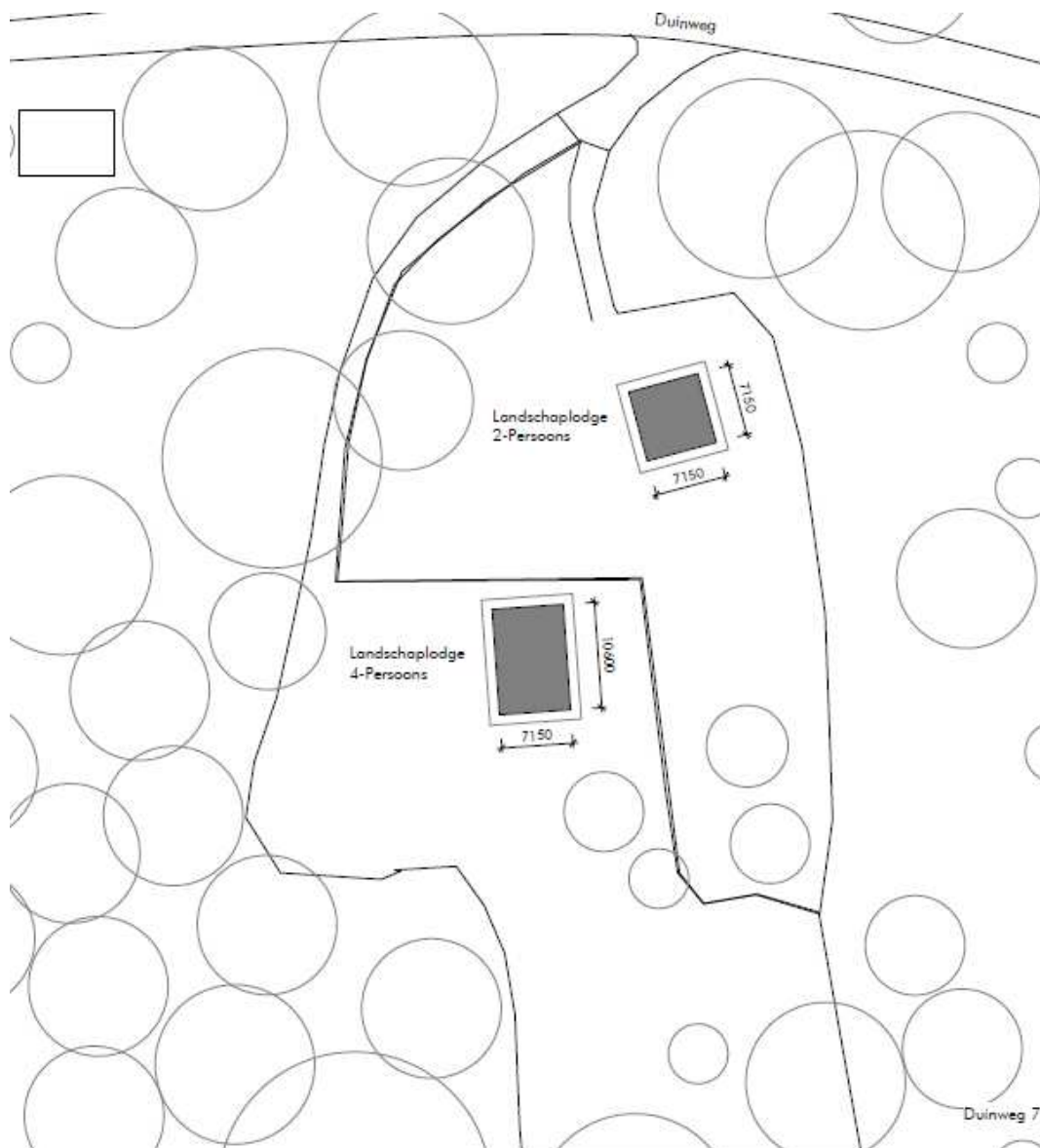
Figuur 3. Huidige woning met schuur

De woningen liggen verscholen in het Voornes Duin (zie figuur 1). Dit betreft een 800 hectare groot natuurgebied. Het natuurgebied kent diverse variaties bospercelen, moeras en stille duinmeertjes. Voornes Duin grenst aan zeearm de Haringvliet.

2.2 Gewenste situatie

Natuurmonumenten wil de komende jaren een aantal nieuwe recreatiewoningen realiseren in het kustgebied. Op deze wijze kan het gebied (op plekken waar het kan) beter beleefbaar worden gemaakt en de recreatiewoningen kunnen dienen als nieuwe economische drager.

Natuurmonumenten wil zo ook aan de Duinweg 7 twee nieuwe recreatiewoningen realiseren. Het betreft twee (semi) autarkische recreatiewoningen. De huidige twee gebouwen aan de Duinweg 7 worden hiertoe gesloopt, en de nieuwe recreatiewoningen worden op dezelfde bouwplekken gebouwd. Er wordt geen bestaande beplanting/natuur verwijderd. De woningen kunnen via bestaande halfverharde paden worden bereikt. Parkeren vindt plaats bij elke woning, op de reeds aanwezige speelweides. Zie figuur 4 voor een plattegrond van de nieuwe situatie.



Figuur 4. Plattegrond nieuwe situatie.

Met de realisatie van twee (semi) autarkische recreatiewoningen worden duurzaamheid, rust, privacy en natuur gebundeld. De recreatiewoningen worden dan ook zodanig ingericht dat de beleving van rust, privacy en natuur zo optimaal mogelijk wordt. De woningen staan vrij gepositioneerd, maar liggen nabij elkaar.

De recreatiewoningen richten zich op de aspecten duurzaamheid, beleving en eenheid creëren met de omgeving. Zowel in de gevel als de constructie zijn duurzame en natuurlijke materialen toegepast. Hierdoor hebben de woningen een beleving die aansluit bij het landschap (zie figuren 5 en 6 voor referentiebeelden)



Figuur 5. Autarkische woning in het bos



Figuur 6. Autarkische woning in een weiland

De term semi autarkisch heeft onder andere betrekking op de afvoer van het hemel en afvalwater. Dit gebeurt middels een gescheiden systeem. Het afvalwater wordt via het aanwezige riool afgevoerd en het hemelwater wordt op locatie geïnfiltreerd in de bodem.

2.3 Afwijkingen ten opzichte van bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Recreatie' welke is vastgesteld op 6 februari 2014. Binnen dit het projectgebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Tevens gelden een aantal dubbelbestemmingen en bouwaanduidingen (zie figuur 7). Het projectgebied wordt omgeven door de bestemming 'Natuur'. De voorgenomen ontwikkeling, de realisatie van twee recreatiewoningen, past niet binnen de geldende enkelbestemmingen.



Figuur 7. Weergave projectgebied op verbeelding bestemmingsplan 'Recreatie'

3

BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid dat betrekking heeft op het projectgebied en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het voorgenomen plan wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Natura 2000

Het projectgebied aan de Duinweg 7 maakt deel uit van Natura 2000-gebied. Natura 2000 betreft een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het beleid van de EU voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet enkel ter bescherming van gebieden (habitats), maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Het Natura 2000-netwerk omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992.

Het voorgenomen kleinschalige plan, waarbij de vervangende nieuwbouw plaatsvindt op de bestaande bouwplekken, heeft geen negatieve effecten op de Natura 2000. Dit wordt nader onderbouwt in paragraaf 4.1.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Het Rijk streeft naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. In 2012 is deze visie officieel in werking getreden. In deze structuurvisie schetst het Rijk ambities voor Nederland in 2040. Uitgaande van de verantwoordelijkheden van het Rijk zijn de ambities uitgewerkt in rijksdoelen tot 2028. Daarbij is aangegeven welke nationale belangen aan de orde zijn. De tijdsch horizon is gesteld omdat in de loop van de tijd nieuwe ontwikkelingen en opgaven kunnen vragen om bijstelling van de rijksdoelen. Voor de ambities zijn rijksinvesteringen slechts één van de instrumenten die worden ingezet. Kennis, bestuurlijke afspraken en kaders kunnen ook worden ingezet. De huidige financiële rijkskaders (begroting) zijn randvoorwaardelijk voor de concrete invulling van die rijksambities. De ruimtelijke waarden die het nationaal belang waarborgen zijn opgenomen in 13 verschillende belangen. In de structuurvisie wordt ook aangegeven op welke wijze het Rijk deze belangen wil verwezenlijken. Dit zorgt voor een

duidelijk overzicht in één document gezamenlijk met de doelen die het Rijk heeft opgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als kleinschalig. Er worden twee nieuwe recreatiewoningen gebouwd op plekken waar reeds (te slopen) gebouwen (een woning en een schuur) staan. De voorgenomen ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve effecten op de nationale belangen, zoals deze in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte omschreven staan.

