

**Bijlage 1**  
**Bestemmingsplan Zuidrand**



 Gemeente Dirksland

 Bestemmingsplan “Zuidrand”

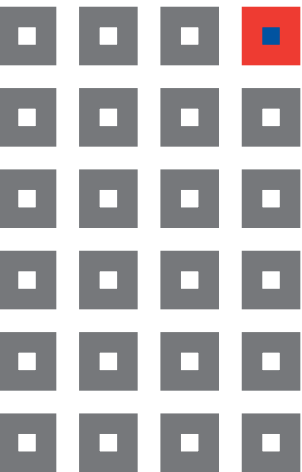


7 juli 2011



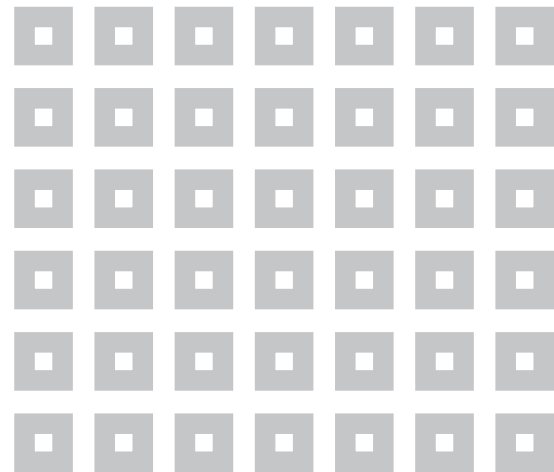
Gemeente Dirksland

## Bestemmingsplan “Zuidrand”



Inhoud:

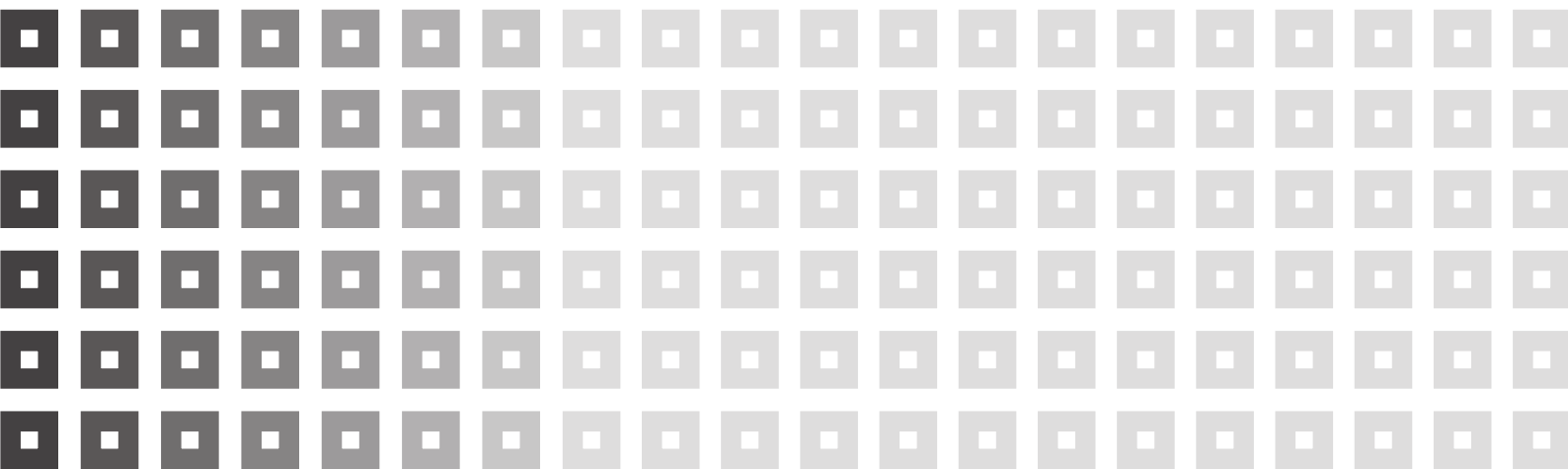
- Toelichting
- Regels
- Verbeelding



werknummer: 730.400.00  
datum: 7 juli 2011  
bestand: J:\730\400\00\3.Projectresultaat\d. vaststelling

**KuiperCompagnons BV**  
Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
Rotterdam









## Procedureoverzicht

	Datum (en eventuele opmerkingen)
<b>Voorontwerp</b>	
- concept 1	7 september 2010
- concept 2	15 oktober 2010
- concept 3	12 november 2010
- definitief	3 december 2010
<b>Ontwerp</b>	
- concept	9 maart 2011
- definitief	30 maart 2011
<b>Vaststelling</b>	
	7 juli 2011



## Inhoudsopgave van de toelichting

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Inleiding	1
1.2	Aanleiding en doel van het plan	1
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.5	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
2.1	Rijksbeleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Regionaal en gemeentelijk beleid	7
2.4	Doorwerking op plangebied	10
<b>3</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
3.1	Bestaande situatie	13
3.2	Ontwikkelingen	13
3.3	Juridische aspecten	15
<b>4</b>	<b>Sectorale aspecten</b>	<b>19</b>
4.1	Volkshuisvesting	19
4.2	Stedenbouwkundige inpassing	22
4.3	Verkeersgeneratie, afwikkeling en parkeren	23
4.4	Bodemkwaliteit	24
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	26
4.6	Ecologie	30
4.7	Externe veiligheid	36
4.8	Overige belemmeringen	42
4.9	Milieuzonering	42
4.10	Luchtkwaliteit	44
4.11	Water	46
4.12	Akoestische aspecten	53
4.13	Duurzaamheid	56
<b>5</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>59</b>
5.1	Economische uitvoerbaarheid	59
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
<b>6</b>	<b>Procedure</b>	<b>61</b>
6.1	Vorbereidingsfase	61
6.2	Ontwerpfase	62
6.3	Vaststellingsfase	62



## **Separate bijlagen**

- Overeenkomst Waterberging Zuidrand Dirksland
- Verkennend bodemonderzoek: Sagro Milieu Advies Zeeland B.V
- Milieu-onderzoek KuiperCompagnons, d.d. 8 maart 2011
- Beeldkwaliteitsplan Zuidrand Dirksland, d.d. 17 januari 2011
- QRA leidingen W-538-11 en W-538-27 Bestemmingsplan Zuidrand
- Nota inspraak en overleg
- Besluit hogere waarde



# 1 Inleiding

## 1.1 Inleiding

Het bestemmingsplan “Zuidrand” bestaat uit bestemmingen en regels. De bestemming van de gronden (en wateren) is geometrisch bepaald<sup>1</sup> door middel van lijnen, coderingen en arceringen. In de bestemmingen zijn regels ten aanzien van het bouwen en het gebruik opgenomen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting. In de toelichting worden de keuzes die zijn gemaakt bij het opstellen van de geometrische plaatsbepaling en de regels verantwoord en verduidelijkt. Vervolgens wordt hierin de uitvoerbaarheid van het plan aangetoond.

## 1.2 Aanleiding en doel van het plan

Estate Invest is voornemens om woningbouw te realiseren in het dorpsgebied van Dirksland aan de zuidelijke dorpsrand. Het plan dat “Zuidrand” genaamd is, betreft circa 200 woningen en daarbij een zorgcomponent. Het plan beoogt voornamelijk grondgebonden vrijstaande woningen of tweekappers te realiseren maar biedt ook mogelijkheden voor appartementen en geschakelde woningen op bepaalde gronden. In paragraaf 3.2 wordt nader ingegaan op de ontwikkelingen en de motivering achter de wijze van bestemmen. Het merendeel van de woningen betreft koopwoningen of appartementen. Het plangebied heeft oorspronkelijk een agrarische functie.

De visie van gemeente Dirksland is de zuidelijke rand van Dirksland te bebouwen. In onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van de “Zuidrand” juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Het gebied is een voor de hand liggende keuze om te bebouwen, gezien de ligging nabij het bebouwd dorpsgebied en gebrek aan fysieke inbreidingsruimte in de kern van Dirksland. De ontwikkeling van de Zuidrand levert kansen op voor de kern Dirksland, met name op het gebied van een representatieve entree, draagvlak voor voorzieningen, beter inspelen op de behoeften in de woningmarkt en een betere waterbergingscapaciteit. De ontwikkeling van het plangebied draagt hieraan bij.

Het vigerende bestemmingsplan laat de realisatie van woningbouw niet toe. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van circa 200 woningen, zorgvoorzieningen en bijzondere woonvormen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Dirksland. Het plangebied is langwerpig gevormd met een maximale lengte van circa 825 meter en een maximale breedte van circa 325 meter.

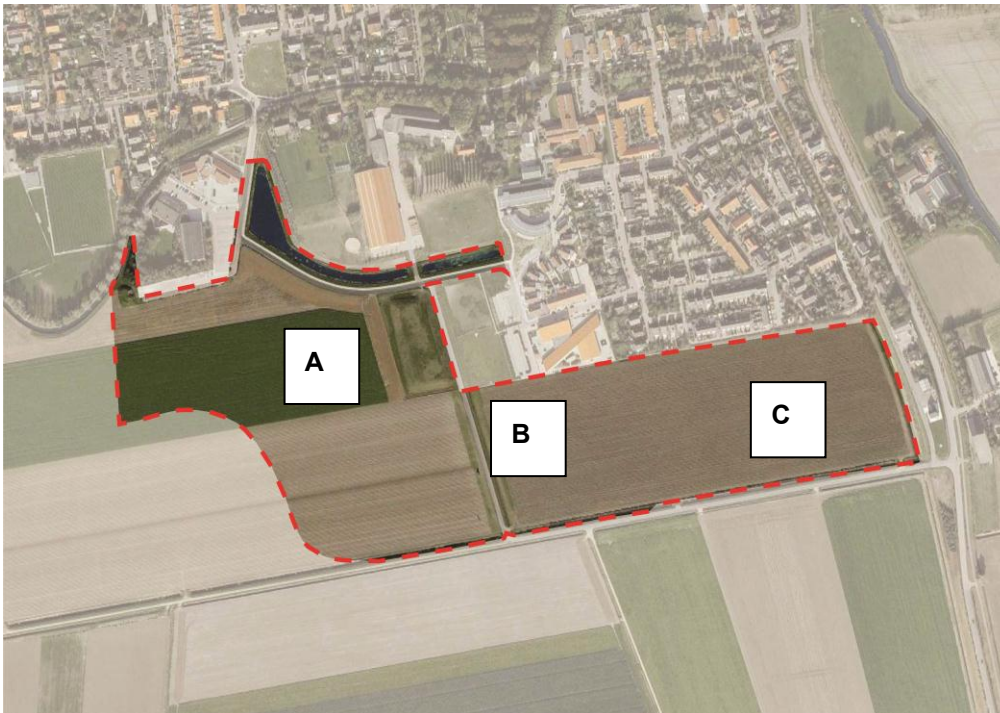
---

<sup>1</sup> Geografische coördinaten volgens het Rijksdriehoekstelsel bepalen de ligging van een bestemming. Met gebruikmaking van de coördinaten kan exact de plaats van een object in een gebied worden bepaald.



*Ligging plangebied in omgeving Dirksland*

Het plangebied is globaal onder te verdelen in drie gedeelten. Het meest westelijke deel (A) wordt ingeklemd door de Bloemenweg met bijbehorende waterpartijen aan de noordzijde, de Honingeter aan de oostzijde en een waterbergingstrook aan de zuidzijde.



*Ligging deelgebieden in plangebied*



Het centrale deel (B) is gelegen binnen de Honingeter en de waterbergingsstrook aan de oost- en zuidzijde. De noordzijde wordt begrensd door het bestemmingsplan Bloemenhof en de Prins Mauritsschool.

Het oostelijk gelegen plandeel (C) is begrensd door waterbergingsstrook aan de west- en noord zijde en de Geldersedijk aan de oostzijde. Aan de zuidzijde is de begrenzing bepaald door de Haveloosweg.

Deze deelgebieden worden gescheiden door een waterbergingsstrook die tevens deel uitmaakt van het plangebied.

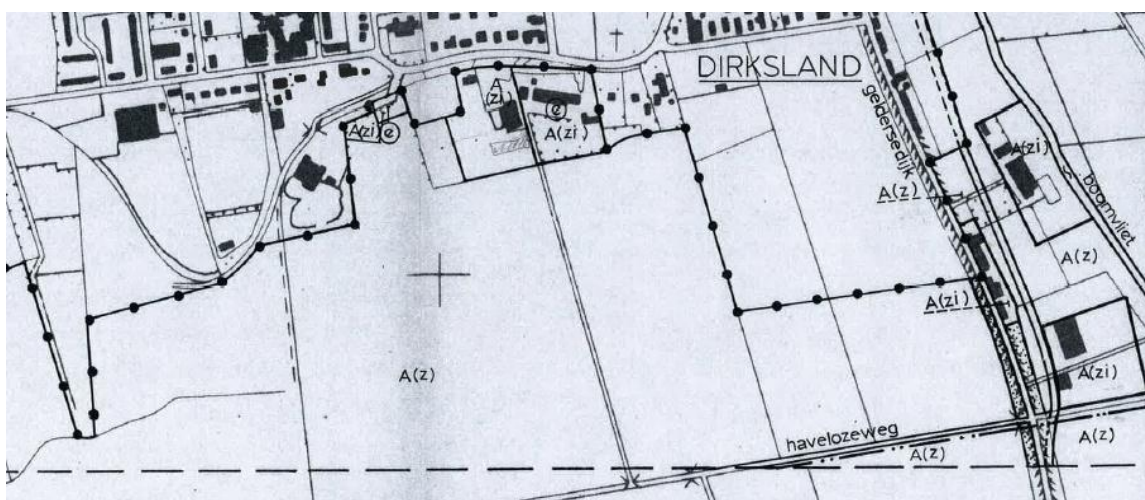
De betreffende percelen staan kadastraal bekend als gemeente Dirksland, sectie G, nummer 141, 492, 546 en (gedeeltelijk) 547.

#### 1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Het nieuwe bestemmingsplan vervangt de volgende vigerende bestemmingsplan:

naam vigerend plan	vaststelling door raad	goedkeuring door GS
Landelijk gebied	12 december 1985	14 oktober 1986

Het vigerende bestemmingsplan "Landelijk Gebied" maakt de realisatie van woningen niet mogelijk. De gronden in het plangebied zijn in dit vigerende bestemmingsplan bestemd als "Agrarische doeleinden (A)", met nadere aanduiding geen gebouwen toegestaan (A(z)) of geen intensieve veehouderij (A(zi)) toegestaan. De gronden zijn daarmee bestemd voor de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven. In vrijwel het gehele plangebied zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.



*Uitsnede vigerende plan "Landelijk gebied"*

De ontwikkeling van woningen past zowel functioneel als ruimtelijk niet binnen het vigerende plan. De bestemming laat de woonfunctie niet toe, noch zijn gebouwen realiseerbaar. Daarom wordt een nieuw juridisch-planologisch kader gecreëerd middels onderhavig bestemmingsplan.

## **1.5 Leeswijzer**

In dit hoofdstuk van deze toelichting zijn een aantal algemene planaspecten beschreven. Hierna volgt het beleidskader. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving en hierin wordt tevens een toelichting gegeven op de bestemmingsmethodiek. In het navolgende deel wordt feitelijk de achterliggende onderbouwing gegeven voor de gemaakte keuzes ten aanzien van, onder andere, ruimtelijke ordening, volkshuisvesting, mobiliteit, natuur en landschap, water, archeologie en cultuurhistorie en milieu. Ten slotte wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aangetoond en wordt ook ingegaan op het overleg- en inspraaktraject.

## 2 Beleidskader

### 2.1 Rijksbeleid

#### **Nota ruimte**

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte, de Planologische Kernbeslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid, in werking getreden. Deze heeft met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en op basis van het overgangsrecht de status van structuurvisie gekregen en vormt samen met de (ontwerp) AMvB Ruimte, zie ook hierna, het nationale ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030. De nota bevat geen concrete beleidsbeslissingen maar stelt een aantal beleidsdoelen als leidraad voor de ontwikkelingen in de komende periode. Hoofddoel is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Specifiek richt het rijksbeleid zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, met name door voldoende ruimte te reserveren voor de ontwikkeling van bedrijven in (groot)stedelijk gebied;
- krachtige steden en een vitaal platteland; investeren in leefbaarheid en veiligheid;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke (natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische) waarden;
- borging van de veiligheid; aandacht voor de waterproblematiek en externe veiligheidsaspecten.

#### **AMvB Ruimte**

Nieuwe structuurvisies, zo ook de Nota Ruimte, moeten volgens de Wro een beschrijving bevatten waaruit blijkt hoe het rijk de in de structuurvisie verwoorde nationale ruimtelijke belangen wil verwezenlijken. Het overzicht van alle nationale ruimtelijke belangen uit de verschillende PKB's en de voorgenomen verwezenlijking daarvan worden gebundeld in één *Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid* (integratie van Realisatieparagraaf Nota Ruimte en de realisatieparagrafen voor de andere PKB's). Deze zogenoemde AMvB Ruimte zal de ruimtelijke kaders uit de vigerende PKB's bevatten, die daadwerkelijk borging in regelgeving behoeven.

Het ontwerpbesluit AMvB Ruimte (d.d. 29 mei 2009) heeft ter inzage gelegen. Naar verwachting treedt de AMvB in 2011 in werking.

In de realisatieparagraaf benoemt het kabinet 34 nationale ruimtelijke belangen. Deze omvatten globaal de nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap, de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties, de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën en ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie. Het rijk zet hierbij met name in op een zuinig ruimtegebruik, de bescherming van kwetsbare gebieden (de nationale landschappen en de ecologische hoofdstructuur) en de bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. De genoemde nationale ruimtelijke belangen hebben geen directe invloed op de ontwikkeling in dit bestemmingsplan.

### ***Besluit Milieueffectrapportage***

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage 1994 gewijzigd. Met deze wijziging kan niet langer worden volstaan met toetsing van m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten aan de drempelwaarden. Indien een activiteit onder de drempelwaarde ligt zal alsnog moeten worden getoetst aan de Europese richtlijn.

Het toevoegen van 2.000 woningen of meer wordt in het algemeen gezien als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Dit bestemmingsplan maakt circa 200 woningen mogelijk. In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, waaronder het uitgevoerde flora- en faunaonderzoek, de waterparagraaf en de milieuonderzoeken. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. Gezien de locatie en de ontwikkeling van circa 200 woningen is een m.e.r.-beoordelingsplicht niet van toepassing.

## **2.2 Provinciaal beleid**

### ***Provinciale structuurvisie; Visie op Zuid-Holland, ontwikkelen met schaarse ruimte***

Op basis van de Wro moeten gemeenten, provincies en rijk hun beleid neerleggen in één of meer structuurvisies. Het provinciebestuur van Zuid-Holland heeft ervoor gekozen één integrale ruimtelijke structuurvisie voor Zuid-Holland te ontwikkelen. Het uitgangspunt is *“lokaal wat kan, provinciaal wat moet”*. In de provinciale structuurvisie geeft de provincie aan wat zij als provinciaal belang beschouwt en hoe zij daarop wil gaan sturen. Provinciale Staten stelden op vrijdag 2 juli 2010 de provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte (de realisatie van de structuurvisie, zie ook hierna) en de Uitvoeringsagenda definitief vast. Vanaf dat moment gelden de Streekplannen, inclusief eventuele partiële herzieningen, en de Nota Regels voor Ruimte niet langer als vigerend beleids- en toetsingskader.

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

Het beleid gaat in op verschillende provinciale belangen. Van belang voor het plan is de bundeling van verstedelijking, infrastructuur, voorzieningen en economische activiteiten gericht op concentratie en functieafstemming (knopen- en locatiebeleid). Verder dient kansrijke en innovatieve binnenstedelijke verdichting plaats te vinden, vooral rond openbaar vervoerknooppunten. Ook is de opvang van de bevolkingsgroei in het Groene Hart en de Delta in regionale, goed ontsloten kernen en daartoe aangewezen relatief verstedelijkte zones belangrijk.

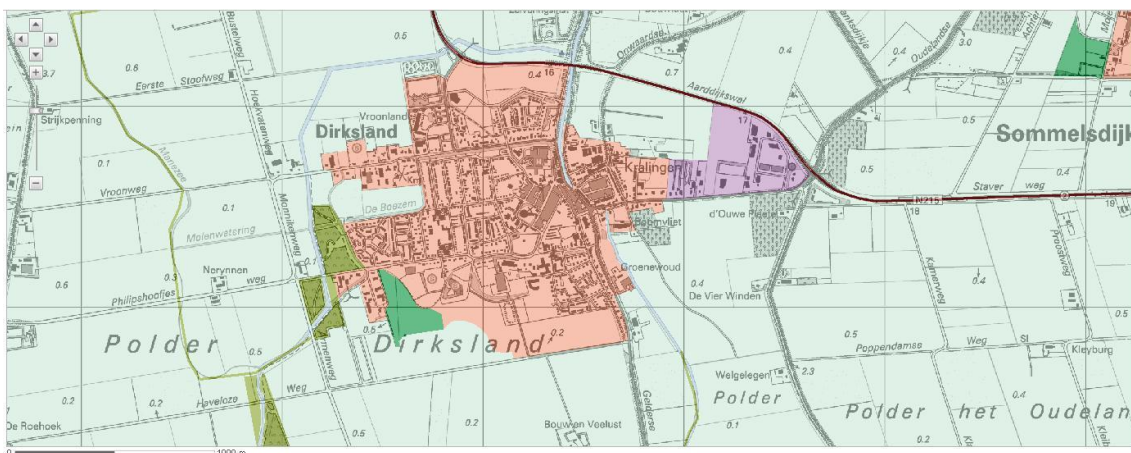
### ***Provinciale Verordening Ruimte; ontwikkelen met schaarse ruimte***

Om het provinciale ruimtelijke belang, zoals beschreven in de provinciale structuurvisie, te kunnen uitvoeren is, onder meer, de provinciale verordening opgesteld. In de provinciale verordening zijn de zaken die generiek van aard zijn (relevant voor alle gemeenten of een bepaalde groep gemeenten) en in eerste instantie vooral een werend of beperkend karakter hebben vastgelegd. De provincie acht de borging hiervan van groot belang.

Tevens zijn de nationale belangen zoals vastgelegd in de AMvB Ruimte ook in de provinciale verordening opgenomen ten behoeve van een doorwerking in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Tot slot zijn in de verordening regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. De verordening heeft slechts betrekking op een beperkt aantal onderwerpen, niet direct betrekking hebbend op dit plan. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met ander provinciaal beleid. Bovendien moet worden voldaan aan de overige wet- en regelgeving.

Provinciale Staten stelden 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie, de Verordening Ruimte en de Uitvoeringsagenda vast. De nieuwe integrale Structuurvisie voor de ruimtelijke ordening komt in de plaats van de vier streekplannen en de Nota Regels voor Ruimte. De vastgestelde bebouwingscontour is daarmee als volgt:



#### *Uitsnede: bebouwingscontour Provinciale verordening Ruimte*

Het plangebied is gelegen binnen deze bebouwingscontour. Daarmee is de ontwikkeling van woningbouw conform de vastgestelde provinciale structuurvisie en de verordening ruimte en past het plan tevens in de migratiesaldo nul-benadering.

## **2.3 Regionaal en gemeentelijk beleid**

### ***Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee (2010)***

De Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee, vastgesteld op 9 december 2010, is een integrale structuurvisie voor Goeree-Overflakkee waarin ruimtelijke, sociaal-culturele en economische aspecten worden behandeld. De visie is geen statisch eindbeeld maar een richtinggevend kader.

De volgende kernopgaven voor Goeree-Overflakkee komen aan de orde:

- Een duurzaam antwoord vinden op de neerwaartse sociaal-economische spiraal.
- Een nieuw langetermijnperspectief bieden voor belangrijke herstructureringsopgaven in verschillende kernen, het opknappen van verouderde openbare ruimtes in woongebieden en bedrijventerreinen en het creëren van de benodigde

uitbreidingsruimte voor woningbouw aangrenzend enkele kernen, in relatie tot het goed functioneren van een duurzame voorzieningen- en zorgstructuur. Daarbij rekening houdend met behoefte van verschillende levensstijlen op het eiland en de behoefte aan bijzondere woonmilieus en tweede woningen vanuit de Randstad in het algemeen en de Tweede Maasvlakte in het bijzonder.

