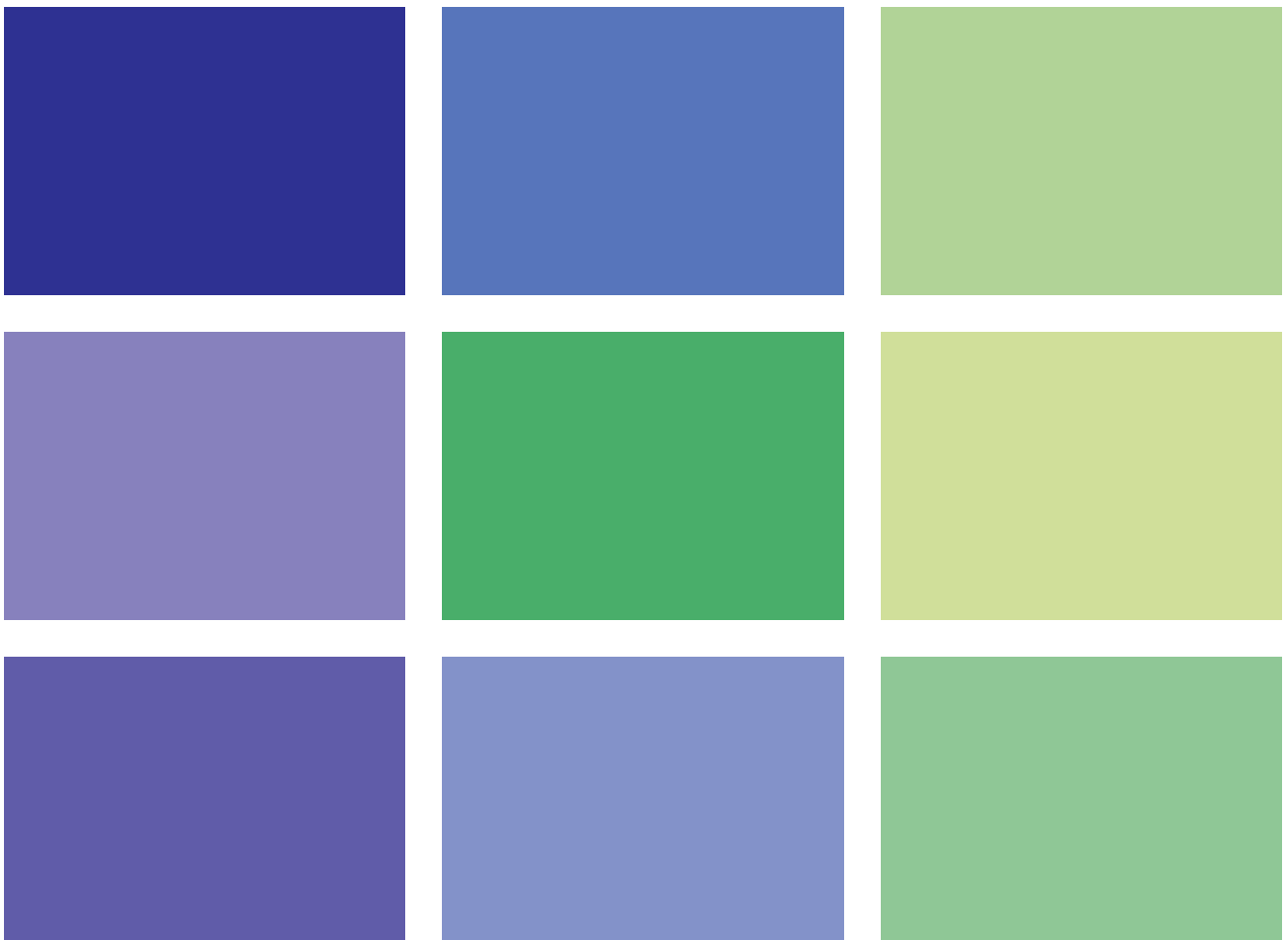


Wijzigingsplan

Bommelsedijk 1 - 3 te Den Bommel

Gemeente Goeree-Overflakkee



Wijzigingsplan

Bommelsedijk 1 - 3 te Den Bommel

Gemeente Goeree-Overflakkee

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum vaststelling:

26 mei 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253233-01c

REG01-0253233-01a

TEK01-0253233-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.1924.Bommelsedijk1tot3.BP30

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	2
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Het initiatief	5
2.2	Verkeer en parkeren	5
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid,	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Conclusie	14
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Externe veiligheid	18
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Kabels en leidingen	19
4.7	Water	20
4.8	Flora en fauna	22
4.9	Archeologie & cultuurhistorie	24
5	Juridische planopzet	25
5.1	Plansystematiek	25
5.2	Bestemming	25
6	Haalbaarheid	27
6.1	Financieel	27
6.2	Maatschappelijk	27

Bijlagen:

1. Brief verplaatsing gasleiding, 31 januari 2012
2. Verkennend bodemonderzoek, BodemOnderZoeker BV, 31 mei 2005
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Wematech Milieu Adviseurs, september 2007
4. Update quickscan natuurwaarden, Staro Bos- en natuurbeheer BV, 3 april 2012
5. Nota van beantwoording zienswijzen



Ligging plangebied binnen Achthuizen (bron: BING Maps, 2012)



Begrenzing plangebied (bron: BING maps, 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggend planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van vier woningen. Deze ontwikkeling past niet in het vigerend bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde' voor deze locatie. Het voorliggend initiatief is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan. Middels het toepassen van de, voor het plangebied opgenomen, wijzigingsbevoegdheid kan echter medewerking worden verleend aan het bouwplan. Tot dit doel is reeds in 2008 het 1^e wijzigingsplan 'Achthuizen, locatie Bommelsedijk 1-3 te den Bommel' opgesteld. Hiertegen is echter beroep ingesteld tegen het besluit tot vaststelling. Bij besluit, d.d. 9 maart 2011, heeft de Raad van State een uitspraak gedaan op de hierop ingediende bezwaren en deze gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond verklaard. Hierbij is het bestemmingsplan vernietigd verklaard.