3.3.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro wordt een aantal projecten die van Rijksbelang zijn met name genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project worden vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen.

Binnen het Barro worden de volgende onderdelen besproken:

- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijkswegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater, maximering van het de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer en is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) bepaalt dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd. Per 1 juli 2016 zijn er nog enkele wijzigingen van de Barro van kracht geworden. Deze wijzigingen hebben geen directe invloed op het voorliggende plan. Wel is de term 'Ecologische Hoofdstructuur gewijzigd in 'Natuurnetwerk Nederland' ('NNN').

In de voorgenomen ontwikkeling worden de voormalige bedrijfswoning en schuur gesloopt om hiervoor twee nieuwe (semi) autarkische recreatiewoningen terug te bouwen. Blijkens jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro. Een verdere toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' is daarmee niet noodzakelijk.

Het projectgebied is gelegen binnen de EHS/NNN. Het voorgenomen kleinschalige plan heeft geen negatieve effecten op de EHS/NNN. De kernwaarde van de EHS/NNN blijft behouden. Dit wordt nader onderbouwt in paragraaf 4.1.

Het projectgebied aan de Duinweg 7 grenst aan een kustfundament (zie figuur 8). Hoewel het projectgebied grenst aan het kustfundament. Hiertoe wordt het voorgenomen plan getoetst aan artikel 2.3.5 van het Barro.

Artikel 2.3.5. (bouwen in het kustfundament buiten stedelijk gebied)

1. Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden buiten het stedelijk gebied maakt ten opzichte van het daaraan voorafgaande geldende bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing mogelijk.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. bouwwerken ten behoeve van tijdelijke of seizoensgebonden activiteiten;
 - b. herbouw of verbouw van een bestaand bouwwerk waarbij een eenmalige uitbreiding van het grondoppervlak met ten hoogste tien procent is toegestaan, te rekenen vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit.

In het voorliggende plan gaat het om de herbouw van twee gebouwen. De nieuwe recreatiewoningen hebben geen grotere oppervlakte dan de bestaande (te slopen) gebouwen. Het voorgenomen plan past daarmee binnen deze regels.



Figuur 8. Uitsnede kustfundamenten ter plaatse van het projectgebied

3.3.3 Beleidslijn Grote Rivieren

De Beleidslijn Grote Rivieren is erop gericht de veiligheid tegen overstromingen te waarborgen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. De beleidslijn heeft als doel de beschikbare afvoer- en bergingscapaciteit van het rivierbed van de grote rivieren te behouden en ontwikkelingen tegen te gaan die de mogelijkheid tot rivierverruiming door verbreding en verlaging feitelijk onmogelijk maken. De beleidslijn is het afwegingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het rivierbed en is aan de orde bij de concrete regulering van afzonderlijke activiteiten via de Waterwet en de daarop gebaseerde regelgeving.

Het voorliggende plangebied ligt buitendijks. Dit betekent dat voor bouw (en sloop) werken een watervergunning aangevraagd moet worden bij Rijkswaterstaat. Omdat het plangebied in bergend regiem van de Beleidslijn Grote Rivieren ligt, zal hieraan getoetst worden. Dit kan betekenen dat het verlies aan bergend vermogen binnen het plangebied gecompenseerd moet worden. In het voorliggende plan neemt het bergend vermogen echter niet af.

3.3.4 Waterbeleid van de 21^e eeuw

Door het toenemend hoogwater in rivieren, wateroverlast, een versnelde stijging van de zeespiegel en de groeiende behoefte aan schoon drinkwater is het Waterbeleid 21^e eeuw vormgegeven. Het oude systeem van waterbeheer waarbij de nadruk werd gelegd het scheiden en gescheiden houden van land en water is niet in staat om toekomstige ontwikkelingen op te vangen. Om Nederland de komende eeuwen veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden is een omslag in het waterbeleid en denken over water noodzakelijk. Samengevat komt het er op neer dat water weer de ruimte moet krijgen in plaats van worden ontnomen. Daarbij wordt de strategie gevoerd van vasthouden, bergen en tenslotte afvoeren. Dit principe gaat ervan uit dat een overvloed aan water allereerst wordt opgevangen waar deze ontstaat. Water wordt hierbij niet meer zo snel mogelijk afgevoerd, maar zolang mogelijk wordt vastgehouden. Wanneer vasthouden niet meer mogelijk is, zal dit geborgen worden en in daarvoor toegewezen gebieden. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Zo wordt het watertekort bestreden. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

In het voorliggende plan wordt bestaande bebouwing vervangen voor nieuwe bebouwing. De oppervlakte van de bebouwing wordt daarbij niet vergroot. Het plan past daarmee binnen dit beleid.

3.3.5 Conclusie

De ontwikkeling voorgenoemde past binnen de beleidskaders benoemd in de SVIR, de Barro, de Bro en de Bevb. Vanuit deze nationale beleidskaders en regelgeving zijn er geen randvoorwaarden of uitgangspunten die rechtstreeks doorwerken in de ontwikkeling aan de Duinweg 7.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Visie ruimte en mobiliteit

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM) is vastgesteld op 9 juli 2014. De visie beschrijft het strategische beleid van de provincie Zuid-Holland. Het operationele beleid is opgenomen in verschillende programma's, agenda's en verordeningen. Deze beleidsdocumenten zijn preciezer en worden vaker geactualiseerd. Door deze verschillende beleidsdocumenten lopen vier rode draden, welke richting geven aan de gewenste ontwikkeling en het handelen van de provincie. De rode draden zijn:

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

Het voorgenomen plan, waarbij twee recreatiewoningen worden gebouwd ter vervanging van twee in slechte staat zijnde gebouwen, passen binnen de genoemde punten 1, 3 en 4. De bestaande gebouwen zijn economisch geheel afgeschreven, verouderd en in een zéér matige staat. Deze gebouwen vallen uit de toon in relatie met hun omgeving. Met de realisatie van de nieuwe recreatiewoningen wordt deze bestaande bouwplek, te midden van natuur, beter benut en opgewaardeerd. De twee nieuwe gebouwen hebben een hoge esthetische waarde, zijn (semi) autarkisch, en sluiten aan op de kernwaarden van deze plek, zoals rust en natuur. Het aantal verkeersbewegingen zal met twee recreatiewoningen beperkt zijn, waarbij gebruik wordt gemaakt van de huidige ontsluiting. Hierbij moet ook in aanmerking worden genomen dat de twee huidige gebouwen de afgelopen jaren reeds bewoond en recreatief verhuurd werden. De twee nieuwe recreatiewoningen dienen daarnaast als een nieuwe economische drager. Deze economische dragers heeft Natuurmonumenten nodig om de natuur op een kwalitatief goede wijze te kunnen behouden en te versterken. Het beleid van Natuurmonumenten is ook gewijzigd, in die zin dat Natuurmonumenten nog zo min mogelijk dienstwoningen in eigendom wil hebben. Gezien de verruimde (fysieke) aanwezigheid/controlerend van Natuurmonumenten op dit, en het omliggende gebied, is een dienstwoning ter plaatse overbodig.

Het voorgenomen plan past daarmee binnen de Visie ruimte en mobiliteit en gezien de hiervoor genoemde argumenten kan er daarmee worden afgeweken van de huidige geldende bestemming aan de Duinweg 7.

3.4.2 Relevante programma's, agenda's en verordeningen

In deze paragraaf worden de voor de voorgenomen ontwikkeling relevante provinciale programma's, agenda's en verordeningen kort weergegeven. In de volgende paragraaf wordt het voorgenomen plan aan de Duinweg 7 getoetst aan de relevante aspecten zoals weergegeven in deze documenten.

Programma ruimte

Het programma ruimte beschrijft op basis van de VRM de operationele doelen van de provincie en geeft aan welke instrumenten worden ingezet om deze doelen te behalen. Ook wordt er ingegaan op de rolverdeling en afspraken tussen gemeenten, regio's en de provincie. De instrumenten uit het Programma ruimte bestaan uit juridische, financiële en bestuurlijke onderdelen. Deze worden in de praktijk vrijwel altijd gezamenlijk ingezet.

Programma mobiliteit

Het Programma mobiliteit is evenals het Programma ruimte een uitwerking van de VRM. Ook dit programma beschrijft de operationele doelen en ziet toe op concrete maatregelen. Het Programma mobiliteit kent een grotere dynamiek dan de VRM, waardoor het programma om de vier jaar kan worden geactualiseerd. Daarnaast wordt in dit programma de verbinding gelegd met verschillende uitvoeringsprogramma's, beleidsuitwerkingen en verordeningen in relatie tot mobiliteit.