- Bekendheid en imago als eiland in de Delta verbeteren.
- Inrichting van het landschap met instandhouding van een duurzame landbouw, rekening houdend met de gevolgen van externe verziltingsdruk en een duurzame waterhuishouding op het eiland.
- De bereikbaarheid en doorstroming waarborgen met daarbij de garantie dat de verkeersveiligheid niet verslechtert.
- Dirksland als zorgcentrum van Goeree-Overflakkee met verbreding zorgaanbod. Hierbij wordt gestreefd naar een koppeling van het ziekenhuis met instelling voor zorg en verpleging.



*Uitsnede: kaart Regionale Structuurvisie*

De centrale visie wordt uitgewerkt op veertien strategische hoofdlijnen, waarvan de voor het plangebied relevante hoofdlijnen zijn:

- Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen door herstructurering van verouderde woongebieden, openbare ruimten, historische dorpskernen, havengebieden en bedrijventerreinen.
- Waarborging van de sociaal-economische vitaliteit door met name de realisering van duurzame en hoogwaardige woningbouw in combinatie met een goede zorgstructuur en winkelveorzieningen, volgens een kernenprofilering, met behoud van het landelijke dorps karakter; daarbij zoeken naar nieuwe voorzieningsconcepten met combinaties van functies. Doelgroepen primair het huisvesten van verschillende leefstijlen vanuit het eiland.

- Inzetten op een sterk zorgcluster door de reeds bestaande goede zorginfrastructuur verder te verbeteren en uit te breiden, allianties te sluiten met zorgpartijen uit naburige regio's, samenwerking te bevorderen en combinaties te zoeken met het woonbeleid en recreatiebeleid.

### **Toekomstvisie Dirksland (2009)**

De toekomstvisie Dirksland is op 25 juni 2009 vastgesteld en fungeert voor het gemeentebestuur als afwegingskader bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied is vastgelegd hoe de gemeente zich wil profileren in 2020 en welke ontwikkelingsrichting daarbij aangehouden wordt. Voor de kern Dirksland bestaat de wens om een hart in de kern te creëren, in combinatie met een stevige herontwikkeling van oude bedrijvenlocaties nabij het havenkanaal in de kern en een landschappelijke afronding aan de zuidzijde van de kern. De functies zorg en wonen worden daarbij als kostendragers ingezet.

Enkele, voor het plangebied relevante, programmatische opgaven uit de toekomstvisie zijn:

- Dirksland als zorgcentrum van Goeree-Overflakkee met het ziekenhuis als basis;
- Dirksland als zorgcentrum van Goeree-Overflakkee met verbreding zorgaanbod.

Hierbij wordt gestreefd naar een koppeling van het ziekenhuis met instelling voor zorg en verpleging.



*Uitsnede toekomstvisie Dirksland*

In de toekomstvisie is opgenomen dat aan de zuidrand de kern wordt afgerond met een ruim opgezette wijk waarin de bestaande kreek doorgezet wordt. Hierbij is tevens ruimte om twee landgoederen en een hotel met zorgfaciliteiten te realiseren. Verder ligt er aan de oostzijde van de kern nog een ontwikkelingslocatie: Korteweegje. De ontwikkeling aan de noordzijde (Korte

Boezem) wordt niet meer direct als reguliere woningbouwlocatie gezien. Gelet op de aangescherpte normen vanuit geluid en de wens om Dirksland niet achter een geluidswal te verbergen, wordt op deze locatie gezocht naar alternatieve invulling, bijvoorbeeld in de medische onderzoekssfeer. Andere uitbreidingen van de kern Dirksland worden evenmin voorzien; ter plaatse van de te verplaatsen voetbalvelden ligt de agrarische functie het meest voor de hand.
















#### **2.4 Doorwerking op plangebied**

Het plan dient geen nationaal of provinciaal belang. Met het plan worden 200 woningen mogelijk gemaakt, waarbij een zorgcomponent gefaciliteerd wordt. Het initiatief levert een bijdrage aan het creëren van de benodigde uitbreidingsruimte voor woningbouw aangrenzend enkele kernen. Het plan komt tegemoet aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van de kernen te verbeteren, aangezien de nieuwe zuidelijke rand in een nieuwe identiteit van Dirksland gaat resulteren. Daarnaast wordt duurzame en hoogwaardige woningbouw gerealiseerd. Het plan voorziet weliswaar niet in zuinig ruimtegebruik, maar betekent wel een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit binnen de dorpscontour van de kern Dirksland, aangezien een aantrekkelijke entree wordt gecreëerd, waarbij aandacht wordt geschonken aan de inpassing van groen- en waterelementen. Tevens komt het plan ten goede aan de zorgambitie die de gemeente Dirksland voor deze kern heeft. Ook het ISGO erkent het zorgcluster bij Dirksland als belangrijke en onderscheidende kwaliteit en bevestigt dat versterking hiervan gewenst is. Het plan versterkt het regionale zorgcluster en biedt ruime kansen voor vertaling van de gewenste zorgstructuur. Daarmee is onderhavige ontwikkeling door de gemaakte kwaliteitsslag conform het landelijke, regionale en gemeentelijke beleid.





### LEGENDA

	ZORG (Cura Mare)
	RIJ ZORGWONINGEN (Cura Mare)
	14 RIJ EG WONINGEN
	19 BOUWKAVELS AAN WATERGANG - FASE 1
	11 BOUWKAVELS AAN WATERGANG - FASE 2
	6 BOUWKAVELS LANDELIJK WONEN
	17 VRIJSTAANDE WONINGEN
	23 TWEE-ONDER-EEN-KAP WONINGEN
	6 VRIJSTAANDE SENIOREWONINGEN
	15 GESCHAKELDE SENIOREWONINGEN
	22 EG WONINGEN (Woningbouwvereniging Dirksland)
	13 LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN (Woningbouwvereniging Dirksland)
	16 STARTERSWONINGEN
	17 STARTERS OF SENIOREWONINGEN
	14 APPARTEMENTEN

193 WONINGEN

*Indicatieve stedenbouwkundige schets*



### **3 Planbeschrijving**

#### **3.1 Bestaande situatie**

##### *Plangebied*

In de huidige situatie is het plangebied voornamelijk in gebruik als landbouwgrond. Er zijn geen bomen aanwezig. Direct ten noorden van de Haveloozweg is een watergang aanwezig.

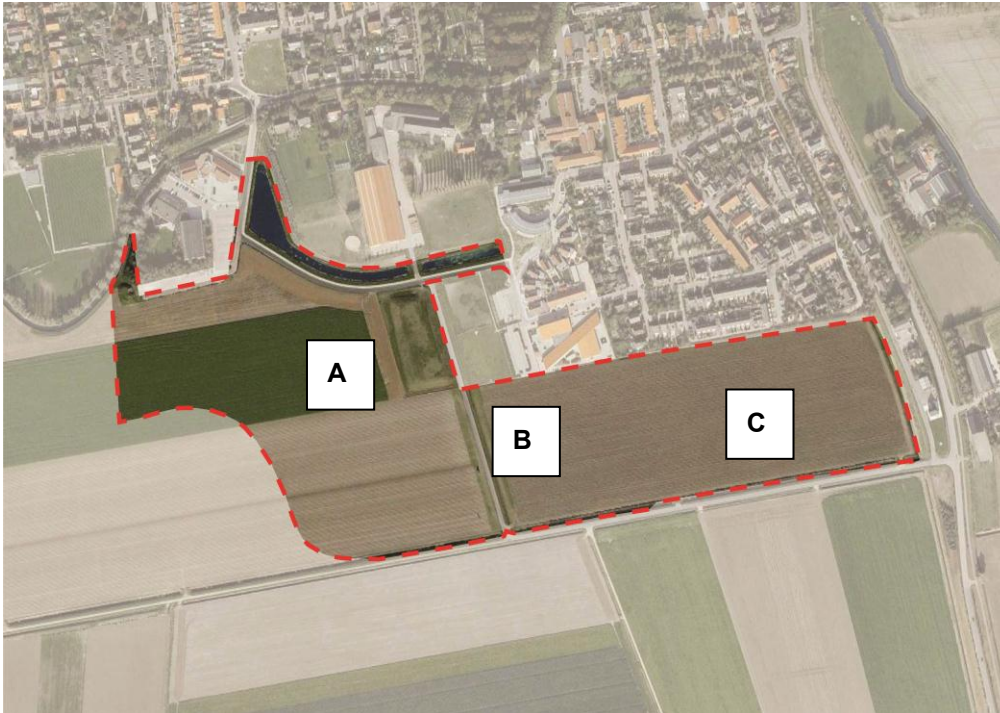
##### *Omgeving*

Ten zuiden van het plangebied is, voorbij de Haveloozweg, agrarisch gebied gelegen. Ten westen komt ook agrarisch gebied voor, maar tevens zien hier enkele bedrijven en volkstuinen aanwezig en zijn sportvelden en twee landgoederen geprojecteerd. Ten noorden van het plangebied is Sportcomplex de Gooije gelegen dat o.a. uit een zwembad bestaat. Tevens is de locatie van de voormalige manege aan de noordzijde van het plangebied gelegen. Hier is het bouwplan Akkerleeven gerealiseerd met 18 bouwkavels voor vrijstaande woningen. Ten noorden/oosten van het plangebied is de Prins Mauritschool (basisonderwijs), enkele woningen en landbouwgrond gelegen.

#### **3.2 Ontwikkelingen**

In het plan wordt gewerkt met minimum- en maximaal aantallen woningen in verschillende bestemmingen Woongebied (WG). Het plan is daarmee dusdanig flexibel dat optimaal kan worden ingespeeld op de marktontwikkelingen en op de behoefte naar zorg. Het plan biedt ruimte voor de realisatie van ruime water- en groenvoorzieningen.

Het minimale en maximale realiseerbare aantal woningen dat juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt betreft respectievelijk 130 en 280 woningen, waarbij er flexibiliteit is in de verschillende delen van het gehele plangebied. Het uitgangspunt is dat circa 200 woningen (en een zorgcluster) binnen het totale plangebied worden gerealiseerd.



*Ligging deelgebieden in plangebied*

De ontwikkelingen zijn te onderscheiden in drie plandelen.

#### *1. Westelijk plandeel (deel A)*

Het westelijke plandeel maakt woningen mogelijk met, indien gewenst, een zorgcomponent. Aan de zuidzijde van dit deel worden vrijstaande woningen mogelijk gemaakt in de bestemming WG-1 bestaande uit twee lagen en kap. Deze bestemmingsvlakken worden doorsneden door groenaanduidingen om de zichtlijnen vanuit de buurtontsluitingswegen te waarborgen. De overige gronden in dit deelgebied zijn overwegend bestemd als WG-2. Deze bestemming geeft de mogelijkheid om allerlei grondgebonden woningtypen te realiseren. In de zuidoostelijke hoek van dit deelgebied komt de bestemming WG-3 voor, gedeeltelijk met aanduiding "gestapeld". WG-3 biedt de mogelijkheid voor zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen, maar ter plaatse van de aanduiding gestapeld dienen in eerste instantie gestapelde woningbouw plaats te vinden alvorens op andere gronden in de bestemming WG-3 gestapelde bouw wordt gerealiseerd. De gronden met deze aanduiding zijn op basis van het beeldkwaliteitsplan het meest geschikt voor gestapelde bouw. In het westelijke deel van het plangebied komt de bestemming WG-4 voor. In de bestemming WG 4 bestaat de mogelijkheid om de ontsluiting optimaal in te passen. Daar waar de bestemmingen WG1 t/m WG3 voorkomen, is sprake van een in grote lijnen bekende ontsluitingsstructuur. Deze is aangeduid.

#### *2. Centraal plandeel (deel B)*

In het centrale plandeel bestaat uit de bestemmingen WG-1, WG-3 en WG-5. Aan de zuidelijke rand worden vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Dit geeft de mogelijkheid om nabij de waterbergingsstrook vrijstaande woningen te realiseren. Aan de westelijke zijde van dit deelgebied is gekozen voor WG-5 omdat deze bestemming voldoende flexibiliteit biedt voor ofwel een zorgcluster, ofwel woningen. Direct ten zuiden van de Mauritssschool wordt een complementair trapveld geprojecteerd, ter plaatse van de aanduiding "groen". Het plan biedt de

mogelijkheid dit trapveld binnen de aanduiding aan te leggen, maar de oppervlakte dient daarbij ten minste gelijk te zijn aan 600 m<sup>2</sup>. Ten slotte is een WG-3 bestemming opgenomen om gestapelde woningen te realiseren onder bepaalde restricties. Hierbij dienen eerst de gronden met de aanduiding “gestapeld” te worden bebouwd.

### *3. Oostelijk plandeel (deel C)*

Het oostelijke plandeel is gericht op landelijk wonen. Dit komt in onderhavig bestemmingsplan tot uiting in een maximale dichtheid van 8 woningen per hectare. Het noordelijke gedeelte van het plandeel zal over een langere tijdperiode worden ontwikkeld. De ontwikkeling van dit gebied is pas mogelijk als woningbouwontwikkeling in de bestemmingen WG-1 t/m WG-5 is gerealiseerd of de uitvoering is verzekerd. Om te kunnen inspelen op de markt vraag die op dat moment van toepassing is, is een uit te werken woonbestemming opgenomen.

#### *Algemeen*

In het algemeen biedt het plan tevens ruimte voor de ontwikkeling van met woningen vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen. Tevens zijn wooneenheden met zorgfunctie, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen alsmede seniorenhuisvesting en tijdelijke wooneenheden ten behoeve van een zorghotel juridisch-planologisch mogelijk. Deze mogelijkheid wordt geboden in de bestemmingen WG-2, WG-3, WG-4 en WG-5. Het terreinoppervlak aan zorgvoorzieningen mag maximaal 25 % van het oppervlak van de gronden met de bestemming WG-2, WG-3, WG-4 en WG-5 bedragen. Een dergelijke ontwikkeling ligt in lijn met de zorgambitie die de gemeente Dirksland voor deze kern heeft. Ook het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) signaleert het zorgcluster in Dirksland als te versterken kwaliteit. Daarnaast bestaat vanuit de zorgsector de behoefte aan woonzorgmogelijkheden, die in de zuidrand kunnen worden gerealiseerd.

In het gehele plangebied is met een aanduiding “ontsluiting” of bestemming “verkeer- en verblijf” de mogelijkheid geboden om te kunnen voorzien in voldoende wegstructuur en parkeergelegenheid.

Het doel van dit bestemmingsplan is met behulp van meervoudig ruimtegebruik woningbouw realiseren die qua maat en schaal aansluit op de dorpse omgeving van Dirksland. Dat wil zeggen een plan met ruimte voor water en groen. Voor het plan is een stedenbouwkundige visie gemaakt. Hieruit zijn een aantal randvoorwaarden voortgekomen voor het plan. In hoofdstuk 4.2 wordt nader ingegaan op de stedenbouwkundige aspecten.

## **3.3 Juridische aspecten**

### **3.3.1 Planmethodiek**

Er is gekozen voor een globale planmethodiek. Dit betekent dat er enige flexibiliteit aanwezig is in de wijze van bouwen, maar dat deze toch in voldoende mate juridisch-planologisch vastgelegd wordt, zodat met zekerheid een goed woon- en leefklimaat verkregen wordt.

### 3.3.2 Regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Inleidende regels (hoofdstuk 1)
- Bestemmingsregels (hoofdstuk 2)
- Algemene regels (hoofdstuk 3)
- Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

Hierna wordt een korte toelichting gegeven op de in het plan voorkomende bestemmingen.

#### **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

In dit hoofdstuk is een aantal begrippen verklaard dat voorkomt in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden.

#### **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

In deze paragraaf zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. In ieder artikel is per bestemming bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden. Tevens zijn, waar mogelijk, flexibiliteitsbepalingen opgenomen. Zie tevens paragraaf 3.2. voor een beschrijving van de woonbestemmingen.

#### **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

In deze paragraaf worden, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, aanvullende regels gesteld.

##### ***Anti-dubbelregel***

In deze regel is vastgelegd dat grond die in aanmerking moest worden genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning, waarvan de uitvoering heeft plaatsgevonden of alsnog kan plaatsvinden, bij de beoordeling van een andere aanvraag om omgevingsvergunning niet opnieuw in beschouwing mag worden genomen.

##### ***Algemene bouwregels***

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Bijvoorbeeld extra bouwmogelijkheden voor ondergeschikte bouwdelen zoals balkons, galerijen en kelders, maar ook beperking van bouwmogelijkheden als gevolg van, bijvoorbeeld, milieuwetgeving, de geldende keur en de aanwezigheid van molens (molenbiotoop).

##### ***Algemene afwijkingsregels***

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken. Bijvoorbeeld een geringe overschrijding van de toegestane bouwhoogte of het mogelijk maken van de bouw van schakelkastjes (nutsgebouw) in het openbare gebied.

**Algemene wijzigingsregels**

In dit artikel is een aantal algemene wijzigingsregels opgenomen. Het betreft hier een standaardregeling die het mogelijk maakt om bij de uitvoering van bouwplannen beperkte afwijkingen van het plan mogelijk te maken die niet met een afwijking geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld een geringe wijziging van de bestemmingsgrens.

**Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

In het overgangsrecht is een regeling opgenomen voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

In de slotregel is de officiële naam van het plan bepaald. Onder deze naam kan het bestemmingsplan worden aangehaald.

**3.3.3 Geometrische plaatsbepaling**

Voor het verbeelden van de geometrisch bepaalde bestemmingen is een topografische ondergrond gebruikt. Met behulp van lijnen, coderingen en arceringen is aan gronden (en in dit geval ook wateren) een bepaalde bestemming toegekend. Binnen een bestemmingsvlak zijn met aanduidingen nadere regels aangegeven.





## 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Volkshuisvesting

#### 4.1.1 Kader

##### ***Nota wonen***

In de "Nota wonen; Mensen, Wensen, Wonen" uit 2002 wordt een visie gegeven op het wonen in de 21<sup>e</sup> eeuw. Onder het motto "Mensen, Wensen, Wonen" stelt de nota de burger centraal in het woonbeleid. Het woonbeleid tot, grofweg, 2010, richt zich op vijf kernopgaven:

- het vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving; Zowel huurders als kopers kunnen onvoldoende hun woonwensen waarmaken. Om dit te verbeteren moet de zeggenschap van beide groepen worden vergroot.
- kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities; Kwetsbare groepen in de samenleving dreigen aansluiting te verliezen met de sterkere, kansrijke groepen. Via het woonbeleid moet de aansluiting ten minste worden behouden en waar mogelijk worden verbeterd. Daarnaast is er meer aandacht voor startende huishoudens.
- bevorderen van wonen en zorg op maat; Het aantal mensen dat zorg nodig heeft, neemt in de toekomst fors toe. Het woonbeleid is daarom gericht op het bevorderen van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten bij de (individuele) behoeftes en wensen van de zorgbehoevenden.
- verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit; De kwaliteit van het wonen in de steden blijft achter bij die elders in het land. Met het grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd. De ambities op dit gebied worden aanzienlijk verhoogd.
- tegemoet komen aan de "groene woonwensen"; Er is bij de burgers een grote belangstelling om ruim en groen te wonen. Het woonbeleid richt zich op het faciliteren van deze woonwensen zonder dat daarbij natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten worden geschaad.

##### ***Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014***

Op 26 januari 2005 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de Woonvisie Zuid-Holland 2005 - 2014 "Samenhang en samenspel" vastgesteld.

De woningbehoefte is als gevolg van economische en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen (individualisering, gezinsverdunning, vergrijzing, vluchtelingenbeleid) aan verandering onderhevig. Het provinciale beleid is erop gericht voor alle bevolkingsgroepen een voldoende en passend woningaanbod te realiseren. Dit betekent dat in de periode tot 2014 circa 214.000 woningen zullen moeten worden gebouwd om de bevolkingsgroei op te kunnen vangen. Een deel daarvan zal door middel van verdichting en inbreiding moeten worden opgevangen en wel in de centra van steden en dorpen en de bebouwde kom nabij bestaande of nieuw te ontwikkelen stations en haltes van openbaar vervoer. De overige behoefte dient op nieuwe uitleggebieden te worden gerealiseerd.

Dertig procent van de gehele woningbouwproductie dient in de sociale sector te worden gerealiseerd. Daarnaast blijkt een grote behoefte te bestaan aan woningen voor senioren en starters alsook aan woningen in het landelijke dure segment. Tenslotte zal meer differentiatie in de stedelijke woonmilieus plaats moeten vinden.

### **Regionale structuurvisie Goeree-Overflakkee**

Het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) heeft een regionale structuurvisie opgesteld.

De strategische doelen die nagestreefd worden op woongebied zijn:

- Inzetten op kwalitatief goede woon- en leefomgeving.
- Demografische en woonontwikkeling op basis van ontwikkeling boven migratiesaldo nul.
- Voorkomen negatieve spiraal door vertrek jongeren: terughalen van jeugd na hun studie.
- Actief werken aan woningvoorraad die aansluit op toekomstige behoeften en gericht is op kwaliteit.
- Bij toedeling regionale woningbouwopgave rekening houden met woningbehoefte (per gemeente) en kansrijkheid / woningmarktpotenties van kernen en locaties.
- Kwalitatieve invulling woningbouwopgave richten op doelgroepen en toevoegen van kwaliteit (niet meer van hetzelfde).
- Een kernenprofilering die investeringen stuurt en bijdraagt aan een efficiënte voorzieningenstructuur.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat de regio prioriteit geeft aan inbreiding en herstructurering, maar dat dit om uiteenlopende factoren niet mogelijk is, zoals:

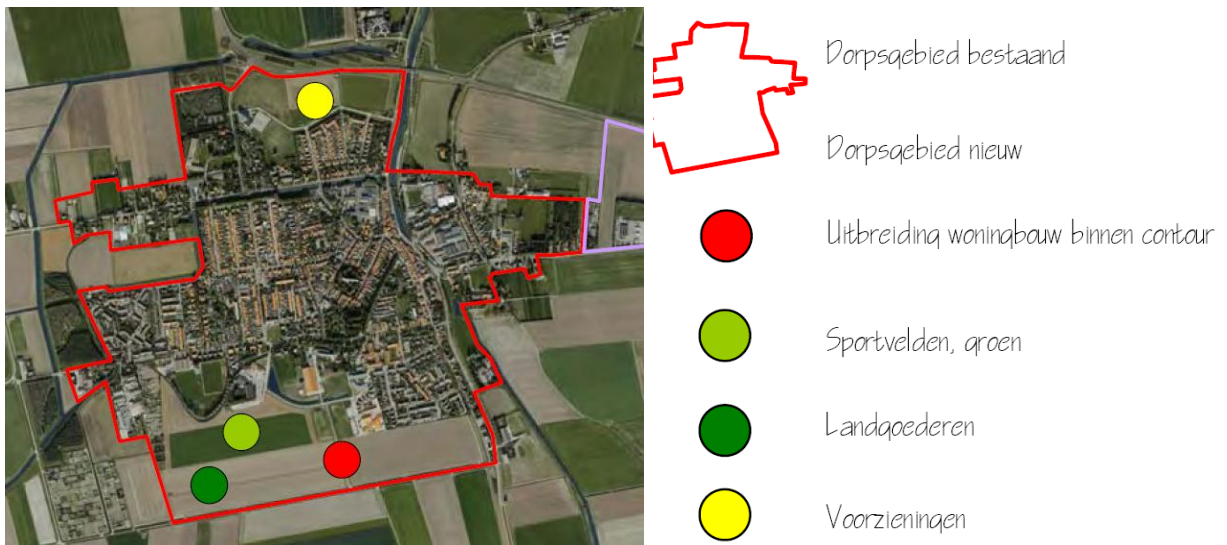
- milieuproblemen;
- financieel onhaalbaar;
- markt vraagt lagere dichtheden, meer groen en blauw;
- minder woningen terugbouwen bij sloop-nieuwbouw;
- teveel verdichten gaat ten koste van kwaliteit dorpen.

