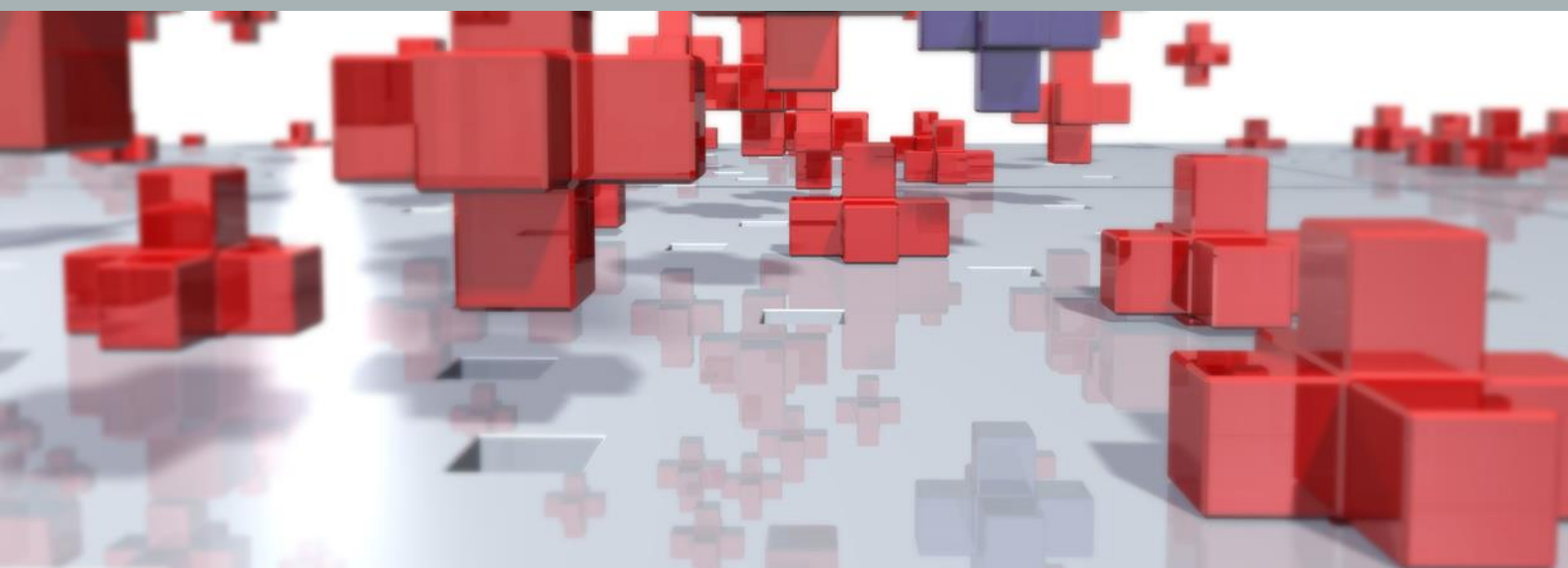


# Wijzigingsplan Landal Strand Resort Ouddorp Duin

Gemeente Goeree-Overflakkee

Vastgesteld



# Wijzigingsplan Landal Strand Resort Ouddorp Duin

**Gemeente Goeree-Overflakkee**

**Vastgesteld**

|                               |                                                                          |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Rapportnummer:                | P01593_2                                                                 |
| IMRO-IDN-nr:                  | NL.IMRO.1924.ODLandalResor-WP50                                          |
| Datum:                        | mei 2019                                                                 |
| Contactpersoon opdrachtgever: | De heer W. Geijtenbeek, de heer K. Bruins Slot                           |
| Projectteam BRO:              | Roeland Mathijssen, Tim Schalkx                                          |
| Concept:                      | oktober 2017                                                             |
| Ontwerp:                      | november 2017                                                            |
| Vaststelling/onherroepelijk:  | 21 november 2017, februari 2018, 28 mei 2019                             |
| Trefwoorden:                  | Wijzigingsplan, Ouddorp Duin, uitbreiding strandresort.                  |
| Bron foto kافت:               | BRO, abstract 1                                                          |
| Beknopte inhoud:              | Wijzigingsplan tot uitbreiding van het Landal strandresort Ouddorp Duin. |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