Verordening ruimte

Om het provinciale ruimtelijk beleid uit te voeren heeft de provincie verschillende instrumenten. Dit betreft onder andere de Verordening ruimte, welke is vastgesteld in 2014. Deze verordening stelt regels aan de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Agenda ruimte

In deze agenda heeft de provincie uitgewerkt hoe gewenste ontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd door bijvoorbeeld samenwerkingsverbanden te sluiten of juist alleen te werken. Deze agenda is een van de instrumenten van de provincie waarmee gestelde doelen uit het Programma ruimte tot uitvoering kunnen worden gebracht. Naast de Agenda ruimte heeft de provincie Zuid Holland nog een viertal uitvoeringsprogramma's om het Programma Ruimte te realiseren.

1. Uitvoeringsprogramma Zuidvleugel 2012 -2015
2. Uitvoeringsprogramma duurzaamheid en milieu 2013 – 2017
3. Beleidsvisie groen april 2013
4. Uitvoeringsprogramma erfgoedlijnen 2013 - 2016

3.4.3 Toets plan aan relevante programma's, agenda's en verordeningen

Met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling (waarbij twee recreatiewoningen worden gebouwd op twee bestaande bouwplekken) zijn de aspecten ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, recreatie, Natura 2000 en EHS relevant.

Voorgenomen plan geen stedelijke ontwikkeling

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen in het gebied buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) zijn op basis van artikel 2.1.1 van de verordening pas mogelijk als na toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat dit binnen bestaand stads- en dorpsgebied niet mogelijk is. Het voorgenomen plan aan de Duinweg 7 is echter dermate kleinschalig, dat het geen 'stedelijke ontwikkeling' betreft (zie ook paragraaf 3.3.2).

Nieuwe recreatiewoningen

Nieuwe recreatiewoningen zijn alleen toegestaan in bestaande of in nieuwe parken (opgenomen in het Programma Ruimte). Indien recreatiewoningen worden toegevoegd op een bestaand verblijfsrecreatiepark, gaat de provincie uit van aanpassing. Indien er sprake is van een nieuw te ontwikkelen verblijfsrecreatiepark is sprake van transformatie. De regels uit de Verordening ruimte en de handreiking ruimtelijke kwaliteit zijn dan van toepassing. Permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwt de provincie als een onwenselijke ontwikkeling. Wegens bijzondere omstandigheden (of in uitzonderingsgevallen) kan de gemeente voor maximaal enkele woningen van dit beleid afwijken. Een recreatiewoning wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Het voorliggende plan betreft een specifieke plan, waarbij wordt afgeweken van het beleid van de provincie waarbij ingezet wordt op vormen van recreatieparken en geen solitaire vakantiewoningen. In het voorliggende plan wordt bestaande bebouwing (een (dienst)woning en een schuur) vervangen voor twee recreatiewoningen. Het totale oppervlak aan bebouwing neemt daarbij niet toe. Hierbij moet ook in aanmerking worden genomen dat één van deze gebouwen in gebruik was als dienstwoning en het andere gebouw reeds jaren recreatief verhuurd, ten gunste van natuurbeleving. In paragraaf 3.4.1. is toegelicht waarom het voorliggende specifieke plan wenselijk is en ook past binnen de doelstellingen van de VRM. Gezien de genoemde argumenten is een afwijking op dit specifieke beleid van de provincie, aangaande verblijfsrecreatie, gerechtvaardigd. Daarbij moet ook in aanmerking worden genomen dat er vraag is naar huur van recreatiewoningen ter plekke, waarbij het met name ook gaat om woningen welke niet op een 'groot' park zijn gelegen. Het gaat om kleinschaligheid, zodat de huurder een optimale natuurbeleving kan ervaren. Verhuur op grotere schaal (meer woningen of grotere woningen) past hier niet in het natuurgebied. Het voorliggende plan betreft dan ook de meest passende invulling van deze bestaande bouwplek.

Ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.2.1). De voorgenomen ontwikkeling aan de Duinweg 7 moet aangemerkt worden als nieuwe ontwikkeling. In de verordening is opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn toegestaan wanneer de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart 'inpassen' (er wordt onderscheid gemaakt in drie soorten ontwikkeling: 'inpassing', 'aanpassing' en 'transformatie').

Het voorgenomen plan aan de Duinweg 7 betreft een kleinschalig plan die past binnen de aard en schaal van het gebied. Landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt en vervangen voor bebouwing van hoogwaardige kwaliteit die beter past in de natuurlijke omgeving. De ruimtelijke kwaliteit ter plaatse wordt hiermee verhoogd. Het oppervlak aan bebouwing neemt niet toe. Het voorgenomen plan valt onder 'inpassing'. 'Inpassing' betreft namelijk gebiedseigen ontwikkelingen, die passen bij de schaal en de maat van de bestaande kenmerken van een gebied. Bij inpassing veranderen bestaande structuren en kwaliteiten niet tot nauwelijks. Het projectgebied aan de Duinweg 7 is gelegen binnen het 'gevarieerd en verbindende vrijetijdslandschap'. In dit gebiedsprofiel zijn verschillende uitgangspunten weergegeven. Het gebied wordt gekarakteriseerd als verscheidenheid, met recreatieve verbindingen en toeristische bestemmingen. Het draait hier om recreatieve beleving. De unieke natuurlandschappen in de provincie moeten toegankelijk en beleefbaar worden gemaakt, in evenwicht met de ecologische draagkracht. De voorgenomen ontwikkeling aan de Duinweg 7 sluit door zijn recreatieve karakter, de locatie, en de schaal en inrichting goed aan op de richtpunten uit dit beleid.

Duurzaamheid

De te realiseren (semi) autarkische woningen worden op een duurzame manier geproduceerd en zijn deels zelfvoorzienend. Daarmee past deze ontwikkeling binnen verschillende provinciale beleidsdoelstellingen (zoals o.a. weergegeven in het provinciale 'Uitvoeringsprogramma duurzaamheid en milieu') die in relatie staan tot duurzaamheid.

Recreatie

De provinciale 'Beleidsvisie groen' zet in op voldoende en een gevarieerd aanbod van recreatieve voorzieningen. Om op deze manier de provincie aantrekkelijk te maken voor verschillende doelgroepen. De voorgenomen ontwikkeling zet in op een nieuw marktsegment, middels de (semi) autarkische recreatiewoningen te midden van natuurgebied. Hierdoor wordt het huidige aanbod in recreatievoorzieningen vergroot en meer gevarieerd.

EHS/NNN

Het projectgebied aan de Duinweg 7 ligt binnen de EHS/NNN. In de Verordening ruimte zijn regels gesteld aan de EHS/NNN (artikel 2.3.4). De regels zijn ter bescherming van de waarden van de EHS/NNN. Ontwikkelingen mogen de instandhouding en ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden niet significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Het voorgenomen kleinschalige plan beperkt de instandhouding en ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied niet. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op nagenoeg dezelfde plaats als de te slopen bebouwing. De nieuwe bebouwing is niet groter dan de te slopen bebouwing. De nieuwe functie brengt ook niet significant meer verkeersbewegingen met zich mee dan de bestaande functie.

Natura 2000

Het projectgebied aan de Duinweg 7 is gelegen in de Natura 2000-gebied. Hier geldt het 'Natuurbeheerplan Voornesduin'. In dit natuurbeheerplan is een hoofdstuk opgenomen welke ingaat op de ontwikkelingen in Natura 2000-gebieden. In dit hoofdstuk is opgenomen dat het bouwen c.q. de nieuwvestiging van recreatieve, permanente bewoning binnen de begrenzing van de Natura 2000 niet is toegestaan. De voorgenomen ontwikkeling betreft echter de bouw van twee recreatiewoningen, op nagenoeg dezelfde plek en ter vervanging van twee bestaande gebouwen. Eén van deze gebouwen werd bewoond en de andere werd recreatief verhuurd. De nieuwe recreatiewoningen worden in oppervlakte ook niet groter dan de bestaande (te slopen) gebouwen. Er wordt ook geen aanwezige beplanting verwijderd. Het voorgenomen plan heeft dan ook geen significant negatief effect op de Natura 2000. Dit wordt nader onderbouwt in paragraaf 4.1.

Kustlandschap

Het projectgebied aan de Duinweg 7 ligt in het kustlandschap. Hier gelden de volgende richtpunten:

- Ontwikkelingen versterken en gebruiken waar mogelijk de natuurlijke dynamiek en omstandigheden van de duinen en de kust.
- Ontwikkelingen houden het verschil herkenbaar tussen "hoog en droog" en "laag en nat" en bouwen voort op de parallelle kuststructuur.
- Veiligheidsmaatregelen zijn mede gericht op het versterken van het natuurlijk kustkarakter.