In de kern Dirksland bestaat een geringe hoeveelheid fysieke ruimte voor nieuwe inbreidingslocaties. Het verder verdichten van de kern Dirksland gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde. De gemeente Dirksland heeft de afgelopen periode diverse inspanningen verricht op de locaties Spuikolk en Hart van Dirksland in de kern Dirksland om verdichting van woningbouw toe te passen. Deze projecten betreffen inbreidingslocaties en zijn langdurige en kostbare processen. Daarnaast heeft de gemeente Dirksland de voor 125 woningen geprojecteerde locatie "de kleine Boezem" ingeleverd ten behoeve van de realisatie van het ziekenhuis, met het oog op ontwikkeling van woningbouw aan de Zuidrand van Dirksland. De beweegredenen hiervoor zijn onder andere de verscherpte milieu-eisen ten aanzien van externe veiligheid en geluid.

Onderhavig bestemmingsplan komt ten goede aan meervoudig ruimtegebruik in lagere dichtheden, met aandacht voor waterberging en groenelementen. Daarmee levert het een bijdrage aan de huidige markt vraag.

Onderhavig bestemmingsplan maakt circa 200 woningen mogelijk, gespreid over een tijdsspanne van ten minste 10 jaar. Het bestemmingsplan biedt voldoende ruimte om verdunning toe te passen als dit beter aansluit op de geldende marktvraag. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de mogelijke realisatie van voorzieningen, die vanwege de bijzondere woonvorm niet kunnen worden gerekend tot het woningaanbod. De invulling van het zorgconcept is in deze fase niet exact te bepalen en hangt af van de marktvraag.

#### 4.1.2 Onderzoek



Contourenkaart Dirksland, bron: Structuurvisie ISGO

Zoals op de contourenkaarten uit de structuurvisie is op te maken, valt het plangebied binnen de contouren van het dorpsgebied. Een uitbreiding van de woningbouw binnen deze contour is op deze locatie voorzien.

Bij migratiesaldo 0 bedraagt de geraamde woningbehoefte tot 2025 circa 573 woningen voor gemeente Dirksland. Het aantal van circa 200 woningen past binnen deze geraamde woningbehoefte.

#### 4.1.3 Conclusie

Het plan levert met ongeveer 200 woningen in ten minste 10 jaar een bijdrage aan de woningbouwtaakstelling van de gemeente Dirksland. Bij migratiesaldo 0 bedraagt de geraamde woningbehoefte tot 2025 circa 573 woningen voor gemeente Dirksland.

Op basis van de structuurvisie is het plangebied gelegen binnen de dorpscontour. Het initiatief komt ten goede aan een voldoende en passend woningaanbod te realiseren voor bewoners met een zorgbehoefte. Ten aanzien van de Nota Wonen voorziet het plan in het bevorderen van wonen en zorg op maat. Het sluit nauw aan bij de behoeftes en wensen van zorgbehoevenden.

## 4.2 Stedenbouwkundige inpassing

Aan KuiperCompagnons is gevraagd om een beeldkwaliteitsplan te maken voor de gewenste stedenbouwkundige hoofdstructuur van de zuidrand van Dirksland. In de stedenbouwkundige opzet, is gezocht naar een innige relatie met de identiteit van Dirksland. De Zuidrand wordt een nieuwe uitbreiding van Dirksland waar de twee karakteristieke gezichten van de plek tot uiting komen. Enerzijds krijgt de Zuidrand een duidelijke verbondenheid met de grootschaligheid van het open polderlandschap met doorkijkjes en zichtlijnen en anderzijds met het dorps en kleinschalige karakter van het dorp met haar intieme, afwisselende en groene identiteit. De beeldkwaliteit van de Zuidrand van Dirksland wordt voor een belangrijk deel bepaald door de een dorps bebouwingslint, een groene dorpsrand en intieme woonbuurtjes daartussen. De nieuwe ontwikkeling voegt zich subtiel in het bestaande landschap en dorp.

Een ander aspect van de beeldkwaliteit van de Zuidrand van Dirksland wordt bepaald door de architectuur van de nieuwe woningen. De nieuwe bebouwing hoeft niet identiek te zijn aan de bestaande bebouwing in Dirksland, maar moet er wel goed bij passen. In de welstandsnota van Dirksland zijn criteria opgenomen waaraan nieuwbouw in de bestaande woonomgeving moet voldoen. Bij het opstellen van deze beeldkwaliteitrichtlijnen voor de Zuidrand is dan ook aangesloten op het geen reeds in de Welstandsnota van Dirksland is opgenomen

In dat verband is voor onderhavig bestemmingsplan een relevante algemene randvoorwaarde te benoemen. De nieuwe bebouwing sluit in maat, schaal en korrel aan bij de kleinschalige dorps schaal van Dirksland. Dat betekent geen monotone slagorde van rijwoningen of massale hoogbouw, maar een kleinschalig en dorps beeld van verschillende vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen, afgewisseld met rijtjes. In de stedenbouwkundige visie is ingezet op een menging van typologieën; zo kunnen vrijstaande woningen naast vrije kavels, naast twee-onder-een-kap woningen, naast rijtjes voorkomen. De woningen kunnen variëren in kapvormen en gevelindeling waardoor een sterke afwisseling in het straatbeeld kan ontstaan, die kenmerkend is voor het dorps Dirksland. Het dorps karakter kan worden versterkt door een straatbeeld met groene erfafscheidingen en voortuinen. De woningen hebben een kenmerkende hoogte van 1 tot 2 lagen met kap en op bijzondere / markante plekken is een accent mogelijk.

Bovenstaande randvoorwaarde vormt een belangrijk uitgangspunt bij de architectonische uitwerking van de woningen en garandeert de interne samenhang en samenhang met de omgeving. Er is naast deze randvoorwaarde bewust niet gekozen voor een al te gedetailleerd en vooraf opgelegd eindbeeld, maar voor enige bewegingsruimte in het interpreteren en vormgeven van de identiteit van de plek. De overtuiging is dat een overvloed aan strikte architectonische regels geen garantie vormen voor kwaliteit.

In aanvulling op deze randvoorwaarde is een aantal aanvullende randvoorwaarden en aanwijzingen te benoemen, die relevant zijn voor dit bestemmingsplan:

- Er is een duidelijk onderscheid tussen de woningen langs de nieuwe doorgaande structuren (Bloemenweg en Honingeter) die aansluiten bij de bestaande dorps lintbebouwing en de woningen in de woonbuurtjes achter deze straten. De woningen langs deze doorgaande routes hebben een redelijk strakke rooilijn en een afwisselende

- hoogte, variërend 1 laag met kap en 2 lagen met kap. De woningen achter het lint zijn over het algemeen 2 lagen met een kap en hebben een meer gevarieerde rooilijn;
- Iedere woning heeft een herkenbare voor- en achterzijde, waarbij de achterzijden veelal grenzen aan andere achterzijden of het water. Woningen op de hoeken hebben bij voorkeur aan beide zijden van de straat een representatieve gevel. Op de hoek staat de garage nooit in het zicht, maar aan de zijde van de woning waar deze grenst aan de buurkavel;
  - Het parkeren vindt voornamelijk plaats op eigen erf. Waar nodig wordt geparkeerd langs de kant van de weg of op kleine clusters met een groene afscherming. In het straatbeeld domineert groen.
  - Groen domineert het beeld in de openbare ruimte. Grote bomen spelen daarin een belangrijke rol. Deze creëren bijvoorbeeld op een aantal plaatsen zichtbaar doorgaande bomenlanen.
  - De verschillende groene plekken in de woongebieden zijn terughoudend vormgegeven; een grasveld met bomen met voldoende ruimte om te spelen. Op een aantal specifieke plaatsen worden hiervoor speeltoestellen gebruikt.

Onderhavig bestemmingsplan heeft de ruimtelijk relevante uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan zo goed als mogelijk juridisch-planologisch vastgelegd. De ontwikkeling van circa 200 woningen past, mits rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden, in de omgeving.

### 4.3 Verkeersgeneratie, afwikkeling en parkeren

#### *Verkeersgeneratie en afwikkeling*

De woningen zullen voor zowel het gemotoriseerd als het langzaam verkeer ontsloten worden via de Bloemenweg, Honingeter, Haveloozeweg en Hondsgalgweg.

In de Publicatie 256 “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden” worden kengetallen gegeven voor het aantal motorvoertuigenbewegingen per werkdagemaal. Een vrijstaande woning in het koopsegment heeft in het woningtype centrum “dorps” een intensiteit van 8,8 motorvoertuigbewegingen. Een etage koopwoning heeft een gemiddelde intensiteit van 6,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Bij huurwoningen ligt dat aantal op 5,8. Dat betekent dat het initiatief (uitgaande van circa 150 koopwoningen, 20 koopappartementen en 30 huurwoningen) een toename van circa 1.620 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal realiseren. De bijzondere woonvormen hebben een verkeersaantrekkende werking van 2,9 per appartement en dragen daarom eveneens bij aan de verkeersaantrekkende werking van het plan. Uitgaande van een worst-case scenario van 100 bijzondere woonvormen zal een extra verkeersaantrekkende werking van circa 290 voertuigbewegingen worden gerealiseerd. Gelet op het verzorgingsgebied zal een zorgvoorziening tot 500 m<sup>2</sup> denkbaar zijn. Dit levert een geschatte verkeersgeneratie op van 120 motorvoertuigbewegingen per etmaal op. De bestaande wegen (ontsluiting over drie richtingen) kunnen een dergelijke totale toename van 2.030 motorvoertuigbewegingen als gevolg van het initiatief zonder problemen verwerken.

#### *Parkeren*

Volgens de parkeercoëfficiënten van het CROW wordt als richtlijn voor woningen (middelduur en rest bebouwde kom) minimaal 1,8 parkeerplaatsen per woning gehanteerd bij weinig stedelijk

gebied. Voor starterswoningen ligt dat aantal op 1,3 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in het plan behoefte is aan circa 360 parkeerplaatsen. Voor de bijzondere woonvormen wordt een minimale richtlijn van 0,5 per wooneenheid aangehouden (incl. personeel). Binnen het plangebied wordt parkeergelegenheid mogelijk gemaakt in de bestemming wonen en in de bestemming “Verkeer” en “Verkeer en verblijf”. Binnen deze bestemming is voldoende ruimte om het minimale aantal parkeerplaatsen te realiseren. Daarmee is voldoende parkeergelegenheid realiseerbaar.

In het stedenbouwkundige advies is ingezet op verschillende parkeeroplossingen.

#### **4.4 Bodemkwaliteit**

##### **4.4.1 Kader**

###### ***Wet bodembescherming***

Als sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. Het doel van de Wbb is in de eerste plaats het beschermen van de (land- of water-) bodem zodat deze kan worden benut door mens, dier en plant, nu en in de toekomst. Via de Wbb heeft de Rijksoverheid de mogelijkheid algemene regels te stellen voor de uitvoering van werken, het transport van stoffen en het toevoegen van stoffen aan de bodem.

Op 1 januari 2006 is de Wbb ingrijpend aangepast omdat het beleid met betrekking tot bodemsaneringen veranderde. De Wbb kent nu een viertal regelingen die alle vier een ander onderdeel van bodembescherming voor hun rekening nemen:

- Een regeling voor de bescherming van de bodem waarin ook staat dat degene die de bodem verontreinigt, zelf verantwoordelijk is voor het verwijderen van de vervuiling. De overheid kan dwingen tot sanering als de verontreiniging na 1987 is ontstaan.
- Een bijzondere regeling voor de aanpak van nieuwe bodemverontreiniging die is ontstaan als gevolg van een ongewoon voorval (calamiteit).
- Een regeling voor de verontreiniging die is ontstaan voor de Wbb in werking trad in 1987 (historische bodemverontreiniging). Ook in die gevallen geldt dat de vervuiler zelf de verontreiniging verwijdert. Als er geen vervuiler (meer) is, omdat het bedrijf niet meer bestaat en er geen rechtsopvolger is, zal de sanering door de overheid worden uitgevoerd.
- Een regeling voor de aanpak van verontreiniging in de waterbodem. Rijkswaterstaat heeft vooral met deze regeling te maken. De regeling geldt voor alle waterbodemverontreiniging, of de vervuiling nu voor of na 1987 is ontstaan.

Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem, waarop deze ontwikkelingen gaan plaatsvinden, geschikt is of geschikt is gemaakt voor het beoogde doel. Bij nieuwbouwactiviteiten dient de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te zijn gebracht. In het algemeen geldt dat nieuwe bestemmingen bij voorkeur op een schone bodem dienen te worden gerealiseerd.

### ***Besluit bodemkwaliteit***

Op 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit (volledig) in werking getreden. Het doel van dit besluit is de bodem beter te beschermen en meer ruimte te bieden voor nieuwe bouwprojecten. Ook geeft het besluit gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren.

Het Bouwstoffenbesluit (Bsb) is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Het besluit heeft alleen betrekking op steenachtige bouwstoffen. Andere materialen worden in de praktijk ook toegepast als bouwstof maar vallen niet onder dit besluit. Voor grond en baggerspecie in oppervlaktewater en op landbodems gelden aparte regels die ook in het Besluit bodemkwaliteit zijn opgenomen; in tegenstelling tot bouwstoffen kunnen ze weer definitief deel gaan uitmaken van de bodem. Tot slot zijn in het Besluit bodemkwaliteit de kwaliteitsregels voor, ondermeer, bodemonderzoek, bodemsanering en laboratoriumanalyses die worden uitgevoerd door adviesbureaus, laboratoria en aannemers (bodemintermediairs) vastgelegd. Deze regels zijn bekend onder de naam Kwalibo (kwaliteitsborging in het bodembeheer). Kwalibo bevat ook maatregelen om de kwaliteit van ambtenaren die bodembeleid maken of uitvoeren en het toezicht en de handhaving te verbeteren.

### ***Relatie Wbb en Woningwet (Ww)***

Met de inwerkingtreding van de gewijzigde Wbb (2006) is ook artikel 52a van de Woningwet gewijzigd: Als er ontwikkelingen zijn voorzien die gericht zijn op het verblijf van mensen in een gebied en de bodem blijkt verontreinigd te zijn of er bestaat een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, dan geldt een aanhoudingsplicht. De aanhouding duurt totdat het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan, dan wel dat het heeft vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is. Er geldt alleen een bodemonderzoeksplicht voor bouwwerken waarvoor een reguliere omgevingsvergunning is vereist. Een omgevingsvergunning wordt niet eerder afgegeven dan nadat uit onderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

#### **4.4.2 Onderzoek**

Op basis van de bodemkwaliteitskaart Goeree-Overflakkee uit 2005 (CSO Adviesbureau kenmerk: 04.K015) kan opgemaakt worden dat de beoogde ontwikkelingslocatie ligt in de zone "Zuid-Hollandse eilanden, subzone boomgaarden". Deze zone wordt gekenmerkt door het agrarisch gebruik. Enkele delen van de zone zijn in gebruik geweest als boomgaard, waar daardoor grote concentraties bestrijdingsmiddelen voorkomen. Dat geldt echter niet voor deze locatie. De gebiedseigen kwaliteit is de P95-waarde. In deze zone overschrijden slechts enkele stoffen licht de streefwaarde, waardoor de grond is te classificeren als MVR-grond. Dit betekent dat de grond vrij kan worden gebruikt in het plangebied. In het plangebied hebben geen boomgaarden gelegen, wel hebben enkele slootdempingen in het gebied plaatsgevonden. Over het algemeen zijn de slootdempingen op Goeree-Overflakkee uitgevoerd met gebiedseigen grond. Op basis van deze gegevens zal verkennend bodemonderzoek kunnen worden uitgevoerd met als hypothese "onverdachte locatie".

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd voor het gehele plangebied. (Sagro Milieu Advies Zeeland B.V.) In de bijlage is het onderzoek separaat opgenomen.

In de grond zijn zeer plaatselijk zeer licht tot licht verhoogde gehalten cadmium, nikkel, PAK en minerale olie aangetroffen. In het grondwater wordt plaatselijk een sterk verhoogd gehalte arseen aangetroffen en een zeer licht verhoogd gehalte benzeen. Verspreid over de gehele onderzoekslocatie worden licht verhoogde concentraties arseen, cadmium en chroom aangetroffen.

Dergelijke verhoogde arseengehalten worden veelvuldig aangetroffen en worden beschouwd als van nature verhoogde gehalten. Ook in het plangebied is vermoedelijk geen andere oorzaak voor deze verhoogde gehalten.

De in de grond- en grondwater aangetroffen gehalten zijn dusdanig gering dat zij geen risico opleveren voor de volksgezondheid en/of het milieu. Verdere onderzoeksinspanningen zijn dan ook niet noodzakelijk en er gelden geen gebruiksbeperkingen. Er bestaan geen belemmeringen vanuit de bodemkwaliteit voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningbouw in het plangebied.

Een bodemonderzoek heeft een geldigheid van circa 5 jaar. Verondersteld kan worden dat er in de periode na het bodemonderzoek geen nieuwe ernstige vervuiling van de bodem heeft plaatsgevonden. De bodemkwaliteitskaart van het ISGO geeft aan dat het landelijke gebied op Goeree-Overflakkee, met uitzondering van enkele boomgaarden op de Zuid-Hollandse eilanden, schoon is. Daarmee is sprake van een onverdachte locatie.

#### **4.4.3 Conclusie**

Er zijn geen belemmeringen voor het mogelijk maken van woningbouw in het plangebied vanuit de bodemkwaliteit. Een aanvullend onderzoek is niet benodigd.

## **4.5 Cultuurhistorie en Archeologie**

### **4.5.1 Kader**

#### ***Wet op de archeologische monumentenzorg***

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta (1992) binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen, waarbij in beginsel geldt: “de veroorzaker betaalt”. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief “in situ” (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Na de invoering van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving hebben provincies de bevoegdheid gekregen om zogenaamde attentiegebieden aan te wijzen. Dit zijn gebieden die



archeologische waardevol zijn of naar verwachting waardevol zijn. Gemeenten zullen in dat geval verplicht worden hun bestemmingsplan(nen) in het desbetreffende gebied te herzien.

### **Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland**

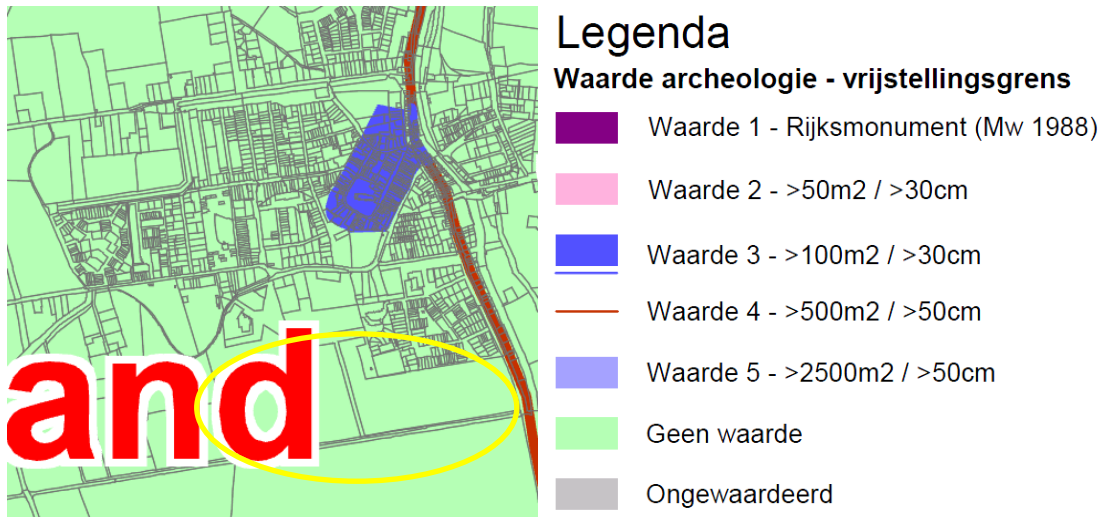
De provincie Zuid-Holland hanteert het beleidsinstrument “Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland (CHS)”. In de CHS heeft de provincie bestaande en mogelijk te verwachten archeologische waarden in beeld gebracht. In het bijbehorende “Beleidskader Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland” zijn per waarderingscategorie algemene beleidsuitgangspunten geformuleerd. De waardering zoals vastgelegd in de cultuurhistorische hoofdstructuur geldt als uitgangspunt van beleid.

Het ISGO heeft archeologiebeleid voor Goeree-Overflakkee opgesteld. De nota geeft aan hoe de gemeenten op een efficiënte en verantwoorde wijze in de toekomst kunnen omgaan met het archeologisch erfgoed. De gemeenten op Goeree-Overflakkee streven ernaar om het bodemarchief zo goed mogelijk in situ te bewaren. Bij de beleidsnota hoort ook een archeologische waardenkaart.

#### **4.5.2 Onderzoek**

##### *Archeologie*

Op basis van de Archeologische Waarden en beleidskaart van het ISGO is het plangebied aangewezen als een gebied waar geen archeologische waarden te vinden zijn. In gebieden met een lage en zeer lage archeologische verwachtingswaarde gelden op Goeree-Overflakkee geen archeologische voorschriften. De kans op sporen is in deze gebieden bijzonder klein. Daarmee behoeft er geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.



*Uitsnede: Archeologische Waarden en beleidskaart van het ISGO*

#### **4.5.3 Conclusie archeologie**

In het plangebied wordt op basis van de Archeologische Waarden en beleidskaart van het ISGO geen archeologische waarde verwacht. Daarmee behoeft er geen archeologisch onderzoek verricht te worden.

#### 4.5.4 Kader Cultuurhistorie

##### ***Nota Belvedere***

In de “Nota Belvedere; Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting” (1999) is door het rijk een visie gegeven op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van gebieden en objecten in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling in Nederland kan worden omgegaan. Het behoud en de benutting van het cultureel erfgoed is van grote betekenis omdat het kwaliteit toevoegt aan de culturele dimensie van de ruimtelijke inrichting. De voornaamste opgave is dan ook het vinden van een verantwoord evenwicht tussen de diverse ruimtelijke opgaven en de bestaande cultuurhistorische kwaliteiten.

##### ***Cultuurplan 2005 - 2008 (2004)***

De provincie Zuid-Holland heeft zichzelf de opgave gesteld om de kwaliteit van de ruimtelijke inrichting te bewaken en ervoor te zorgen dat de provinciale identiteit bewaard blijft. Ze wil bevorderen dat gemeenten cultuur betrekken bij hun beleidsvorming en de vertaling daarvan in ruimtelijke plannen.