**Toelichting**

# Inhoudsopgave

pagina

|                                                 |           |
|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.INLEIDING</b>                              | <b>3</b>  |
| <br>                                            |           |
| <b>2.PLANBESCHRIJVING</b>                       | <b>7</b>  |
| 2.1 Inleiding                                   | 7         |
| 2.2 Bestaande situatie                          | 7         |
| 2.3 Toekomstige situatie                        | 8         |
| 2.3.1 Ontwikkelingen                            | 8         |
| 2.3.2 Planbeschrijving                          | 8         |
| <br>                                            |           |
| <b>3.BELEID</b>                                 | <b>9</b>  |
| 3.1 Inleiding                                   | 9         |
| 3.2 Rijksbeleid                                 | 9         |
| 3.3 Provinciaal beleid                          | 11        |
| 3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)         | 11        |
| 3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)     | 11        |
| 3.3.3 Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee (2012)  | 14        |
| 3.4 Gemeentelijk beleid                         | 15        |
| 3.4.1 Raamplan Ouddorp Bad                      | 15        |
| 3.5 Ruimtelijke kwaliteit                       | 16        |
| 3.6 Conclusies beleid                           | 18        |
| <br>                                            |           |
| <b>4.RANDVOORWAARDEN</b>                        | <b>19</b> |
| 4.1 Milieuaspecten                              | 19        |
| 4.1.1 Voorgeschiedenis: MER Verplaatsingsgebied | 19        |
| 4.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling              | 19        |
| 4.1.3 Bodem                                     | 20        |
| 4.1.4 Luchtkwaliteit                            | 23        |
| 4.1.5 Akoestische aspecten                      | 24        |
| 4.1.6 Externe veiligheid                        | 25        |
| 4.1.7 Bedrijven en milieuzonering               | 26        |
| 4.1.8 Overige belemmeringen                     | 27        |
| 4.2 Planologische aspecten                      | 28        |
| 4.2.1 Flora en fauna                            | 28        |
| 4.2.2 Verkeer en parkeren                       | 35        |
| 4.2.3 Water                                     | 37        |

|                                             |               |
|---------------------------------------------|---------------|
| <b>5. JURIDISCH VORMGEVING</b>              | <b>39</b>     |
| 5.1 Algemeen                                | 39            |
| 5.2 Toelichting op de regels en verbeelding | 39            |
| 5.2.1 Planregels                            | 39            |
| 5.2.2 Verbeelding                           | 41            |
| <br><b>6. UITVOERBAARHEID</b>               | <br><b>42</b> |
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid             | 42            |
| 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid        | 42            |
| <br><b>BIJLAGEN BIJ TOELICHTING</b>         |               |
| Bijlage 1: Bodemonderzoek                   |               |
| Bijlage 2: Saneringsevaluatie               |               |

# 1. INLEIDING

## Aanleiding

De gemeente Goeree-Overflakkee werkt samen met diverse partners aan de ontwikkeling van Ouddorp Bad. De gemeenteraad heeft hiervoor het Raamplan Ouddorp Bad vastgesteld (2013), dat in overleg met verschillende partijen waaronder de provincie tot stand is gekomen. Initiatiefnemer Landal Strand Resort Ouddorp Duin is voornemens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan 'Klepperduinen'. In dat plan is het gebied aangemerkt als agrarisch met een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'.

In 2007 is door het Innovatieplatform Kop van Goeree het rapport "Het moet en kan anders!" opgesteld. In dit rapport worden projecten genoemd die de lokale economie kunnen versterken. Ouddorp Bad is één van die projecten. De voormalige gemeente Goedereede omarmde dit project en nam het in 2009 op in de Toekomstvisie Goedereede 2020. Ook is het project in 2010 opgenomen in de Regionale Structuurvisie Goeree-Overflakkee. Vanaf 2011 is er projectgroep opgestart die samen met de betrokken partijen ging werken aan een Raamplan Ouddorp Bad. De uitwerking van de ontwikkeling is gebaseerd op de uitgangspunten van het Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee en het Raamplan Ouddorp Bad. Het doel is om in Ouddorp meer duinbeleving te creëren en een productdifferentiatie van verblijfsrecreatie te bewerkstelligen. Daarnaast vindt herstructurering van de bestaande recreatieterreinen plaats en dient tussen de kern Ouddorp en de duinen - zowel ruimtelijk als functioneel - een betere verbinding te komen. Verder is het zaak om bij de inrichting van het gebied rekening te houden met de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving. Het raamplan vormt het uitgangspunt voor dit wijzigingsplan.

