



JUUST
daarom!

De Smalle Gooye, Dirksland

Bestemmingsplan

Vastgesteld

adviseurs • ingenieurs • openbare ruimte

COLOFON

Documentgegevens

Titel De Smalle Gooye, Dirksland
Rapportnummer EIV_2019_01
Datum 4 februari 2022
Status vastgesteld
IMRO NL.IMRO.1924.DLDSmalleGooye-BP30
Gemeente Goeree-Overflakkee

Opdrachtnemer

Naam Juust
Adresgegevens Goessestraatweg 17A
4421 AD Kapelle
Auteur(s) Janita van Gastel
Contactgegevens +31(0) 85 902 0222

De Smalle Gooye, Dirksland

Inhoudsopgave

Toelichting		3
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Algemeen	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel	5
1.4	Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2	Het project	6
2.1	Beschrijving project	6
2.2	Juridische regeling	8
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4	Kwaliteit van de leefomgeving	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	19
4.3	Bedrijven en milieuzonering	19
4.4	Bodem	20
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Geluid	21
4.7	Kabels en leidingen	22
4.8	Luchtkwaliteit	22
4.9	Natuur	23
4.10	Verkeer en parkeren	23
4.11	Water	24
4.12	Milieu Effect Rapportage	26
4.13	Conclusie	26
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Financiële uitvoerbaarheid	27
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

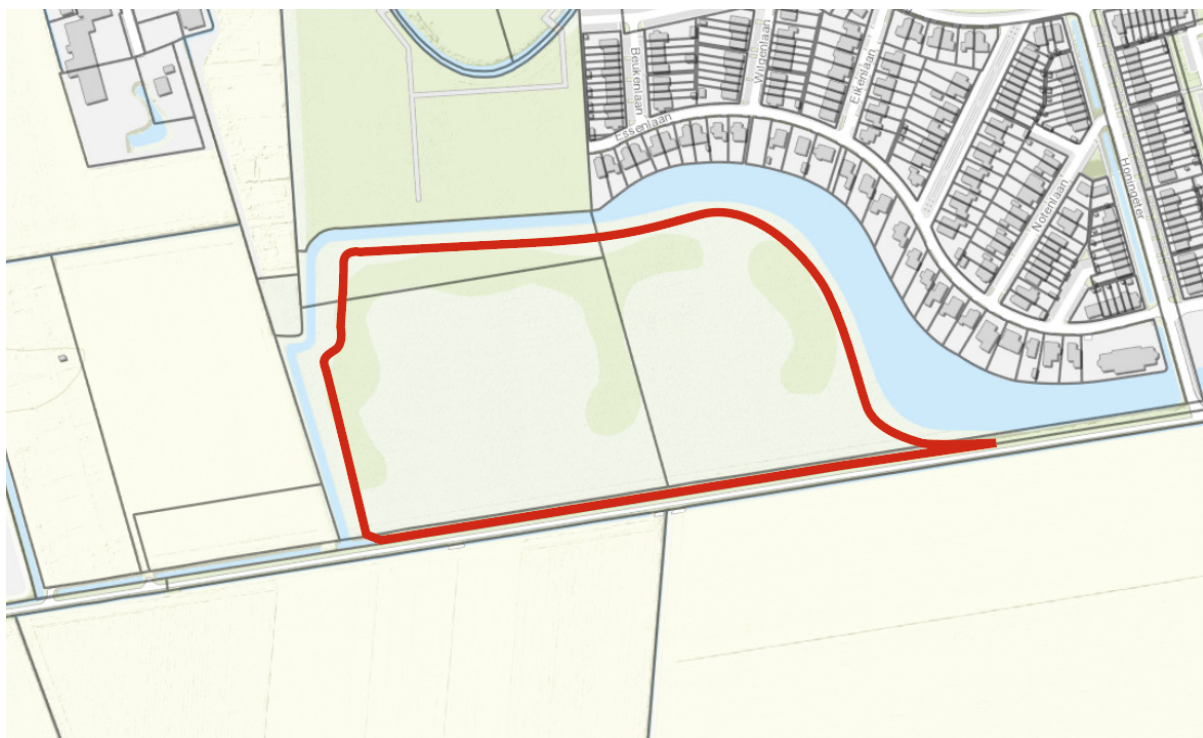
Aan de zuidzijde van Dirksland, aan de Haveloozweg, liggen percelen bestaande uit grasland en opgaand groen (zie figuur 1). Tot 2010 was deze grond in gebruik als landbouwgrond. In 2010 is gestart met de bouw van de zuidelijke uitbreidingswijk van Dirksland (Zuidrand). In aansluiting op deze nieuwe wijk waren op de locatie van het onderhavige plan, twee landgoederen voorzien. Hiervoor is in 2011 een bestemmingsplan vastgesteld. De plannen zijn echter nooit ontwikkeld. De initiatiefnemer heeft de wens deze locatie een andere invulling te geven met de ontwikkeling van in totaal 12 vrijstaande woningen. De ontwikkeling van 12 vrijstaande woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Smalle Gooye'. Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hier in.



Figuur 1 | Het plangebied (bron: www.zeeland.nl, bewerking Juust BV)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van Dirksland aan de Haveloozweg (zie figuur 2). Het betreft de percelen kadastraal bekend, gemeente Dirksland, sectie G, nummers 492, 792 en 1272 ged.. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een watergang, met aan de overzijde van deze watergang een sportpark. Aan de oostzijde wordt het plangebied ook begrensd door een watergang met aan de overzijde woningbouw. De Haveloozweg is meegenomen tot de kruising met de Honingeter. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Haveloozweg en aan de westzijde door een watergang met aan de andere zijde van deze watergang landbouwgronden.



Figuur 2 | Kadastrale kaart met plangebied (bron: www.scheldestromen.nl, bewerking Juust BV)

1.3 Doel

Het doel van dit bestemmingsplan is het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken. Het vaststellen van dit bestemmingsplan vormt de basis om met één of meer omgevingsvergunningen de uitvoering van het plan mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting bestaat naast dit inleidende hoofdstuk uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 2 wordt het initiatief toegelicht en de daarbij horende juridische regeling. Hoofdstuk 3 beschrijft het geldende beleidskader. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuaspecten beoordeeld. In hoofdstuk 5 wordt tot slot de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

Hoofdstuk 2 Het project

2.1 Beschrijving project

2.1.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van Dirksland. Dirksland is een dorp op het midden van het eiland Goeree-Overflakkee en heeft circa 5.500 inwoners. Het dorp speelt een belangrijke rol in de gezondheidszorg vanwege het regionale ziekenhuis.

Het plangebied ligt in een oude polder en bestaat uit grasland met daarin een groenstructuur. Voorheen was het gebied in gebruik als landbouwgrond. Als overgang tussen het buitengebied en de uitbreidingswijk ten noordwesten van het plangebied zijn in het plangebied twee landgoederen voorzien. Deze zijn echter nooit gerealiseerd. Rondom het plangebied ligt een watergang welke is aangelegd ten behoeve van de landgoederen. Deze brede watergang voorziet in de wateropgave die in het peilgebied aanwezig was.



Figuur 3 | Huidige situatie (bron: www.zeeland.nl, bewerking Juust BV)

2.1.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft de wens 12 vrijstaande woningen te bouwen op ruime kavels ingepast in het bestaande groen. Een groot deel van de bestaande groenstructuur die destijds is aangelegd ten behoeve van de landgoederen, blijft behouden en versterkt waardoor de kwaliteit van het gebied behouden blijft. Door de lage woningdichtheid en groene uitstraling, blijft het gebied als overgangsgebied tussen het landelijk gebied en de bestaande uitbreidingswijk behouden.

Met de ontwikkeling van de Smalle Gooye is het de bedoeling om:

- een groene dorpsrand te creëren en te behouden, door versterking van het aanwezige groen. Een groot deel van het groenkader, zowel bestaand als nieuw, blijft openbaar gebied, zodat instandhouding gewaarborgd is;
- een fysieke aansluiting te realiseren tussen de Smalle en de Nieuwe Gooye om het recreatieve netwerk voor

- voetgangers en fietsers binnen dit dorpsgebied te vergroten;
- naast de reeds aanwezige kleine speelveldjes een ruime speelvoorziening te realiseren, direct grenzend aan het woongebied de Nieuwe Gooye;
- de twee eerder voorziene grote landgoederen met ieder drie wooneenheden op te delen in twaalf wooneenheden op ruime kavels, waarbij de bebouwing ondergeschikt zal zijn aan het groene raamwerk;
- de ontsluiting van de woonkavels binnenplans aan te leggen, rondom een collectief parkachtig binnengebied en daarbij slechts éénmaal aan te sluiten op de Haveloozweg.