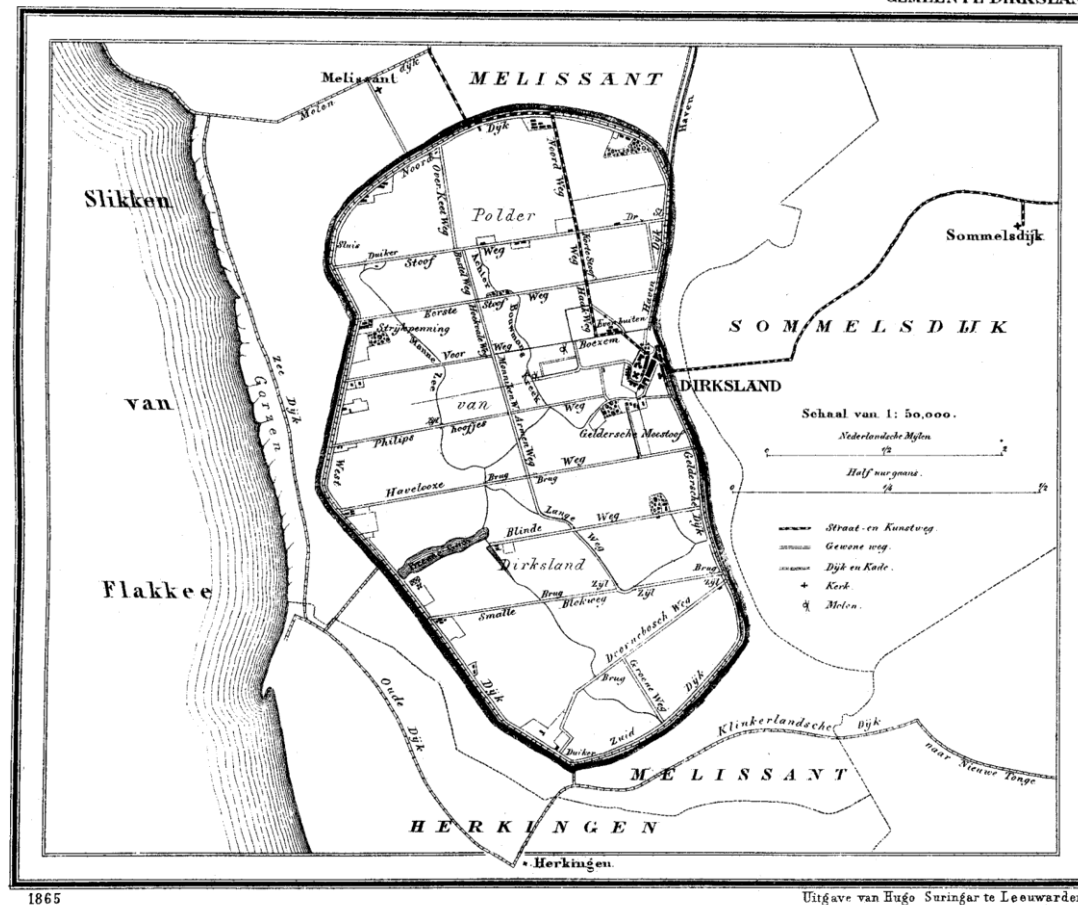
De ruimtelijke kwaliteit en de identiteit van een gebied kunnen worden versterkt door de cultuur te betrekken bij de planologie. De inbreng vanuit architectuur, vormgeving, cultuurhistorie en kunsten kan ontwerpopgaven verrijken. Het is van belang om vanaf het begin de culturele waarden in Zuid-Holland in de ruimtelijke plannen mee te nemen: boerderijlinten, stads- en dorpsgezichten, molens, verkavelingspatronen, archeologische monumenten, forten, zandwalen enzovoorts.

#### 4.5.5 Onderzoek

Het dorp Dirksland ligt in een eeuwenoud polderlandschap en is daar fysiek en gevoelsmatig onlosmakelijk mee verbonden. De oude polderdijk, de intieme kerkring, de slingerende kreken en de schijnbaar eindeloze polderwegen verankeren Dirksland met de omgeving en maken de wordingsgeschiedenis van de plek tastbaar.

PROVINCIE ZUID-HOLLAND.

GEMEENTE DIRKSLAND.



1447 Buiders, 2175 Inwoners.

### Historische Kaart van Dirksland

Ook in de omgeving van het plangebied zijn karakteristieke landschappelijke elementen op verschillende plekken nog prominent aanwezig. Zo vormt de oude kreek langs de voetbalvelden tot aan de oude polderdijk een opvallende structuur en is de Haveloozeweg een typische langgerekte polderweg die een heldere overgang markeert tussen dorp en polder. Her en der zijn doorkijkjes en zichtlijnen de polder in en wordt de openheid van het buitengebied ook binnen het dorp ervaren.

Waar de omliggende polder zich kenmerkt door grootschaligheid en lange zichtlijnen is Dirksland zelf juist uitgesproken besloten en intiem. Tuinen, groene oevers en parkstroken domineren het beeld, de maat, schaal en korrel van de bebouwing is dorps en kleinschalig. In de historische kerkring komen deze kwaliteiten op een treffende manier samen.

Binnen de ontwikkeling van de Zuidrand zullen deze twee karakteristieke gezichten van Dirksland beiden een plek moeten gaan krijgen. Aan de ene kant de prominente doorkijken naar de openheid van de polder, aan de andere kant de intieme, afwisselende en groene identiteit van het bestaande dorp.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving bevinden zich geen monumenten.

#### 4.5.6 Conclusie cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorische waarden. In de toekomstige ontwikkeling van de Zuidrand wordt in de afgestelde stedenbouwkundige schets rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving. Door het bouwplan van circa 200 woningen aan te laten sluiten op het stedenbouwkundig plan Zuidrand is een goede cultuurhistorische inpassing gewaarborgd. Met de ontwikkeling van het plangebied wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande cultuurhistorische waarden.

### 4.6 Ecologie

#### 4.6.1 Kader

##### Soortenbescherming

De Flora- en faunawet (hierna: Ffw) beschermt alle in het wild levende zoogdieren, vogels, reptielen en amfibieën. Van deze soortgroepen zijn alleen Huismuis, Bruine en Zwarte rat niet beschermd. Van de vissen, ongewervelde dieren (zoals vlinders, libellen en sprinkhanen) en planten zijn alleen de in de wet genoemde soorten beschermd.

De Ffw gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alleen onder bepaalde (zeer stringente) voorwaarden een inbreuk mag worden gemaakt op de bescherming van soorten en hun leefomgeving. Daarnaast beschermt de wet niet alleen soorten in het algemeen, maar ook individuen van soorten.

Voor ruimtelijke ingrepen die gevolgen hebben voor een beschermde soort en / of zijn leefgebied moet een ontheffing op grond van de Ffw worden aangevraagd. Voor een aantal soorten geldt daarenboven het beschermingsregime van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Voor werkzaamheden die uit een bestemmingsplan voortvloeien dient voor de start van die werkzaamheden ontheffing te worden aangevraagd indien beschermde soorten voorkomen. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient duidelijk te zijn of en in hoeverre een ontheffing kan worden verkregen.

De wettelijk beschermde soorten zijn ingedeeld in de volgende vier categorieën.

- Meer algemene soorten (tabel 1 Ffw): voor deze soorten is een algemene vrijstellingsregeling van kracht in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Andere, niet algemeen voorkomende soorten (tabel 2 Ffw), met uitzondering van beschermde inheemse vogels: ontheffing is alleen mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Er is echter geen ontheffing nodig indien gewerkt wordt volgens een gedragscode. Deze code dient door een sector of ondernemer zelf opgesteld te worden en dient vervolgens goedgekeurd te zijn door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV).
- Strikt beschermde soorten (tabel 3 Ffw): voor deze soorten dient in geval van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling altijd ontheffing te worden aangevraagd van de Ffw. Ontheffing wordt alleen verleend indien er geen alternatief is en geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor soorten in tabel 3 die ook op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (HR) voorkomen, wordt ontheffing echter alleen nog maar verleend

indien er daarnaast een dwingende reden van groot openbaar belang is; dit is het gevolg van een uitspraak van de Raad van State in augustus 2009.

- Beschermd inheemse vogels: deze vallen onder de Europese Vogelrichtlijn (VR). Ruimtelijke inrichting of ontwikkeling en dwingende redenen van groot openbaar belang zijn volgens rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS)<sup>2</sup> geen reden om ontheffing te verlenen. Ontheffing is uitsluitend toegestaan op basis van de ontheffingsgronden die in de VR zijn genoemd. Overigens is het, indien geen ontheffing nodig is, volgens de huidige interpretatie van de wet wel verplicht rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Voor sommige vogelsoorten met vaste verblijfplaatsen geldt dat deze vaste verblijfplaatsen en het essentiële leefgebied jaarrond beschermd zijn.

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

### **Gebiedsbescherming**

LNV heeft in 1990 de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geïntroduceerd. De EHS bestaat uit een netwerk van natuurgebieden. Het doel van de EHS is de instandhouding en ontwikkeling van deze natuurgebieden om daarmee een groot aantal soorten en ecosystemen te laten voortbestaan.

Bescherming van (natuur)gebieden heeft daarnaast ook plaats middels de Natuurbeschermingswet. Daaronder vallen de volgende typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermd Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Binnen beschermde natuurgebieden gelden (strengere) restricties voor ruimtelijke ontwikkelingen. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht.

## **4.6.2 Onderzoek**

### **Plangebied en ontwikkeling**

Het plangebied bestaat uit voormalig open akkerland aangrenzend aan de zuidrand van de bebouwde kom van Dirksland. In het plangebied zijn geen bomen of andere opgaande beplanting aanwezig en evenmin is er bebouwing aanwezig. In het gebied is in de huidige situatie alleen aan een deel van de noordrand, aan de (zuid)oostrand en aan een deel van de zuidrand oppervlaktewater aanwezig. Langs de Hondsgalgweg ligt een waterpartij en langs de Bloemenweg ligt een (brede) wegsloot (noordrand). Langs de (zuid)oostrand is een wegsloot gelegen. Langs de noordzijde van de Haveloozeweg ligt een hoofdwatgang (zuidrand).

Het agrarisch gebied wordt getransformeerd in een woongebied, inclusief tuinen, groenstroken, watergangen en bomenlanen (langs de nieuwe straten). Langs de zuidrand van het plangebied

---

<sup>2</sup> Zie ABRS 21 januari 2009, zaak nr. 200802863/1 en ABRS 13 mei 2009 [200802624/1](#)

wordt momenteel een grote waterpartij aangelegd met langs de zuidzijde een brede, flauwe oever. De sloot langs de Haveloozweg wordt vergraven en deels gedempt of verontdiept (tot droge greppel). Langs de Honingeter wordt een nieuwe (noord-zuid lopende) watergang aangelegd. De huidige oppervlaktewaterstructuur aan de noordzijde blijft ongewijzigd.

### **Soortenbescherming**

De Toets Ffw start met een globaal onderzoek (*quick scan*), waarin gekeken wordt of er een reële kans is op het al dan niet voorkomen van beschermde soorten in of net buiten het plangebied. Indien blijkt dat die kans aanwezig is, zal een uitgebreid veldonderzoek moeten plaatshebben. Als daarbij wordt aangetoond dat inderdaad beschermde soorten aanwezig zijn, zal een effectenstudie moeten worden gedaan. Indien daaruit blijkt dat er handelingen gaan plaatshebben die nadelige gevolgen hebben voor de aanwezige beschermde soorten, is mogelijk een aanvraag / ontheffing ex artikel 75 van de Ffw aan de orde. Daarbij moet in beeld worden gebracht hoe de voorgenomen werkzaamheden zodanig worden aangepast dat dergelijke gevolgen niet of in mindere mate zullen optreden.

Ten behoeve van de *quick scan* naar het voorkomen van beschermde soorten is een bureauonderzoek uitgevoerd. Aan de hand van verspreidingsgegevens (internet, inventarisatieatlassen) en habitateisen van beschermde flora en fauna, in combinatie met terreinkenmerken (op basis van recente gegevens en foto's) en de ligging van het plangebied in zijn omgeving, is een inschatting (*expert judgement*) gemaakt van het voorkomen van beschermde soorten.

In het plangebied komen mogelijk enkele algemeen voorkomende soorten voor (tabel 1 Ffw), waarbij het kan gaan om soorten zoals Huisspitsmuis, Mol, Haas, Wezel, Bosmuis, Veldmuis, Kleine watersalamander, Gewone pad en/of Bruine kikker.

Mogelijk komen in het plangebied ook broedvogels voor. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten zijn jaarrond beschermd; deze zijn op basis van de terreinkenmerken echter niet te verwachten in het plangebied.

De kans is daarnaast aanwezig dat in het plangebied vleermuizen voorkomen. Alle Nederlandse vleermuizen zijn strikt beschermd middels tabel 3 van de Ffw en Bijlage IV van de HR. Mogelijk wordt het plangebied gebruikt als foerageergebied. Echter, gezien de grootschalige openheid (er is geen beschutting door het volledig ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting) zal het plangebied hooguit van marginale waarde zijn als foerageergebied. Verblijfplaatsen en vliegroutes zijn niet aanwezig gezien het ontbreken van bebouwing en bomen. Naar verwachting zal het plangebied door de ontwikkeling juist in waarde toenemen voor vleermuizen. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

In krekken met oeverlanden in de omgeving van het plangebied komt Noordse woelmuis voor. Het plangebied is echter nauwelijks geschikt voor deze soort van nat schraalgrasland, rietland en vochtige oeverruigte. Deze habitattypen zijn in het plangebied alleen aanwezig langs de landbouwsloot aan de zuidrand. De slootoevers zijn echter dermate smal en steil dat ze hooguit een zeer marginaal biotoop vormen. Door de ontwikkeling van de nieuwe waterpartij met aan één zijde een brede, flauwe oever zal het plangebied naar verwachting aantrekkelijker worden voor deze soort. Verplichtingen zijn niet aan de orde.

Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn op basis van terreinkenmerken en/of verspreidingsgegevens niet te verwachten in het plangebied.

### **Gebiedsbescherming**

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de (provinciale) EHS.

Het plangebied is evenmin onderdeel van een gebied dat onder de Natuurbeschermingswet 1998 valt. In de omgeving ligt echter wel het Beschermd Natuurmonument "Oude Dee / Breede Gooi". Het Beschermd Natuurmonument is in de eerste plaats ornithologisch van belang: het is broedgebied voor verschillende soorten zang-, water- en weidevogels en pleisterplaats en foerageergebied voor diverse doortrekkende steltlopers en watervogels. Voorts is het gebied hydrologisch (zilt milieu) en botanisch (voor zilte milieus kenmerkende vegetaties) van betekenis. Het zilte karakter blijkt ook uit de fauna van de kreek Breede Gooi. Landschappelijk gezien (kreekrestanten met oeverlanden) is het Natuurmonument ook van betekenis, gezien de ligging in een omgeving die overwegend uit bouwland bestaat.

Schadelijke effecten op de wezenlijke kenmerken van het Beschermd Natuurmonument als gevolg van de ontwikkeling in Zuidrand zijn uit te sluiten. De ontwikkeling in Zuidrand heeft plaats aan de rand van bestaand stedelijk gebied van Dirksland op grote afstand van het Beschermd Natuurmonument (meer dan 1,1 km). Hierdoor wordt geen afbreuk gedaan aan de landschappelijke kenmerken van "Oude Dee / Breede Gooi". Er zijn geen ecologische relaties tussen het plangebied (open bouwland bij de kern) en de kreekrestanten met oeverlanden van het Natuurmonument. Het plangebied is in de huidige situatie niet van belang voor zang-, en watervogels en steltlopers en evenmin voor zilte vegetaties. Voor weidevogels zijn er voldoende alternatieve bouwlanden in de omgeving om te broeden; de (op grasland broedende) populatie weidevogels in het Natuurmonument wordt niet negatief beïnvloed door de ontwikkeling. Door de ontwikkeling van een kreekachtige waterpartij met een brede, flauwe oever worden de ecologische en landschappelijke kenmerken alleen maar versterkt ten opzichte van de huidige situatie (open bouwland).



Afb. Ligging plangebied (rood omkaderd) ten opzichte van het Beschermd Natuurmonument "Oude Dee / Breede Gooi" (oranjebruin; op ruim 1,1 km afstand) en het Natura2000-gebied "Grevelingen" (geel; op ruim 2,5 km afstand ); bron: <http://www.synbiosys.alterra.nl/natura2000/googlemapszoek.aspx>.

Op ruim 2,5 km van het plangebied ligt (buitendijks) het Natura2000-gebied "Grevelingen". Dit gebied is buitendijks gelegen, achter de primaire waterkering. Het Natura2000-gebied is als zodanig aangewezen ter bescherming van verschillende (vooral zilte) habitattypen, Groenknolorchis, Noordse woelmuis en diverse broedvogelsoorten (Bruine kiekendief, steltlopers en sterns) en niet-broedvogelsoorten (Kleine zwaan, Slechtvalk, Meerkoet en verschillende watervogels, ganzen, eenden en steltlopers).

Voor Groenknolorchis is het plangebied niet geschikt en voor Noordse woelmuis vormt het hooguit een marginaal biotoop, terwijl de ontwikkeling van een kreekachtige waterstructuur met een brede flauwe oever het plangebied alleen maar geschikter zal maken voor deze soort (zie ook hierboven onder 'Soortenbescherming'). Voor de broedvogelsoorten van het Natura2000-gebied is het plangebied niet of nauwelijks (marginaal foerageergebied Bruine kiekendief) van belang. Gezien de grote afstand tot het Natura2000-gebied en de buitendijkse ligging van het



Natura2000-gebied (achter de primaire kering) en het huidige landgebruik in het plangebied (akkerbouw) is er vrijwel geen ecologische relatie tussen het plangebied en het Natura2000-gebied. Sommige van de niet-broedvogels van "Grevelingen" (zoals ganzen) komen mogelijk ook in het plangebied voor, maar het plangebied is dan hooguit van marginale waarde als foerageergebied gezien de nabijheid van het bestaand stedelijk gebied. Er is bovendien voldoende (geschikter) foerageergebied in de omgeving aanwezig, waardoor negatieve effecten door de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied als zodanig is aangewezen, op voorhand worden uitgesloten.

### 4.6.3 Conclusie

#### ***Soortenbescherming***

In het plangebied komt waarschijnlijk een aantal door de Ffw beschermde soorten voor. Het betreft waarschijnlijk vooral algemene beschermde soorten (tabel 1 Ffw). Voor deze soorten geldt echter een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. Wel is de zorgplicht van toepassing op deze (en alle andere in het wild levende) planten- en diersoorten.

In het plangebied komen mogelijk vogels tot broeden. Alle inheemse vogels zijn beschermd door de Ffw. Er mag niet met verstorende werkzaamheden worden begonnen in het broedseizoen, dat ongeveer van half maart tot half juli loopt (soortspecifiek), tenzij door een ter zake kundige is vastgesteld dat op dat moment ter plaatse van de werkzaamheden geen vogels broeden. Vaste verblijfplaatsen van een beperkt aantal vogelsoorten is jaarrond beschermd; deze zijn echter niet te verwachten in het plangebied.

Mogelijk komen in het plangebied vleermuizen (tabel 3 Ffw / Bijlage IV HR) voor. Het terrein wordt mogelijk als foerageergebied gebruikt, maar zal hooguit van marginaal belang zijn. Vliegroutes worden niet verwacht en verblijfplaatsen zijn niet aanwezig. De potentiële functie van het plangebied als foerageergebied komt niet in gevaar door de ruimtelijke ontwikkeling, maar wordt waarschijnlijk versterkt. Verplichtingen in het kader van de Ffw aangaande vleermuizen zijn niet aan de orde.

Andere juridisch zwaarder beschermde soorten (tabellen 2 en 3 Ffw / Bijlage IV HR) zijn niet te verwachten in het plangebied. Voor de in de omgeving voorkomende Noordse woelmuis is het gebied weinig geschikt; de voorgestane ontwikkeling kan het terrein echter geschikter maken wanneer bij de ontwikkeling van de grote waterpartij rekening gehouden wordt met de habitateisen van deze soort (brede, flauwe natuurvriendelijke oevers met riet en ruigtes, eventueel met eilandjes in het water).

#### ***Gebiedsbescherming***

Daar het plangebied geen onderdeel uitmaakt van de (provinciale) EHS, is een zogenaamde Planologische Natuurtoets niet aan de orde.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft geen schadelijke effecten op de wezenlijke kenmerken van het Beschermde Natuurmonument "Oude Dee / Breede Gooi". Negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de soorten en habitats, waarvoor het Natura2000-gebied "Grevelingen" als zodanig is aangewezen, zijn eveneens op voorhand uit te sluiten.

## 4.7 Externe veiligheid

### 4.7.1 Kader

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR), en de eventuele toename hiervan, berekend te worden.

Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De normstelling heeft de status van een grenswaarde die niet overschreden mag worden. Voor bestaande situaties wordt het niveau van  $10^{-5}$  per jaar als grenswaarde gehanteerd,  $10^{-6}$  per jaar geldt als richtwaarde. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van  $10^{-6}$  per jaar. Een richtwaarde is daarbij niet van toepassing.

Het GR kan worden beschouwd als de maat van maatschappelijke ontwrichting in geval van een calamiteit (en drukt dus de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit). De normstelling heeft de status van een oriënterende waarde. Deze waarde is geen vastgestelde wettelijke norm. Desondanks hebben overheden en betrokken private instellingen een inspanningsverplichting om te voldoen aan deze oriënterende waarde en dient een toename van het GR bestuurlijk te worden verantwoord.

#### ***Besluit externe veiligheid inrichtingen***

Op 27 mei 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld chemische fabrieken, LPG-tankstations en spoorwegemplacementen waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij (beperkt) kwetsbare objecten waaronder woningen, ziekenhuizen, scholen, winkels, horecagelegenheden en sporthallen. Hierdoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken.

Het besluit verplicht gemeenten en provincies bij het verlenen van omgevingsvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Dit betekent bijvoorbeeld dat woningen op een bepaalde afstand moeten staan van een bedrijf dat werkt met gevaarlijke stoffen.

### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen over wegen, water en spoor***

De regelgeving met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over openbare wegen, water en spoorwegen is neergelegd in de circulaire “Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen” (cRNVGS). Deze circulaire kan worden beschouwd als voorloper van een eventuele wettelijke verankering van de risiconormen en is geldig tot uiterlijk 31 juli 2012. In 2012 treedt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) in werking. Hierin staan regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen.

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het Btev zijn de Basisnetten Weg en Water als bijlage bij de cRNVGS opgenomen.

### ***Regelgeving transport van gevaarlijke stoffen via buisleidingen***

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarmee zijn nieuwe kwetsbare objecten binnen de PR  $10^{-6}$  contour niet toegestaan. Ook is vastgesteld dat wanneer binnen het invloedsgebied van een buisleiding een ruimtelijk besluit wordt genomen, de verantwoordingsplicht van toepassing is.

Het Bevb gaat uit van een belemmerde strook van 4 of 5 meter, afhankelijk van de werkdruk. Voor deze strook geldt een bouwverbod en een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden.

Net als bij het Bevi worden de risicoafstanden en rekenmethodiek die volgen uit het Bevb opgenomen in een regeling, de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

### **Beleidsvisie Externe Veiligheid ISGO**

De beleidsvisie Externe Veiligheid van het eiland Goeree-Overflakkee is op 28 oktober 2008 bestuurlijk vastgesteld. In deze visie wordt door de vier aanwezige gemeenten op Goeree-Overflakkee visie gegeven op externe veiligheid binnen de eigen kernen. Naar voren komt onder andere:

- de beheersing van risico's van de opslag, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen
- het ambitieniveau van de gemeenten
- de wijze waarop de gemeenten invulling geven aan de beleidsvrijheid wat betreft het groepsrisico en de richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten voor het plaatsgebonden risico.
- benodigde maatregelen om de geformuleerde ambities te realiseren en de daarvoor benodigde instrumenten. De maatregelen worden uitgewerkt in andere gemeentelijke documenten (bestemmingsplannen/streekplannen, omgevingsvergunningen en rampenbestrijdingsplannen).
- werkafspraken en –processen

De 4 gemeenten op Goeree-Overflakkee hanteren naast de normen die voortvloeien uit het Bevi en Revi de PREVAP-zones van de VRR. Het PREVAP-zonemodel hanteert 5 zones rond risicobronnen en classificeert per type gebouw het risicoprofiel in de betreffende zone. Bij

nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de 4 gemeenten op Goeree-Overflakkee wordt getoetst aan:

- 1) Grens en richtwaarde voor het PR;
- 2) PREVAPzone-model;
- 3) een verantwoording van het GR indien relevant;
- 4) de handreiking verantwoordingsplicht als uitgangspunt.

#### 4.7.2 Onderzoek

##### 1. Toetsing aan grens en richtwaarde PR

Omdat woningen en bijzondere woonvormen kwetsbare objecten zijn, is de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen en transporten van gevaarlijke stoffen beoordeeld.