Het voorgenomen plan betreft vervangende nieuwbouw, op een bestaande bouwplek. Het kustlandschap wordt hiermee niet aangetast,

Duinlandschap

Meer specifiek ligt de ontwikkeling in een gebied welke is aangewezen als 'Duinlandschap'. Hiervoor geldt dat ontwikkelingen moeten bijdragen (of versterken) aan

de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de duinen. Met de realisatie van twee (semi) autarkische recreatiewoningen aan de Duinweg 7 worden duurzaamheid, rust, privacy en natuur gebundeld. De nieuwe gebouwen sluiten beter aan bij de kenmerken van het gebied dan de te slopen gebouwen.

Gebieden met bijzondere kwaliteit (categorie 1)

Een relatief beperkt aantal gebieden is zo bijzonder, waardevol en kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De gebieden met bijzondere kwaliteit dragen in hoge mate bij aan de identiteit, beleving en biodiversiteit van Zuid-Holland. Ze leveren een substantiële bijdrage aan het toeristisch profiel en het leef- en vestigingsklimaat in de provincie. Ruimtelijke ontwikkelingen in en direct grenzend aan de categorie 'gebieden met bijzondere kwaliteit' zijn alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan deze kwaliteit.

Het voorgenomen plan aan de Duinweg 7 ligt in een dergelijk gebied, met hoge en specifieke natuurwaarden. Zoals eerder aangegeven betreft het voorgenomen plan echter vervangende nieuwbouw, die bijdraagt aan de (beleefbaarheid van de) kwaliteit van het natuurgebied.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

De Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+ borduurt voort op het Structuurplan Hellevoetsluis 2010+. Dit omdat er na de vaststelling van het structuurplan nieuwe ontwikkelingen werden ingezet en het beleid verouderde. Op 1 juli 2008 werd de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening van kracht en werden er nieuwe voorwaarden gesteld aan de financiële uitvoering van projecten. Deze zijn doorgevoerd in de Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+. Voor onderwerpen waarover deze structuurvisie geen uitspraken doet blijft het structuurplan 2010+ van kracht. Deze genoemde onderwerpen zijn echter niet relevant voor het voorliggende plan.

Structuurvisie Hellevoetsluis 2015+

In deze visie geeft de gemeente aan een bijdrage te willen leveren aan de verbetering van de recreatieve kwaliteiten in Hellevoetsluis. De voorgenomen ontwikkeling betreft een dergelijke verbetering. Sterk verouderde bebouwing wordt gesloopt, en hiervoor worden twee kleinschalige recreatiewoningen teruggebouwd. Deze twee recreatiewoningen sluiten qua bouwstijl beter aan in het natuurgebied, en bieden gewenste diversiteit in het verblijfsrecreatieve aanbod.

3.5.2 Stadsvisie Hellevoetsluis 2030

De Stadsvisie Hellevoetsluis 2030 is het resultaat van een proces dat samen met sleutelfiguren van diverse organisaties, verenigingen en instellingen en inwoners is doorlopen. In oktober 2010 keurde de gemeenteraad het plan van aanpak goed. Onder de noemer: 'Dromen, Denken, Doen!' ging het project in januari 2011 van start. Het project werd voortgezet in 3 scenario's, uit deze scenario's zijn een aantal doelstellingen naar voren gekomen, waar de voorgenomen ontwikkeling aan de Duinweg 7 op aansluit.

Toekomstbestendig bouwen: duurzaam, gezond, (sociaal) veilig en flexibel.

- De (semi) autarkische woningen worden duurzaam gefabriceerd en zijn duurzaam in gebruik door de zelfvoorzienende mogelijkheden. Daardoor is het verblijven in deze recreatiewoningen gezond voor mens en milieu.

Stimulatie van meer bijzondere overnachtingsmogelijkheden.

- Het verblijf-concept wat met de voorgenomen ontwikkeling wordt gerealiseerd zet in op beleving van natuur. De woningen zijn zodanig ingericht dat woning en natuur in elkaar overlopen t.b.v. de optimale natuurbeleving.

3.5.3 Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone

Deze Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone (2011) heeft betrekking op de hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van de recreatieve zone. Het heeft tot doel uitspraken te kunnen doen over de gewenste richting. Het gaat in deze fase om de rode draad. Het geeft geen antwoord op de vraag of alles kan en mag. De visie moet daarmee de basis zijn voor de start van een proces van ontwikkeling, in eerste instantie gericht op het naar buiten treden met de meest relevante partijen.

In de visie is opgenomen dat Hellevoetsluis de ambitie heeft om tot een toplocatie uit te groeien voor toerisme en recreatie. Hierbij geldt 'iets unieks bieden' en 'anders zijn dan anderen'. Er wordt daarbij ook gestreefd naar het verhogen van het aantal verblijfsrecreanten. Het projectgebied aan de Duinweg 7 ligt in een gebied welke is aangegeven als 'Voorne's Duin en Quackgors'. Voor dit gebied gelden, naast de hiervoor genoemde ambitie betreffende verblijfsrecreatie, de volgende uitgangspunten:

- Consolideren en waar mogelijk versterken/uitbreiden natuurgebied.
- Verbindingspaden alleen toegankelijk voor langzaamverkeer en bestemmingsverkeer bewoners.
- Ontsluiting kleine watersport via Haringvlietweg.
- Parkeerterrein langs duinpad inruilen voor natuur.
- Verwijderen asfalt ter hoogte van voormalig horecapunt.
- Op termijn realiseren van een "Thinoduct", duinverbinding over de N57.
- Recreatiemogelijkheden nader onderzoeken (vogelspotten, wandelen, fietsen door Quackgorsgebied, enz).
- Uitzichtpunt Haringvliet/Quackgors.

Het voorgenomen plan voldoet aan de ambitie m.b.t. verblijfsrecreatie zoals genoemd in de Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone. Het voorliggende plan van twee nieuwe kleinschalige (semi) autarkische recreatiewoningen in de natuur is 'uniek'. Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat een hogere (natuur)kwaliteit doordat landschapsontsierende (verrommelde) bebouwing wordt gesloopt, er asbest wordt gesaneerd en de hoogwaardige nieuwe woningen esthetisch beter aansluiten op het omliggende landschap/de natuur. Met het plan worden geen landschapselementen en/of natuur verwijderd. De twee nieuwe kleinschalige recreatiewoningen spelen op deze wijze in op natuurbeleving en gelden als nieuwe economische drager voor het behoud en de versterking van natuur. Dit sluit aan op de trend die in de Visie Ontwikkeling Recreatieve Zone isesignaleerd, dat landelijk meer interesse is voor natuur en beleving. Het voorliggende plan is daarnaast niet beperkend betreffende de overige uitgangspunten zoals benoemd voor dit gebied (Voorne's Duin en Quackgors').

3.5.4 Nota ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Hellevoetsluis heeft in 2004 op basis van de Woningwet welstandbeleid vastgesteld. Dit beleid is inmiddels geëvalueerd en kent verschillende verbeterpunten welke zijn doorgevoerd in de Nota ruimtelijke kwaliteit (2010). Het projectgebied ligt in het gebiedstype 'Bos'. Binnen deze gebieden zijn geen aparte kwaliteitscriteria opgenomen voor nieuwe bebouwing.

3.5.5 Groenstructuurplan

Op 10 december 2009 is het Groenstructuurplan Hellevoetsluis 2010-2020 vastgesteld. Het Groenstructuurplan heeft als doel om het bestaande (stedelijke) groen te behouden, de ecologische kwaliteit ervan te verbeteren en de samenhangende structuur ervan op termijn verder te ontwikkelen. Om dat te bereiken heeft het de volgende status:

1. Beleidskader voor al het gemeentelijk beleid;
2. Toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen;
3. Uitvoeringskader voor de inrichting en het beheer van de openbare ruimte voor de aspecten groen en water.

In het Groenstructuurplan worden elf belangrijke groenstructuren behandeld. Dit zijn bijvoorbeeld polders, bermen, dijken, watergangen en stedelijk groen. Per groenstructuur worden kernkwaliteiten van de huidige situatie, relevante ontwikkelingen, toekomstig beheer en inrichting en het streefbeeld voor 2020 weergegeven. Het plangebied ligt in de groenstructuur 'Natuurlijke kuststrook'.

Het voorgenomen plan heeft geen negatieve invloed op de 'Natuurlijke kuststrook'. Er ontstaat ter plaatse aan de Duinweg 7 een hogere (natuur)kwaliteit doordat landschapsontsierende (verrommelde) bebouwing wordt gesloopt, er asbest wordt gesaneerd en de hoogwaardige nieuwe woningen esthetisch beter aansluiten op het omliggende landschap/de natuur. Met het plan worden geen landschapselementen en/of natuur verwijderd.