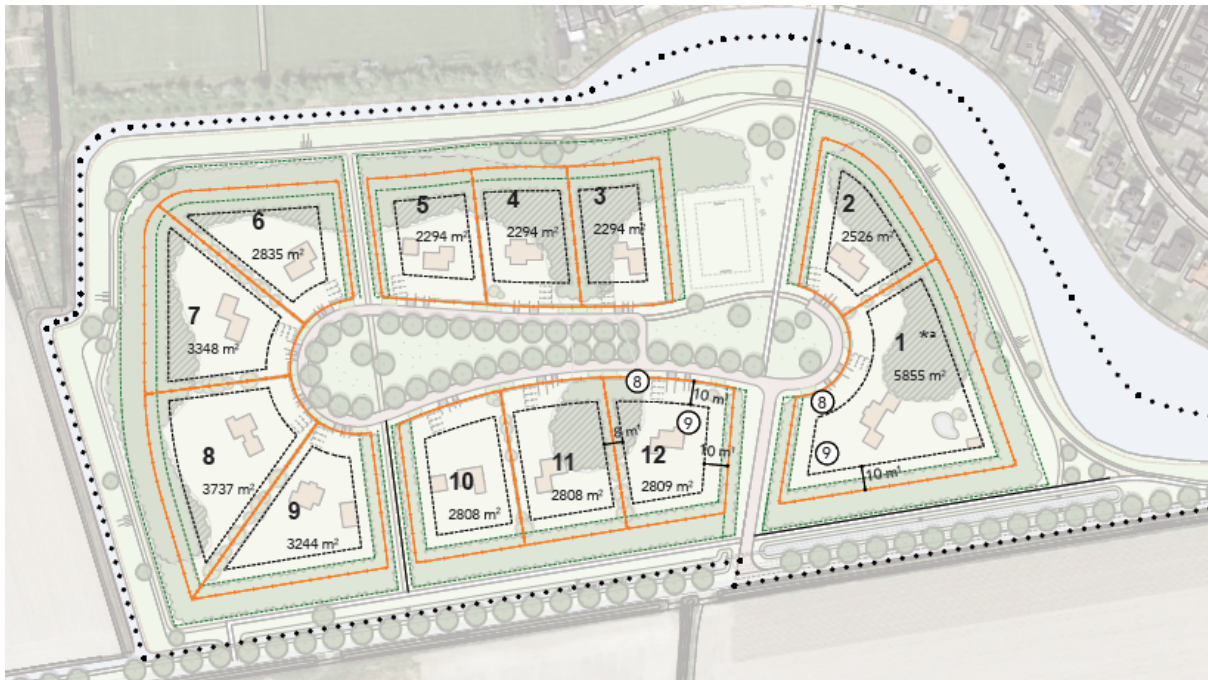
Figuur 4 | Toekomstige situatie (bron: Estate Invest)

In het midden van het plangebied is een groenstructuur met bomen met daar omheen de wegenstructuur waarop de woningen worden ontsloten. Het gebied wordt voor auto's ontsloten aan de zuidzijde via de Haveloozweg. Fietsers en voetgangers kunnen ook gebruik maken van een te realiseren brug aan de noordzijde van het plangebied, richting de Essenlaan. Er is een openbare speelplaats voorzien waar ook bewoners van de naastgelegen wijk gebruik van kunnen maken. Door de aanleg van deze langzaamverkeersverbinding wordt het mogelijk om vanuit de bestaande wijk ommetjes te maken via het plangebied en de Haveloozweg. Daarmee draagt de realisatie van onderhavige ontwikkeling ook bij aan de openbare groenvoorzieningen voor de bestaande naastgelegen wijk.

Voor de realisatie van de woningen zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Hierin is onder andere het bebouwingspercentage van de percelen en de maximale bouwhoogte van de te bouwen woningen bepaald. De bouwvlakken liggen 10 meter uit de uitgiftegrens ten behoeve van een groene omzoming van de percelen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn doorvertaald in onderhavig bestemmingsplan. Ten aanzien van de uitstraling van de woningen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. De bouwplannen dienen hieraan te voldoen. Het beeldkwaliteitsplan is als Bijlage 1 bij de regels toegevoegd. Door een sterk raamwerk van opgaand groen is het mogelijk om de architectuur van de bebouwing op de twaalf landhuiskavels meer individueel vorm te geven, waarbij een verscheidenheid aan stijlen mogelijk is. Hierbij zal het bouwplan getoetst worden op de volgende aspecten, zoals omschreven in het beeldkwaliteitsplan:

- situering
- massa en vorm
- maat en schaal
- gevelkarakteristiek
- detaillering

- materiaalkeuze, kleurstelling en textuur

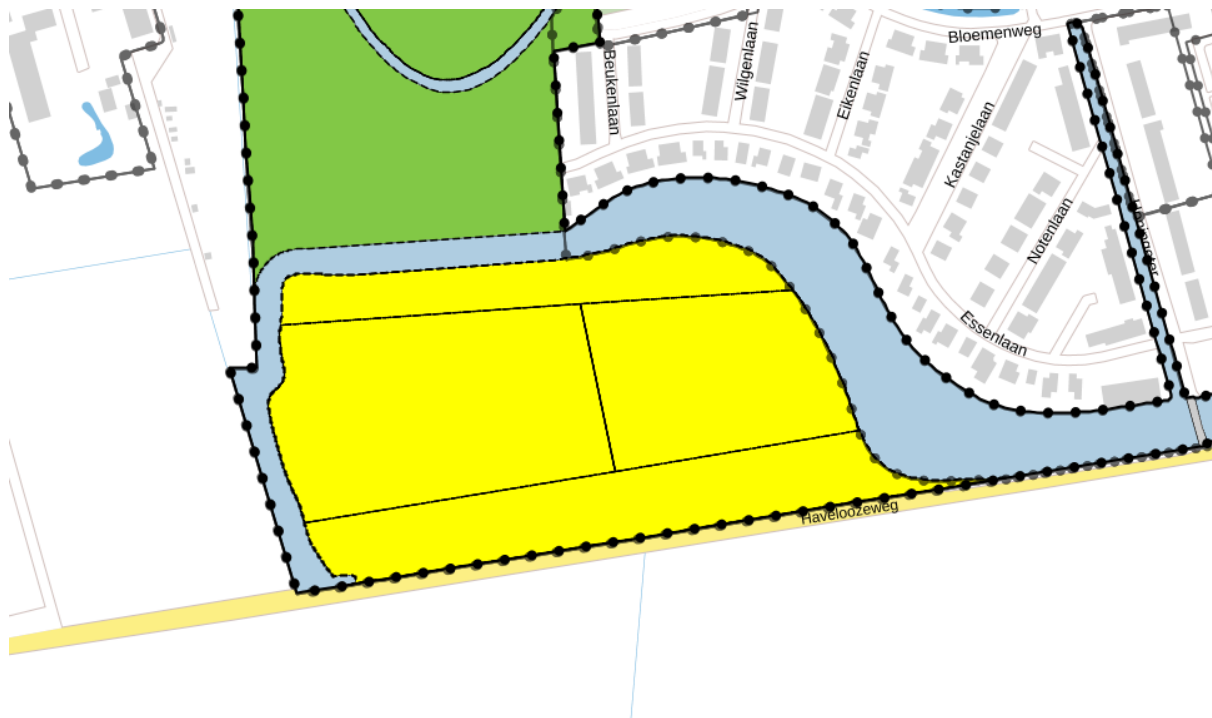


Figuur 5 | Stedenbouwkundig programma (bron: Estate Invest)

2.2 Juridische regeling

2.2.1 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Smalle Gooye' van de gemeente Goeree-Overflakkee. Dit bestemmingsplan is op 24 februari 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen' met de functieaanduiding 'natuur', 'recreatie' en 'water'. De gronden zijn bedoeld voor het wonen in de vorm van twee landgoederen. Binnen het plangebied zijn twee bouwvlakken opgenomen waar in elk bouwvlak één gebouw mag worden gebouwd met daarin totaal 3 wooneenheden. Het bouwen van 12 vrijstaande woningen past daarom niet binnen dit geldende bestemmingsplan.