###### *Risicovolle inrichtingen*

Nabij het plangebied bevindt zich een tweetal risicovolle inrichtingen. Het betreft:

- Zwembad de Gooye aan de Hondsgalgweg 3
- Depot Voorne Gas aan de Boomvliet 9

Zwembad de Gooye is een risicovolle inrichting vanwege de opslag van chloor. De inrichting heeft een PR  $10^{-6}$  contour die niet buiten de inrichting is gelegen. Rond de inrichting het zwembad is geen groepsrisico aanwezig. Het plangebied is gelegen op circa 50 meter van de inrichtingsgrens. Daarmee is het plangebied niet gelegen binnen de PR  $10^{-6}$  contour of het invloedsgebied van het zwembad de Gooye.

Depot Voorne Gas slaat propaan en andere brandbare gassen op en is om die reden een risicovolle inrichting. De PR  $10^{-6}$  contour ligt op het terrein van de inrichting. Het plangebied is gelegen op circa 60 meter van deze inrichting. De ontwikkelingen in het plangebied hebben geen invloed op het groepsrisico met betrekking tot deze inrichting. Daarom is een berekening van het groepsrisico niet opgenomen en wordt de ontwikkeling vanuit de risicovolle inrichtingen niet belemmerd.

###### *Routes van transport met gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen routes van transporten met gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied.

###### *Buisleidingen*

In de volgende tabel zijn de aanwezige buisleidingen in de nabijheid van het plangebied opgenomen.

Volgnummer	druk	uitwendige diameter	afstand PR $10^{-6}$ -contour	Inventarisatie-afstand GR
WR538-27	40,00 bar	8,63 inch	0 meter	95 meter
WR538-11	40,00 bar	8,63 inch	0 meter	95 meter

Deze leidingen zijn direct naast elkaar gelegen, parallel aan de zuidzijde van de Haveloozweg. Beide leidingen hebben geen PR  $10^{-6}$  contour en een inventarisatiegebied van 95 meter. Het plangebied is voor een gedeelte gelegen binnen 95 meter van deze leidingen. Artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vereist dat de waarde van het groepsrisico inzichtelijk wordt gemaakt voor elk ruimtelijk besluit. Met behulp van het rekenprogramma CAROLA is een berekening van het groepsrisico (QRA) gemaakt. Het rapport is in de bijlage opgenomen.

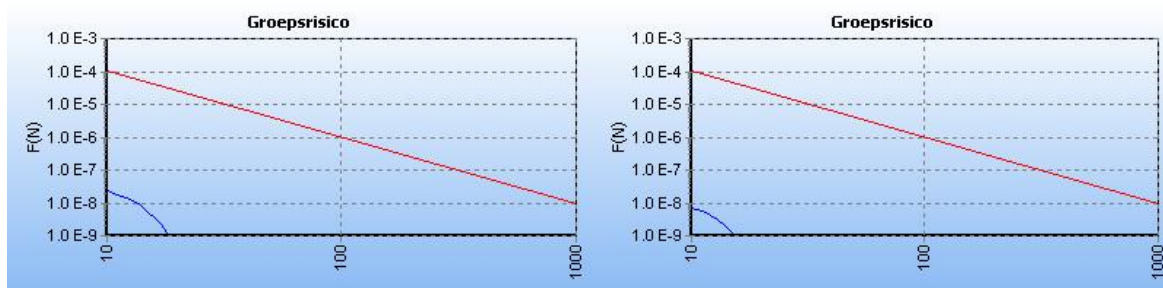
Er is een globale schatting gemaakt van de personendichtheid in het inventarisatiegebied (95 meter vanaf beide zijden van de leiding over een lengte van circa 2,2 kilometer). In dit inventarisatiegebied komt in de huidige en nieuwe situatie de volgende bebouwing voor:

Geraamde aantal aanwezigen in inventarisatiegebied van leidingen							
Omschrijving	Aantal of oppervlakte		Aantal aanwezigen huidige situatie		Aantal aanwezigen nieuwe situatie		Bron
	Huidig	Nieuw	Overdag (08:00-18:30)	's Nachts (18:30-08:00)	Overdag (08:00-18:30)	's Nachts (18:30-08:00)	
(Bedrijfs)woningen	1	85	1	2	102	204	Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico
Zorgwoningen (incl. personeel)	-	100	-	-	120	120	Aanname
Agrarische bedrijven	3 ha	3 ha	10	1	10	1	PGS 1, deel 6
Volkstuinen	1,65 ha	1,65 ha	206	41	206	41	PGS 1, deel 6
<b>Totaal aanwezigen</b>			<b>217</b>	<b>44</b>	<b>438</b>	<b>366</b>	

Hierbij is uitgegaan van een worst-case scenario. Het bestemmingsplan biedt juridisch-planologisch de mogelijkheid om het maximale toelaatbare aantal woningen, zoals opgenomen in de regelingen van de bestemmingen WG-1 en WG-3, allen binnen het invloedsgebied te bouwen. Het bestemmingsplan biedt daarnaast de mogelijkheid voor zorgwoningen. Afgezien van het feit dat dit een onwenselijke en qua fysieke ruimte niet haalbare mogelijkheid is, is van dit theoretische geval uitgegaan.

Dit betekent dat in de nieuwe situatie sprake is van circa 438 personen overdag en circa 366 personen in de nachtperiode. De totale oppervlakte van het inventarisatiegebied is circa 45,2 hectare. Dat betekent dat in de dagperiode (de periode met de hoogste dichtheid) een dichtheid wordt gehaald van ongeveer 9,7 personen per hectare, hetgeen overeenkomt met een lage dichtheid. Ter vergelijking: een rustige woonwijk heeft een dichtheid van 25 personen per hectare.

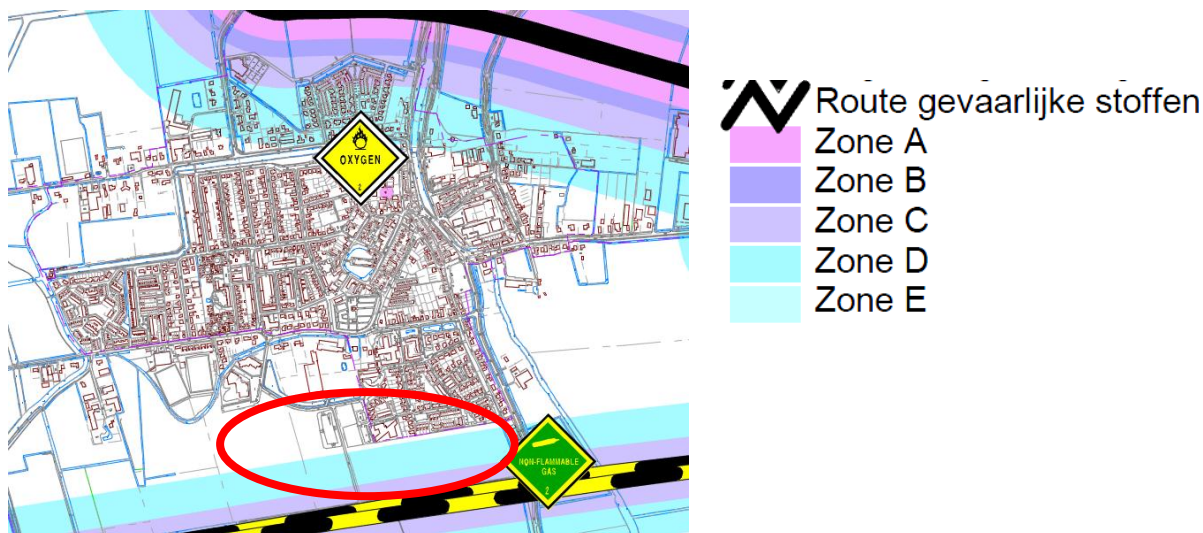
Het worst-case scenario levert een zeer lage waarde van het groepsrisico op. Dit is te verklaren door het feit dat een groot deel van het inventarisatiegebied onbebouwd is (agrarisch gebied). De overschrijdingsfactor van de oriëntatiewaarde voor beide leidingen bedraagt 0,00 (maximaal 0,0002285). In de afbeelding is de FN curve weergegeven voor beide leidingen. Daarmee is sprake van een acceptabele veiligheidssituatie. Gezien de lage waarde van het groepsrisico kan volstaan worden met een beperkte verantwoording. Deze verantwoording wordt gegeven onder punt 3) van deze paragraaf.



FN-curve van leidingen W538-11 (links) en W538-27 (rechts)

## 2. Toetsing aan PREVAPzone-model

In de beleidsvisie Externe Veiligheid geldt PREVAP zone C en D ter plaatse van de gronden nabij de Haveloozeweg. In het bestemmingsplan worden op deze gronden woningen mogelijk gemaakt, mogelijk uitgevoerd met een zorgkarakter. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van zorgwoningen (wooncomplexen niet-zelfredzame personen) op deze gronden is in het kader van PREVAP alleen mogelijk bij voldoende kwaliteitseisen, tenzij het GR minder dan 0,3 x de oriëntatiewaarde bedraagt.



Uitsnede van de beleidsvisie Externe Veiligheid ISGO

Uit de QRA is gebleken dat voor beide leidingen het groepsrisico lager is dan 0,3 maal de oriëntatiewaarde. Daarom is er sprake van een –in termen van risico- acceptabele situatie.

### 3. Verantwoording groepsrisico

In het Handboek buisleidingen in bestemmingsplannen van VROM is beschreven dat een beperkte verantwoording minimaal bestaat uit:

- De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding
- De mogelijkheden tot maatregelen, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Voor de personendichtheid wordt verwezen naar punt 1) van deze paragraaf.

#### Maatregelen

Het treffen van fysieke maatregelen aan de bron of overdrachtsmaatregelen ter beperking van het GR ten gevolge van de aardgasleiding is vanwege maatschappelijke en economische motieven niet reëel en dit ligt buiten het bereik van de initiatiefnemer. Om de kans op een leidingbreuk te verkleinen, geldt dat in overleg met de leidingbeheerder Gasunie maatregelen getroffen dienen te worden om de ongestoorde ligging van de transportleiding te garanderen. Het bevoegd gezag dient in overleg met de leidingbeheerder Gasunie vast te stellen of afdoende constructieve en veiligheidsmaatregelen zijn getroffen, conform het gestelde in de regelgeving inzake buisleidingen.

#### Zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

Een fakkelbrandscenario is het worst-case scenario. Ontvluchting in het geval van een fakkelbrandincident (is zichtbaar voor aanwezigen) is mogelijk, mits er geen bijzondere beperkingen zijn ten aanzien van zelfredzaamheid van aanwezigen. De verwachting is dat voor de woningen binnen het invloedsgebied geen rekening hoeft te worden gehouden met een beperkte zelfredzaamheid. De bestemming WG-1 betreft de gronden die het dichtst bij de gasleidingen zijn gelegen en laat geen bijzondere woonvormen toe. Het verdient aanbeveling om de woningen die bestemd zijn voor minder zelfredzame personen zoveel als mogelijk buiten het invloedsgebied (95 meter) van de leiding te projecteren.

De Honingeter leidt in noordelijke richting buiten het invloedsgebied van de leiding en is daarmee een geschikte vluchtroute in geval van een incident. In deelgebied C zijn eveneens voldoende vluchtmogelijkheden in noordelijke richting die uit het invloedsgebied leiden.

De Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond (VRR) heeft in een advies opgemerkt dat de VRR zich kan vinden in de inhoud en motivering van deze paragraaf. Nadere bouwkundige maatregelen aan de voorziene ontwikkelingen zijn niet noodzakelijk.

Indien gewenst is het mogelijk om de VRR te benaderen voor de invulling van de mogelijkheden voor hulpverlening en bluswatervoorziening.

#### 4.7.3 Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de PR  $10^{-6}$  contour van een risicovolle inrichting, transportroute voor gevaarlijke stoffen of buisleiding. Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het invloedsgebied van twee gasleidingen. Een QRA is opgesteld. Hieruit blijkt dat de waarde van het groepsrisico voor beide leidingen 0,0 bedraagt. De aanwezige en toekomstige populatie binnen het invloedsgebied is beperkt. Daarmee is aangetoond dat sprake is van een

acceptabele veiligheidssituatie. Een verantwoording van het groepsrisico is gegeven. De VRR heeft de paragraaf externe veiligheid goedgekeurd.

Vanuit externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van circa 200 woningen en bijzondere woonvormen in het plangebied.

## 4.8 Overige belemmeringen

### *Inleidend*

Naast de hiervoor beschreven milieuaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

### *Conclusie*

Er bevinden zich geen kabels of leidingen in het plangebied die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied. Ten tijde van de omgevingsvergunning zal een KLIC-melding moeten worden uitgevoerd.

## 4.9 Milieuzonering

### 4.9.1 Kader

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure "Bedrijven en Milieuzonering" van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### 4.9.2 Onderzoek

Het plangebied maakt woningen mogelijk. Voor woningen moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening worden gehouden met milieuzoneringen van in de omgeving gevestigde bedrijven.

SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Categorie	Richtafstand (in meters)	Werkelijke afstand (in meters)
852	Begonia 1	Prins Mauritschool	2	30	+/- 30
931	Hondsgalgweg 3	Zwembad en Sporthal de Gooije	3.1	50	+/- 50
931	Kreeke	Veldsportcomplex	3.1	50	+/- 60
011-013	Boomvliet 9	Van Prooijen kwekerij pompoenen	2	30	+/- 60



SBI-Code	Adres	Omschrijving	VNG Catego rie	Richtafstand (in meters)	Werkelijke afstand (in meters)
494.1	Geldersedijk 93	Transportbedrijf van der Valk	3,1	50	+/- 50

bron: Kamer van Koophandel, ISGO

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>3</sup>. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke richtafstand hierbij (minimaal) dient te worden beschouwd. In bovenstaande tabel is weergegeven welke bedrijven en inrichtingen zich in de nabijheid van het plangebied bevinden.

De Prins Mauritschool heeft een indicatieve richtafstand van 30 meter op basis van geluid. Het zwembad en de sporthal hebben een indicatieve richtafstand van 50 meter op basis van geluid. Voor deze inrichtingen geldt dat deze afstanden (gemeten vanaf de perceelsgrens) reiken tot de gronden in het plangebied waar woningbouw mogelijk is. Deze inrichtingen behoren sinds 1 januari 2008 tot het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit, stelt algemene regels voor een groot aantal bedrijven en inrichtingen. Deze hebben geen vergunning meer nodig, tenzij in het besluit anders is vermeld. De Prins Mauritschool is een type A inrichting. Type A inrichtingen behoren tot het lichte regime omdat zij weinig belastend zijn voor de omgeving. In januari 2010 is het Activiteitenbesluit aangepast zodat bij het bepalen van de geluidsbelasting geen rekening meer dient te worden gehouden met het geluid dat geproduceerd wordt door spelende kinderen. Daarmee kan redelijkerwijs worden gesteld dat de daadwerkelijke afstand van circa 30 meter acceptabel is.

Het zwembad en de sporthal behoren tot de type B-inrichting. In de huidige opzet wordt voldaan aan een richtlijn van 50 meter. De daadwerkelijke milieuhinder zal op basis van het Activiteitenbesluit worden beperkt. In de bestaande situatie staat bovendien reeds woningen op een kortere afstand van het zwembad en de sporthal. Het ISGO heeft in een advies bevestigd dat er geen sprake is van enige belemmeringen vanuit bedrijven- en milieuzoneringen.

Het transportbedrijf van der Valk aan de Geldersedijk 93 is op basis van de VNG-uitgave een 3.1. categorie inrichting. Dit betekent dat voor het bedrijf een richtafstand geldt van 50 meter. Het plangebied is gelegen binnen deze afstand. Het betreft de bestemming Wonen-Uit te werken. Deze bestemming wordt op langere termijn uitgewerkt waardoor sprake kan zijn van een feitelijk veranderde situatie. In de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat bij uitwerking van de bestemming rekening dient te worden gehouden met deze richtlijn. Indien binnen 50 meter afstand van dit bedrijf gebouwd zal worden, dient een motivering te worden opgesteld en dient de situatie vanuit milieu hygiënisch oogpunt acceptabel te worden geacht. Tevens dient het bedrijf niet onevenredig in haar bedrijfsvoering te worden beperkt. Met deze vastlegging in de regels is de milieu-hygiënische kwaliteit in het plan in voldoende mate gewaarborgd.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een sportcomplex. Voor sportcomplexen met verlichting geldt op basis van de VNG-uitgave een richtlijn van 50 meter. In de Aankoop en

<sup>3</sup> Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

samenwerkingsovereenkomst (juli 2009) tussen de ontwikkelaar en de gemeente is overeengekomen dat enkel verlichting wordt aangebracht op de meest westelijke gesitueerde sportvelden (op meer dan 50 meter afstand van plangebied) en wel op een dusdanige wijze dat er een minimale overlast ontstaat voor de omgeving. Gezien het feit dat op de oostelijk gelegen sportvelden (nabij plangebied) geen verlichting mag worden aangebracht, is het plan niet strijdig aan de richtlijnen uit de VNG-uitgave.

De overige bestaande bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn op voldoende afstand verwijderd van het plangebied of er is sprake van een acceptabele situatie.

### 4.9.3 Conclusie

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele bedrijven en inrichtingen (zie tabel). De hindercontour van het transportbedrijf overlapt de uit te werken bestemming in het plan. Bij het uitwerken van de bestemming op termijn zal hier rekening mee worden gehouden. Dit is in de regels van dit bestemmingsplan vastgelegd. De hindercontouren van de overige inrichtingen reiken niet tot in het plangebied en vormen geen belemmering voor het juridisch-planologisch mogelijk maken van woningen. Het woon- en leefklimaat blijft daarmee voldoende gewaarborgd.

## 4.10 Luchtkwaliteit

### 4.10.1 Kader

De kern van de Wet luchtkwaliteit (titel 5.2 luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer) is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het NSL is een bundeling maatregelen op regionaal, nationaal en internationaal niveau die de luchtkwaliteit verbeteren en waarin alle ruimtelijke ontwikkelingen/projecten zijn opgenomen die de luchtkwaliteit verslechteren.

Het doel van het NSL is om overal in Nederland te voldoen aan de Europese normen voor de luchtverontreinigende stoffen, waarvan stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>) de belangrijkste zijn. Met het van kracht worden van het NSL per 1 augustus 2009 zijn de tijdstippen waarop moet worden voldaan aan de jaargemiddelde grenswaarden NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> van 40 µg/m<sup>3</sup> aangepast. Het tijdstip waarop aan de normen voor PM<sub>10</sub> moet worden voldaan is uitgesteld tot 11 juni 2011. Het tijdstip waarop aan de normen voor NO<sub>2</sub> moet worden voldaan is voor Nederland 1 januari 2015.

Naast de introductie van het NSL is de invoering van het begrip "niet in betekenende mate bijdrage" (NIBM) een belangrijk onderdeel van de Wet luchtkwaliteit. Een project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit als zowel de jaargemiddelde grenswaarde NO<sub>2</sub> als PM<sub>10</sub> niet meer toeneemt dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde van die stof. Dit betekent, kortweg, dat als de toename van de beide jaargemiddelde concentraties kleiner is of gelijk is aan 1,2 µg/m<sup>3</sup> (3% van 40 µg/m<sup>3</sup>) een ontwikkeling kan worden beschouwd als een project die NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Een ruimtelijke ontwikkeling kan volgens de Wet luchtkwaliteit doorgang vinden als:

- de ontwikkeling is opgenomen in het NSL;
- de ontwikkeling aangemerkt wordt als een NIBM-project;
- de gestelde grenswaarden van bijlage 2 van de Wet luchtkwaliteit niet worden overschreden;
- projectsaldering wordt toegepast.

#### **4.10.2 Onderzoek**

Het totaal aantal nieuwe woningen in de plannen tezamen is veel lager dan de genoemde cijfermatige kwantificatie uit de Regeling NIBM (1.500 woningen). Dit betekent dat deze ontwikkelingen tezamen zijn aan te merken als een project die NIBM bijdraagt op de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nader luchtkwaliteitonderzoek is niet nodig.

De ontwikkeling van circa 200 woningen draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de achtergrondwaarden berekend. In het Car II-rekenmodel, webbased versie 9.0, zijn voor het gehele grondgebied van Nederland de achtergrondconcentraties ingevoerd (vaste parameters) en onderverdeeld in vlakken van 1 km bij 1 km. De bepaling hiervan vindt plaats aan de hand van de x, y-coördinaten.

De bijbehorende jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> in het jaar 2010 bedragen voor beide stoffen 17 µg/m<sup>3</sup>. Voor de beide stoffen bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde 40 µg/m<sup>3</sup>. Bij de achtergrondconcentratie voor PM<sub>10</sub> is rekening gehouden met de geldende correctie voor zeezout. Voor de gemeente Dirksland bedraagt deze correctie 6 µg/m<sup>3</sup>. De trend is dat de achtergrondconcentraties voor de beide stoffen in de toekomst afnemen.

Gezien de lage achtergrondconcentraties worden dan ook geen overschrijdingen verwacht als gevolg van de voorgenomen ontwikkelingen en wordt de grenswaarde ter plaatse van de nieuwe woningen ook niet overschreden.

#### **4.10.3 Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat het milieuaspect luchtkwaliteit, volgens artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm, geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de woningen zoals geregeld in het bestemmingsplan "Zuidrand".

## 4.11 Water

### 4.11.1 Beleid

#### *Rijksbeleid*

Het *Nationaal Waterplan* is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en is opgesteld voor de planperiode 2009 - 2015. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld.

Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Om een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem te bereiken moet het water meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt afhankelijk gesteld van, onder meer, de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied.

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte. Specifiek gaat het over de gebieden die deel uitmaken van de ruimtelijke hoofdstructuur, het IJsselmeer, de Noordzee en de rivieren. Hiervoor geldt de AMvB Ruimte. Ook de bescherming van vitale functies en kwetsbare objecten is een onderwerp van nationaal belang. Hiervoor wordt een afzonderlijke AMvB opgesteld.

In de *Waterwet* (2009) zijn acht oude waterwetten samengebracht. De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de KRW te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude- en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

In het *Nationaal Bestuursakkoord Water* (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit nieuwe instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de

watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is sinds 2003 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening 1985 (Bro 1985) en is overgenomen in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te krijgen, vooral op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Op 22 december 2000 is de Europese *Kaderrichtlijn Water* (KRW) van kracht geworden. De KRW geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater.

In september 2000 heeft de commissie *Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw* advies uitgebracht over het toekomstig waterbeheer in Nederland. Belangrijk onderdeel van WB21 is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatshebben; berging moet binnen het stroomgebied plaatshebben. Dit betekent onder andere het aanwijzen en instandhouden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

#### *Beleid Provincie Zuid-Holland*

De provincie Zuid-Holland heeft haar waterbeleid onder meer geformuleerd in de *nota Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010* (2006). De nadruk ligt hierin op duurzaam stedelijk waterbeheer en het voorkomen van wateroverlast. Wateraspecten zoals waterkwaliteit, riolering/afkoppeling, waterberging, veiligheid, (grond)wateroverlast en ecologische oeverinrichting dienen bij ruimtelijke inrichting en beheer van de openbare ruimte integraal aangepakt te worden.

Het grondwaterbeleid van de provincie voor de komende jaren staat in het *Grondwaterplan Zuid-Holland 2007 - 2013*. Hierin zijn ook de kaders beschreven die de provincie gebruikt bij het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen. In de Verordening Waterbeheer zijn aanvullende regels opgenomen waar de provincie rekening mee houdt bij het verlenen, wijzigen of intrekken van een onttrekkingsvergunning. Het Grondwaterplan geeft een uitwerking van de hoofdlijnen van het grondwaterbeleid die zijn beschreven in het *Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010*. In het Grondwaterplan heeft de provincie zes speerpunten geformuleerd voor het grondwaterbeleid in de komende periode. Deze speerpunten komen voort uit de eerder genoemde actuele ontwikkelingen en veranderingen in wet- en regelgeving. De speerpunten zijn:

- a. verzilting en grondwaterkwantiteit;
- b. grondwaterkwaliteit;
- c. bodemdaling;
- d. concurrentie om de schaarse ruimte;
- e. verandering van positie en taken van de provincie;
- f. specifieke gebieden.