3.5.6 Beleidsvisie duurzaamheid en milieu

De Beleidsvisie Duurzaamheid en milieu is vastgesteld op 13 maart 2014 en geldt tussen 2014 en 2020. Het beleid vervangt het milieustructuurplan, klimaatbeleidsplan en de Nota Bedrijfs Interne Milieuzorg. In de visie zijn doelstellingen opgenomen per duurzaamheidsthema. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de volgende doelstellingen uit dit beleid:

1. Goede landschappelijke inpassing van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied;
2. Duurzaamheid in een zo vroeg mogelijk stadium betrekken bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
3. Stimuleren van duurzame maatregelen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

3.6 Beleid waterschap

3.6.1 Waterbeheerprogramma Waterschap Hollandse Delta

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). Ook wordt aangegeven welk beleid gevoerd wordt en wat het waterschap in de planperiode wil doen om de doelen te bereiken. Op 26 november 2015 heeft de Verenigde Vergadering het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 vastgesteld.

In het voorliggende plan wordt bestaande bebouwing vervangen voor nieuwe bebouwing. De oppervlakte van de bebouwing wordt daarbij niet vergroot. Het plan past daarmee binnen dit beleid. De gevolgen van het plan met betrekking tot de waterhuishouding zijn weergegeven in paragraaf 4.4.

4

OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Natuurwaarden

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de EHS. Bij soortenbescherming heeft men te maken met de flora- en faunawet.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet richt zich op de bescherming van soorten. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe, bepaalde handelingen waaronder ruimtelijke ingrepen waarbij beschermde soorten in het geding zijn, zijn slechts bij uitzondering en onder voorwaarden mogelijk. Centraal hierbij staat de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Natuurmonumenten beschikt over veel gegevens over aanwezige flora en fauna op de genoemde percelen. Medewerker monitoring & beheer Han Meerman heeft tot vorig jaar jarenlang in Duinweg 7 gewoond en is daardoor goed op de hoogte van aanwezige flora en fauna. Er zijn daarbij geen vleermuizen in of bij de muren van het woonhuis opgemerkt, er zijn geen rugstreeppadden, er zijn geen roofvogelhorsten of bosmiernesten aangetroffen en er staan ook geen beschermde planten in de tuin. Ook uit monitoringgegevens komen geen bijzondere zaken naar voren; zo is er in 2012 een onderzoek naar flora en vegetatie uitgevoerd door ecologisch adviesbureau Van der Goes en Groot in geheel Voornes Duin en in 2015 een broedvogelonderzoek in geheel Voornes Duin door het monitoringsbureau Het Zeeuwse Alternatief en eigen personeel. Op basis van al deze gegevensbronnen kan geconcludeerd worden dat een Flora- en Faunawet-ontheffing niet nodig lijkt. Sloop van de bebouwing zal geen negatief effect hebben op beschermde habitattypen of –soorten, of andere soorten die via de Flora- en Faunawet beschermd zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat juist een hogere (natuur)kwaliteit doordat landschapsontsierende (verrommelde) bebouwing wordt gesloopt, er asbest wordt gesaneerd en de hoogwaardige nieuwe woningen esthetisch beter aansluiten op het omliggende landschap/de natuur. Met het plan worden geen landschapselementen en/of natuur verwijderd.

Natuurbescherming

Natura 2000-gebieden betreffen een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/43/EEG) en de gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd. De

Ecologische Hoofdstructuur (EHS) betreft een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen.

De woningen aan de Duinweg 7 en 7a liggen in het geheel (huis én tuin) in Natura 2000-gebied en zijn niet uit de begrenzing gehouden, in tegenstelling tot andere panden in de omgeving. In het projectgebied komen geen N2000-soorten voor (groenknolorchis, noordse woelmuis, etc.) en er liggen ook geen habitattypen (geen grijs duin H2130 of anderszins). Immers, het betreft hier bebouwing en de percelen vallen niet binnen het open duin. Het verbouwen of slopen van een huis kan daarom geen significant negatief effect hebben op beschermde habitattypen of –soorten. Hiertoe heeft ook afstemming plaatsgevonden met het bevoegd gezag (provincie Zuid Holland). Het bevoegd gezag heeft aangegeven dat als er geen groen verwijderd hoeft te worden er geen nader onderzoek/vergunning nodig is. Als dat wel zo is, dan is er wel onderzoek nodig naar de Nauwe Korfslak. Echter, met het voorliggende plan wordt geen groen verwijderd, waardoor dit nadere onderzoek niet noodzakelijk is. Qua habitattypen zijn er daarnaast geen knelpunten. Het voorgenomen plan is daarmee, m.b.t. het aspect Natura 2000, uitvoerbaar.

Het projectgebied aan de Duinweg 7 ligt daarnaast binnen de EHS/NNN. In de Verordening ruimte zijn regels gesteld aan de EHS/NNN (artikel 2.3.4). De regels zijn ter bescherming van de waarden van de EHS/NNN. Ontwikkelingen mogen de instandhouding en ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden niet significant beperken, of leiden tot een significante vermindering van de oppervlakte, kwaliteit of samenhang van die gebieden.

Het voorgenomen kleinschalige plan beperkt de instandhouding en ontwikkeling van wezenlijke kenmerken en waarden van dit gebied niet. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op nagenoeg dezelfde plaats als de te slopen bebouwing. De nieuwe bebouwing is niet groter dan de te slopen bebouwing. Er wordt geen aanwezige beplanting verwijderd. De nieuwe functie brengt ook niet significant meer verkeersbewegingen met zich mee dan de bestaande functie.

Zorgplicht

In het kader van de zorgplicht zijn de volgende maatregelen noodzakelijk:

- Tijdens de uitvoering dient men bijvoorbeeld alert te zijn op aanwezigheid van fauna en deze, indien noodzakelijk, te verplaatsen.
- Bij onvoorziene situaties dient daarnaast contact opgenomen te worden met een ter zake kundige.
- Eventuele aanpassingen aan de tuin moeten wel in lijn zijn met het Natura 2000-beheerplan (geen aanplant van exoten, etc.) en dient via de gedragscode natuurbeheer plaats te vinden (dus geen werkzaamheden tijdens broedseizoen e.d.).

4.2 Archeologische waarden

Archeologische waarden moeten zoveel mogelijk worden behouden. Op basis van het verdrag van Malta en de wet op de archeologische monumentenzorg is het uitgangspunt gesteld om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk terplekke te bewaren en maatregelen te nemen om dit te bewerkstelligen. De verstoorder van de bodem is verantwoordelijk voor het behoud van de archeologische resten. Daar waar behoud ter plekke niet mogelijk is, betaalt de verstoorder het archeologisch onderzoek en de mogelijke opgravingen. Voor ruimtelijke plannen die archeologische waarden bedreigen, moeten betrokken partijen in beeld brengen welke archeologische waarden in het geding zijn.

In figuur 9 is de archeologische verwachtingskaart voor het projectgebied en de omgeving opgenomen. Het projectgebied ligt in een gebied met een redelijk hoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt (op basis van de archeologieverordening Hellevoetsluis 2009) dat grondwerkzaamheden die een oppervlakte beslaan van meer dan 200 m² en tevens dieper reiken dan 80 cm beneden het maaiveld dienen te worden getoetst op de noodzaak van archeologisch onderzoek.



Figuur 9. Archeologische verwachtingskaart

In het voorliggende plan is de oppervlakte van de recreatiewoningen kleiner dan 200 m². Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.3 Cultuurhistorische waarden

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, ook cultuurhistorische waarden in het projectgebied worden meegewogen. Het projectgebied ligt in duinlandschap, met een hoge waarde. De provinciale 'Visie ruimte en mobiliteit' zet in op ontwikkelingen die bijdragen aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de duinen. De realisatie van de twee (semi) autarkische woningen doen door hun kleinschaligheid geen afbreuk

aan de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten. Deze ontwikkeling draagt bij aan de versterking van deze landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten.



Figuur 10. Cultuurhistorische waarden, bron *Visie ruimte en mobiliteit*

4.4 Water

Het is verplicht om in elk bestemming een waterparagraaf op te nemen. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het beleid dat van toepassing is op het projectgebied. Bij een nieuwe ontwikkeling moet worden aangetoond dat in het plan mogelijkheden bestaan voor een goede waterhuishouding.