Initiatiefnemer is voornemens om in het plangebied 9 recreatiewoningen te ontwikkelen en te exploiteren onder de vlag van Landal Greenparks, Strand Resort Ouddorp Duin. In het omliggende gebied worden 249 recreatiewoningen ontwikkeld. Het plangebied vormt een uitbreiding van het park.

Dit wijzigingsplan is oorspronkelijk op 7 februari 2017 door het College van Burgemeester en Wethouders vastgesteld. Op 7 februari 2018 is het plan op formele gronden door de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State vernietigd<sup>1</sup>. Het onderhavige wijzigingsplan wordt door het College opnieuw vastgesteld met daarin tevens opgenomen het wijzigingsplan van 21 november 2017<sup>2</sup>. De door de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State in de uitspraak van 7 februari 2018 zelf voorziene voorwaardelijke verplichting is in dit wijzigingsplan verwerkt.

## Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de Oude Nieuwlandse Wetering en de Vrijheidsweg in de gemeente Goeree-Overflakkee. Het betreft het oostelijk deel van het Verplaatsingsgebied ten noorden van recreatiepark Klepperstee. Het Verplaatsingsgebied is het gebied ten noorden van de Vrijheidsweg. Ten

<sup>1</sup> Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State 7 februari 2018, nr. 201701628, ECLI:NL:RVS:2018:411

<sup>2</sup> NL.IMRO.1924.ODLandalResor.WP32

westen van het plangebied ligt het westelijk deel van Landal Strand Resort Ouddorp Duin, dat inmiddels in ontwikkeling is. Het gebied ten oosten van het plangebied is eveneens in ontwikkeling.



*Afbeelding 1.1: Ligging plangebied*

### **Vigerend bestemmingsplan**

Het vigerend bestemmingsplan voor deze locatie is het bestemmingsplan “Klepperduinen” van de gemeente Goeree-Overflakkee. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 12 februari 2013 en onherroepelijk geworden op 16 mei 2013. Op de gronden van het plangebied ligt de bestemmingen ‘Recreatie-Dagrecreatie’. Het gebied grenst verder aan de bestemmingen ‘Groen’.



Afbeelding 1.2: Vigerend bestemmingsplan 'Klepperduinen' (plangebied rood omkaderd)

### Waarom een wijziging van het bestemmingsplan 'Klepperduinen'?

In het bestemmingsplan 'Klepperduinen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen van 'Agrarisch' naar 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Om de ontwikkeling van recreatiewoningen mogelijk te maken op het perceel dat nu bestemd is als 'Agrarisch', zal gebruik gemaakt moeten worden van de wijzigingsbevoegdheid.

In artikel 15.2 van de regels van het bestemmingsplan 'Klepperduinen' zijn de voorwaarden genoemd op basis waarvan gebruik gemaakt kan worden van het deze wijzigingsbevoegdheid. Dit kan als:

- Door de wijziging het maximaal aantal recreatieve nachtverblijfseenheden binnen het plangebied niet meer zal bedragen dan 494;

Door gebruikmaking van deze wijzigingsbevoegdheid zal planologisch gezien het aantal recreatiewoningen in het gebied niet toenemen. Er mogen in vergelijking tot de huidige situatie nu ook recreatiewoningen in dit gebied gerealiseerd kunnen worden.

- van de wijzigingsbevoegdheid mag alleen gebruik gemaakt worden voor het verplaatsen van verblijfseenheden van een bestaand recreatiebedrijf in het zandwallengebied;

Volgens de regels van het moederplan Klepperduinen moeten verblijfseenheden van een bestaand recreatiebedrijf in het zandwallengebied worden verplaatst. Deze eenheden liggen vast in verschillende bestemmingsplannen. Voor het wijzigingsplan voor Ouddorp Duin zijn dat de bestemmingsplannen Klepperstee, Ridderstee en Recreatieterreinen 2012.