Op 1 januari 2010 is het *Provinciaal Waterplan 2010 - 2015* in werking getreden. Dit plan vervangt het provinciale Waterhuishoudingplan, dat was opgenomen in het *Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006 - 2010* en in het *Grondwaterplan 2007 - 2013* (zie boven). In het

Provinciaal Waterplan zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Zuid-Holland. Het Provinciaal Waterplan beschrijft op hoofdlijnen wat de provincie in de periode tot 2015 samen met haar waterpartners wil bereiken. Het Waterplan heeft vier hoofdpogaven:

- a. waarborgen waterveiligheid;
- b. zorgen voor mooi en schoon water;
- c. ontwikkelen duurzame zoetwatervoorziening;
- d. realiseren robuust en veerkrachtig watersysteem.

In het plan zijn deze opgaven verder uitgewerkt in 19 thema's én voor drie gebieden, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de Zuid-Hollandse Delta, het Groene Hart en de Zuidvleugel van de Randstad.

In de *nota Regels voor Ruimte* (2005) stelt de provincie bij ruimtelijke plannen voor nieuw te ontwikkelen gebieden of stedelijke herstructureringsgebieden voldoende open water als voorwaarde. Als provinciale richtlijn geldt een percentage van 10% van het bruto oppervlak. In overeenstemming met de waterbeheerder kan hiervan worden afgeweken. Alleen in die gevallen waar het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding niet mogelijk is en waar de planvorming maatschappelijk noodzakelijk wordt bevonden, is compensatie buiten het plangebied mogelijk.

#### *Beleid Waterschap Hollandse Delta*

In het *Waterbeheerplan 2009-2015* (2008) staat hoe het Waterschap Hollandse Delta het waterbeheer in het werkgebied in de komende jaren wil uitvoeren. Daarbij gaat het om betaalbaar waterbeheer met evenwichtige aandacht voor veiligheid, waterkwaliteit, waterkwantiteit, duurzaamheid en om het watersysteem als onderdeel van de ruimtelijke inrichting van ons land. Het Waterbeheerplan beschrijft de uitgangspunten voor het beheer, de ontwikkelingen die de komende jaren verwacht worden en de belangrijkste keuzen die het Waterschap moet maken. Daarnaast geeft het Waterbeheerplan een overzicht van maatregelen en kosten. De maatregelen voor de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) zijn onderdeel van het plan.

Voor het afvoeren van hemelwater van verhard oppervlak groter dan 250 m<sup>2</sup> naar open water, dient ontheffing te worden aangevraagd op grond van de Keur. Wanneer de toename aan verhard oppervlak groter is dan 250 m<sup>2</sup> is het beleid van het Waterschap om 10% van de toename te compenseren in de vorm van open water.

#### *Beleid regio*

In 2008 is door de vier gemeenten op Goeree-Overflakkee, het Intergemeentelijk Samenwerkingsverband Goeree-Overflakkee (ISGO) en het Waterschap Hollandse Delta het *Waterplan Goeree-Overflakkee* opgesteld. Daarin streven de verschillende partijen vooral naar de realisatie van veilig, schoon en aantrekkelijk water en een goed beheerd watersysteem in de stedelijke kernen op Goeree-Overflakkee. Het gaat om het ontwikkelen van een gezamenlijke visie en het vaststellen van concrete maatregelen voor de korte en de middellange termijn (2015). In het Waterplan zijn de volgende drie punten geregeld.

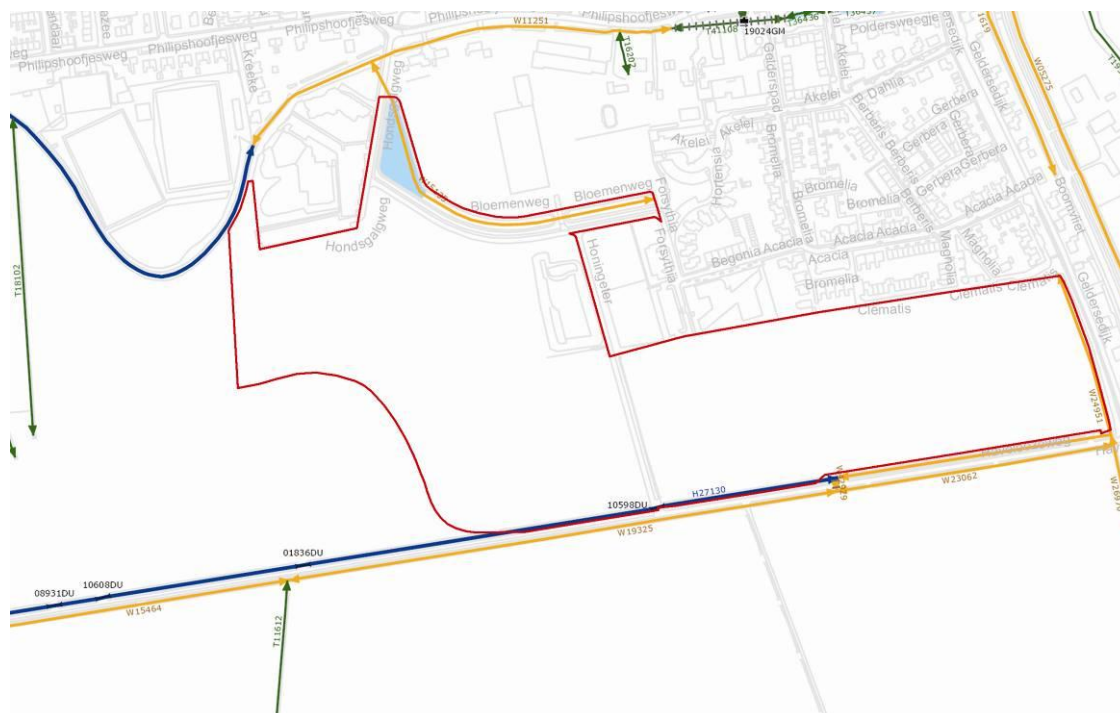
- De inrichting van het gebied en de afstemming tussen de ruimtelijke ordening (RO) en het waterbeheer. Het gaat daarbij niet alleen om de hoeveelheid water die nodig is voor het realiseren van een bepaald beschermingsniveau tegen wateroverlast,

maar nadrukkelijk ook om de beleving van het water binnen de kernen.

- Het gebruik en het beheer en onderhoud van oppervlaktewater. Hierbij horen afspraken over de beheergrenzen en wie wat doet. Het Waterplan zal daarnaast helpen bij de verankering van de waterzaken binnen de organisaties.
- De omgang met afvalwater en regenwater in het gebied. Hierbij speelt onder andere de relatie tussen de afvalwaterketen en de kwaliteits- en kwantiteitsaspecten van het oppervlaktewatersysteem.

#### 4.11.2 Onderzoek

Hieronder wordt een korte beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie, alsmede een beschrijving van het plan. Vervolgens is het plan inhoudelijk getoetst aan de verschillende ‘waterthema’s’, zoals die beschreven staan in de “Handreiking Watertoets”. Toetsing aan deze thema’s levert de watertoets op.



#### Legenda

##### Kunstwerken

—< Duiker

##### Type water

— Hoofdwatergang

Waterpartij (ter visualisatie)

— Wegsloot

..... Verduikering

— Overig water

*Plangebied (rood omkaderd) met de huidige waterstructuur; bron: Legger oppervlaktewaterlichamen en kunstwerken Waterschap Hollandse Delta.*

### *Huidige situatie en beschrijving plan*

Het plangebied bestaat uit voormalig open akkerland aangrenzend aan de zuidrand van de bebouwde kom van Dirksland. In het plangebied is in de huidige situatie alleen aan een deel van de noordrand, aan de (zuid)oostrand en aan een deel van de zuidrand oppervlaktewater aanwezig. Langs de Hondsgalgweg ligt een waterpartij en langs de Bloemenweg ligt een (brede) wegsloot (noordrand). Langs de (zuid)oostrand is een wegsloot gelegen. Langs de noordzijde van de Haveloozeweg ligt een hoofdwatergang (zuidrand).

Het agrarisch gebied wordt getransformeerd in een woongebied, inclusief tuinen, wegen en groenstroken. Tevens wordt momenteel een grote waterpartij aangelegd, ten behoeve waarvan de huidige hoofdwatergang langs de Haveloozeweg en de wegsloot aan de (zuid)oostzijde als zodanig verdwijnen. Langs de Honingeter wordt een nieuwe (noord-zuid lopende) watergang aangelegd. In het nieuwe watersysteem worden enkele duikers worden aangelegd. De huidige oppervlaktewaterstructuur aan de noordzijde blijft ongewijzigd.

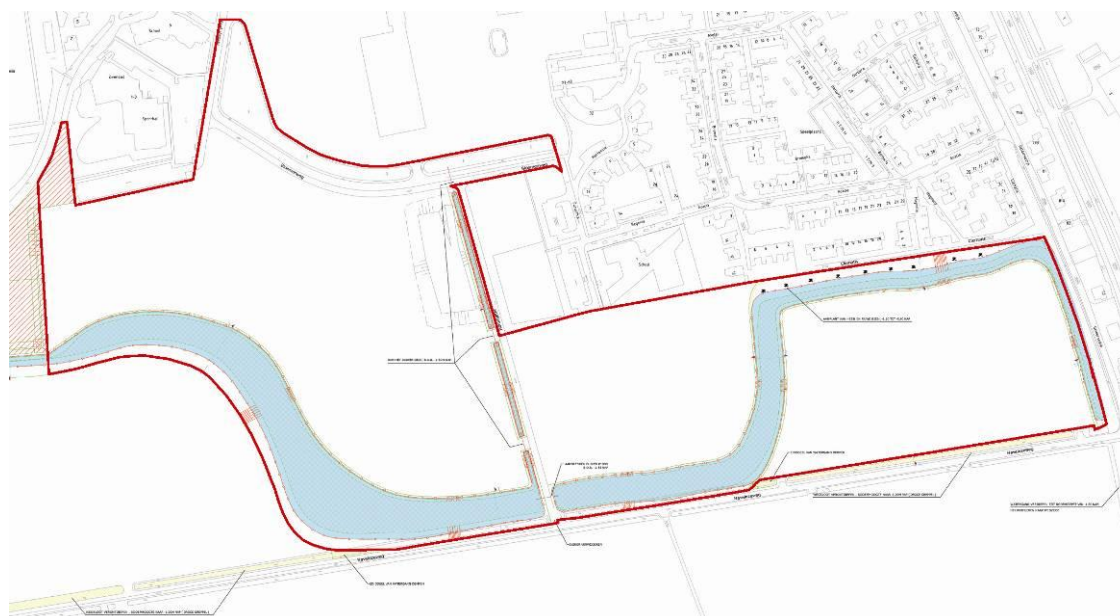


*Stedenbouwkundige schets van het plangebied; de schets is indicatief.*

### *Veiligheid*

Het plangebied is niet gelegen in een beschermingszone van een waterkering. Het plangebied is evenmin gelegen in een gebied met een overstromingsrisico bij een eventuele dijkdoorbraak.




**LEGENDA :**

	ONTWERPLIJN		BESCHOEIING TYPE 1
	BODEMLIJN		BESCHOEIING TYPE 2
	ONDERGROND		BESCHOEIING TYPE 3
	BESCHOEIING		
	BODEM		
	TALUD		
	AANPLANT HEEN EN RUWE BIJES, -1.10M NAP TOT -0.90 NAP		

	<b>ONTWERP ZUIDRAND DIRKSLAND</b> SITUATIE GOEREE - OVERFLAKKEE	
	Versie : 23-04-2010 Schaal : 1:1000 Project : Blad 1 van 2	Behoort bij : Referentie : 09108A06 Auteur : E. BALGEN S. van Drie
<small>Handelsweg 100 Postbus 4103 2980 GC REDDERKERK            tel. 088 - 974 30 00 fax 088 - 974 30 01 www.wcd.nl info@wcd.nl</small>		

*Ontwerp waterberging Zuidrand plangebied (rood omkaderd).*

### Wateroverlast

Het plangebied is gelegen in een gebied met een wateropgave (voldoet niet aan de NBW-normering). De gemeente heeft met het Waterschap afspraken gemaakt over het aanpakken van de wateropgave en het realiseren van waterberging in relatie tot de ontwikkeling van Zuidrand. Deze afspraken zijn vastgelegd d.d. 26 mei 2010 in de "Overeenkomst Waterberging Zuidrand Dirksland" (zie bijlage) en het project komt voort uit het Waterplan Goeree-Overflakkee. Voor het plangebied betekent dit dat de toename aan verharding wordt gecompenseerd door de realisatie van de waterberging in (vooral) de ruime waterpartij in het plangebied.

### Riolering

Afvalwater zal worden afgevoerd via het gemeentelijk riool (droogweerafvoer; DWA). Er dient een hydraulische berekening te worden gemaakt om de consequenties van de uitbreiding op het bestaande rioleringsstelsel te beoordelen. Deze berekening zal worden opgenomen in een rioleringsplan dat ter beoordeling wordt voorgelegd aan de afdeling Planvorming - Rioleringszaken van het Waterschap.

Hemelwater van daken, parkeerverharding en opritten moet worden afgekoppeld van het DWA en worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Hemelwater dat op wegen valt, dient via bodempassages te worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Gezien de grondsoort is infiltratie niet goed mogelijk.

*Watervoorziening*

In het plangebied wordt de oppervlakte water sterk vergroot. De watervoorziening in het plangebied wordt hierdoor verbeterd.

*Volksgezondheid*

Overstorten van vuilwater dienen te worden voorkomen. Door het afkoppelen van hemelwater van de DWA worden vuilwateroverstorten (in de omgeving) tegengegaan. De risico's van watergerelateerde ziekten en plagen worden hierdoor geminimaliseerd.

*Bodemdaling*

Ten behoeve van het plan wordt het huidige streefpeil in het plangebied opgezet van NAP -1,25 m naar NAP -1,00 m (zie de bijlage: "Overeenkomst Waterberging Zuidrand Dirksland", Art. 1.2). Hierdoor zal bodemdaling niet aan de orde zijn.

*Grondwateroverlast*

Het grondwater zit (vrij) diep in het plangebied; grondwateroverlast is niet te verwachten. Indien ondergrondse constructies worden gebouwd, waarvan de onderkant dieper ligt dan de hoogste grondwaterstand, wordt geadviseerd waterdicht te bouwen om te voorkomen dat overlast van grondwater ontstaat.

*Waterkwaliteit*

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

*Verdroging*

Het streefpeil wordt opgezet. De ontwikkeling heeft derhalve geen wezenlijke (negatieve) invloed op karakteristieke grondwaterafhankelijke ecologische waarden; er is immers geen kans op verdroging als gevolg van de ontwikkeling.

*Natte natuur*

Het plangebied is geen onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Negatieve effecten op EHS-gebieden in de omgeving zijn niet te verwachten als gevolg van het plan. De aanleg van de grote waterpartij in het plangebied kan een positief effect hebben op de ecologische ontwikkeling in het gebied.

*Keur*

Alle handelingen of werkzaamheden in de nabijheid van watergangen en waterschapswegen vallen onder de regels van de Keur. In deze verordening van het Waterschap zijn gebods- en verbodsbepalingen opgenomen om de waterstaatsbelangen veilig te stellen. In de meeste gevallen zal een vergunning moeten worden verleend door het Waterschap.

*Beheer en onderhoud*

De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor het onderhoud van de duikers onder de Bloemenweg en Honingeter. De gemeente Dirksland is verantwoordelijk voor het gewoon en buitengewoon onderhoud van het te realiseren watersysteem conform de keur van het Waterschap, vanaf het moment dat het openbaar gebied binnen het project wordt overgedragen aan de gemeente. De pompen en stuwen in het watersysteem zijn eigendom van het Waterschap. Het Waterschap is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze pompen en stuwen (zie ook de bijlage: "Overeenkomst Waterberging Zuidrand Dirksland", Art. 1.2). Beheer en onderhoud van de DWA en de afvoervoorzieningen van hemelwater is in handen van de gemeente Dirksland.

**4.11.3 Conclusie**

Een concept van een eerdere versie van deze waterparagraaf is voor informeel advies voorgelegd aan Waterschap Hollandse Delta en is akkoord bevonden door het Waterschap. In de tussentijd is het plangebied echter verruimd: het zuidoostelijk deel van het plangebied is toegevoegd, alsmede het oppervlaktewater dat in het plangebied is opgenomen. Het voorontwerpbestemmingsplan is, conform het gestelde in artikel 3.1.1. van het Bro, opnieuw aan het Waterschap voorgelegd.

**4.12 Akoestische aspecten****4.12.1 Kader***Onderzoekszone*

Conform artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone waarbinnen akoestisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Alvorens geluidgevoelige objecten, zoals woningen, kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan. De zonebreedte is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk gebied).

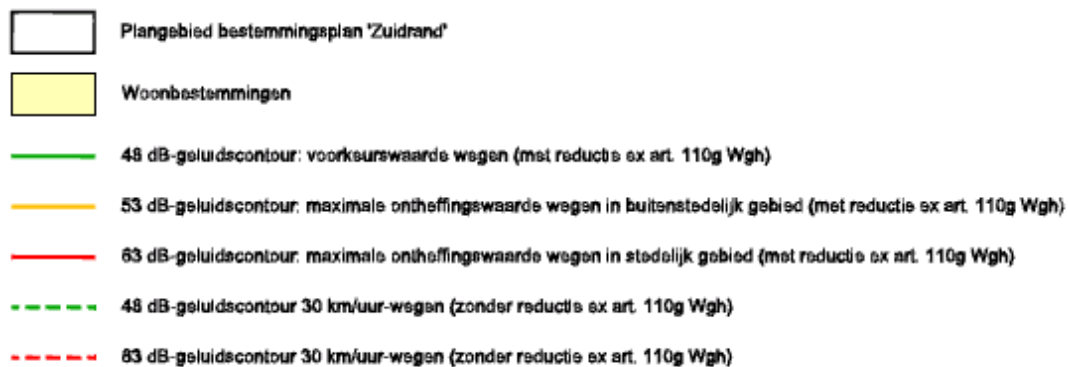
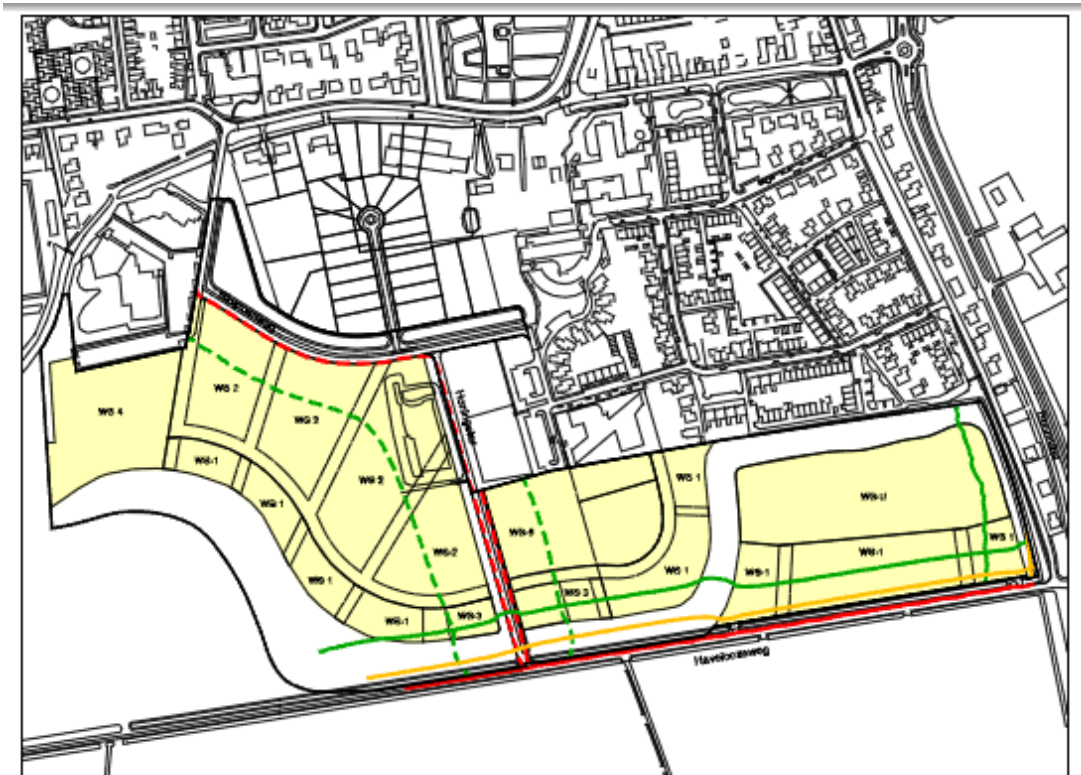
Voor woonerven en voor wegen waarop de maximum snelheid 30 km/h bedraagt, geldt geen onderzoekszone, waardoor ze, strikt formeel gezien, niet hoeven te worden getoetst aan de normen van de Wgh. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het echter wel wenselijk deze wegen wel meegenomen in de afweging.

*Normstelling*

Als er nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, binnen de onderzoekszone van een weg worden gerealiseerd, dan mag de geluidsbelasting van het verkeer niet meer bedragen dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Indien de geluidsbelasting hoger is dan de voorkeurswaarde moeten er maatregelen worden getroffen om hieraan alsnog te kunnen voldoen. Blijkt dat niet mogelijk of op overwegende bezwaren te stuiten dan is het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Dirksland, bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde. Deze hogere waarde mag de maximale ontheffingswaarde niet overschrijden. Deze waarde bedraagt maximaal 53 dB of 63 dB, afhankelijk van de ligging van de nieuwe woningen (binnen of buiten de bebouwde kom).

#### 4.12.2 Onderzoek

Voor de onderhavige locatie is door KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is verwoord in het milieuonderzoek "Bestemmingsplan Zuidrand", d.d. 8 maart 2011.



#### Ligging geluidscontouren in plangebied

Voor de onderzochte wegen Boomvliet, Haveloozeweg en Honingeter-Bloemenweg zijn de (vrije veld) geluidscontouren van de voorkeurswaarde (48 dB) en de maximale ontheffingswaarden (53 dB of 63 dB) bepaald. Daarnaast zijn ter plaatse van de bestemmingsgrenzen van de woongebieden met toetspunten de geluidsbelastingen inzichtelijk gemaakt. De resultaten van het onderzoek zijn in het onderstaande uitgewerkt.

#### Boomvliet (80 km/uur)

Als gevolg van het verkeer op de Boomvliet is de geluidscontour van de voorkeurswaarde gelegen tussen 70 m en 85 m vanuit het hart van de Boomvliet. Deze geluidscontour is gelegen

binnen de bestemmingen WG-1 (meest oostelijk gelegen) en WG-U. De maximale ontheffingscontour van 53 dB is wel in het plangebied gelegen, maar niet binnen de WG-1 en WG-U bestemming.

*Haveloozeweg (60 km/uur)*

De geluidscontour van de voorkeurswaarde als gevolg van het verkeer op de Haveloozeweg is gelegen binnen de bestemmingen WG-1 en WG-3. De 53 dB-geluidscontour is gelegen binnen de bestemming WG-1 (meest oostelijk gelegen) en bevindt zich op circa 20 m vanuit het hart van de Haveloozeweg.

Ter plaatse van de bestemmingsgrenzen zijn de volgende maximaal optredende geluidsbelastingen t.o.v. de Haveloozeweg berekend:

- WG-1 (meest oostelijke gelegen) = 56 dB;
- WG-1 (ten oosten van de Honingeter) = 51 dB;
- WG-3 (ten oosten van de Honingeter) = 51 dB;
- WG-3 (ten westen van de Honingeter) = 50 dB.