Invloed plan op de waterhuishouding

De voorgenomen ontwikkeling is zeer kleinschalig. Er worden twee recreatiewoningen gebouwd, ter vervanging van twee bestaande woningen. De recreatiewoningen worden aangesloten (afvalwater) op het reeds aanwezige gemeentelijke drukriool. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het projectgebied maakt wel deel uit van de beschermingszone van de primaire waterkering. Op grond van de Keur van het Waterschap Hollandse Delta is het niet toegestaan om hier zonder vergunning te bouwen. Er dient daartoe een watervergunning aangevraagd te worden.

Watertoets

Op grond van artikel 12 van het Besluit op de ruimtelijke ordening moeten ruimtelijke plannen voorzien worden van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Bij het watertoets proces gaat het om het hele proces van vroegtijdig meedenken, informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

De resultaten van de watertoets zijn verwerkt in een uitgangspuntennotitie (zie separate bijlage). Deze notitie bevat de waterhuishoudkundige streefbeelden, strategieën en randvoorwaarden van het waterschap Hollandse Delta. Er zijn verschillende streefbeelden opgenomen in de notitie. De voorgenomen ontwikkeling is qua omvang niet toereikend genoeg om deze streefbeelden te behalen. Belangrijk is dat het projectgebied deel uitmaakt van de beschermingszone van de primaire waterkering. Op grond van de Keur van het Waterschap Hollandse Delta is het niet toegestaan om hier zonder vergunning te bouwen. Er dient daartoe een watervergunning aangevraagd te worden.

De eisen waaraan voldaan moet worden (om een watervergunning te verkrijgen) zijn opgenomen in de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014'. Voor het voorgenomen plan zijn met name de beleidsregels 'BL-01 Bouwwerken in en nabij waterkeringen' van belang. In het voorliggende plan gaat het om herbouw van twee gebouwen, op nagenoeg dezelfde plaatste. De oppervlakte van de gebouwen neemt daarbij niet toe. Het beheer en onderhoud van de beschermingszone van de primaire waterkering komt niet in het geding. Ook kan er gebruik worden gemaakt van de bestaande leidingen (m.b.t. afvalwater). Het plan voldoet hiermee aan de 'Nota toetsingskaders en beleidsregels voor het watersysteem 2014'. Wel is een watervergunning noodzakelijk.

4.5 Bodem

Sinds 1 januari 2008 is in het Besluit Bodemkwaliteit (Bbk) vastgelegd hoe we in Nederland omgaan met het hergebruik van schone en licht verontreinigde grond en de bescherming van de bodem. Bij een dergelijk nieuw ruimtelijk plan dient te worden bepaald of de aanwezig bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik. Hiertoe heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (zie separate bijlage).

Conclusies grond

Uit dit verkennende bodemonderzoek blijkt dat in de zwak puinhoudende bovengrond in één boring, ter plaatse van de dienstwoning, een matig verhoogd gehalte aan lood en sterk verhoogde gehalten aan zink en barium is aangetoond. In de zintuiglijk schone bodemlaag hieronder zijn de betreffende parameters niet verhoogd aangetroffen. In de overige, zintuiglijk schone, bovengrondmengmonsters worden licht verhoogde gehalten aan zware metalen (cadmium, zink, lood) en PAK aangetoond. In de zintuiglijk schone ondergrond zijn de onderzochte parameters niet verhoogd gemeten.

Conclusies grondwater

Het grondwater bevat maximaal een licht verhoogde concentratie aan barium.

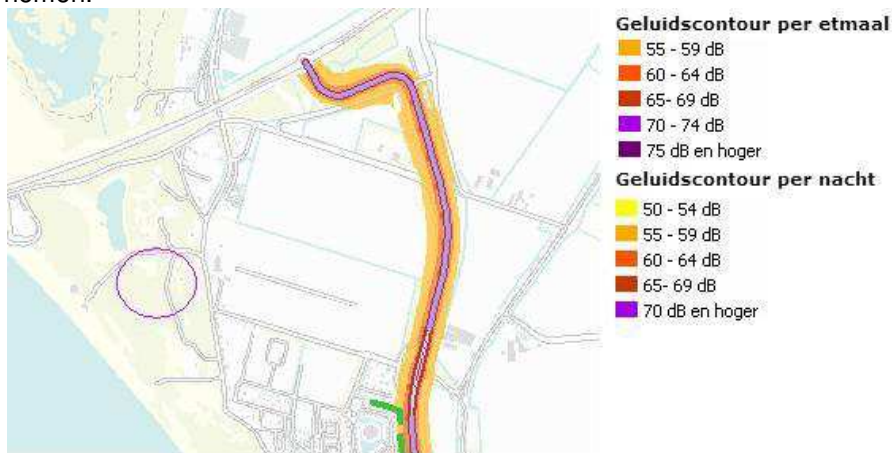
Vervolgonderzoek

De onderzoeksresultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, vanwege de gemeten gehalten aan lood, zink en barium in de zwak puinhoudende bovengrond ter plaatse van één boring (ter plaatse van de dienstwoning). Het vervolgonderzoek dient uitsluitend te geven over de mate en omvang van de verontreiniging en de aanwezigheid van eventuele risico's. Dit vervolgonderzoek wordt uitgevoerd na de sloop van de bestaande bebouwing (waarbij tevens de fundering wordt verwijderd). Hierbij worden rondom de betreffende boring enkele boringen verricht, zodat de omvang van de aangetroffen verontreiniging in beeld kan worden gebracht.

4.6 Geluid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Ook is geluid van invloed op het welbevinden van mensen. Hierdoor komt het aspect geluid in veel verschillende wetten (met elk hun eigen reikwijdte) voor. Per 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. Hierin staat dat inzichtelijk

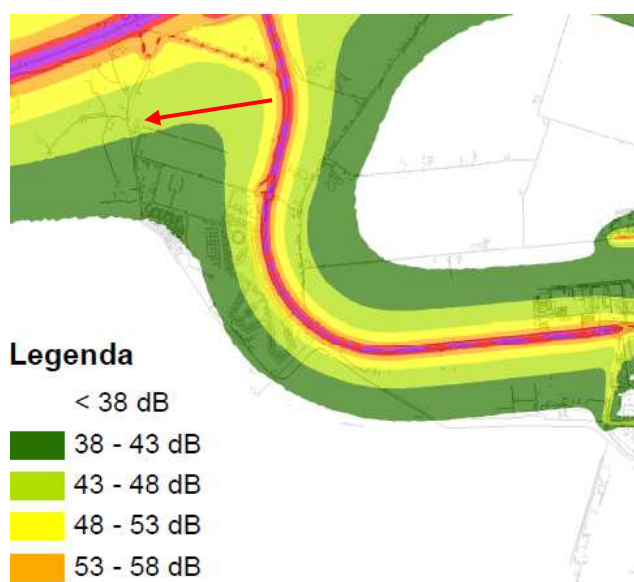
moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor woningen en andere geluidsgevoelige de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij nieuwe ruimtelijke plannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai. Artikel 76 Wgh verplicht er toe om bij ruimtelijke ontwikkelingen die betrekking hebben op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen.



Figuur 11. Geluidscontouren kaart, bron provincie Zuid Holland

Bij de voorgenomen ontwikkeling aan de Duinweg 7 worden twee bestaande woningen gesloopt en worden er een tweetal (semi) autarkische recreatiewoningen gebouwd op dezelfde plek. Wonen betreft een geluidsgevoelige functie ten opzichte van weg, industrie of railverkeer lawaai. In het voorliggende plan kan alleen het wegverkeer mogelijk gevolgen hebben op de voorgenomen ontwikkeling. Er is namelijk geen industrie en railverkeer in de directe omgeving van het projectgebied. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï kan worden geconcludeerd dat er in de directe nabijheid van het projectgebied geen wegen liggen, waar veel verkeer overheen gaat. Het projectgebied ligt ook ver buiten de geluidscontouren van de provinciale weg, die ten westen van het projectgebied loopt. Het voorgenomen plan kan dan ook voldoen aan de normen die zijn opgenomen in de Wet Geluidhinder.

Het gemeentelijke geluidbeleid is weergegeven in het Geluidbeleidsplan 2008 – 2017 dat op 20 maart 2008 door de gemeenteraad is vastgesteld. De geluidkwaliteit is weergegeven in de geluidkaart wergverkeerslawaaï en de geluidkaart industrielawaai. De geluidsbelastingkaart voor wegverkeerslawaaï is berekend op de Regionale Verkeers en MilieuKaart (RVMK). Hierbij wordt rekening gehouden met alle relevante ontwikkelingen. De DCMR heeft het industrielawaai van bedrijven en horeca berekend. Het projectgebied is aangeduid als gebiedstype 'Natuurgebied'. Uit de geluidsbelastingkaart wegverkeer (zie figuur 12) blijkt dat de geluidsbelasting tussen de 43 en 48 dB ligt. De voorliggende ontwikkeling aan de Duinweg 7 ligt daarmee in een gebied waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) voor wegverkeerslawaaï. Voor industrielawaai geldt dat de geluidsbelasting ter plaatse lager is dan 40 dB. Het voorgenomen plan past daarmee binnen het gemeentelijke geluidbeleid.