De Raad van State heeft het vaststellingsbesluit van de gemeente vernietigd vanwege de lage druk aardgasleiding in het plangebied. Het college van burgemeester en wethouders had bij de vaststelling van het plan ten onrechte niet onderzocht wat de concrete bouw mogelijkheden zijn, indien de afstanden uit de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, in acht waren genomen, zodat niet kon worden beoordeeld of ter plaatse zonder risico's een goed woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd.

In overleg met de leidingbeheerder is overeengekomen dat de leidingbeheerder bereid is de bedoelde leiding te verleggen, waardoor de aanwezige belemmering van deze leiding is verdwenen. Hiertoe is middels een schriftelijke reactie, d.d. 31 januari 2012, richting het college van B&W aangegeven dat de opdrachtgever, indien goedkeuring wordt verkregen voor het voorliggend initiatief, er zorg voor zal dragen de aanwezige gasleiding te verplaatsen zoals vastgelegd in de Circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen, alvorens gestart zal worden met de bouwwerkzaamheden.

Het 2^e wijzigingsplan 'Achthuizen, locatie Bommelsedijk 1-3 te den Bommel' voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de realisatie van de woningen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend initiatief is gelegen in de gemeente Goeree-Overflakkee aan de Bommelsedijk te Den Bommel aan de zuidzijde van het gehucht Zuidzijde, nabij de Kleine Kreek. Het betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Oostflakkee onder sectie F, nummer 468 en 280, met een totale omvang van circa 1.470 m². De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de Bommelsedijk en aan de oostzijde door het open agrarisch landschap. De zuidelijke en noordelijke begrenzing wordt gevormd door een buurttuin. De ligging en begrenzing van het projectgebied is weergegeven op nevenstaande afbeeldingen

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels, waarin voornamelijk wordt verwezen naar het vigerende bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde' voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de plankaart vermelde bestemmingen, en voorliggende toelichting waarin de keuzes die in het wijzigingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De plankaart vormt samen met de voorschriften het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde'. Dit bestemmingsplan is op 5 juli 2012 vastgesteld door de voormalige gemeenteraad van Oostflakkee en is op 31 juli 2013 deels onherroepelijk geworden. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Groen' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - landschappelijke en cultuurhistorische waarden' en 'Waterstaat - Waterkering'.

Voor het gehele plangebied is eveneens een gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' opgenomen. Deze is in de regels van het bestemmingsplan beschreven in artikel 6.3.1.

Hierin is bepaald dat Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1' voor zover gelegen binnen het op de plankaart aangegeven 'wro-zone - wijzigingsgebied 2', met dien verstande dat;

- het aantal woningen ten hoogste 4 bedraagt;
- de goothoogte van de woningen ten hoogste 5 meter bedraagt;
- de bouwhoogte van de woningen ten hoogste 8 meter bedraagt;
- voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de uitvoerbaarheid van de woningbouw in het plangebied die met een rechtstreekse of uit te werken bestemming is opgenomen niet in de weg staat;
- gebleken is dat de bodem geschikt is voor de functie;
- met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' is aangetoond dat de woningen de belangen van de ter plaatse gelegen aardgasleiding niet schaden.

Conclusie

De voorgenomen realisatie van de woningen past niet in het vigerend bestemmingsplan, maar past wel binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. Deze wijzigingsbevoegdheid houdt in dat de bestemming te wijzigen is in de bestemming 'Wonen - 1' (artikel 15 van het vigerende bestemmingsplan) met een maximum van 4 woningen. Hierbinnen past het projectvoorstel. In dit wijzigingsplan is de uitbreiding toegelicht en op de noodzakelijke punten onderbouwd.



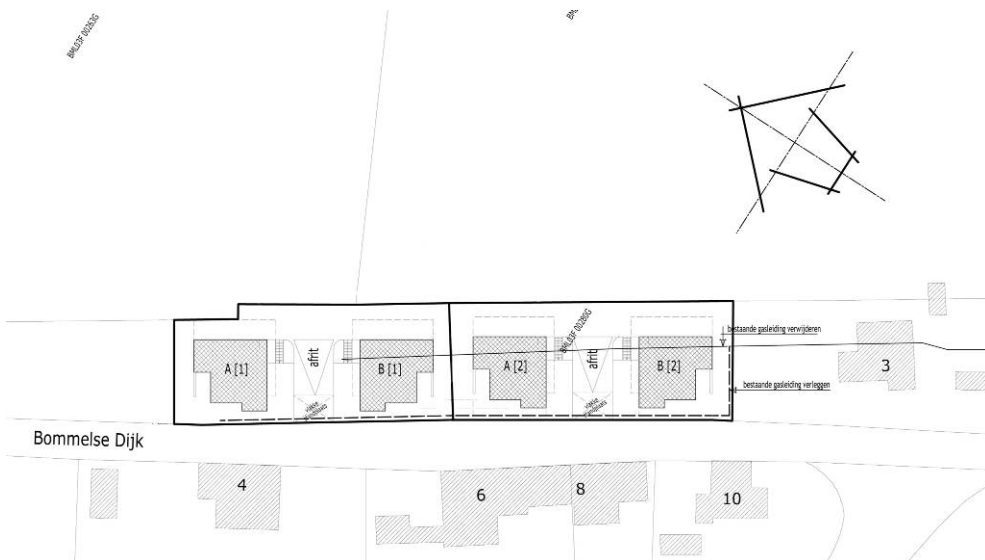
Uitsnede bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde' (www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de voorgenomen ontwikkeling en hoe deze is vertaald naar voorliggend wijzigingsplan. In hoofdstuk 3 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. De juridische vertaling staat beschreven in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid beschreven en wordt een toelichting gegeven op de gevolgde procedures.



Bestaande situatie plangebied en omgeving (google maps, 2012)



Projectvoorstel (Architectenburo Luud van Ginniken bv)

2 Planbeschrijving

2.1 Het initiatief

Het planvoornemen is gelegen in de gemeente Goeree-Overflakkee, in het gehucht Zuidzijde. Zuidzijde is gelegen op één van de oudste stukken van het eiland Goeree-Overflakkee en is voornamelijk bekend om de oude watertoren die daar staat. Het plangebied van het voorliggend initiatief is gelegen aan de Bommelsedijk te Den Bommel aan de zuidzijde van het gehucht Zuidzijde, nabij de Kleine Kreek.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de oprichting van vier vrijstaande woningen aan de Bommelsedijk te Den Bommel. De woningen worden gedeeltelijk tegen de dijk gebouwd. Het zijn relatief bescheiden woningen. De voorzijde van de woningen bestaan uit één bouwlaag met kap met een nokrichting evenwijdig aan de as van de dijk. Aan de achterzijde van de woningen is een terras gesitueerd. De nieuwe bebouwing past in het bebouwingspatroon van de dijkbebouwing die reeds aanwezig is.