Ter plaatse van de bestemmingsgrens WG-1 (meest oostelijk gelegen) wordt de maximale ontheffingswaarde (53 dB) overschreden. Als de nieuwe woningen op een grotere afstand dan 20 m vanuit het hart van de weg worden gerealiseerd, dan wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

Indien de gemeente besluit de komgrens te verleggen tot aan de kruising Haveloozeweg - Boomvliet, kan de Haveloozeweg worden beschouwd als een weg in stedelijk gebied. Daardoor zijn alle woningen gelegen in stedelijk gebied en bedraagt de maximale ontheffingswaarde 63 dB.

*Route Honingeter - Bloemenweg (30 km/uur)*

In het kader van een goede ruimtelijk ordening is deze route meegenomen in het onderzoek. De 48 dB-geluidscontour is gelegen in de bestemmingen WG-2, WG-3 en WG-5. Bij het berekenen van de geluidscontouren is de reductie ex artikel 110g Wgh niet toegepast.

De 48 dB-geluidscontour is gelegen op een afstand variërend van 50 m tot 65 m vanuit het hart van de Honingeter en van 45 m tot 55 m vanuit het hart van de Bloemenweg. Langs de Honingeter is de 63 dB-geluidscontour niet gelegen binnen de genoemde bestemmingen. Langs de Bloemenweg is deze contour net gelegen binnen de bestemming WG-2.

Op de grens van de WG-2 bestemming bedraagt de geluidsbelasting maximaal 58 dB direct langs de Honingeter en maximaal 63 dB langs de Bloemenweg. Voor de bestemmingen WG-3 en WG-5 aan de oostzijde van de Honingeter bedraagt de geluidsbelasting maximaal 61 dB, terwijl voor de WG-3 bestemming aan de westzijde een geluidsbelasting is berekend van 58 dB.

#### **4.12.3 Conclusie**

Het leeuwendeel van het plangebied voldoet aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Enkele woningen ondervinden een geluidsbelasting op de gevel die hoger is dan de voorkeurswaarde van 48 dB als gevolg van het verkeer op de Boomvliet dan wel de Haveloozeweg.

Het verkeer op de route Honingeter - Bloemenweg zorgt ter plaatse van 40 woningen en alle appartementen tot een geluidsbelasting die hoger is dan 48 dB.

Met het toepassen van een geluidsreducerend asfalt op de Haveloozeweg wordt de geluidsbelasting tussen de 3 en 5 dB gereduceerd. In dat geval wordt de voorkeurswaarde nog overschreden en is het vaststellen van hogere waarden nodig.

Als om redenen van stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige of financiële aard het niet mogelijk is om maatregelen te treffen is het nodig om hogere waarden vast te stellen als gevolg van het verkeer op de Boomvliet en de Haveloozeweg. Deze hogere waarden worden door het college van de gemeente Dirksland vastgesteld. Het conceptbesluit tot het vaststellen van hogere waarden heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan "Zuidrand" ter inzage gelegen. Separaat bij dit bestemmingsplan is het Besluit hogere waarden gevoegd. Vanuit de Wgh zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied. Nadat de hogere waarden zijn vastgesteld worden deze geregistreerd bij het kadaster.

## 4.13 Duurzaamheid

### 4.13.1 Kader

#### ***Nationaal klimaatbeleid***

Teneinde de Kyotodoelstellingen te realiseren, is landelijk klimaatbeleid geformuleerd. De korte termijn doelstelling voor Nederland is de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode van 2008 - 2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Op de lange termijn wil de overheid de overgang naar een duurzame energiehuishouding bereiken (een aandeel van twintig procent duurzame energie in 2020) en verdere beperking van de CO<sub>2</sub>-uitstoot realiseren (30% in 2020 ten opzichte van 1990). Dit is verwoord in het vierde Nationaal Milieubeleidsplan (NMP4).

De Nederlandse overheid wil de helft van de nodige emissiereductie behalen met binnenlandse maatregelen en de andere helft uit het buitenland met behulp van de flexibele instrumenten uit het Kyoto-protocol.

Het landelijke klimaatbeleid kent vier concrete doelstellingen:

- in geval van nieuwbouw: het realiseren van een EPC (energieprestatiecoëfficiënt)-verscherping van tien procent ten opzichte van het bouwbesluit;
- in geval van nieuwbouwprojecten > 250 woningen (of 25.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid): het realiseren van een EPL (energieprestatie op locatie) van 7,2;
- in geval van herstructureringsopgaven > 250 woningen (of 25.000 m<sup>2</sup> bedrijvigheid): het realiseren van een EPL van 6,5;
- het realiseren van vijf procent duurzaam opgewekt energiegebruik in gemeenten in 2010.

#### ***Duurzaam bouwen***

Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu zodat kan worden voorzien in de behoefte van de huidige

generatie zonder dat voor toekomstige generaties de mogelijkheid wordt ontnomen om ook in hun behoeften te kunnen voorzien. Duurzaam bouwen is daarmee onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Er zijn uiteenlopende motivaties om duurzaam te bouwen. Twee zeer belangrijke redenen zijn de uitputting van grondstoffen en ieders verantwoordelijkheid voor de leefomstandigheden van nu en de toekomst. Door gebruik te maken van de onderstaande stelregels kan invulling worden gegeven aan het toenemende belang om toekomstbestendige milieuvriendelijke gebouwen neer te zetten met het oog op aankomende generaties. Daarnaast zal de aantrekkelijkheid van deze woningen in de toekomst toenemen vanwege lage(re) energiekosten (gas en stroomprijzen zullen blijven stijgen). Enkele mogelijke duurzame uitgangspunten zijn:

- Bouw gezonde, veilige en comfortabele gebouwen en wijken die wensen van gebruikers en veranderingen in de tijd moeiteloos kunnen verwerken
- Stem het ontwerp en de materiaalkeuze daarom af op zowel de functie als de gewenste levensduur van het gebouw. Houd bij gebouwen met een beoogde lange levensduur rekening met mogelijkheden voor verandering van functie en gebruik.
- Kies voor energiebesparende maatregelen, duurzame energiebronnen (zon of biomassa) en stem dit af op het beheer van het gebouw
- Kies voor materialen/producten die weinig milieubelastend zijn (vervuiling van lucht, water en boden) en die in de gebruik- en afvalfase zo weinig mogelijk problemen opleveren.
- Stuur aan op een zongerichte verkaveling of onderzoek op collectieve schaal naar de mogelijkheden in warmte- of energievoorzieningen.

#### **4.13.2 Conclusie**

Aan de landelijke doelstellingen zal - voor zover van toepassing – tegemoet gekomen worden. Er zal naar worden gestreefd om het convenant Duurzaam Bouwen na te leven. Ten tijde van de omgevingsvergunning wordt het aspect duurzaamheid verder uitgewerkt.





## 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

#### ***Exploitatieverplichting***

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal in-zicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

#### ***Conclusie***

De gemeente Dirksland en Estate Invest hebben een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd en vervalt de exploitatieverplichting. Vanuit economische uitvoerbaarheid zijn er geen belemmeringen voor het plan. Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

### 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening ("participatieartikel") zal kennisgeving plaatsvinden van het onderhavige project en het te volgen participatietraject. In de kennisgeving is vermeld op welke wijze participatie plaatsvindt. Op 24 januari heeft een informatieavond plaatsgevonden. Omwonenden en andere geïnteresseerden zijn geïnformeerd en hebben de mogelijkheid gehad om hun mening op het plan te etaleren en vragen te stellen.

#### ***Conclusie***

Gezien het voorgaande wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.



## 6 Procedure

### 6.1 Voorbereidingsfase

#### ***Inspraak***

Het voorontwerpbestemmingsplan is conform de gemeentelijke inspraakverordening voor inspraak vrijgegeven. Het voorontwerpbestemmingsplan “Zuidrand” met de daarop betrekking hebbende stukken heeft, met ingang van 17 januari 2011 tot en met 27 februari 2011 ter inzage gelegen. Gedurende de inspraaktermijn is een ieder in de mogelijkheid gesteld schriftelijk en/of mondeling te reageren op het bestemmingsplan.

Op het voorontwerp zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

#### ***Overleg***

Conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In dit kader is het voorontwerpbestemmingsplan voor advies toegezonden aan de volgende instanties:

- Provincie Zuid Holland;
- VROM-Inspectie;
- Waterschap Hollandse Delta;
- Gasunie;
- ISGO;
- VRR.

De ontvangen overlegreacties zijn samengevat en beantwoord en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Ambtshalve zijn er redenen geweest het plan op enkele ondergeschikte delen aan te passen. Het gaat om de volgende onderdelen:

- Het vervangen van de goothoogte bij gestapelde woningen in een maximale bouwhoogte;
- De oppervlakte van het trapveld wordt gewijzigd in een minimale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> binnen de aanduiding “groen”;
- De maximale afstand van de voorgevel tot de perceelgrens en de maximale afstand van de achtergevel tot de achtererfgrens is voor gestapelde woningen vervallen;
- De afstandseis van 3 meter tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens bij een blok van meer dan 2 woningen, is vervallen.

De betreffende aanpassingen zijn noodzakelijk voor voldoende flexibiliteit in het plan of voor de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen. Op basis van het beeldkwaliteitsplan kan de gemeente in overleg met de ontwikkelaar sturend optreden.

## 6.2 Ontwerpfase

Na afronding van de inspraakprocedure en het vooroverleg is de bestemmingsplanprocedure voortgezet. De aanpassingen die volgen uit de inspraakreacties en de overlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving, als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb, ook in de Staatscourant te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan die diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, aan het waterschap en aan belanghebbende gemeenten.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 mei tot en met 12 juni 2011 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het plan in te dienen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

## 6.3 Vaststellingsfase

Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen omtrent de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan behoeft op grond van de Wro geen goedkeuring meer van Gedeputeerde Staten. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking waarna tot planrealisatie kan worden overgegaan.





## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>3</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Groen	9
Artikel 4	Verkeer - Verblijfsgebied	10
Artikel 5	Water	11
Artikel 6	Woongebied - 1	12
Artikel 7	Woongebied - 2	15
Artikel 8	Woongebied - 3	18
Artikel 9	Woongebied - 4	21
Artikel 10	Woongebied - 5	24
Artikel 11	Woongebied - Uit te werken	27
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>29</b>
Artikel 12	Antidubbeltelregel	29
Artikel 13	Algemene bouwregels	30
Artikel 14	Overige regels	31
Artikel 15	Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 17	Overige regels	34
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>35</b>
Artikel 18	Overgangsrecht	35
Artikel 19	Slotregel	36





## **HOOFDSTUK 1      Inleidende regels**

### **Artikel 1      Begrippen**

#### **plan**

het bestemmingsplan Zuidrand Dirksland van de gemeente Dirksland.

#### **verbeelding**

de bij het raadsbesluit tot vaststelling van het plan behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart of digitale verbeelding.

#### **bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde plan objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0504.BPDLZuidrand10-BP30 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen.

Verdere begrippen in alfabetische volgorde:

#### **aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of een figuur, waarmee grond en zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

#### **aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

#### **aan- en uitbouw**

een direct met het hoofdgebouw verbonden gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie en afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

#### **aan-huis-gebonden-beroep**

een dienstverlenend beroep, dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

#### **achtererf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn achter de achtergevel van het hoofdgebouw of achter een denkbeeldige lijn in het verlengde daarvan.

#### **achtergevel**

de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofd gebouw is georiënteerd

### **bebouwing**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **bedrijf**

elke onderneming of gedeelte van een onderneming, welke een organisatorisch zelfstandige eenheid vormt en als zodanig gericht is op de productie of de afzet van goederen of de verlening van diensten; organisatorisch zelfstandige eenheden als hier bedoeld, welke door of vanwege de overheid worden geleid, worden voor de toepassing van deze voorschriften eveneens als bedrijf aangemerkt.

### **bedrijfs- of dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelijkt op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is.

### **bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

### **bestaande afstands-,hoogte-,inhouds- en oppervlaktematen**

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

### **bestaande bouwwerken**

op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaande bouwwerken, die zijn of worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet.

### **bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak.

### **bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **bordeelprostitutie**

prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor specifiek bedoelde en ingerichte ruimte wordt aangeboden.

### **bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

**bouwgrens**

de grens van een bouwvlak.

**bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (na genoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

**bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

**bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel.

**bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarvoor grond en zij aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

**bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

**bijgebouw**

een vrijstaand of aangebouwd gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht te onderscheiden is van en op het zelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zo als garages, hobbyruimten, bergingen en huisdierenverblijven.

**bijzondere woonvormen**

met woning en vergelijkbare huisvesting, zoals gezinsvervangende tehuizen, wooneenheden met zorgfunctie, al dan niet met gemeenschappelijke voorzieningen alsmede seniorenhuisvesting en tijdelijke wooneenheden ten behoeve van een zorghotel.

**dakkapel**

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie zich onder de noklijn bevindt en de voorzijde van de constructie binnen de gevel van het gebouw is gelegen.

**dakopbouw**

een constructie op het dak ter vergroting van een gebouw, niet zijnde een dakkapel.

**dakvoet**

het laagste punt van een schuin dak.

**erfbebouwing**

uitbreiding woonruimte en of bijgebouwen al dan niet aangebouwd.

**gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

**hoofdgebouw**

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

**kap**

een constructie van één of meer dakvlakken met een helling van meer dan 20° en minder dan 75°.

**kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten**

het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieu-beheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

**NEN**

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan.

**nutsvoorziening**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemalde bouwputjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

**opslag**

het bewaren van goederen, waaronder agrarische producten, materialen en stoffen zonder dat ter plaatse sprake is van productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

**overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

**peil**

- a. voor gebouwen die onmiddellijk aan de weg grenzen: de hoogte van de kruin van die weg;
- b. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

**raamprostitutie**

prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg wordt aangeboden.

**recreatiewoning**

een permanent ter plaatse aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bedoeld is om uitsluitend recreatief door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden gebruikt.

**rooilijn**

de lijn evenwijdig aan de weg en in het verlengde van de voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen dan wel (indien de voorgevel niet evenwijdig is aan de weg) de lijn evenwijdig aan de weg door het dichtst bij de weg gelegen hoekpunt van zij- en voorgevel van het gebouw (niet zijnde een bijgebouw) dat het dichtst bij de weg is gelegen.

**seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of daarmee naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of waarin vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen worden in elk geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop, seksautomatenhal of sekstheater;
- c. een seksclub of parenclub;
- d. al dan niet in combinatie met elkaar.

**voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

**woning**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

**zijerf**

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen in het verlengde van de voor- en achtergevel.

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **afstand**

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn.

### **bouwhoogte van een antenne-installatie**

- a. ingeval van een vrijstaande (schotel)antenne-installatie: tussen het peil en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie;
- b. ingeval van een op of aan een bouwwerk gebouwde (schotel)antenne-installatie: tussen de voet van de (schotel)antenne-installatie en het hoogste punt van de (schotel)antenne-installatie.

### **bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondoorgeslikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **breedte, lengte en diepte van een bouwwerk**

tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en het hart van de scheidsmuren.

### **dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot/de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **vloeroppervlakte**

de gebruiksvloeroppervlakte volgens NEN2580.

## **HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals ontsluitingswegen ten behoeve van kruisende verkeersbestemmingen, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

#### **3.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte van een ballenvanger bedraagt ten hoogste 5 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

## **Artikel 4 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met ten hoogste 2 x 1 doorgaande rijstrook, alsmede opstelstroken, busstroken, voet- en fietspaden;
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, berm, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **4.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling, de verkeers- of wegaanduiding of de verlichting bedraagt ten hoogste 3 m.



## **Artikel 5 Water**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. verkeer te water en watersport;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals bermen, taluds, bruggen en duikers voor kruisingen met wegverkeer.

### **5.2 Bouwregels**

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

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan ten behoeve van de verkeersregeling of de verlichting bedraagt ten hoogste 5 m.

## Artikel 6 Woongebied - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. verblijfsgebied - niet zijnde wijkontsluitingsweg - en daarbij behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, berm en, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landelijk wonen' zijn de gronden bestemd voor vrijstaande woningen in een dichtheid van maximaal 8 woningen per hectare;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een aaneengesloten groengebied met een minimale breedte 2 m;
- e. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een wijkontsluitingsweg.

met de daarbij behorende:

- f. erven en tuinen;
- g. toegangswegen- en paden;
- h. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### 6.2 Bouwregels

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

#### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - Uite werken moet minimaal 25 en mag maximaal 40 bedragen;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt georiënteerd op de openbare weg;
- c. de afstand van de voorgevel van een woning tot de perceelsgrens tenminste 5 m bedraagt;
- d. de diepte van het hoofdgebouw maximaal 15 m bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d mag ter plaatse van de aanduiding "landelijk wonen" op perceel met een minimale grondoppervlakte van 1.500 m<sup>2</sup> de diepte van het hoofdgebouw maximaal 20 m bedragen;
- f. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- g. de afstand van een vrijstaande woning tot de voorste perceelsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- h. de afstand van een vrijstaande woning (het hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn gebouwen niet toegestaan;
- j. de goothoogte van hoofdgebouwen mogen worden overschreden door dakkapellen, indien:

1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
2. de bouwhoogte van de dakkapellen, gemeten vanaf de voet van de dakkapellen, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
3. de breedte van dakcapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdegebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdegebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

#### 6.2.2 Bijgebouwenregeling

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdegebouw bedraagt ten minste 3 m;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gemeten vanuit de gevel van het hoofdegebouw waaraan deze gebouwd zijn, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdegebouw, met een maximum van 6,5 m.
- f. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn bijgebouwen niet toegestaan.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan:

- a. maximaal 7 m voor palen en masten;
- b. maximaal 2 m voor erf- en terreinafscheidingen voorzover gelegen achter de (verlengden van de) naar de weg gekeerde gevel;
- c. maximaal 1 m voor overige erf- en terreinafscheidingen;
- d. maximaal 3 m voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en met dien verstande dat:
  1. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
  2. horeca en detailhandel zijn uitgesloten;
  3. de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

#### 6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.3 ten behoeve van het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfastactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfastactiviteiten bedraagt minder dan 5,0% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt;
- d. het aantal kamers dat wordt gebruikt voor de bed & breakfastactiviteiten ten hoogste 7 bedraagt.

## Artikel 7 Woongebied - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. het wonen in de vorm van tweekappers;
- c. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- d. bijzondere woonvormen;
- e. zorgvoorzieningen ten dienste van de doeleinden onder d waarbij maximaal 25% van de gronden binnen de bestemmingen Woongebied - 2, Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Woongebied - 5 mogen worden ingericht ten behoeve van zorg;
- f. groen- en watervoorzieningen;
- g. verblijfsgebied, niet zijnde de wijkontsluitingsweg, en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, berm, talud, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een wijkontsluitingsweg.

met de daarbij behorende:

- i. erven en tuinen;
- j. toegangswegen- en paden;
- k. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### 7.2 Bouwregels

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

#### 7.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming moet maximaal 50 en mag maximaal 100 bedragen (excl. bijzondere woonvormen);
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt georiënteerd op de openbare weg;
- c. de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 m;
- d. de voorgevel van een woning gebouwd moet worden in of evenwijdig aan de rooilijn;
- e. de afstand van de achtergevel tot aan de achtererfgrens bedraagt ten minste 8 meter;
- f. de afstand van een vrijstaande woning, of een blok van twee woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- h. de voor-, achter- en zijgevels van niet vrijstaande hoofdgebouwen zoals deze bij realisatie van de hoofdgebouwing ontstaan, worden aangemerkt als bouwgrepen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden;

- i. de goothoogte van hoofd gebouwen mogen worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

#### 7.2.2 Bijgebouwenregeling

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaan de, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 m;
- c. de diepte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan deze gebouwd zijn, bedraagt ten hoogste 3 m;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6,5 m.

#### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte voor palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 7.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en met dien verstande dat:
  1. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
  2. horeca en detailhandel zijn uitgesloten;
  3. de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

#### **7.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.3 ten behoeve van het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfastactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfastactiviteiten bedraagt minder dan 5,0% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt;
- d. het aantal kamers dat wordt gebruikt voor de bed & breakfastactiviteiten ten hoogste 7 bedraagt.

## Artikel 8 Woongebied - 3

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. het wonen in de vorm van tweekappers;
- c. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- d. het wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- e. bijzondere woonvormen;
- f. zorgvoorzieningen ten dienste van de doeleinden onder e waarbij maximaal 25% van de gronden binnen de bestemmingen Woongebied - 2, Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Woongebied - 5 mogen worden ingericht ten behoeve van zorg;
- g. verblijfsgebied, niet zijnde de wijkontsluitingsweg, en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, berm, talud, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een wijkontsluitingsweg.

met de daarbij behorende:

- i. erven en tuinen;
- j. toegangswegen- en paden;
- k. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### 8.2 Bouwregels

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

#### 8.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming moet minimaal 10 en mag maximaal 30 bedragen (excl. bijzondere woonvormen);
- b. de grondoppervlakte aan gestapelde woningen in de bestemmingen Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Woongebied - 5 mag maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. gestapelde woningen mogen in de eerste plaats uitsluitend binnen de aanduiding 'gestapeld' gebouwd, waarbij de gronden tussen het hoofdgebouw en de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied onbebouwd dienen te blijven;
- d. uitsluitend indien aan het bepaalde onder c is voldaan mogen ook elders binnen de bestemming gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt georiënteerd op de openbare weg;
- f. de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 m bij grondgebonden woningen;
- g. de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m bij gestapelde woningen (incl. bijzondere woonvormen) en zorgvoorzieningen;
- h. de afstand van de achtergevel tot aan de achtererfgrens bedraagt ten minste 8 m bij grondgebonden woningen;



- i. de afstand van een vrijstaande woning, of een blok van twee woningen en tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- j. de goothoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- k. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte gestapeld (m)', aangegeven bouwhoogte;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn gebouwen niet toegestaan;
- m. de voor-, achter- en zijgevels van de hoofdgebouwen zoals deze bij realisatie van de hoofdbouw ontstaat worden aangemerkt als bouwrenzen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden.
- n. de goothoogte van hoofdgebouwen, niet zijde gestapelde woningen, mogen worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

#### 8.2.2 Bijgebouwenregeling

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aangebouwde en aangebouwde woningen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. bij gestapelde woningen is één gezamenlijk bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 15% van het betreffende bouwperceel;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 m;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan deze gebouwd zijn, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6,5 m.
- g. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn bijgebouwen niet toegestaan.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte voor palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 8.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en met dien verstande dat:
  1. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
  2. horeca en detailhandel zijn uitgesloten;
  3. de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

### 8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsovergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 ten behoeve van het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfastactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfastactiviteiten bedraagt minder dan 5,0% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt;
- d. het aantal kamers dat wordt gebruikt voor de bed & breakfastactiviteiten ten hoogste 7 bedraagt.

## Artikel 9 Woongebied - 4

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. het wonen in de vorm van tweekappers;
- c. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- d. het wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- e. bijzondere woonvormen;
- f. zorgvoorzieningen ten dienste van de doeleinden onder e waarbij maximaal 25% van de gronden binnen de bestemmingen Woongebied - 2, Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Woongebied - 5 mogen worden ingericht ten behoeve van zorg;
- g. wijkontsluitingswegen, en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, bermen, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. erven en tuinen;
- i. toegangswegen- en paden;
- j. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### 9.2 Bouwregels

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

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming moet minimaal 25 en mag maximaal 60 bedragen (excl. bijzondere woonvormen);
- b. de grondoppervlakte aan gestapelde woningen in de bestemmingen Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Woongebied - 5 mag maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt georiënteerd op de openbare weg;
- d. de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 meter bij grondgebonden woningen;
- e. de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter bij gestapelde woningen (incl. bijzondere woonvormen) en zorgvoorzieningen.
- f. de afstand van de achtergevel tot aan de achtererfgrens bedraagt ten minste 8 m bij grondgebonden woningen;
- g. de afstand van een vrijstaande woning, of een blok van twee woningen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- h. de goothoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- i. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte gestapeld (m)', aangegeven bouwhoogte;

- j. de voor-, achter- en zijgevels van de hoofdgebouwen zoals deze bij realisatie van de hoofdbebouwing ontstaan worden aangemerkt als bouwen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden;
- k. de goothoogte van hoofdgebouwen mogen worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

#### 9.2.2 Bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. bij gestapelde woningen is één gezamenlijk bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 15% van het betreffende bouwperceel;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 m;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen, aaneengebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan deze gebouwd zijn, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6,5 m.