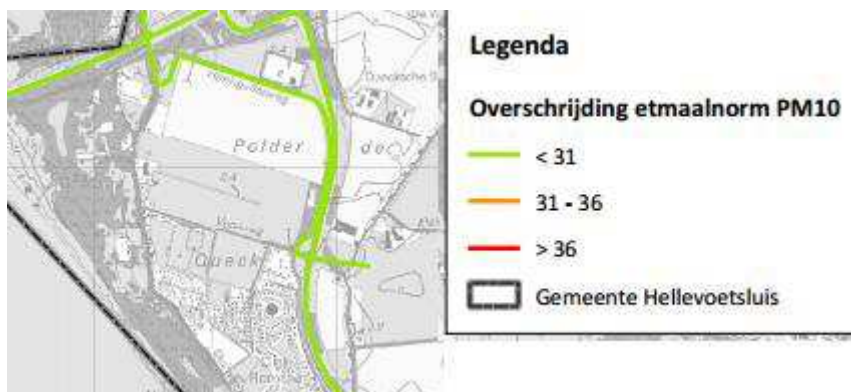
Figuur 12. Geluidsbelastingkaart wegverkeer

4.7 Luchtkwaliteit

Het wettelijk kader met betrekking tot de luchtkwaliteit is sinds 2007 vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) en in de algemene maatregel van bestuur: 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM). In titel 5.2 van de Wm is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) geregeld. In dit programma staat onder andere beschreven wanneer en hoe overschrijding van luchtkwaliteitsnormen moet worden aangepakt. In het programma wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ontwikkelingen die binnen het programma passen hoeven niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging, hoeft geen onderzoek te worden gedaan naar de luchtkwaliteit.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het voorgenomen plan aan de Duinweg 7 is aan te merken als een project welke 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Betreffende woningbouw is pas sprake van 'in betekende mate' indien het gaat om de nieuwbouw van minimaal 1500 woningen.

De gemeente Hellevoetsluis heeft daarnaast een Luchtbeleidsplan 2008 – 2017 opgesteld, die op 20 maart 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. De luchtkwaliteit van de gemeente Hellevoetsluis is weergegeven in de luchtkwaliteitskaarten. Deze kaarten zijn berekend op basis van de RVMK. In figuur 13 is de luchtkwaliteitskaart (en uitsnede) m.b.t het voorliggende projectgebied opgenomen. Van deze kaart kan de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied worden afgelezen. Voor het projectgebied geldt dat de normen niet worden overschreden, en dat hier dus sprake is van een goede luchtkwaliteit.



Figuur 13. Luchtkwaliteitskaart gemeente Hellevoetsluis

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport. Het doel van het veiligheidsbeleid is zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en op termijn ook het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle activiteiten. Geregeld is hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen in de omgeving van een risicobron als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in de risicobron. Afstanden die aangehouden moeten worden, worden bepaald door het plaatsgebonden risico van een risicovolle activiteit. Het ijkpunt voor het groepsrisico wordt bepaald door een oriëntatiewaarde. De externe veiligheid van risicobronnen wordt uitgedrukt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van de risicobron.

De externe veiligheidssituatie in de gemeente Hellevoetsluis is weergegeven in de Visie Externe Veiligheid 2008 – 2017 die op 20 maart 2008 is vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen de gemeente Hellevoetsluis zijn een aantal risicobronnen aanwezig. Het betreft stationaire bronnen, zoals een LPG-tankstation, opslagen voor gevaarlijke stoffen, propaantanks en vuurwerkopslag. De overige bronnen betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg.

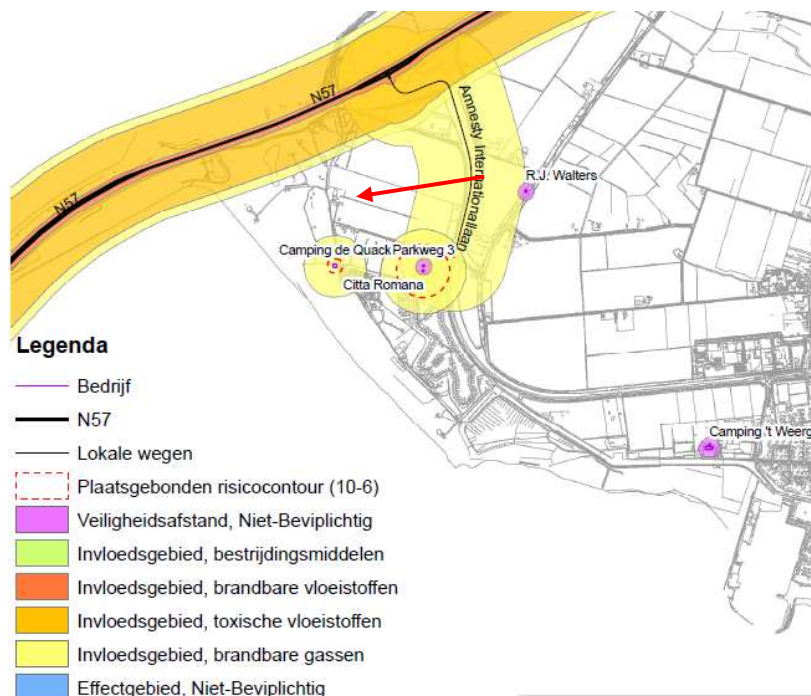
4.8.2 Onderzoek

Om in beeld te brengen of er in het projectgebied of in de nabijheid daarvan risicobronnen aanwezig zijn, is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 14.



Figuur 14. Risicokaart Externe veiligheid provincie

Daarnaast is de gemeentelijke signaleringskaart geraadpleegd. Een uitsnede daarvan is weergegeven in figuur 15.



Figuur 15. Signaleringskaart externe veiligheid gemeente Hellevoetsluis

Uit de provinciale risicokaart en de gemeentelijke signaleringskaart blijkt dat er in de directe nabijheid van het projectgebied geen risicobronnen aanwezig zijn, met een risicocirkel tot in het projectgebied. Wel betreft de N57 een route voor gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) wordt een transportroute gedefinieerd als: basisnetroute of weg, niet zijnde een basisnetroute, in beheer bij gemeente, provincie of waterschap, waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Op basis van het Bevt moet voor nieuw toe te laten kwetsbare objecten binnen 200 meter van een transportroute van gevaarlijke stoffen een beoordeling van het Groepsrisico plaatsvinden. De afstand van het projectgebied tot deze weg bedraagt meer dan 400 meter. De afdeling Risicobeheersing van de Veiligheidsregio Rotterdam-Rijmond (VRR) brengt in het kader van externe veiligheid advies uit over de verantwoording van het groepsrisico en de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid. Zij doet dit

middels een analyse van de omgeving waarbij risicobronnen, mogelijke scenario's en hun effecten worden beschouwd. Met betrekking tot de voorziene recreatiewoningen heeft de VRR geen relevante externe veiligheidsaspecten geconstateerd. M.b.t het aspect externe veiligheid is het plan dan ook uitvoerbaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gebruikt. Hierin zijn voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Met het realiseren van een milieugevoelige bestemming, zoals een recreatiewoning, is het nodig dat milieuzonering heeft plaatsgevonden om voldoende ruimtelijke scheiding te waarborgen tussen de milieubelastende bedrijven of inrichtingen en milieugevoelige functies, in dit geval de (recreatie)woningen. In het voorliggende plan worden de twee nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd, ter vervanging van de twee bestaande (recreatie)woningen. Deze bestaande woningen kennen al een bescherming in het kader van de milieuwetgeving.

In de omgeving van het projectgebied komen twee terreinen voor met de functieaanduiding 'specifieke bedrijfsvorm – steunpunt overheidsdiensten'. Deze liggen op ruim 600 meter afstand van het projectgebied en hebben daarmee geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast liggen er geen bedrijven in de directe omgeving van het projectgebied. De nieuwe recreatiewoningen zullen bestaande bedrijven

daarmee niet hinderen in hun ontwikkeling, en anderzijds kan hiermee een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

4.10 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu en voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Hier zijn de minimale afstanden en de maximale waarden voor geurbelasting opgenomen, om op deze wijze de geurgevoelige objecten te beschermen tegen overmatige geurhinder.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een gedeeltelijke functieverandering van wonen naar recreatie. Deze functies zijn beide aan te merken als gevoelig. Momenteel ondervinden de huidige woningen geen hinder van omliggende veehouderijen. De voorgenomen ontwikkeling brengt hier geen verandering in, en daarom zal er geen hinder worden ondervonden van omliggende veehouderijen.