Figuur 6 | Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.2 Planuitwerking

De plangrens volgt de grens van het talud van de waterpartij, tenzij de bestemmingsgrens van de nu geldende bestemming 'Wonen' ruimer is. Daar is de grens van de bestemming 'Wonen' aangehouden. Vanwege de verbreding van de Haveloozeweg is de Haveloozeweg meegenomen vanaf de Honingeter tot de ontsluiting met het plangebied. In het onderhavige plan zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' opgenomen. Voor iedere vrijstaande woning is een apart bouwvlak met de aanduiding 'vrijstaand' en een maximum goot- en bouwhoogte opgenomen. Aan de voorzijde van de bouwvlakken is een tuinbestemming opgenomen. Dit betreft de delen die wel tot de woonpercelen behoren, maar waarop (erf)bebouwing niet is toegestaan ten behoeve van de groene omlijsting van de percelen. Voor de wegenstructuur binnen het plangebied is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. De bestemming groen is opgenomen voor een deel van de bestaande groenstructuur en de nieuwe groensingel aan de zuidzijde. De bestaande watergang langs de Haveloozeweg is bestemd als 'Water'.

2.2.3 Juridische planbeschrijving

In de Wet ruimtelijke ordening met bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening heeft het bestemmingsplan een belangrijke rol als normstellend instrument voor het ruimtelijk beleid van de gemeente, provincies en het rijk. In de ministeriële 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening' hierna (Rsro) is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (hierna SVBP 2012) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, die tot doel heeft om te komen tot een geüniformeerde en gestandaardiseerde opzet van bestemmingsplannen in Nederland. Deze methodiek is onverkort gevolgd. Het bestemmingsplan is daarbij tevens digitaal vervaardigd en is daarom ook digitaal raadpleegbaar via internet.

Naast het feit dat de bestemmingen, aanduidingen en weergave van de verbeelding gestandaardiseerd zijn, vloeit de redactie van de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling rechtstreeks voort uit het Besluit ruimtelijke ordening. De beleidsmatige inhoud van het bestemmingsplan is niet gestandaardiseerd. De gemeente behoudt haar vrijheid ten aanzien van de inhoud en vormgeving aangaande de toelichting.

Verbeelding

De verbeelding geeft de bestemmingen weer. Binnen de bestemmingsvlakken kunnen bouwvlakken, bouw-, gebieds-, functie-, en maatvoeringsaanduidingen aangegeven worden, waarbinnen een aantal specifieke

bouwregels en functies kunnen worden aangegeven. Deze hebben juridische betekenis, omdat daar in de regels naar wordt verwezen. De topografische ondergrond die gebruikt is, dient als basis voor de verbeelding en heeft geen juridische status.

Het plangebied volgt de nu geldende bestemmingsgrens van de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding zijn de bestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Groen', 'Verkeer' en 'Water' opgenomen. Daarnaast zijn binnen de bouwvlakken de aanduidingen 'maximum goot- en bouwhoogte' en 'vrijstaand' opgenomen.

Regels

Algemeen

De regels bevatten bepalingen over het gebruik van de gronden, over de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels zijn, conform de wettelijk verplicht gestelde SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

Inleidende regels

Begripsbepalingen en Wijze van meten

De inleidende regels omvatten de begripsbepalingen en de bepalingen omtrent de wijze van meten. De begripsbepalingen geven de definities over de in de regels gehanteerde begrippen met betrekking tot bouwen en functies. De wijze van meten geeft uitsluitel over de wijze waarop afstanden, hoogtes, oppervlakte etc. moeten worden gemeten.

Bestemmingsregels

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn bedoeld voor de aanwezige groenstructuur. Binnen deze bestemming zijn ook water, paden en wegen, nutsvoorzieningen en straatmeubilair mogelijk. Er zijn geen gebouwen toegestaan. Wel zijn andere bouwwerken toegestaan.

Tuin

De gronden die tot de uitgeefbare percelen behoren, maar aan de voorzijde van de bouwvlakken liggen, zijn bestemd als Tuin.

Verkeer

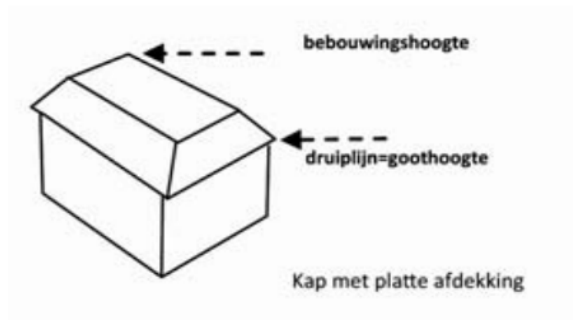
De verkeersstructuur is bestemd als Verkeer. Ten behoeve van een andere inrichting van Haveloozeweg is ook deze meegenomen in het bestemmingsplan en is de huidige verkeersbestemming verbreed.

Water

De watergangen langs de Haveloozeweg zijn bestemd als Water.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de woonpercelen waar bebouwing is toegestaan. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen, beroep aan huis, bedrijf aan huis (waaronder een bed&breakfast). Per perceel is de maximale goothoogte op de verbeelding aangegeven. In de regels is daarbij de maximale bouwhoogte aangegeven en de hellingspercentages van een kap. Bij een woning met een afgeknotte kap / kap met platte afdekking is conform de wijze van meten de goothoogte ter plaatse van de driuiplijn. Ter verduidelijking is hieronder een afbeelding opgenomen met de goothoogte en bouwhoogte bij een kap met een platte afdekking.



Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen, dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd, bijv. ingeval (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene bepalingen ten aanzien van het overschrijden van de bouwgrenzen van verschillende bij gebouwen horende elementen zoals galerijen, afdaken en erkers. Daarnaast zijn bouwregels opgenomen ten behoeve van vlaggenmasten, antennemasten, schoorstenen en dakopbouwen t.b.v. noodtrappen, luchtbehandelings- en liftinstallaties.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken.

Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij omgevingsvergunning af te wijken van de maximum toegestane bouwhoogte en voor het aanbrengen van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bouwgrenzen voor zover dit voor een praktische uitvoering van het plan noodzakelijk is.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een omgevingsvergunning voor afwijken geregeld kunnen worden, zoals het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Overgangs- en slotregels

In deze regels is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, welke bepaling zowel de titel van het plan als de regels bevat.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld (SVIR). Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiernaar wordt gestreefd middels een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Belangrijk thema in deze structuurvisie is de ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In welke gevallen er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is niet concreet vastgelegd.

De jurisprudentie geeft op het gebied van woningbouw wel een constante lijn aan. Bouwplannen met minder dan 11 woningen zijn geen stedelijke ontwikkeling. In dit geval is er sprake van de ontwikkeling van 12 vrijstaande woningen en daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling. De vraag is echter of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het geldende bestemmingsplan 'Smalle Gooye' is reeds een woonbestemming opgenomen welke zes wooneenheden omvat. Daarmee voorziet onderhavig plan niet in een functiewijziging. De vraag is tevens of het plan voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte. Het geldende regime voorziet in de realisatie van twee landgoederen met ieder drie wooneenheden. De grootte van de woonbestemming in het voorgaande plan is vele male groter, dan in onderhavig plan. De stedenbouwkundige opzet is heel anders en minder kolossaal. In plaats van twee landgoederen bestaande uit twee grote hoofdgebouwen met een bebouwd oppervlak van 1.000 m² per landgoed, worden er nu vrijstaande woningen gerealiseerd. De nieuwe opzet is meer landelijk wonen en daarmee een meer passende overgang van woonwijk naar afronding van de dorpsrand. Ten aanzien van de landgoederen waren in het geldende bestemmingsplan zes woningen toegestaan. Met onderhavig bestemmingsplan worden daar zes woningen aan toegevoegd. Het extra aantal woningen dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is dus minder dan 11 woningen. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling niet nodig.

Voor het overige zijn geen regels opgenomen die specifiek op deze situatie van toepassing zijn. Het project is lokaal en kleinschalig. Het rijksbeleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling.