De verplaatsing van het aantal eenheden (9) zal plaatsvinden vanuit bestemmingsplan Recreatieterreinen 2012. In dat plan bedraagt het totale aantal eenheden ca. 3.200, onderverdeeld in een aantal recreatieterreinen, waaronder De Magneet met 119 eenheden. De Magneet is een kampeerterrein aan de Klarenbeekweg 11 in Ouddorp met 119 vaste standplaatsen voor stacaravans. Daarnaast zijn er sanitaire voorzieningen en vindt het parkeren zoveel mogelijk plaats langs de ontsluitingswegen. Dit aantal (119) is ook terug te vinden op de verbeelding van het bestemmingsplan.

Bij de uitvoering van onderhavig plan worden 9 eenheden gerealiseerd binnen het gebied 'Landal Strand Resort Ouddorp Duin'. Door een koppeling op te nemen van dit wijzigingsplan voor de 9 woningen met het bestemmingsplan 'Recreatieterreinen 2012', en het aantal eenheden van De Magneet van 119 naar 110 te verlagen, wordt zodoende aan het vereiste uit de wijzigingsregels van het moederplan voldaan.

- *een strook van 10 meter aan de zuidzijde van het gebied dient te worden gewijzigd in de bestemming "Groen";*

In het wijzigingsplan Wijzigingsplan 2 Landal Strand Resort Ouddorp Duin is voldaan aan deze eis.

- *de regels van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie en Groen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan worden overgenomen.*

In het vaststellingsbesluit is vastgesteld, dat de regels van de bestemmingen Recreatie-Verblijfsrecreatie en Groen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Klepperduinen, worden overgenomen.

### **Leeswijzer**

Na de inleiding in hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 een korte beschrijving gegeven van het plan (bestaande en toekomstige situatie). In hoofdstuk 3 komt het ter zake doende beleid aan bod (Rijk, provincie en gemeente). In hoofdstuk 4 zijn de randvoorwaarden vanuit de diverse milieutechnische en planologische aspecten beschreven. In hoofdstuk 5 volgt een juridische verantwoording. De toelichting wordt afgesloten met een tweetal hoofdstukken over de uitvoerbaarheid en de haalbaarheid van het plan.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Inleiding

Op de Kop van Goeree is een groot aantal verblijfsrecreatiebedrijven gevestigd. Deze bedrijven zijn vooral geconcentreerd in het landschappelijk waardevolle zandwallengebied. De ruimte voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatieve mogelijkheden ontbreekt echter in dit gebied. De recreatie vormt in Goeree-Overflakkee een van de belangrijkste economische pijlers. Om de marktpositie te behouden en in de toekomst nog verder te kunnen versterken is de kwaliteitsverbetering van de verblijfsrecreatie noodzakelijk.

Aan de vrijheidsweg is de bouw van Landal Strand Resort Ouddorp Duin gaande. Initiatiefnemer wil het naast het bestaande park gelegen gedeelte van circa 6.000 m<sup>2</sup> gebruiken voor de uitbereiding van het park met 9 recreatiewoningen.

Het zogenaamde Verplaatsingsgebied (waar het huidige plangebied onder valt) is door de provincie Zuid-Holland op basis van de Gebiedsgerichte Aanpak Kop van Goeree aangewezen als gebied waar bestaande verblijfsrecreatiebedrijven op de Kop van Goeree zich kunnen hervestigen. Niet alleen is hiermee de ruimte gecreëerd voor de noodzakelijke kwaliteitsverbetering, maar ook de waardevolle zandwallenstructuur krijgt hierdoor de nodige ruimte en wordt ontlast van de recreatieve druk.

### 2.2 Bestaande situatie

Het huidige gebruik van de gronden is agrarisch en de gronden zijn geheel onbebouwd. Recentelijk is de infrastructuur nabij het plangebied vernieuwd. De entree van Landal Strand Resort Ouddorp Duin bevindt zich aan de Westerweg 18.