Aan de dijk bestaat de woning uit één bouwlaag met kap en aan de andere zijde uit twee bouwlagen met kap. De woningen worden circa 11 x 17 meter. Hieraan vast komt aan de achterkant nog eens een terras van circa 11 x 3 meter en een looppad van 1,2 meter breed aan de zijkant van de woning.

2.2 Verkeer en parkeren

De beoogde ontwikkeling is in december 2009 positief beoordeeld door de Verkeerscommissie van de toenmalige gemeente Oostflakkee. Gezien de verstreken tijd is, in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure, het initiatief opnieuw getoetst door de werkgroep Verkeer van de gemeente Goeree-Overflakkee. Dit op basis van de actuele parkeer- en verkeerscijfers, in relatie tot de verkeersveiligheid.

De reden dat onder meer zorgvuldig aandacht besteedt dient te worden aan de verkeersveiligheid is het feit dat de Bommelsedijk ter plaatse een vrij smalle plattelandsweg is, bestemd voor de afwikkeling van het lokale verkeer. De maximale toename van het verkeer, uitgaande van 100% autogebruik van bewoners/bezoekers is voor het omringende wegennet relatief gering. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

Hierbij is als randvoorwaarde benoemd dat om de doorstroming en verkeersveiligheid te garanderen een parkeerverbod aan één zijde van de Bommelsedijk vastgesteld dient te worden. De gemeente Goeree-Overflakkee is naar aanleiding van deze aanbeveling voornemens een verkeersbesluit te nemen om dit parkeerverbod in te stellen. Dit parkeerverbod wordt nader uitgewerkt in overleg met de omwonenden zodat de bestaande inritten en garages gerespecteerd worden.

Op basis van het voorgenomen parkeerverbod is het niet wenselijk dat er voor de beoogde ontwikkeling parkeervoorzieningen in de openbare ruimte noodzakelijk zijn. De parkeerbehoefte dient dus volledig op eigen terrein opgevangen te worden.

Om inzicht te bieden in de voorgenomen ontwikkeling is de parkeerbehoefte derhalve nader verantwoord middels de toepassing van de ASVV 2012. Hierin wordt gebruik gemaakt van de meest actuele parkeernormen, zoals toegepast in publicatie 317 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is onderscheid gemaakt in verschillende stedelijke zones, waarbij het plangebied is aangewezen als een weinig stedelijk gebied, gesitueerd in het buitengebied. De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning is hierbij minimaal gesteld op 2 parkeerplaatsen per woning. In het projectvoorstel is per woning voorzien in één overdekte parkeerplaats onder het terras en één parkeerplaats naast de woning zelf.

Op basis van het voorgaande is door de werkgroep Verkeer geconcludeerd dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en dat er geen sprake is van een verkeersonveilige situatie.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het projectgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het relevante beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het projectgebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid,

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten, kiest het Rijk voor het versterken van de ruimtelijk-economische structuur door het integraal benutten en uitbouwen van de kracht van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren, internationale verbindingen en mainports.

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

Op de kaartbeelden behorende bij de SVIR behoort het plangebied tot de kansrijke gebieden voor windenergie. Het doel van dit nationaal belang is het ruimtelijk mogelijk maken van de doorgroei van windenergie op land tot minimaal 6000 MW in 2020. Binnen deze gebieden gaat het Rijk in samenwerking met de provincies locaties voor grootschalige windenergie aanwijzen.

Conclusie

Voor het plangebied van dit wijzigingsplan geeft het Barro geen specifieke regels. Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Visie ruimte en mobiliteit

Provinciale Staten hebben op 9 juli 2014 de Visie Ruimte en Mobiliteit (VRM) vastgesteld. Het hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De Visie ruimte en mobiliteit biedt geen vast omljnd ruimtelijk eindbeeld, maar wel een perspectief voor de gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland als geheel. De visie geeft zekerheid over een mobiliteitsnetwerk dat op orde is en de reiziger en de vervoerder keuzevrijheid biedt, en bevat voldoende flexibiliteit om in de ruimtelijke ontwikkeling te reageren op maatschappelijke initiatieven.

Dit uitgangspunt biedt houvast voor ruimtelijke plannen en voor investeringen in ruimte en netwerk en geeft duidelijkheid over de randvoorwaarden die de provincie daaraan stelt. Hierbij geven vier rode draden richting aan de gewenste ontwikkeling en handelen van de provincie: beter benutten en opwaarderen van wat er is, het vergroten van de agglomeratiekracht, verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het bevorderen van de transitie naar een water- en energie-efficiënte samenleving.

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. 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).

Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengevat in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten en een aantal bepalingen in de verordening. Dit beleid maakt naar zijn aard meerdere uitleg mogelijk.

Vanuit de nieuwe sturingsfilosofie is dit een kans en geen bedreiging. Gelet op het gezamenlijke belang is een gedeelde opvatting over de uitleg en interpretatie van het kwaliteitsbeleid per concreet gebied wenselijk. Daarmee ontstaat ruimte voor maatwerk.

Hierna wordt nader ingegaan op de, voor het planvoornemen, relevante aspecten.

Mobiliteit en bebouwde ruimte

De ontwikkeling van mobiliteit en de ontwikkeling van de bebouwde ruimte raken en versterken elkaar. De provincie koppelt de ruimtelijke ontwikkeling aan het op orde brengen en opwaarderen van het mobiliteitsnetwerk. Voor de bebouwde ruimte streeft de provincie naar een compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied. De provincie zet ten eerste in op verdichting, concentratie en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

Dit beleid voorziet in de maatschappelijke vraag naar betaalbare woningen nabij (stedelijke) voorzieningen, waaronder hoogwaardig openbaar vervoer. In gebieden met een eenzijdige samenstelling van functies en bevolking, vormen herstructurering, stedelijke transformatie en functiemenging een belangrijke opgave. Zo wil de provincie sociaal-ruimtelijke segregatie tegengaan. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om woonwijken of voormalige groeikernen met een eenzijdig woningaanbod of onvoldoende werkgelegenheid.