Nationale Omgevingsvisie (Ontwerp)

Gemeenten, provincies en het Rijk worden verplicht om een omgevingsvisie op te stellen vanuit de nieuwe Omgevingswet. Vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Het ontwerp van de NOVI is in juni 2019 verschenen. De NOVI kent ondermeer de volgende vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het beleid uit de NOVI bevat geen specifieke zaken die betrekking hebben op de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Zuid-Holland en Omgevingsverordening Zuid-Holland

In de 'Omgevingsvisie Zuid-Holland' en 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' beschrijft de provincie Zuid-Holland haar doelstellingen en provinciale belangen. Met het omgevingsbeleid van Zuid-Holland streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkeling en een goede leefomgevingskwaliteit. De provincie zet in de Omgevingsvisie in op veel thema's welke niet allemaal relevant zijn in het kader van dit bestemmingsplan. De volgende thema's zijn relevant:

Verstedelijking en wonen

De provincie hecht waarde aan de vestigingswens van haar inwoners en hanteert het uitgangspunt dat woningen daar worden gerealiseerd waar de behoefte zich manifesteert. Het uitgangspunt daarbij is dat de juiste woning op de juiste plek (op juiste moment) wordt gerealiseerd. Dat gaat allereerst over dat gebouwd wordt naar behoefte. De bouw van nieuwe woningen moet bijdragen aan de bestaande woningvoorraad, de (sub)regionale schaal van woningmarkt en de lange termijn in ogenschouw nemend. Daarnaast gaat het over woningen zo te bouwen, in samenhang met investeringen in infrastructuur, werklocaties en een aantrekkelijke groenblauwe leefomgeving dat dit bijdraagt aan de maatschappelijke opgaven en transitie waar de provincie voor staat. Woningbouw als de enige of primaire oplossing voor de sociaal-economische vitaliteit is in de ogen van de provincie geen duurzame lange termijn strategie.

In het onderhavige plan wordt een locatie ontwikkeld waar al woningbouw mogelijk is. De voormalige plannen zijn niet tot ontwikkeling gekomen. Met deze nieuwe invulling wordt aangesloten bij het woningbouwprogramma waarin staat dat er een kwalitatieve opgave is in het duurder koopsegment met grondgebonden woningen. Het plan voorziet hierin. Daarnaast kunnen de kopers naar eigen woonbehoefte bouwen, omdat de bouwkvelds worden uitgegeven als vrije kvelds. Hiermee wordt voorzien in een segment waarnaar veel vraag is. Tot nu toe zijn er al een groot aantal vrije kvelds in De Nieuwe Gooye ontwikkeld en deze zijn in korte tijd allemaal verkocht, waardoor er nu geen aanbod meer is. Met onderhavig plan kan voorzien in de bestaande behoefte naar nog meer vrije kvelds.

Stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied

Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Een deel van die vraag past qua kwaliteit niet daarbinnen. Daarnaast kunnen er kwantitatieve beperkingen zijn. Een randvoorwaarde bij beter benutten is namelijk dat de leefkwaliteit in de bebouwde ruimte behouden blijft en waar mogelijk wordt versterkt. Ook kan de kwaliteit van de groene ruimte aanleiding zijn om een kwaliteitsverbetering te realiseren door middel van het toevoegen van stedelijke functies.

Stedelijke ontwikkelingen die niet binnen bestaand stads- en dorpsgebied gerealiseerd kunnen worden en kleinschalige stedelijke ontwikkelingen, kunnen in het landelijk gebied plaatsvinden in aansluiting op bestaand stads- en dorpsgebied of in bebouwingslinten. Gedeputeerde Staten zien toe op toepassing door gemeenten van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het beleid voor ruimtelijke kwaliteit. Het eindoordeel over stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied ligt bij Provinciale Staten. Deze worden door Provinciale Staten afgewogen en opgenomen op de 3 hectare kaart.

In het onderhavige plan is weliswaar sprake van een ontwikkeling buiten bestaand stads- en dorpsgebied, maar op basis van het geldende bestemmingsplan is op deze locaties reeds woningbouw mogelijk. Het plangebied wordt niet vergroot en er is geen sprake van een functiewijziging. Tevens betreft het een toevoeging van slechts zes woningen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Daarmee is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kwaliteitskaart

In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit). Op het gebied van wonen zet de provincie in op voldoende (bouwen naar behoefte) en passende woningen voor verschillende doelgroepen, bij voorkeur naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied. In het kader van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid wordt getoetst aan de kwaliteitskaart. Deze bestaat uit een viertal lagen met bijbehorende richtpunten. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, onderscheidt de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt de ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving.



Figuur 7 | Uitsnede kwaliteitskaart (bron: www.ruimtelijkeplannenzuidholland.nl)

Laag 1 - De ondergrond

Rivierdeltacomplex

Zoals overal in Zuid-Holland heeft het water en het menselijk handelen grote invloed gehad op de geomorfologie van dit deel van de provincie. Het land in de delta is vergroot door aanleg van dijken rond droogvallende gronden.

Jonge zeeklei

De gronden in het deltacomplex bestaan overwegend uit kleigronden. Dit zijn voedselrijke, draagkrachtige gronden. De deltawateren zijn onderdeel van het deltacomplex. De estuariene dynamiek is een belangrijk natuurlijk gegeven. Nauw verbonden met de deltawateren zijn de niet ingepolderde, buitendijkse kleigronden. Dit betreft de slikken, (bekade) gorzen, grienden, wilgenbossen en de uiterwaarden langs de rivieren. Het zijn natuurlijke landschappen waar ruimte is voor dynamische processen.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen dragen bij aan behoud of vergroting van ruimte voor dynamische natuurlijke processen en zoet-zoutovergangen in de Deltawateren en natuurlijke buitendijkse gebieden.

Rivierklei en veen:

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap.

Richtpunt:

- Ontwikkelingen in het rivierengebied houden het verschil tussen komgronden en oeverwallen herkenbaar.

Water als structuurdrager

Het watersysteem beslaat zowel het oppervlakte- als het grondwater en is daarmee zeer bepalend voor het functioneren van de provincie in al haar facetten. Daarmee is het watersysteem ook medebepalend voor de ruimtelijke kwaliteit en vormt het een structuurdrager van de Zuid-Hollandse identiteit.

Het water in Zuid-Holland kent vele verschijningsvormen: grote rivieren, deltawateren, (boezem)vaarten, kanalen, veenstroompjes, sloten en plassen. Dit water vertelt veel over de geschiedenis van Zuid-Holland en de kunde op het gebied van waterbeheersing. Wonen of recreëren op of langs dit water is een waarde voor veel inwoners en bezoekers. Over de belangrijkste vaarwegen worden mensen en goederen vervoerd. Ook natuurwaarden hangen nauw samen met de kwaliteit en kwantiteit van water.

Richtpunten:

- Ontwikkelingen houden rekening met hun invloed op het watersysteem als geheel en dragen bij aan een duurzame en zo eenvoudig mogelijke werking van dit systeem.
- Ontwikkelingen versterken de samenhang en continuïteit in het watersysteem als dragende ecologische en recreatieve structuur van Zuid-Holland. Ruimte voor natuurlijke dynamiek is hierbij een uitgangspunt.
- Ontwikkelingen dragen bij aan het verbeteren van de zichtbaarheid en toegankelijkheid van het oppervlaktewater.

Laag 2 - De cultuur- en natuurlandschappen

Zeekleipolders

Een zeekleipolder is qua oorsprong een ronde opwaspolder (oorspronkelijk opgeslibde en daarna ingepolderde eilandjes in getijdenwater) of langgerekte aanwaspolder (aangeslibd en ingepolderd land tegen bestaande polders) en daarna omgeven door dijken. De krekken in deze polders (herkenbaar door microreliëf en een kronkelige loop) en beplante dijken zijn belangrijke structurerende elementen. Er is een grote mate van openheid met contrasten tussen buitendijkse natuur en strak verkavelde agrarische polders. De dorpen liggen als compacte kernen in het landschap, veelal op het kruispunt van een dijk en een kreek aan de rand van een polder. Overige bebouwing ligt langs de dijken en spaarzaam in de polders zelf. Kenmerkende contrasten tussen de regelmatige patronen in de polder van wegen en verkaveling en de kronkelige krekken. Havenkanalen vormen plaatselijk bijzondere elementen, waarbij ontwikkelingen langs de kanalen de ruimtelijke en recreatieve relatie tussen dorp en open water versterken.