#### 9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte voor palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 9.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en met dien verstande dat:

1. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
2. horeca en detailhandel zijn uitgesloten;
3. de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

#### **9.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.3 ten behoeve van het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfastactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfastactiviteiten bedraagt minder dan 5,0% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt;
- d. het aantal kamers dat wordt gebruikt voor de bed & breakfastactiviteiten ten hoogste 7 bedraagt.

## Artikel 10 Woongebied - 5

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. het wonen in de vorm van tweekappers;
- c. het wonen in de vorm van aaneengebouwde woningen;
- d. het wonen in de vorm van gestapelde woningen;
- e. bijzondere woonvormen;
- f. zorgvoorzieningen ten dienste van de doeleinden onder e waarbij maximaal 25% van de gronden binnen de bestemmingen Woongebied - 2, Woongebied - 3 en Woongebied - 4 en Woongebied - 5 mogen worden ingericht ten behoeve van zorg;
- g. wijkontsluitingswegen, en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, bermen, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. ter plaatse van de aanduiding "groen" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een trapveld met een minimale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup>.

met de daarbij behorende:

- i. erven en tuinen;
- j. toegangswegen- en paden;
- k. parkeervoorzieningen op eigen terrein.

### 10.2 Bouwregels

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

#### 10.2.1 Hoofdgebouwen

Ten aanzien van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen binnen de bestemming moet minimaal 20 en mag maximaal 50 bedragen (excl. bijzondere woonvormen);
- b. de grondoppervlakte aan gestapelde woningen in de bestemmingen Woongebied - 3, Woongebied - 4 en Woongebied - 5 mag maximaal 2.500 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. gestapelde woningen mogen in de eerste plaats uitsluitend binnen de aanduiding 'gestapeld' gebouwd, waarbij de gronden tussen het hoofdgebouw en de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied onbebouwd dienen te blijven;
- d. uitsluitend indien aan het bepaalde onder c is voldaan mogen ook elders binnen de bestemming gestapelde woningen worden gebouwd;
- e. de voorgevel van hoofdgebouwen wordt georiënteerd op de openbare weg;
- f. de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 en maximaal 6 meter bij grondgebonden woningen;
- g. de afstand van de voorgevel tot de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter bij gestapelde woningen (incl. bijzondere woonvormen) en zorgvoorzieningen;

- h. de afstand van de achtergevel tot aan de achtererfgrens bedraagt ten minste 8 meter bij grondgebonden woningen;
- i. de afstand van een vrijstaande woning, of een blok van twee woningen en tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- j. de goothoogte van grondgebonden woningen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale goothoogte (m)', aangegeven goothoogte;
- k. de bouwhoogte van gestapelde woningen bedraagt ten hoogste de met de aanduiding 'maximale bouwhoogte gestapeld (m)', aangegeven bouwhoogte;
- l. de voor-, achter- en zijgevels van de hoofdgebouwen zoals deze bij realisatie van de hoofdbouw ontstane worden aangemerkt als bouwrenzen waarbinnen het hoofdgebouw gerealiseerd moet worden;
- m. de goothoogte van hoofdgebouwen mogen worden overschreden door dakkapellen, indien:
  1. de afstand tot de dakvoet, de nok en de zijkanten van het dakvlak ten minste 0,5 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van de dakkapel, gemeten vanaf de voet van de dakkapel, ten hoogste 1,5 m bedraagt;
  3. de breedte van dakkapellen aan de voor- of zijkant van het hoofdgebouw ten hoogste 50% van het dakvlak bedraagt;
  4. de breedte van dakkapellen aan de achterkant van het hoofdgebouw ten hoogste 70% van het dakvlak bedraagt.

#### 10.2.2 Bijgebouwen

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij vrijstaande, twee-aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen bedraagt ten hoogste 50% van het zij- en achtererf met een maximum van 75 m<sup>2</sup>;
- b. bij gestapelde woningen is één gezamenlijk bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste 15% van het betreffende bouwperceel;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt ten minste 3 m;
- d. de diepte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen gemeten vanuit de gevel van het hoofdgebouw waaraan deze gebouwd zijn, bedraagt ten hoogste 3 m;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met een maximum van 6,5 m.

#### 10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het denkbeeldig verlengde daarvan bedraagt ten hoogste 1 m;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders bedraagt ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte voor palen en masten bedraagt ten hoogste 7 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten gelden de volgende gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten bedraagt ten hoogste 25% van de vloeroppervlakte van de betrokken woning en bijgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en met dien verstande dat:
  1. het beroep of bedrijf moet worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
  2. horeca en detailhandel zijn uitgesloten;
  3. de activiteiten niet vergunning- of meldingsplichtig zijn op grond van de Wet milieubeheer.

### 10.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsovergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.3 ten behoeve van het voeren van een bed & breakfast aan huis, met dien verstande dat:

- a. de bed & breakfastactiviteiten worden uitgeoefend door de bewoner van het betreffende perceel;
- b. de vloeroppervlakte die wordt aangewend voor de bed & breakfastactiviteiten bedraagt minder dan 5,0% van de totale vloeroppervlakte van de woning, bijgebouwen meegerekend;
- c. de woonfunctie in overwegende mate in het hoofdgebouw plaatsvindt;
- d. het aantal kamers dat wordt gebruikt voor de bed & breakfastactiviteiten ten hoogste 7 bedraagt.



## Artikel 11 Woongebied - Uit te werken

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in de vorm van vrijstaande woningen;
- b. verblijfsgebied - niet zijnde wijkontsluitingsweg - en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, berm en, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" zijn de gronden in ieder geval bestemd voor een wijkontsluitingsweg;
- d. wijkontsluitingswegen, en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groen, berm en, taluds, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### 11.2 Uitwerkingsregels

De bestemming zal overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening door burgemeester en wethouders worden uitgewerkt. Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. uitwerking van de bestemming zal pas plaats vinden als de woningbouwontwikkeling in de bestemmingen Woongebied - 1 t/m Woongebied - 5 gerealiseerd is, althans de uitvoering daarvan is verzekerd of er andere dringende redenen zijn waardoor een gewijzigde fasering noodzakelijk is;
- b. de gronden dienen te worden uitgewerkt in de bestemming Woongebied - 1 met de aanduiding 'landelijk wonen';
- c. het aantal woningen binnen de bestemmingen Woongebied - 1 en Woongebied - Uit te werken moet minimaal 25 en mag maximaal 40 bedragen;
- d. het maximale aantal te bouwen woningen zoals bedoeld onder c mag met 20 woningen worden vergroot mits:
  1. uit regionaal volkshuisvestingsbeleid blijkt dat binnen de regio behoefte bestaat aan extra woningen die niet binnen de gemeente kunnen worden opgevangen;
  2. uit een stedenbouwkundig plan blijkt dat de extra woning passen binnen de stedenbouwkundig opzet van de wijk;
  3. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 30 woningen per hectare waarbij in afwijking van het bepaalde onder b de aanduiding 'landelijk' geschrapt mag worden.
- e. bij de uitwerking aanvullende regels worden gesteld voor de situering van maatvoering van woningen ten opzichte van het bestaande woongebied;
- f. bij de situering van gevoelige bestemmingen die niet voldaan te worden aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
- g. bij de situering van gevoelige bestemmingen zal toepassing worden gegeven aan de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009) ten opzichte van het gebied aan de Geldersedijk 93.

### **11.3 Bouwregels**

Het bouwen van bouwwerken is uitsluitend toegestaan overeenkomstig een door burgemeester en wethouders uitgewerkt plan dat in werking is getreden waarbij de bouwregels als bedoeld in artikel 6 van toepassing zijn.

### **11.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen, zolang het in lid 11.3 bedoelde uitwerkingsplan nog geen rechtskracht heeft, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.3 ten behoeve van de bouw van bouwwerken op voorwaarde dat het bouwplan past binnen een ontwerp- dan wel een door burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

### **HOOFDSTUK 3      Algemene regels**

#### **Artikel 12      Antidubbelregel**

Grond die eenmaal in a anmerking is genom en bij het toesta an van ee n bouwplan waaraan uitvoering is g egeven of alsn og kan worden geg even, blijft bij de beordelin g van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 13 Algemene bouwregels**

### **13.1 Bestaande afwijkingen**

- a. Voor een bouwwerk dat krachtens een bouwvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd en dat in het plan in gevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstanden-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringse bepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
1. bestaande maten, die meer bedragen dan de in hoofdstuk 2 voorgeschreven maximummaten, als ten hoogste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
  2. bestaande maten, die minder bedragen dan de in hoofdstuk 2 voorgeschreven minimummaten, als ten minste toelaatbaar mogen worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is sub a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien de herbouw op dezelfde plaats geschiedt;
- c. op een bouwwerk als hiervoor bedoeld is het Overgangrecht bouwwerken, zoals opgenomen in dit plan, niet van toepassing.

### **13.2 Aangrenzende terreinen**

Het is verboden enig terrein of bouwperceel zodanig te bebouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein, bouwvlak of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die aldaar niet meer met de regels van dit plan zou overeenstemmen, of voorzover er reeds aldaar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bebouwen, dat deze afwijking zou worden vergroot.

### **13.3 Overschrijding bouwgrenzen**

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoepredes, trappen (huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreepertalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. andere ongeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m bedraagt.

**Artikel 14 Overige regels**

De regels van stedenbouwkundige aard en de bereikbaarheidseisen van paragraaf 2.5 van de bouwverordening zijn uitsluitend van toepassing, voor zover het betreft:

- a. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, brandblusvoorzieningen;
- b. brandweeringang;
- c. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. de ruimte tussen bouwwerken;
- e. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

## **Artikel 15    Algemene afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking kan plaatsvinden - bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor:

- a. afwijkingen van maten (waaronder percentages) van gebouwen met ten hoogste 10%;
- b. afwijkingen van bouwhoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 20%;
- c. het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte van een gebouw ten hoogste 20 m<sup>2</sup> bedraagt
  2. de bouwhoogte van bouwwerken ten hoogste 3,5 m bedraagt;
- d. beneden peil gelegen kelders met dien verstande dat de overschrijding van de grenzen van het bouwvlak ten hoogste 2 m bedraagt;
- e. overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bouwvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

Afwijking is niet mogelijk, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 16    Algemene wijzigingsregels**

### **16.1    Overschrijding bestemmingsgrenzen**

Burgemeester en wethouders kunnen de in het plan opgenomen bestemmingen wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein. De overschrijdingen mogen echter ten hoogste 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met ten hoogste 10% worden vergroot.

### **16.2    Wijziging minimum aantal woningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen waarbij het aantal minimum te bouwen woningen per bestemming mag worden verlaagd mits uit een stedenbouwkundig plan blijkt dat de bouw van minder woningen geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundig opzet van de wijk.

### **16.3    Wijziging woontypes**

Burgemeester en wethouder zijn bevoegd het plan te wijzigen waarbij andere woningtypes kunnen worden toegelaten - dat wil zeggen uitwisseling tussen vrijstaande, tweekappers en aaneengesloten woningen - indien sprake is van een gewijzigde woonbehoefte, mits het aantal woningen hierdoor niet wordt vergroot.

## **Artikel 17 Overige regels**

### **17.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.



## **HOOFDSTUK 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 18      Overgangsrecht**

#### **18.1      Overgangsrecht bouwwerken**

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel geboord kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning eenmalig afwijken van het bepaalde onder lid a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. het onder lid a bepaalde is niet van toepassing op bouwwerken die uitsluitend bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **18.2      Overgangsrecht gebruik**

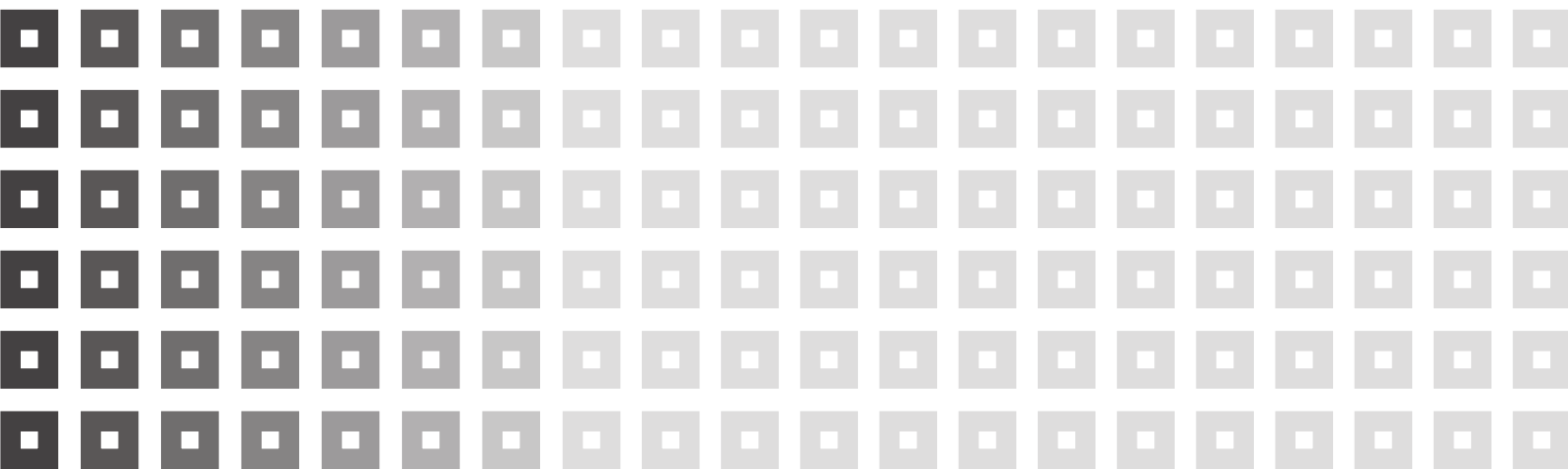
Voor gebruik luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. het gebruik van groen en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiërmeest in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in dit lid onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. indien het gebruik, bedoeld in dit lid onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. dit lid onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

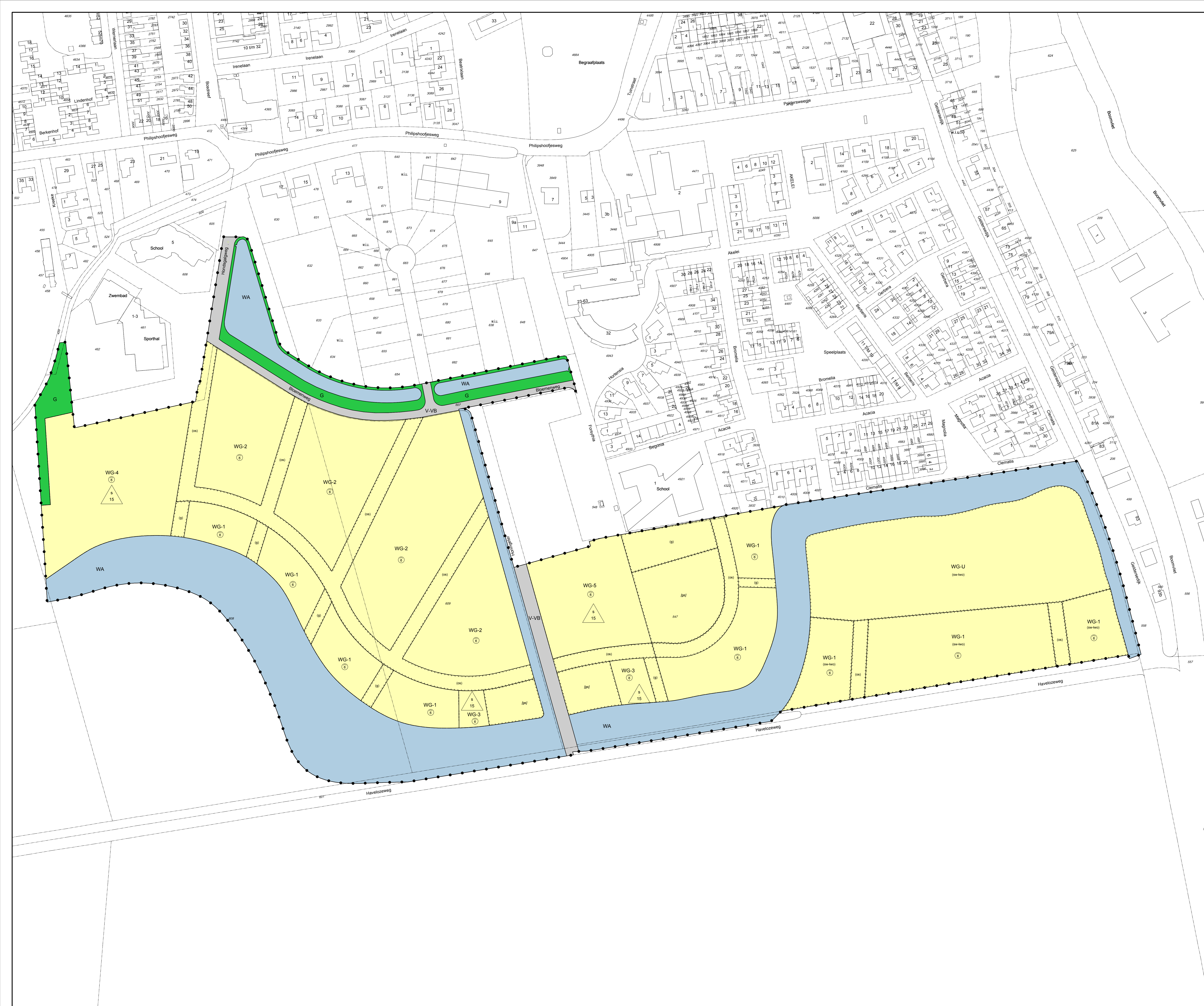
**Artikel 19 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het bestemmingsplan Zuidrand Dirksland'.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Dirksland  
in de openbare vergadering van datum vaststelling (7 juli 2011)







**PLANGEBIED**  
 Plangebied

**BESTEMMINGEN**  
**ENKELBESTEMMINGEN**  
 G Groen  
 V-VB Verkeer - Verblifgebied  
 WA Water  
 WG-1 Woongebied - 1  
 WG-2 Woongebied - 2  
 WG-3 Woongebied - 3  
 WG-4 Woongebied - 4  
 WG-5 Woongebied - 5  
**UIT TE WERKEN BESTEMMINGEN**  
 WG-U Woongebied - Uit te werken

**AANDUIDINGEN**  
**BOUWAANDUIDINGEN**  
 gestapeld  
**FUNCTIEAANDUIDINGEN**  
 g groen  
 o ontsluiting  
 sw-lwo specifieke vorm van wonen - landelijk wonen

**MAATVOERING**  
 7 maximale goothoogte (m)  
 15 maximale bouwhoogte (m), gestapeld

**VERKLARINGEN**  
 1311 bestaande bebouwing, kadastrale- en topografische gegevens  
 1312  
 1313

OVERLEG	17 juni 2011	TERINSZAKELEGGING	ONTWERP	2 mei 2011	VASTSTELLING	7 juli 2011	GEM. LOGO	IDENTIFICATIE	WERKNR.	730-400-00	FORMAAT	A0
									SCHAAL	1:1000	PROJECTNAM	Bestemmingsplan Zuidrand
									DATUM	7 juli 2011	BESTAND	Bestemmingsplan Zuidrand
									GETEKEND	HS	BLAD	1 van 1

**Gemeente Dirksland**  
**Bestemmingsplan**  
**Zuidrand**

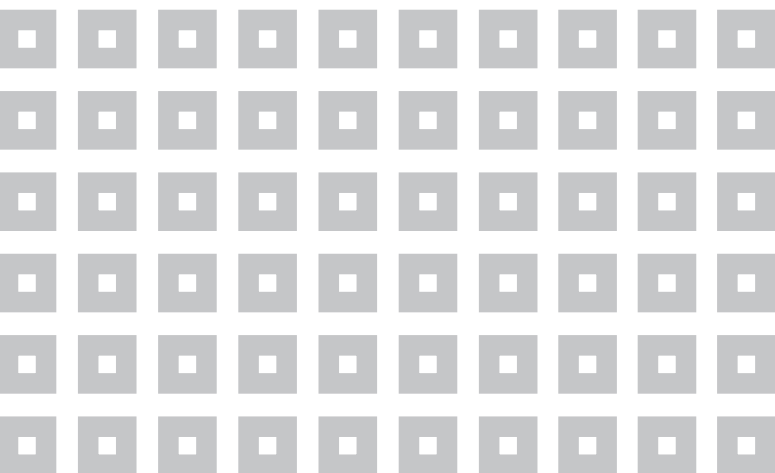
**KuiperCompagnons**  
 Ruimteplan, Ontwerp, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
 City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

Postadres: Postbus 13000 3004 HB Rotterdam  
 Bureauadres: Van Nieuwweg 6000 3004 RC Rotterdam  
 Telefoon: 010 433 00 99  
 Fax: 010 434 00 99  
 E-mail: info@kuipercompagnons.nl  
 Internet: www.kuiper.nl

DATUM PLOT: 25-7-2011  
 USER: HSB







## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape

e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

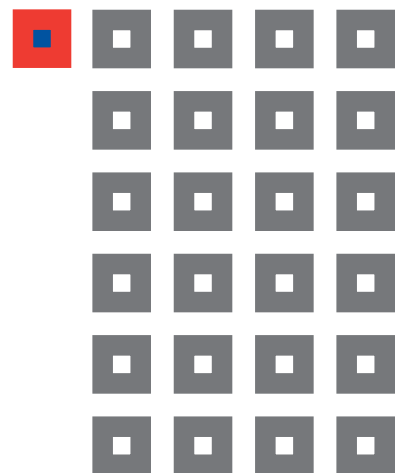
Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

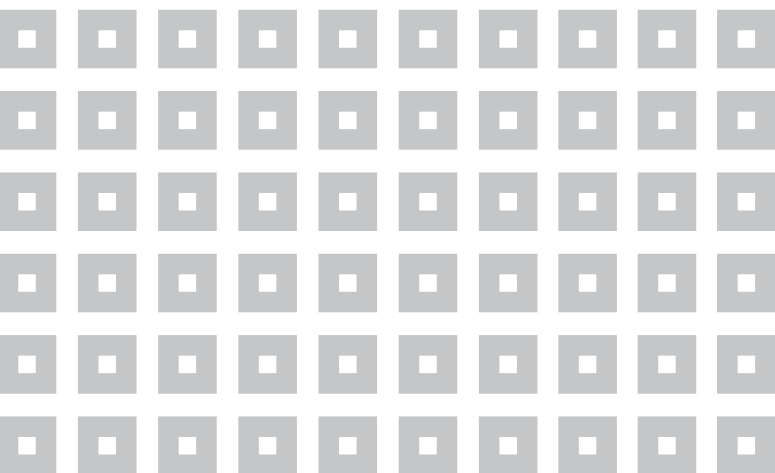
3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69

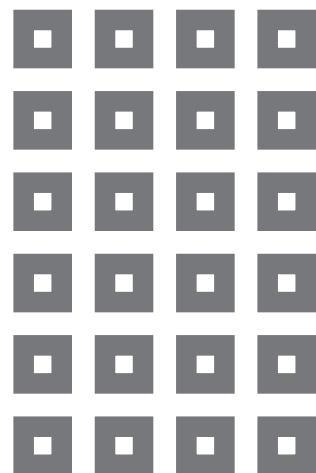






## KuiperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap  
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape



e-mail: [kuiper@kuiper.nl](mailto:kuiper@kuiper.nl)

[www.kuiper.nl](http://www.kuiper.nl)

Van Nelle Ontwerpfabriek

Schiegebouw

Van Nelleweg 6060

3044 BC Rotterdam

T 010 433 00 99

F 010 404 56 69