Wonen

De provincie wil dat wordt voorzien in de maatschappelijke vraag naar woningen. Die vraag ontwikkelt zich sinds enkele jaren onomkeerbaar door structurele demografische ontwikkelingen. Door dit alles blijft het aantal huishoudens aanzienlijk groeien en betreft die groei per saldo bijna uitsluitend huishoudens met één inkomen. Die groep zoekt naar betaalbare woningen bij bestaande voorzieningen. De huishoudensgroei vindt voor het overgrote deel plaats in de stedelijke agglomeratie. In delen van het Groene Hart en op de eilanden hoeft de woningvoorraad steeds minder te groeien; in sommige gebieden daalt het aantal huishoudens al voor 2030.

De woningmarkt is een voorraadmarkt. In het overgrote deel van de vraag kan worden voorzien door (her)gebruik, vernieuwbouw, renovatie, verhuur en verkoop van de bestaande voorraad. Het accent van de bouwbehoefte op stads-en dorpscentra en hun directe omgeving, past goed bij de ruimtelijk gewenste ontwikkeling van Zuid-Holland. Als op die plaatsen wordt gebouwd, kunnen voorzieningen beter worden benut of versterkt (HOV), de leefbaarheid en agglomeratiekracht worden versterkt en de groene ruimte worden gespaard.

Conclusie

Het doel van de beoogde ontwikkeling is om vier vrijstaande woningen te realiseren op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerend bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde'. Het planvoornemen is op basis van de kwaliteitskaart 'laag van de stedelijke occupatie' onderdeel van het bestaand bebouwd gebied (steden en dorpen) en de overgang naar het landschap (stad- en dorpsranden).

Het planvoornemen sluit hiermee aan op de provinciale doelstelling om de bebouwde ruimte beter te benutten door middel van verdichting, herstructurering of binnenstedelijke transformatie.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

Samen met de Visie Ruimte en Mobiliteit is de Verordening ruimte 2014 op 9 juli 2014 vastgesteld en per 1 augustus 2014 inwerking getreden. De verordening is vastgesteld met het oogmerk van juridische doorwerking van een deel van het ruimtelijk beleid en bevat daarom regels voor bestemmingsplannen en daarmee gelijkgestelde ruimtelijke plannen.

Duurzame verstedelijking

In het kader van duurzame verstedelijking is het uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte een betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Onder bestaand stads- en dorpsgebied wordt verstaan een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Dit betekent dat stedelijke ontwikkeling daarom primair plaatsvindt binnen het bestaand stads- en dorpsgebied. In afwijking hiervan kan een bestemmingsplan voorzien in nieuwe verstedelijking of uitbreiding van bestaande verstedelijking indien de noodzaak om buiten bestaand bebouwd gebied de verstedelijking uit te breiden is aangetoond. Dit is conform de 'ladder voor duurzame verstedelijking' die sinds 1 oktober 2012 in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) als motiveringseis is opgenomen.

De provincie Zuid-Holland heeft de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in de verordening, om het provinciaal belang bij toepassing van deze ladder te benadrukken. Dit biedt tevens de mogelijkheid om enkele begrippen die voor meerdere uitleg vatbaar zijn, te verduidelijken voor de specifieke Zuid-Hollandse situatie. Om een vrijblijvend karakter te vermijden, heeft de ladder zoals opgenomen in de verordening daarom niet alleen betekenis voor de toelichting van het bestemmingsplan maar ook voor de inhoud.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 2.1.1.)

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuur besluiten. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Voordat gestart wordt met het onderbouwen van de behoefte aan de hand van de ladder, moet allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling een definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In de definitiebepaling voor stedelijke ontwikkeling zijn geen ondergrenzen opgenomen. Het moet echter gaan om een ruimtelijke ontwikkeling van enige omvang. Op grond van recente jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat kleinschalige woningbouwontwikkelingen niet onder het begrip voor 'stedelijke ontwikkeling' vallen, aangezien dan geen sprake is van een 'woningbouwlocatie'. In verschillende uitspraken¹ heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geoordeeld dat de realisering van een beperkt aantal woningen niet valt aan te merken als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

Conclusie

In onderhavig geval betreft de ontwikkeling de toevoeging van 4 woningen, op een locatie direct grenzend aan een bestaand bebouwingslint. In het licht van de actuele jurisprudentie wordt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet beschouwd als een 'stedelijke ontwikkeling' in het kader van het Bro. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit initiatief dus niet nodig.

1 onder andere 201405237/1/R2, 24 december 2014, Wijchen (8 woningen), 201401119/1/R1, 8 april 2015, Tubbergen (9 woningen), Renkum (7 woningen), 201311233/1/R4, 27 augustus 2014, Weststellingwerf (4 woningen)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee

In 2010 is door het toenmalige Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee opgesteld. De toenmalige gemeenteraden van het eiland hebben de visie in december 2010 vastgesteld. In de Intergemeentelijke Structuurvisie Goeree-Overflakkee (RSG) worden de ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten integraal behandeld en wordt de ruimtelijke koers van het eiland tot 2030 uitgezet. Dit betekent dat fundamentele keuzes worden gemaakt. De waargenomen trend van sociaaleconomische terugloop dient te worden doorbroken. Enerzijds zonder de kernkwaliteiten van het eiland (kust, rust, natuur en ruimte) uit het oog te verliezen. Anderzijds door ruimte te bieden aan kwalitatieve plannen voor het eiland. De RSG bestaat uit twee documenten: een visie en een onderbouwend analysedocument.

In de structuurvisie wordt de volgende centrale visie geschetst: Goeree-Overflakkee is een authentiek en vitaal belevingseiland in de Delta. Daarin is het ontspannen wonen, werken en recreëren in dorpen en landschappen met een hoge herkenbare ruimtelijke kwaliteit. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. De belangrijkste economische peiler is de toeristische sector. Ook andere economische initiatieven zijn welkom, als zij qua aard en schaal inpasbaar zijn in de cultuurhistorisch waardevolle landschapsstructuur en het open agrarisch karakter van het eiland.