Zeekleipolders algemeen:

- Ontwikkelingen dragen bij aan het versterken van de karakteristieke kenmerken van de eilanden en de verschillen daartussen.
- Ontwikkelingen aan de rand van de eilanden passen bij de maat en schaal van de dijk en de deltawateren.
- Herkenbaar houden van het patroon van (ronde) opwas- en (langgerekte) aanwaspolders door behouden en

versterken van de (beplante) dijk als herkenbare landschappelijke structuurdrager in contrast met de grootschalig, open polder.

- Versterken van de kreek als herkenbare landschappelijke structuurdrager van het zeekeilandschap.
- Bebouwing concentreert zich in of bij compacte kernen, niet in het open middengebied van de polders.
- Behoud van het contrast tussen de binnendijkse akkerbouwvelden en buitendijkse natuur.

Laag 3 - De stedelijke occupatie

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Er zijn verschillende situaties denkbaar, waarbij landschappelijke grenzen zorgen voor een scherp contrast tussen bebouwing en landschap. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Vormen van hoogbouw kunnen hier aan het karakter bijdragen. Bij water- en zeefronten bieden combinaties met de waterkering kansen voor kwaliteit. Het 'wegfront' vraagt om extra aandacht voor verbindingen tussen stad en ommeland. Hier is het vaak niet het geval dat bebouwing en landschap met het gezicht naar elkaar zijn gekeerd. De grens is scherp, maar men mist de kwaliteiten van het 'zicht op elkaar'.

Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. De structuur die stad en land verbindt, kan een herkenbare landschappelijke onderlegger hebben als een strandwal of rivier. In andere situaties is het kavelpatroon doorlopend. Stad en ommeland blijven beide in hun eigen hoedanigheid herkenbaar en onderscheidend, maar worden in staat gesteld in elkaar door te dringen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Er wordt een geïntegreerde ontwikkeling ontworpen van woon-, werk-, productie- en vrijetijdlandschappen die zoveel mogelijk aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteiten van het omringende landschap en met een goede dooradering van recreatieve routes.

De overgangskwaliteiten zijn verder uitgewerkt in de gebiedsprofielen ruimtelijke kwaliteit.

Richtpunt

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Laag 4 - Laag van beleving

Deze laag is niet van toepassing op het onderhavige plan.

Het onderhavige plan voorziet in de afronding van de zuidelijke uitbreidingswijk te Dirksland. Met de groene uitstraling vormt de wijk een zachte overgang naar het buitengebied. Met het bouwen van de woningen wordt aangesloten bij het duurdere koopsegment waar in Dirksland nog behoefte aan is. Het onderhavige plan ast binnen de Omgevingsvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

Regionale structuurvisie Goeree - Overflakkee

Op 26 oktober 2017 heeft de gemeente Goeree-Overflakkee de herziening op de regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee vastgesteld met als titel 'Vitaal belevingseland in de Delta'. In deze structuurvisie is beleid opgenomen voor het thema wonen. De gemeente heeft als doel meer variatie aan te bieden en specifieke woonmilieus en woningtypen die een aanvulling zijn op het bestaande aanbod. De gemeente verwacht van initiatiefnemers dat nieuwe woningen iets toevoegen aan het bestaande en voorzien in woningtypes en woonmilieus die er nog niet zijn. De gemeente heeft voor nieuwe initiatieven een zestal basisprincipes opgesteld. Eén daarvan is 'overgangskwaliteit dorpsrand'. Ontwikkelingen aan de dorpsrand moeten bijdragen aan het realiseren van een rand met overgangskwaliteit. Het plan voorziet in de afronding van de zuidelijke uitbreidingswijk van Dirksland. Met het vele opgaande groen wordt een geleidelijke overgang gecreëerd van de bebouwde omgeving naar het landelijk gebied. De ontwikkeling past binnen de beleidsdoelen van de structuurvisie.

Eilandvisie Goeree-Overflakkee

Op 12 februari 2015 heeft de gemeenteraad van Goeree-Overflakkee de toekomstvisie voor de gemeente vastgesteld. Centraal in de visie staan behoud en versterking van de leefbaarheid en van de identiteit van het eiland, de eilanditeit. De visie schetst Goeree-Overflakkee als eiland van rust en ruimte waar mensen naar volle tevredenheid wonen werken en recreëren. Vanuit de visie zijn zes strategische kernthema's geformuleerd als de leidraad voor de toekomst. Deze thema's hebben elk een toetsvraag. Deze kernthema's fungeren als zeef voor alle beleidsplannen, beleidsvoornemens en initiatieven, zodat toekomstige plannen altijd binnen de Eilandvisie vallen.

- a. De eilanditeit, het behoud van de unieke identiteit van het eiland
Toetsvraag: Past het voorstel of plan bij onze identiteit?
- b. De maatschappelijke balans, de versterking van de sociaaleconomische vitaliteit en het behoud van een voldoende zorg- en voorzieningenniveau.
Toetsvraag: Draagt het voorstel of plan bij aan de sociale structuur op ons eiland?
- c. De kwaliteit, van leven en van groei.
Toetsvraag: Heeft het voorstel of plan het hoogst haalbare en betaalbare kwaliteitsniveau?
- d. Duurzaamheid, Goeree-Overflakkee kan en wil het meest duurzame eiland worden.
Toetsvraag: is het plan of voorstel duurzaam en levert het daarmee een bijdrage aan de ambities van Energy Island?
- e. Innovatie, de vestigingsvoorwaarde voor bedrijven en onderwijs en dus als bron voor werkgelegenheid.
Toetsvraag: Is het plan of voorstel zo innovatief dat we het kunnen uitdragen en het uiteindelijk ook banen oplevert?
- f. Verbindingen, de versterking daarvan op het eiland en met de metropolen Rotterdam en Antwerpen, zowel sociaal, fysiek als digitaal.
Toetsvraag: Verbindt het plan of voorstel mensen op het eiland met elkaar of verbindt het ons eiland met de (stedelijke) omgevingen?

De ontwikkeling van 12 nieuwe vrijstaande woningen is een kleinschalige ontwikkeling die geen afbreuk doet

aan de kernthema's uit de Eilandvisie. Het is een ontwikkeling die goed ingepast kan worden in de dorpsrand van Dirksland en aansluit op de naastgelegen wijk. Tussen het plangebied en de naastgelegen wijk wordt een langzaamverkeersverbinding gerealiseerd, waardoor het mogelijk wordt vanuit de bestaande wijk ommetjes te maken via het plangebied en de Haveloozeweg. Tevens wordt langs de langzaamverkeersverbinding een speelvoorziening aangelegd die ook bedoeld is als voorziening voor de naastgelegen wijk.

Woonvisie 2018-2024

Op 7 november 2017 heeft de gemeente Goeree-Overflakkee haar woonvisie 2018-2024 vastgesteld. De woonvisie is een belangrijke basis voor de gemeentelijke beleidsuitvoering. Belangrijke thema's zijn betaalbaarheid van woningen, wonen met zorg en duurzaamheid. De volgende onderwerpen spelen een grote rol bij de woonvisie:

- Goeree-Overflakkee is een aantrekkelijk eiland om te wonen. De regionale visie Smart Water geeft Goeree-Overflakkee een duidelijke focus voor de ontwikkeling en het stimuleren van de lokale economie.
- De groei van de bevolking en de daling na 2030.
- De vergrijzing en ontgroening en de daarbij horende uitdagingen voor het leefbaar en vitaal houden van de kernen.
- Het passend wonen voor de meest kwetsbare inwoners van Goeree-Overflakkee.
- De verduurzaming van de woningvoorraad.

Vraaggestuurd ontwikkelen is essentieel voor de woningmarkt. Dit betekent dat plannen goed aansluiten op de vragen die nu nog niet in de bestaande voorraad bediend worden. Volgens het WoON-onderzoek is er onder andere behoefte aan woningen in het duurdere koopsegment. Dan gaat het om tweekappers en vrijstaande woningen. In de grote kernen met nog een groeiende bevolking en veel jonge huishoudens zal er voornamelijk worden geïnvesteerd en kunnen planmatige uitbreidingen plaatsvinden.

Kwalitatief zet de gemeente primair in op realisatie van nieuwe kwaliteiten die nu nog niet of onvoldoende in de gemeente Goeree-Overflakkee aanwezig zijn. Dit zijn onder andere woningen die een specifieke kwaliteit toevoegen aan het eiland, zoals variatie op een locatie (diverse woningtypen, financieringscategorieën en prijsklassen), collectieve woonvormen, nul-op-de-meterwoningen of andere innovatieve duurzaamheidsconcepten. De prioriteitsvolgorde is als volgt: projecten waarin rotte plekken worden opgeruimd, transformatielocaties, uitbreidingslocaties.