4.11 Vormvrije m.e.r. – beoordeling

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben ook wel genoemd de 'vergewisplicht'. Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D -lijst, deze geeft aan of er voor activiteiten en projecten beoordeeld moet worden of er een MER gemaakt moet worden. Voor projecten of activiteiten die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. -beoordeling gehanteerd.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een
- m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- De kenmerken van het project;
- De plaats van het project;
- De kenmerken van de potentiële effecten.

De voorgenomen ontwikkeling wordt niet in het Besluit m.e.r. genoemd. Het plan is daarmee niet m.e.r. plichtig. Gelet op de kenmerken van het project zullen er ook geen

belangrijke negatieve milieugevolgen optreden, het één en ander blijkt uit dit hoofdstuk 5 'Milieuaspecten' en hoofdstuk 4 'Waardentoets'.

4.12 Kabels en leidingen

Ten behoeve van het plan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse kabels en planologisch relevante leidingen. In de bodem van het projectgebied liggen voor zover bekend geen primaire hoofdleidingen.

4.13 Verkeer en parkeren

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van twee (semi) autarkische woningen. Voorgaande jaren werd één gebouw op het erf gebruikt als dienstwoning, en één gebouw werd reeds recreatief verhuurd. De verkeersbewegingen zullen in de nieuwe situatie niet significant toenemen, in vergelijking met de oude situatie. De nieuwe recreatiewoningen blijven gebruik maken van de huidige ontsluiting, welke toereikend en voldoende veilig is. Parkeren vindt plaats op het huidige erf, bij de woningen. Ten behoeve van het parkeren hoeven geen landschapselementen en/of natuur verwijderd te worden.

4.14 Ruimtelijke kwaliteit en landschap

Met de voorgenomen ontwikkeling ontstaat een hogere ruimtelijke kwaliteit op de projectlocatie. Er wordt landschapsontsierende (verrommelde) bebouwing gesloopt, er wordt asbest gesaneerd en er worden hoogwaardige semi-autarkische nieuwe woningen gerealiseerd die esthetisch beter aansluiten op het omliggende landschap/de natuur. Met het plan worden geen landschapselementen en/of natuur verwijderd.

5

JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Procedure en rechtsmiddelen

Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de realisatie van de twee recreatiewoningen, in afwijking van het bestemmingsplan, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag gaat vergezeld van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Na een inhoudelijke toets wordt de ontwerp omgevingsvergunning voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in deze ruimtelijke onderbouwing weergegeven. Eventueel wordt de ontwerp-omgevingsvergunning aangepast. Vervolgens wordt de omgevingsvergunning verleend en wordt deze gedurende zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Wanneer er geen beroep wordt ingediend is de omgevingsvergunning onherroepelijk na afloop van de ter inzage legging.

6

UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. Het betreft de ruimtelijke, maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid. Deze zullen in de onderstaande paragrafen nader worden beschreven

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverlegreacties

Er is vooroverleg, als bedoeld in artikel 3.1.1. Bro, gevoerd. Hieronder volgen beknopt de belangrijkste resultaten. De vooroverlegreacties zijn separaat bijgevoegd.

Gasunie Transport Service B.V.

De Gasunie komt tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitsgrens van de dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat de leiding geen invloed heeft op de planontwikkeling.

BOOR (Archeologie)

Het BOOR is akkoord met de Goede Ruimtelijke Onderbouwing. De oppervlakte van de twee recreatiewoningen blijft onder de vrijstellingsgrens van 200 m² uit het bestemmingsplan.

Natuur- en recreatieschap Zuidwestelijke Delta

Het Recreatieschap heeft geen bezwaren tegen het realiseren van de plannen. Deze plannen sluiten aan bij de beoogde kwaliteitsimpuls van het Quackstrand/Haringvlietdam.

Rijkswaterstaat West-Nederland Zuid

Rijkswaterstaat constateert dat het plangebied buitendijks ligt. Dit betekent dat voor bouw (en sloop) werken een watervergunning aangevraagd moet worden bij Rijkswaterstaat. Omdat het plangebied in bergend regiem van de Beleidslijn Grote Rivieren ligt, zal hieraan getoetst worden. Dit kan betekenen dat het verlies aan bergend vermogen binnen het plangebied gecompenseerd moet worden. Rijkswaterstaat verzoekt dit op te nemen in de ruimtelijke onderbouwing.

Provincie Zuid-Holland

Het plan geeft de provincie geen reden tot opmerkingen.

Waterschap Hollands Delta

Het waterschap geeft aan dat de waterstaatkundige belangen in de Goede Ruimtelijke Onderbouwing voldoende zijn gewaarborgd. Het waterschap heeft ruimtelijk gezien geen

bezwaren tegen het verlenen van de omgevingsvergunning, maar de werken zijn o.g.v. de Keur van het waterschap wel vergunningsplichtig.

Verwerking vooroverlegreacties

De vooroverlegreacties hebben geen aanleiding gegeven tot wijzigingen van het plan. Wel is in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen dat een watervergunning aangevraagd moet worden bij Rijkswaterstaat.

Zienswijzen

De ontwerp omgevingsvergunning wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

In beginsel is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In een exploitatieplan wordt opgenomen welke kosten met de uitvoering van het bouwplan gemoeid zijn en wie welke kosten voor zijn of haar rekening neemt. Deze afspraken zijn opgenomen in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Deze verplichting geldt niet als het 'verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd zijn', aldus lid 2 van dit artikel. In onderhavig geval zijn de kosten anderszins verzekerd. In de voorgenomen ontwikkeling draagt de initiatiefnemer de kosten van het project.

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal inclusief planschade en leges is geregeld. Hierdoor is kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd.

7

CONCLUSIE

7.1 Aanleiding

Aan de Duinweg 7 te Hellevoetsluis staan één woning en één schuur te midden van de natuur. Natuurmonumenten wil de twee gebouwen slopen en ter vervanging twee (semi) autarkische recreatiewoningen terugbouwen. De nieuwe recreatiewoningen worden op dezelfde plek gerealiseerd als de te slopen gebouwen. Hierdoor wordt er geen inbreuk gemaakt op de omliggende natuur. De recreatiewoningen stralen natuur, rust en privacy uit, en passen daarmee ruimtelijk goed op deze bestaande bouwplek. De recreatiewoningen dienen als nieuwe economische drager.

Ten behoeve van dit plan is een omgevingsvergunning aangevraagd, in afwijking van het bestemmingsplan, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3° Wabo. De aanvraag gaat vergezeld van de voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

7.2 Afweging

Het voorgenomen plan, waarbij twee recreatiewoningen worden gebouwd ter vervanging van twee in slechte staat zijnde gebouwen, past binnen het overheidsbeleid (zie hoofdstuk 3) en heeft geen negatieve effecten op de omgeving. De bestaande gebouwen zijn economisch geheel afgeschreven, verouderd en in een zéér matige staat. Deze gebouwen vallen uit de toon in relatie met hun omgeving. Met de realisatie van de nieuwe recreatiewoningen wordt deze bestaande bouwplek, te midden van natuur, beter benut en opgewaardeerd. De twee nieuwe gebouwen hebben een hoge esthetische waarde, zijn (semi) autarkisch, en sluiten aan op de kernwaarden van deze plek, zoals rust en natuur. Het aantal verkeersbewegingen zal met twee recreatiewoningen beperkt zijn, waarbij gebruik wordt gemaakt van de huidige ontsluiting. Hierbij moet ook in aanmerking worden genomen dat de twee huidige gebouwen de afgelopen jaren reeds bewoond en recreatief verhuurd werden (verkeersbewegingen nemen niet significant toe). De twee nieuwe recreatiewoningen dienen daarnaast als een nieuwe economische drager. Deze economische dragers heeft Natuurmonumenten nodig om de natuur op een kwalitatief goede wijze te kunnen behouden en te versterken. Het beleid van Natuurmonumenten is ook gewijzigd, in die zin dat Natuurmonumenten nog zo min mogelijk dienstwoningen in eigendom wil hebben. Gezien de verruimde (fysieke) aanwezigheid/controlen van Natuurmonumenten op dit, en het omliggende gebied, is een dienstwoning ter plaatse overbodig.

7.3 Conclusie

Gezien de in paragraaf 7.2 genoemde planaspecten kan er daarmee worden afgeweken van de huidige geldende bestemming aan de Duinweg 7.