Voor Middelharnis speelt de versterking van de historische havenkanalen een rol. Om de beleving en het karakter daarvan te versterken, is voorzien in de toevoeging van hoogwaardige woningbouw langs deze kanalen. Het is de bedoeling de ontwikkeling van Middelharnis Noord te combineren met de ontwikkeling van een jachthaven en opwaardering van het havenkanaal. Daarbij zijn er ook mogelijkheden voor combinatie met natuur en dag- en verblijfsrecreatie. De relatie tussen het dorp en het Haringvliet wordt met deze integrale gebiedsontwikkeling hersteld. Dit gebied is niet opgenomen in het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Vanwege het specifieke karakter van het plan wordt hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld.

In de structuurvisie is Achthuizen aangewezen als een 'kleine woonkern' van Goeree-Overflakkee. Voor de buurtschappen, waaronder Zuidzijde, geldt een beleid van behoud en waar nodig vernieuwing.

3.3.2 Toekomstvisie gemeente Goeree- Overflakkee

De gemeenteraad van de voormalige gemeente Oostflakkee heeft op 9 oktober 2008 een strategische toekomstvisie 2030 vastgesteld met de titel "Oostflakkee, groene poort van de delta". De visie is tot stand gekomen na een interactief proces met verschillende partijen. In deze visie wordt een beeld geschetst van waar de gemeente in de toekomst wil staan op het gebied van wonen, werken en welzijn.

Hierbij wordt serieus (voor)geïnvesteed in robuuste groene (landschaps)structuren en in het behoud van de diverse karakters van de kernen.

En er wordt actie ondernomen op het aantrekken van nieuwe vormen van werkgelegenheid, die gelokt zullen worden met ruimte, bereikbaarheid en groene kwaliteit. De gemeente heeft duidelijke kwaliteiten die een vertrekpunt zijn voor dit scenario.

Deze kwaliteiten zijn:

- de nabijheid van (buitendijkse) natuur aan Krammer Volkerak en Haringvliet;
- historische landschapsstructuren die dragers kunnen zijn voor nieuwe kwaliteit (dijken, kreken);
- de historische karakteristieken van de kernen;
- de raakvlakken tussen kernen en water;
- de voorzieningen in de kernen;
- de grote infrastructuur en bedrijvigheid.

De woonkern Achthuizen alsmede het buurtschap Zuidzijde zijn gesitueerd in het agrarisch middengebied van de gemeente. Achthuizen ontleent haar identiteit aan de dijksstructuur. Door het aanzicht van de dijken en de bijbehorende gevarieerde bebouwing te verbeteren wordt het woningaanbod, de woonomgeving alsmede het karakter van het dorp versterkt. Ook wordt zo de aantrekkelijkheid voor recreatief verkeer vergroot. Hiermee versterkt Achthuizen haar functie van recreatief kruispunt en profiteert zij van haar centrale ligging in het buitengebied.

3.3.3 Woonvisie en woningbouwprogramma 2014 - 2020

De gemeente Goeree-Overflakkee is als nieuwe gemeente van start gegaan en als gevolg daarvan is het woonbeleid van de vier voormalige gemeenten op elkaar afgestemd. Dit vraagt om regie van de gemeente om een zo groot mogelijk deel van de geplande woningbouwprogramma te kunnen uitvoeren en te zorgen dat vraag en aanbod op de woningmarkt zowel op de korte als op de lange termijn op elkaar worden afgestemd. Tot dit doel is een woonvisie opgesteld waarbinnen de gemeente haar ambities, doelstellingen en beleid vastlegt voor het wonen binnen de gemeente.

De gewenste woningvoorraadtoename, op basis van de woonbehoefteraming 2010-2019, voor de gemeente Goeree-Overflakkee betreft circa 1.250 woningen. In de periode van 2010 tot 2012 zijn circa 325 woningen toegevoegd aan de beschikbare woningvoorraad. Op basis van deze cijfers kunnen in de periode tot 2020 nog circa 925 woningen voor de behoefte van de eigen bevolking worden toegevoegd.

De huidige plancapaciteit bedraagt echter 1.650 woningen en is hiermee groter dan de woonbehoefteraming van 925 woningen. Om deze reden moet er een realistisch kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma worden opgesteld, waarbij een evenwicht ontstaat tussen plancapaciteit en de eigen woonbehoefte eventueel aangevuld met plannen voor bijzondere woonmilieus.

Om tot een realistische toedeling van woningbouwplannen te komen is in januari 2014 door het college van burgemeester en wethouders het woningbouwprogramma 2014/2015 vastgesteld. Hierin zijn plannen opgenomen waarvan de bouw in 2014 daadwerkelijk aanvangt. Voor 2015 is een doorkijk gemaakt naar de plannen waarvan het de bedoeling is dat met de bouw in dat jaar een aanvang wordt gemaakt.

In de structuurvisie voor Goeree-Overflakkee is hiertoe een kernenprofilering opgenomen, waarbij onderscheid wordt gemaakt naar streekcentrum (Middelharnis/Sommelsdijk), verzorgingskernen (Ouddorp, Stellendam, Dirksland en Oude-Tonge) en steunkernen en/of kleine woonkernen (Den Bommel, Herkingen. In beginsel moet het de bedoeling zijn dat een toevoeging aan de woningvoorraad in alle kernen kan plaats vinden. In het bijzonder geldt dat woningbouw wordt geconcentreerd in die kernen, die door aard, schaal en locatie een bijdrage leveren aan een blijvend goed functionerend voorzieningenniveau en een adequate zorgstructuur. Dit komt de leefbaarheid van deze kernen ten goede.

In de praktijk blijkt dat de kans van slagen voor de uitbreidingsplannen in de steun en kleine woonkernen beperkt te zijn. Over het algemeen gaat het over de realisatie van kleinere woningbouwplannen. Hiervoor wordt een voorraadtoename van totaal 250 woningen gereserveerd. Een richtgetal per kern is lastig te geven, aangezien de behoefte per kern sterk kan fluctueren

Conclusie

In het vigerend bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde' zijn diverse (potentiele) woningbouwlocaties opgenomen om invulling te geven aan de woningbouwbehoefte. Dit betreft onder meer de wijzigingsbevoegdheid voor maximaal 4 woningen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2'.