In het woningbouwprogramma, wat onderdeel is van de woonvisie, zijn voor de Smalle Gooye 2 woningen opgenomen. Dit woningbouwprogramma is echter gebaseerd op de woningbehoefteraming (WBR) van 2016 en zal herijkt worden aan de hand van de WBR2019 en de Trendraming 2019 (TR2019). In de laatstgenoemde wordt voor de gemeente Goeree-Overflakkee uitgegaan van 2.780 woningen in de periode 2020-2040. Het woningbouwprogramma wordt herijkt op basis van de nieuwe trend, waarbij de verwachting is dat realisatie van 12 woningen hierbinnen passend is.

Onderhavig plan voorziet in een kwalitatieve opgave met woningen in het duurdere koopsegment. Conform het afwegingskader in de woonvisie worden deze plannen met voorrang in behandeling genomen. Daarnaast wordt met deze woningen een specifieke kwaliteit toegevoegd aan het eiland.

Hoofdstuk 4 Kwaliteit van de leefomgeving

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien deze beleidsvelden dan ook naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de besluitvorming over het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling wordt dan ook onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen. Het is van belang om milieubelastende functies (zoals bepaalde bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen. Andersom moet in de ruimtelijke ordening nadrukkelijk rekening gehouden worden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu. Milieubelastende situaties moeten voorkomen worden.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. In juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. In de Erfgoedwet staat wat cultureel erfgoed is, hoe Nederland omgaat met roerend cultureel erfgoed, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe Nederland daar toezicht op houdt.

Op basis van de Beleidskaart Archeologie van de gemeente Goeree-Overflakkee zijn ter plaatse van het plangebied geen archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek is daarom niet benodigd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

Cultuurhistorie

Met de Erfgoedwet beschermt de overheid het cultureel erfgoed in Nederland. De Erfgoedwet heeft zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed vervangen waaronder de Monumentenwet 1988. Op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wettelijk verplicht om in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten in of in de directe omgeving van het plangebied, waarmee in het plan rekening moet of kan worden gehouden, zijn niet aanwezig.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Sommige activiteiten die planologisch mogelijk worden gemaakt, veroorzaken milieubelasting voor de omgeving. Andere (gevoelige) functies moeten juist beschermd worden tegen milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving.

Aan de noordzijde van het plangebied ligt een veldsportcomplex met verlichting. Voor een veldsportcomplex met verlichting geldt volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk waarbij het aspect geluid maatgevend is. De afstand wordt gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de inrichting tot de gevel van de woning. De bestemmingsgrens van de

sportbestemming ligt op een afstand van 50 meter tot het dichtstbij gelegen bouwvlak van onderhavig plan. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand.

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Phillipshoofjesweg. Hier zijn bedrijven toegestaan tot en met een milieucategorie van 3.2. Voor een bedrijf met een milieucategorie van 3.2 geldt een richtafstand van 100 meter in een rustige woonwijk. Het bedrijventerrein ligt vanaf de bestemmingsgrens tot aan het bouwvlak van het onderhavige plan op een afstand van circa 145 meter. Aan de richtafstand tot het bedrijventerrein wordt voldaan.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

4.4 Bodem

Om het risico uit te sluiten, dat mensen gezondheidsproblemen krijgen als gevolg van een langdurig verblijf op verontreinigde grond, dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

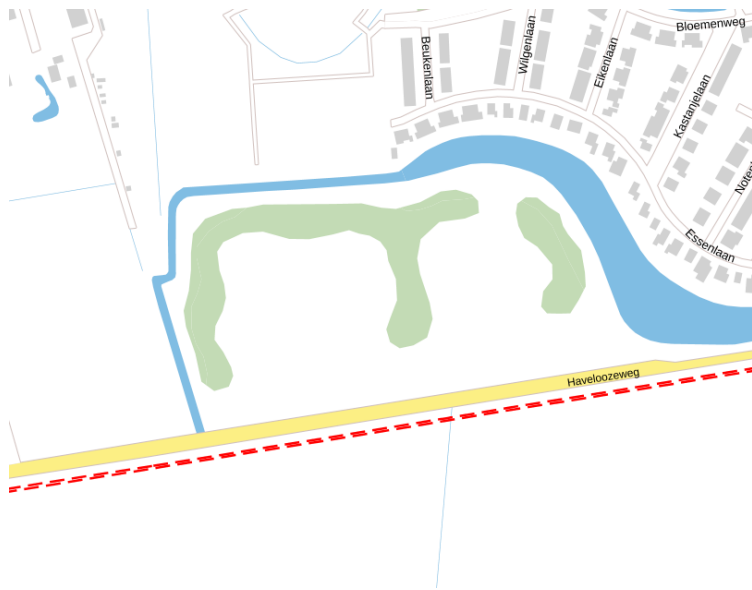
Ter plaatse van het plangebied is op basis van het geldende bestemmingsplan reeds een gevoelige bestemming toegestaan. Een bodemonderzoek is in het kader van het bestemmingsplan daarom niet benodigd. Dit aspect vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.5 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met risicobronnen in de omgeving.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Wel liggen er aan de zuidzijde van het plangebied, parallel aan de andere zijde van de Haveloozweg, twee hogedrukaardgastransportleidingen in beheer van de Gasunie Grid Services (zie figuur 8). De leidingen hebben de volgende gegevens:

volgnummer	druk	uitwendige diameter	afstand PR 10-6 contour	inventarisatie-afstand GR	kortste afstand tot het plangebied
W-538-27	40 bar	8 inch	om	95 m	circa 20 m
W-538-11	40 bar	8 inch	0 m	95 m	circa 20 m



Figuur 8 | Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

Voor de basisnetroutes heeft het ministerie een 'begrensd risicoruimte' toegekend, ook wel de basisnetafstand of het PR-plafond genoemd. De PR 10^{-6} contour geldt als norm. Dit is de contour waarbij de kans 1 op een miljoen is dat iemand overlijdt ten gevolge van een zwaar ongeval met het transport van de gevaarlijke stoffen. De PR 10^{-6} contour geldt als grenswaarde voor kwetsbare objecten, zoals ziekenhuizen, scholen, grote kantoren, grote hotels, grotere winkelcentra en woonwijken; dit type bebouwing mag niet in deze contour liggen. De PR 10^{-6} contour geldt als een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten, zoals verspreid liggende woningen, sportterreinen, speeltuinen, kleinere kantoren, hotels enzovoorts. Dit type bebouwing moet bij voorkeur niet in deze contour liggen. Beide buisleidingen hebben een risicoafstand PR 10^{-6} van 0 meter. Dit betekent dat het plaatsgebonden risico geen belemmering vormt voor het voorgenomen plan.

Een deel van het plangebied ligt wel binnen het GR plafond van 95 meter. Omdat het onderhavige plan een (beperkte) toename van personen met zich meebrengt is een verantwoording groepsrisico benodigd. Door de kleine toename van het aantal personen kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Er dient in te worden gegaan op de zelfredzaamheid van de in het gebied aanwezige personen en de beheersbaarheid van de calamiteit.

Voor het plan geldt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de zelfredzaamheid. Het betreft woningen met weinig bouwlagen waardoor de gebouwen snel te ontvluchten zijn. Daarnaast is het plangebied in tegenovergestelde richting van de risicobron, via de brug, te ontvluchten.

Voor hulpdiensten is het plangebied via verschillende richtingen te benaderen. Ook is er door de omliggende waterstructuur ruim voldoende secundair bluswater voorhanden.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het voorgenomen plan.

4.6 Geluid

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen). Bij ruimtelijke plannen kan akoestisch onderzoek nodig zijn om geluidhinder bij geluidgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai.