Om invulling te geven aan deze wijzigingsbevoegdheid is het onderhavig wijzigingsplan opgesteld. Het planvoornemen sluit derhalve aan op de randvoorwaarden en uitgangspunten met betrekking tot de Woonvisie en woningbouwprogramma 2014-2020.

3.4 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand stads- en dorpsgebied van Zuidzijde. Het planvoornemen past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. Daarnaast draagt de realisatie van de woningen bij aan een verbetering van het woningaanbod alsmede een versterking van de leefomgeving. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmings-/wijzigingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. Omdat door middel van voorliggend wijzigingsplan een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, moet worden aangetoond dat deze haalbaar is in relatie tot de planologische en milieuhygiënische aspecten. Met deze verantwoording wordt tevens voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde'.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door BodemOnderzoeker BV is hiertoe in mei 2005 een verkennend bodemonderzoek verricht. Aangezien er in de tussenliggende periode geen veranderingen in het plangebied zelf of met betrekking tot het initiatief hebben plaatsgevonden, zijn de bevindingen en conclusies nog steeds actueel en van toepassing op het planvoornemen. De rapportage, d.d. 31 mei 2005, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

Het bodemprofiel ter plaatse bestaat in het algemeen vanaf het maaiveld tot 1,6 meter minus maaiveld (m-m.v.) uit sterk middelgrof zandhoudend klei en van 1,6 tot 2,7 m-m.v. uit sterk kleihoudend middelgrof zand. Ter plaatse van de boringen zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die verontreiniging van de bodem vermoeden. Zintuiglijk is op de locatie eveneens geen asbestverdacht materiaal in de grond aangetroffen.

Het grondwater is ter plaatse aangetroffen op een diepte van circa 12 m-mv. In de bovengrond is analytisch een gehalte aan PAK (10VROM) boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond. In de ondergrond zijn analytisch gehalten aan lood en PAK boven streefwaarde aangetroffen. De overige onderzochte stoffen en verbindingen zijn niet boven streefwaarde aangetoond. In het ondiepe grondwater zijn analytisch geen van de onderzochte stoffen en verbindingen boven streefwaarde aangetoond. Het concentratieniveau van de aangetroffen parameters is dusdanig gering dat een nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Door Wematech Milieu Adviseurs B.V. is hiertoe in september 2007 een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï verricht. Aangezien er in de tussenliggende periode geen veranderingen in het plangebied zelf of met betrekking tot het initiatief hebben plaatsgevonden, zijn de bevindingen en conclusies nog steeds actueel en van toepassing op het planvoornemen. De rapportage, d.d. 26 september 2007, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies vermeld.

De berekening van de gevelbelasting op de woningen is uitgevoerd met behulp van de Standaard Rekenmethode II uit het Reken- en Meetvoorschrift 2006. De geluidbelasting tengevolge van de Tilsedijk, Schoolweg en Bommelsedijk bedraagt maximaal 31 dB, 12 dB en respectievelijk 34 dB. In de tussenliggende periode is het Reken- en Meetvoorschrift aangepast en is een nieuwe Wet geluidhinder van kracht geworden. Het uitgevoerde akoestische onderzoek voldoet derhalve niet aan de vigerende reken- en meetvoorschriften.

In overleg met de gemeente Goeree-Overflakkee is besloten het akoestisch onderzoek niet te actualiseren maar aan te sluiten op de bevindingen uit het akoestisch onderzoek. Hiervoor is gekozen omdat het niet aannemelijk is dat bij een herberekening de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de gevels wordt overschreden. Aangezien geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde plaatsvindt, hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij de gemeente Goeree-Overflakkee.

Uit de rekenresultaten van dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting, als gevolg van de wegen afzonderlijk, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijdt. Echter in het kader van het Bouwbesluit dient aangetoond te worden dat de geluidbelasting in geluidgevoelige ruimtes niet meer bedraagt dan 33 dB. Voor de toetsing aan het Bouwbesluit bedraagt de geluidsbelasting, als gevolg van beide wegen bij elkaar opgeteld (Tilsedijk, Schoolweg en Bommelsedijk) 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wet Geluidhinder). Gezien het feit dat als gevolg van het wegverkeer een binnenniveau van 33 dB ter plaatse van geluidgevoelige ruimten dient te worden gegarandeerd, dient de uitwendige scheidingsconstructie van de gevels ten minste 20 dB te bedragen.

Omdat voor een traditionele gevel van een nieuwe woning uitgegaan mag worden van een isolatiewaarde van minimaal 20 dB zullen in deze situatie geen aanvullende isolerende maatregelen aan de gevels, ramen, deuren, etc. noodzakelijk zijn. Hierbij wordt eveneens opgemerkt dat voor de Bommelsedijk uitgegaan is van een 'worstcase' scenario en het daarom aannemelijk is dat de werkelijke verkeersintensiteit lager zal zijn waardoor de geluidbelasting logischerwijs lager uit zal vallen.'

Conclusie

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er zowel op grond van de Wet Geluidhinder als in het kader van het Bouwbesluit geen belemmeringen zijn voor de realisatie van de woningen.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 4 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (o.a. van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Conclusie

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2012) blijkt dat er binnen een straal van 750 meter van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, transportroutes of planologisch relevante leidingen zijn gesitueerd. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukeurmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. De locatie en de directe omgeving behoort tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Hierbij is ten zuiden van de planlocatie op het perceel aan de Bommensedijk 9 de camping Zuidzijde gelegen. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt een milieuzone van 30 meter voor de huidige toegestane activiteiten op basis van geluid. Het plangebied is gesitueerd op circa 300 meter van deze bedrijvigheid, derhalve ondervindt het voorliggend initiatief geen hinder van deze bedrijvigheid.

Ten noorden van de planlocatie bevindt zich een agrarisch pluimveehouderij, met bijbehorende boerderijwinkel. Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt een milieuzone van 100 meter voor de huidige toegestane activiteiten op basis van geur. Het plangebied is gesitueerd op circa 190 meter van deze bedrijvigheid, derhalve ondervindt het voorliggend initiatief geen hinder van deze bedrijvigheid.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van woningen betreft, worden ook geen hinderlijke activiteiten toegevoegd.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

Voor het planvoornemen is een KLIC-melding verricht om inzicht te krijgen in de aanwezige kabels en leidingen die mogelijk een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zijn ter plaatse twee leidingen geconstateerd waarmee in de planvorming rekening dient te worden gehouden. Dit betreft een lage druk aardgasleiding, die diagonaal door het plangebied loopt, en een vrijvervalrioolstreng gesitueerd aan de achterzijde van het perceel.

4.6.1 Lage druk aardgasleiding

Met betrekking tot lage druk aardgasleiding is, in overleg met de leidingbeheerder, overeengekomen dat de leidingbeheerder bereid is de desbetreffende leiding te verleggen, waardoor er geen belemmering meer is van deze leiding. Hiertoe is middels een schriftelijke reactie, d.d. 31 januari 2012, richting het college van burgemeester en wethouders aangegeven dat de opdrachtgever, indien goedkeuring wordt verkregen voor het voorliggend initiatief, er zorg voor zal dragen de aanwezige gasleiding te verplaatsen zoals vastgelegd in de circulaire zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen van het Ministerie van VROM, alvorens gestart zal worden met de bouwwerkzaamheden.

4.6.2 Vrijvervalrioolstreng

De ligging van de rioolstreng binnen het plangebied is zodanig dat naar verwachting het voorliggend initiatief geen negatieve gevolgen heeft voor de leiding zelf. Indien bij aanvang van de bouwwerkzaamheden echter blijkt dat een verlegging noodzakelijk is, wordt dit in overleg met de leidingbeheerder uitgevoerd.

Daarnaast is ter waarborging van de vrijvervalrioolstreng een beschermingszone van 2 meter aan weerszijden van de leiding op de verbeelding van het wijzigingsplan opgenomen middels een dubbelbestemming 'Leiding - Riool'. In de regels bij het onderhavig wijzigingsplan zijn de voorwaarden opgenomen waarin de mogelijkheden met betrekking tot bouwwerken en de toegankelijkheid van deze gronden is vastgelegd.

4.6.3 Overige aspecten

Tot slot zijn in en in de directe omgeving van het plangebied geen overige planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.7.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Hollandse Delta. De doelen van het waterschap voor de periode van 2009 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheerplan. Daarnaast ligt momenteel het ontwerp-waterbeheerprogramma voor de periode van 2016 tot 2021 ter inzage. In het Waterbeheerprogramma (WBP) staan de doelen van het waterschap voor de taken waterveiligheid, voldoende water, schoon water en de waterketen beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan heeft het Waterschap Hollandse Delta de beschikking over een verordening: de Keur 2014. Hierin zijn onder meer regels opgenomen ter bescherming van de dijken, de wegen en de wateren. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan deze beleidsregels.

Om de waterbelangen in een zo vroeg mogelijk stadium in beeld te hebben is het waterschap daarnaast aangesloten op de landelijke website van de Digitale Watertoets. In het kader van het watertoetsproces zijn hiermee de waterbelangen voor een bepaalde locatie eenvoudig en snel inzichtelijk. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied volledig binnen de kernzone van een regionale waterkering valt. Dit betekent concreet dat de activiteiten onder de reikwijdte van de Keur vallen en ten aanzien van het bouwen op- of in waterkeringen speciale voorwaarden gelden.

4.7.2 Waterkwantiteit

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Zuidzijde van de kadastrale gemeente Den Bommel. Het plangebied ligt grotendeels in het talud van de dijk waarbij in de omgeving meerdere sloten zijn gelegen. Het plangebied is in de huidige situatie geheel onverhard en er bevindt zich geen open water op de desbetreffende gronden.

Het projectvoorstel voorziet in de oprichting van vier vrijstaande woningen. In het kader van de ingebruikname voor woondoeleinden wordt een groot deel van het plangebied verhard. Door deze 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.

In sommige gevallen is de eis tot compensatie te zwaar ten opzichte van het te dienen waterstaatkundige doel. Om deze reden heeft het waterschap de verhardingstoename van maximaal 1.500 m² in landelijk gebied, vrijgesteld van compensatieplicht.

Aangezien de totale omvang het plangebied circa 1.335 m² bedraagt is het initiatief vrijgesteld van deze compensatieplicht.

4.7.3 Rioleringsstelsel

De bestaande bebouwing in de omgeving is aangesloten op het aanwezige drukriool waar het water wordt afgekoppeld. De aansluiting van de te realiseren woningen op het rioolstelsel wordt gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het afvalwater wordt aangesloten op het bestaande drukriool, terwijl het schone afstromend hemelwater afgevoerd wordt naar de sloten in de omgeving.

Tevens is een bestaande rioolstreng gesitueerd op de achterzijde van het perceel. In het onderhavige wijzigingsplan is een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen in de regels en de verbeelding ter plaatse van de beschermingszone van de rioolleiding in het plangebied.

4.7.4 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)stelsel en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

4.7.5 Conclusie

De conclusies en bevindingen zijn middels de onderhavige planprocedure bij het Waterschap Hollandse Delta neergelegd voor een wateradvies. Naar aanleiding van het advies op het ontwerpwijzigingsplan heeft in januari 2015 een overleg plaatsgevonden tussen de initiatiefnemer en de contactpersoon van het waterschap Hollandse Delta.

Doelstelling van deze bijeenkomst was het planvoornemen te toetsen aan het vigerend beleid, mede in relatie tot de toenmalig verleende watervergunning. Deze watervergunning was echter komen te vervallen aangezien niet binnen een jaar na datum (2008) met de uitvoering van het werk was begonnen. Het waterschap Hollandse Delta heeft op basis van dit overleg geconcludeerd dat het planvoornemen binnen de vigerende beleidskaders uitvoerbaar is.

In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er derhalve geen belemmeringen aanwezig vanuit het aspect water.