Een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd als een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van 12 woningen mogelijk en daarmee geluidsgevoelige objecten. De wegen binnen het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Op basis van de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen onderzoeksverplichting. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De Haveloozeweg heeft een snelheidsregime van 50 km/uur en daarmee een onderzoekszone van 250 meter. Op basis van de Wet geluidhinder dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, echter betreft de Haveloozeweg een doodlopende weg voor motorvoertuigen en ligt het plangebied aan het einde van deze weg. Daardoor bestaat de verkeersintensiteit ter plaatse van de Haveloozeweg grenzend aan het plangebied, uitsluitend uit bestemmingsverkeer voor de 12 woningen. De verkeersintensiteit is daarmee zodanig laag, dat op voorhand gesteld kan worden dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde niet zal overschrijden. Tevens ligt de dichtstbij gelegen woningen op een ruime afstand van circa 40 meter vanaf de weg.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.7 Kabels en leidingen

In het bestemmingsplan worden uitsluitend kabels en leidingen (gas, water, elektra, rioolpersleidingen) opgenomen die ruimtelijke relevantie hebben, of van belang zijn in het kader van externe veiligheid, beheer of gezondheidsrisico. Voor deze kabels en leidingen geldt een waarborgzone omdat deze wellicht een risico met zich meebrengen. Het gaat hier met name om een verhoogd risico als ze bij werkzaamheden worden geraakt.

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een hogedrukaardgastransportleiding. In het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied Dirksland' is de dubbelbestemming 'leiding-gas' opgenomen ter bescherming van deze gasleiding. In het kader van externe veiligheid is een beperkte verantwoording groepsrisico opgenomen (zie paragraaf 4.5). Omdat de leiding circa 20 meter van het plangebied af ligt is er geen risico op beschadigen van de leiding. Voor het overige zijn er geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

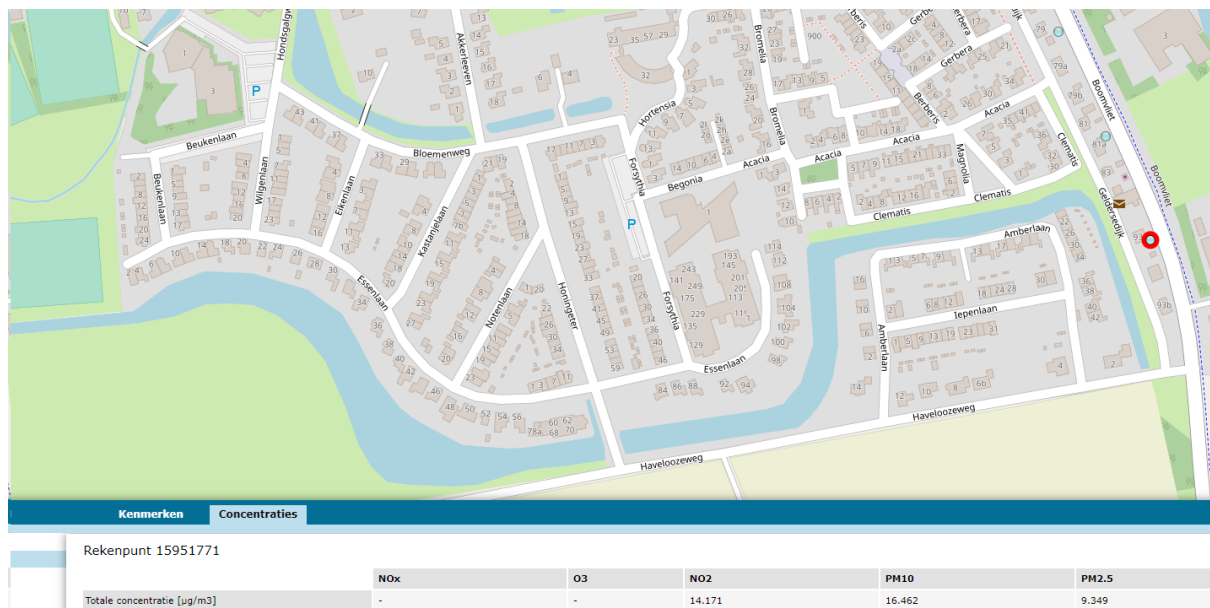
4.8 Luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Als het een ruimtelijk project of (te vergunnen) activiteit betreft, waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is, is geen toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit nodig. Beoordeeld moet worden of de ontwikkeling 'Niet In Betekende Mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentraties van diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) in de buitenlucht.

Als een project tot een toename voor NO₂ en PM₁₀ leidt die lager is dan de NIBM grens van 1,2 µg/m³ hoeft het project niet getoetst te worden aan de grenswaarden. Vanzelfsprekend moet er wel sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening.

In de regeling NIBM is aangegeven, dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen en één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt bestaat uit 12 vrijstaande woningen. Daarmee wordt ruim onder de NIBM-grens gebleven en kan geconcludeerd worden dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is niet benodigd.

Aan de hand van de NSL-monitoringstool kan de heersende luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Ter plaatse van het dichtstbijzijnde rekenpunt (15951771, Boomvliet) bedraagt de concentratie NO₂ 14,17 µg/m³, de concentratie PM₁₀ 16,46 µg/m³ en de concentratie PM_{2,5} 9,35 µg/m³. Daarmee blijven de concentraties ruim onder de grenswaarde van 35 µg/m³.



Figuur 9 | Uitsnede kaart NSL-monitoringstool (bron: www.nsl-monitoring.nl)

4.9 Natuur

De Wet natuurbescherming zorgt voor bescherming van gebieden, diersoorten, plantensoorten en bossen. De beschermde flora en fauna mag niet worden verstoord, verjaagd of worden gedood. Voorafgaand aan een ontwikkeling moet worden onderzocht of er beschermde dieren- of plantensoorten in het plangebied leven.

Gebiedsbescherming

Op een afstand van circa 700 meter ligt ten westen van de Armenweg een ecologische verbinding en een natuurgebied die onderdeel zijn van het Natuur Netwerk Nederland. Door de grote afstand heeft het plan geen nadelige invloed op dit gebied.

Op een afstand van ruim 2 kilometer is het Natura2000-gebied Grevelingen gelegen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 over de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) en de nieuwe AERIUS-Calculator (versie 2020) moet en kan voor het plan de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura2000-gebieden worden berekend. De uitgangspunten en rekenresultaten zijn opgenomen in Bijlage 1 bij dit plan. Uit de berekening komt voort dat er geen uitkomsten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen consequenties voor de instandhouding van stikstofgevoelige natuurgebieden. Significant negatieve effecten op Natura2000-gebieden kunnen worden uitgesloten.

Soortenbescherming

Het plangebied bestaat uit gras en struikgewas. In het plangebied wordt zoveel mogelijk van deze kwaliteit behouden en waar mogelijk versterkt. Zo wordt aan de zuidzijde van het plangebied een nieuwe groensingel aangeplant. Dit betekent dat er weinig struikgewas wordt verwijderd. Dit is beschreven en vastgesteld in het beeldkwaliteitsplan. Het gras wordt regelmatig gemaaid waardoor zich hier geen beschermde plant- en/of diersoorten hebben kunnen vestigen in de zin van een vaste rust- en/of verblijfplaats.

4.10 Verkeer en parkeren

Een goede ontsluiting en voldoende parkeerfaciliteiten zijn belangrijk voor een goed functionerende ontwikkeling. In deze paragraaf wordt aandacht besteed aan de gevolgen van het plan op de verkeerssituatie in de omgeving, de verkeersgeneratie, de ontsluiting en de wijze waarop voldoende parkeergelegenheid in het plan is gewaarborgd.

Infrastructuur

Binnen het plangebied is één ontsluitingsweg opgenomen. De ontsluitingsweg is aangesloten op de Haveloozeweg. Daarnaast ligt er door het plangebied een wandelpad langs de groensingels en wordt er richting het noorden een fiets- en voetgangersbrug aangelegd. Op deze manier wordt de noordelijk gelegen wijk met het plangebied verbonden.

De Haveloozeweg is een voor motorvoertuigen doodlopende weg met een snelheidsregime van 50 km/uur. Vanaf de kruising met de Honingeter bestaat de weg nu nog uit een smalle landweg. Het profiel van de weg wordt aangepast waarbij de weg wordt verbreed en een vrijliggend voetpad wordt aangelegd. Tevens zal het snelheidsregime worden verlaagd naar 30 km/uur.

Parkeren

Om voldoende parkeergelegenheid te realiseren is het plan getoetst aan de richtlijnen uit de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. De uitgangspunten voor de berekening is het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' (zie onderstaande tabel).

Type woning	Aantal woningen	Minimum aantal parkeerplaatsen per woning	Maximum aantal parkeerplaatsen per woning	Totaal aantal parkeerplaatsen
Koop, huis, vrijstaand	12	1,9	2,7	23 tot 33

Er zijn in totaal minimaal 23 parkeerplaatsen en maximaal 33 parkeerplaatsen benodigd. Omdat het vrijstaande woningen betreffen op ruime percelen, is op eigen terrein voldoende ruimte voor de aanleg van drie parkeerplaatsen per woning. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van 33 parkeerplaatsen. Daarnaast is langs de weg ruimte voor 23 bezoekersparkeerplaatsen. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm.

Verkeersgeneratie

Om de verkeersgeneratie te berekenen die het plan met zich meebrengt is de CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren' gebruikt. De uitgangspunten voor de berekening is het gebiedstype 'rest bebouwde kom' en stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk'. Het plan zal op basis van de kengetallen in totaal maximaal 103 motorvoertuigen per etmaal genereren. Doordat het profiel van een deel van de Haveloozeweg wordt aangepast, vormt de infrastructuur geen belemmering voor een goede afwikkeling van de extra verkeersgeneratie.

Type woning	Aantal woningen	Minimum verkeersgeneratie	Maximum verkeersgeneratie	Totaal verkeersgeneratie
Koop, huis, vrijstaand	12	7.8	8.6	94 tot 103

4.11 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. Beschreven moet worden op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beiden is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit, verdroging, etc., te voorkomen.

Bestaande situatie

Het plangebied is in de huidige situatie geheel onbebouwd. Echter is er in het geldende bestemmingsplan wel bebouwing toegestaan. Het maximum oppervlakte bebouwing bedraagt 2000 m². Er is geen oppervlaktewater aanwezig in het plangebied.

Toekomstige situatie

In het plangebied worden 12 nieuwe vrijstaande woningen gebouwd. Het totale nieuwe dakoppervlak bedraagt

circa 1.291 m². Voor de tuinen is rekening gehouden met 10% verharding. De oppervlakte bedraagt daarmee 4120,3 m². De nieuwe infrastructuur brengt een extra verharding van 2406 m² met zich mee. In totaal wordt door onderhavige ontwikkeling 1.542 m² verharding toegevoegd.

Watercompensatie

Door een toename aan verharding kan hemelwater niet langer infiltreren in de bodem, maar stroomt dit versneld af naar het oppervlaktewatersysteem. Als gevolg van deze versnelde afvoer wordt het oppervlaktewatersysteem meer belast. Om deze belasting te reduceren moeten compenserende voorzieningen worden aangebracht. Conform de voorschriften van het Waterschap Hollandse Delta dient 10% van het verhard oppervlak aan waterberging te worden aangebracht. Hierbij wordt de oppervlakte van de voetprint van de woning voor 100% meegerekend en de oppervlakte van tuinen bij vrijstaande woningen voor 25%. In sommige gevallen is de eis tot compensatie zwaar ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename van maximaal 500 m² in stedelijk gebied en 1.500 m² in landelijk gebied via een algemene regel, vrijgesteld van compensatieplicht. Indien in het plangebied bestaande verharding wordt verwijderd, mag deze worden verrekend met de toename in verhard oppervlak als gevolg van de bouw van de woning. De watercompensatie dient plaats te vinden binnen het peilgebied waar de toename aan verharding plaatsvindt.

Binnen het plangebied is feitelijk geen verharding aanwezig. Planologisch is het toegestaan 2.000 m² te bebouwen. Als verhard oppervlak is 25% van 60.000 m² aangehouden (=15.000 m²).

Bestrating:	
Trottoirs+achterpaden	588
Wegen+parkeren	2406
Bebouwing	
Vrijstaand	1291
Bijgebouwen	1800
Percelen (tuin)	
Vrijstaande woningen	10283
Totaal	16368
Bestaand dakoppervlak (planologisch)	2000
Bestaande verharding (theoretisch)	15000
Totaal toename verharding	-632

De totale nieuwe bebouwd en verhard oppervlak blijft onder de nu al toegestane (planologische) hoeveelheid. Omdat er voor het bestemmingsplan 'Smalle Gooye' reeds compensatie heeft plaatsgevonden is compensatie niet benodigd.

Waterkwaliteit

Het plan heeft geen effect op de waterkwaliteit. Het ontstaan van vervuilingbronnen wordt zoveel mogelijk voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee worden geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten of pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitloggen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben).

Bodemdeling

Het (grond)waterpeil wordt niet aangepast als gevolg of ten behoeve van dit plan. Eventuele bodemdaling in de omgeving zal niet door het plan worden beïnvloed.

Veiligheid

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen

Het plangebied zal worden aangesloten op het gemeentelijk gemengde rioleringsstelsel. Het beheer en onderhoud van het inzameling- transportstelsel van afvalwater, kortom de riolering ligt bij de gemeente. Het waterschap is verantwoordelijk voor de zuivering van het aangeleverde afvalwater. Het onderhoud aan afvoervoorzieningen en bergingsvijvers van hemelwater op eigen terrein is voor rekening van de eigenaren van de betreffende percelen.

4.12 Milieu Effect Rapportage

In onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. zijn diverse activiteiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt. Hierbij moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) belangrijke nadelige milieugevolgen. Als deze niet uitgesloten kunnen worden geldt een m.e.r.-plicht.

In onderdeel D is per activiteit de drempelwaarde benoemd. Als een activiteit voorkomt in onderdeel D en boven de drempelwaarde komt, geldt voor het te nemen besluit een m.e.r.-beoordelingsplicht. Indien er activiteiten plaatsvinden die in onderdeel D zijn opgenomen, maar onder de drempelwaarde blijven, dient er nagegaan te worden of het project grote milieugevolgen heeft. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria uit bijlage III van de Europese richtlijn m.e.r..

De hoofdcriteria waaraan getoetst moet worden zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect. Het bevoegd gezag dient vervolgens voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een besluit te nemen of er een MER moet worden opgesteld. De grondslag hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

In onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de activiteit 'stedelijk ontwikkelingsproject' opgenomen met een drempelwaarde van 100 hectare of 2000 of meer woningen. Of er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is afhankelijk van de aard en omvang van de ontwikkeling. In onderhavig plan worden twaalf woningen mogelijk gemaakt in een gebied waar reeds woningbouw mogelijk was in de vorm van een landgoed met 6 wooneenheden. Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling in een gebied waar reeds een (woningbouw)ontwikkeling was voorzien, wordt dit niet beschouwd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject'. Tevens zijn er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten, omdat de milieu-effecten zeer beperkt zijn (zie paragraaf 4.2 t/m 4.11). Het opstellen van een (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsnotitie is niet nodig.

4.13 Conclusie

Omgevingsaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de ontwikkeling. Planologische medewerking aan het initiatief ligt dan ook in de rede.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

Voor bouwplannen zoals die zijn aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het uitgangspunt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt. Van de verplichting een exploitatieplan vast te stellen kan onder andere worden afgeweken als het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst of doordat de verplicht te verhalen kosten zijn verdisconteerd in de grondprijs.

Dit plan voorziet in de bouw van 12 vrijstaande woningen. Dit betreft een bouwplan, zoals dat hierboven is benoemd. In voorkomende gevallen sluit de gemeente Goeree-Overflakkee met de initiatiefnemer een overeenkomst waarin onder andere het kostenverhaal is geregeld. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Ook eventuele planschade wordt op de initiatiefnemer verhaald. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning zullen de gebruikelijke leges in rekening worden gebracht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is voor dit plan van toepassing. In het kader van dit bestuurlijke vooroverleg is het plan in ieder geval toegezonden aan de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio. Een samenvatting en beantwoording van de overlegreacties is opgenomen in de Nota van beantwoording in Bijlage 2 van deze toelichting.

Inspraak

Conform de Wet ruimtelijke ordening is het niet verplicht om een inspraakprocedure te volgen. Voor dit plan is gekozen wel een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en voor inspraak vrij te geven, voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure. Tijdens de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld om schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan. Een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties is opgenomen in de Nota van beantwoording in Bijlage 2 van deze toelichting.

Ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 Wro in combinatie met afdeling 3.4 Awb wordt een ontwerpbestemmingsplan, na voorafgaande bekendmaking, gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een ieder is dan in de gelegenheid zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Vaststelling van het bestemmingsplan, al dan niet in gewijzigde vorm, gebeurt met inachtneming van de ingediende zienswijzen.



Goessestraatweg 17A, 4421 AD, Kapelle

+31 (0) 85-9020222 • info@juust.nl

juust.nl