4.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Staro Bos- en natuurbeheer BV is daarom een quickscan natuurwaarden, d.d. februari 2008 en een actualisatie van de quickscan, d.d. 3 april 2012 voor het plangebied uitgevoerd. De rapportage van de actualisatie van de quickscan is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

4.8.1 Quickscan natuurwaarden

In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en Faunawet.

Soorten van Flora en faunalijs 1

(Mogelijk) voorkomende grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor op Flora- faunalijs 1. Voor soorten van Flora- faunalijs 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van Flora en faunalijs 2

De in het onderzoeksgebied voorkomende maretak (Flora- faunalijs 2) is feitelijk ontheffingsplichtig. Wanneer de bomen met de maretak, echter kunnen worden verplant, dan treden er geen effecten op voor deze soort en is het aanvragen van een ontheffing niet noodzakelijk. Wanneer het niet mogelijk is de bomen te verplanten zal een ontheffing voor de vernietiging van de groeiplaats van maretak aangevraagd dienen te worden.

Soorten van Flora en faunalijs 2/3

Mogelijk voorkomende vogelsoorten staan vermeld op Flora- faunalijs 2/3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Er treden echter geen effecten op ten aanzien van vogels, het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk. Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op Flora- faunalijs 3.

De toekomstige ontwikkelingen in het onderzoeksgebied hebben geen negatieve invloed op het voortbestaan van de in het gebied voorkomende en te verwachten vleermuissoorten. Het is niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

4.8.2 Actualisatie quickscan natuurwaarden

In het kader van deze bureaustudie heeft een bronnenonderzoek plaatsgevonden waarbij is gekeken naar gebiedsgerichte bescherming en mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Voor de gebiedsgerichte bescherming is gekeken naar de aanwezigheid van relevante natuurterreinen in de omgeving.

Beschermde gebieden

De ligging van Natura 2000 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in de nabijheid van het plangebied zijn onderzocht. Uit de kaarten van de gebiedendatabase op de website van het Ministerie van EL&L blijkt dat het plangebied niet in de buurt van een Natura 2000-gebied bevindt. Ook maakt het plangebied geen deel uit van de EHS.

Flora en faunalijs 1

In het plangebied komen meerdere soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet voor; amfibieën en zoogdieren. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling.

Flora en faunalijs 1

Indien binnen een straal van 1 kilometer maretakken aanwezig zijn die niet verloren gaan is mitigatie niet noodzakelijk. Is dit niet het geval dan moeten mitigerende maatregelen worden genomen. Om dit uit te zoeken is nader onderzoek in de omgeving van het plangebied noodzakelijk.

Wanneer het effect van de ingreep op de maretak door mitigerende en/of compenserende maatregelen dusdanig beperkt kan worden dat de functie van het plangebied voor alle individuen van de maretak niet verslechtert, en bij voorkeur verbetert, dan is er geen ontheffing voor de beschermde soorten nodig. Dit betekent dat indien de fruitbomen met maretak kunnen worden verplaatst naar een geschikte, duurzame locatie geen ontheffing noodzakelijk is.

4.8.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de werkzaamheden kunnen plaats vinden zonder in overtreding te zijn met de geldende natuurwetgeving, mits de aanbevelingen ten aanzien van de maretak in acht worden genomen.'

4.9 Archeologie & cultuurhistorie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. De voorgenomen werkzaamheden omvatten graaf- en bouwwerkzaamheden ten behoeve van de oprichting van vier nieuwe woningen op een oppervlakte van circa 1.550 m². De woningen worden in de dijk gesitueerd.

Archeologische Monumentenkaart

Blijkens de Archeologische Monumentenkaart van Nederland is het plangebied niet gelegen binnen een geregistreerde archeologische vindplaats.

Archeologische verwachtingswaarde

De Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland geeft een overzicht van cultureel erfgoed in Zuid-Holland. Eén van de thema's die aan bod komt is archeologie. Onderdeel van de Cultuurhistorische Hoofdstructuur is de Archeologische Waardenkaart. De op deze kaart aangegeven trefkans of verwachtingswaarde correspondeert in belangrijke mate met de door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek uitgebrachte Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

De archeologische verwachtingswaarde is daarbij in hoge mate gebaseerd op de grondsoort. Volgens de Archeologische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland wordt het gebied aangemerkt als gebied met een relatief lage archeologische trefkans. Dat wil zeggen dat er een relatief kleine kans bestaat op het aantreffen van archeologische restanten.

Conclusie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Zuid-Holland is voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Er is daarom geen noodzaak tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Er kan vanuit worden gegaan dat bij de realisatie van het initiatief geen archeologische waarden verloren gaan.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het wijzigingsplan gegeven.

5.1 Plansystematiek

Aangezien het hier gaat om een wijzigingsplan is aangesloten op de plansystematiek van het 'moederplan' bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde'. Het plangebied van het wijzigingsplan is beperkt tot de bij het bouwplan betrokken gronden.

5.2 Bestemming

De in het plangebied van het wijzigingsplan opgenomen bestemming betreft 'Wonen – 1' alsmede de dubbelbestemming 'Waarde – landschappelijke en cultuurhistorische waarden' en 'Waterstaat – Waterkering'.

De regels van het vigerende bestemmingsplan 'Achthuizen-Langstraat-Zuidzijde' zijn van toepassing op deze bestemming. In de regels behorende bij het wijzigingsplan kan dan ook worden volstaan met een van toepassingverklaring van deze regels. Ook alle overige regels van het vigerende bestemmingsplan gelden voor het wijzigingsplan. Daarbij is aanvullend een dubbelbestemming 'Leiding - Riool' opgenomen in de regels en de verbeelding ter plaatse van de beschermingszone van de rioolleiding in het plangebied.

6 Haalbaarheid

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het wijzigingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerp van het wijzigingsplan is in het kader van artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening, voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegd. Hierbij is een ieder in de gelegenheid gesteld om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

De binnengekomen zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota van beantwoording zienswijzen. Naar aanleiding van de ontvangen zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, is het bestemmingsplan aangepast.

6.2.1 Vaststelling

Het wijzigingsplan 'Bommelsedijk 1-3 te Den Bommel' is gewijzigd vastgesteld door de burgemeester en wethouders in de vergadering van 26 mei 2015.