*Afbeelding 2.1: Bestaande situatie*

## **2.3 Toekomstige situatie**

### **2.3.1 Ontwikkelingen**

Voor het gebied tussen de kern Ouddorp en de duinen is een positieve impuls gewenst, waaronder een kwalitatieve verbetering van de verblijfsrecreatie en de uitbreiding van de recreatievoorzieningen. Met de ontwikkeling van de voorzieningen in het plangebied (verblijfsrecreatie) wordt de verbinding tussen het recreatiegebied en de duinen verbeterd.

Consumenten vragen meer luxe en comfort bij de keuze voor recreatiewoningen. De ontwikkeling van Landal Strand Resort Ouddorp Duin sluit aan bij deze behoefte, waarbij tevens een verbetering van de kwaliteit van de recreatievoorzieningen in de omgeving wordt bereikt.

### **2.3.2 Planbeschrijving**

Het plan ziet op de bouw van recreatiewoningen in het plangebied aan de Vrijheidsweg via een wijzigingsbevoegdheid. De ontsluiting van het plangebied voor bezoekers vindt plaats via het in aanbouw zijnde Landal Strand Resort Ouddorp Duin, waarbij de entree van het park is gelegen aan de Westersweg 18.

## 3. BELEID

### 3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is het ruimtelijk beleidskader van de verschillende overheidsinstanties beschreven dat betrekking heeft op de ontwikkeling van Landal Strand Resort Ouddorp Duin.

### 3.2 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

##### *SVIR*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is vastgesteld op 13 maart 2012. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De provincies en gemeenten krijgen in het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid meer bevoegdheden. Provincies en gemeenten zijn volgens het kabinet beter op de hoogte van de situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties. Daardoor kunnen zij beter afwegen wat er in een gebied moet gebeuren.

##### *Barro*

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden<sup>3</sup>. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

---

<sup>3</sup> Besluit tot wijziging van het Barro en het Bro, Staatsblad 2012, 388, i.w.t. 1 oktober 2012

Met het rijksbeleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Het locatiebeleid detailhandel is uit het Barro meer in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (inclusief detailhandel) in bestemmingsplannen<sup>4</sup>. In de toelichting van het bestemmingsplan / wijzigingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). Zie ook hierna.

#### *Toetsing voor dit project*

Voor het onderhavige project heeft het Rijk hier geen rechtstreekse beleidsdoelstellingen voor geformuleerd. De in de oude Nota Ruimte opgenomen doelstellingen voor recreatie in de Nationale Landschappen zijn allen met de SVIR komen te vervallen. Het enige dat ten aanzien van recreatie direct wordt gesteld is dat deze onderdeel is van een concurrerend Nederland. Bij deze concurrentiekracht gaat het niet alleen om kwalitatief hoogwaardige ruimte voor werken, verplaatsen en wonen (waaronder differentiatie in woonmilieus, het belang van openbaar vervoer voor de stedelijke regio en multimodaliteit ten behoeve van logistiek), maar ook om voldoende aanbod van onderwijs, cultuur, toegankelijk groen en recreatiemogelijkheden. Dit wordt ook wel de ‘quality of life’ genoemd. De realisatie van verblijfsrecreatiepark Landal Strand Resort Ouddorp Duin levert een bijdrage aan deze ‘quality of life’. Dit sluit goed aan bij de ambities zoals die zijn geformuleerd in het ‘Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee’ van de provincie Zuid-Holland (zie hierna).

#### **Besluit ruimtelijke ordening: Ladder duurzame verstedelijking (2017)**

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten onder andere voldoen aan de “ladder voor duurzame Verstedelijking”. De “ladder voor duurzame verstedelijking” (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening) is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument, waaraan iedere ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ (art. 1.1.1. Bro) moet worden getoetst. De beoogde ontwikkeling betreft een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van het Bro.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” In de toets aan de ladder wordt aangesloten bij de jurisprudentie omtrent de huidige ladder voor duurzame verstedelijking. In verband hiermee wordt, naast de behoefte, ook de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling ten aanzien van het woon-, leef- en ondernemersklimaat inzichtelijk gemaakt. Hierbij zijn met name de mogelijke leegstandseffecten van belang.

Van belang is verder of de beoogde locatie van de ontwikkeling zich buiten of binnen bestaand stedelijk gebied bevindt. Er wordt daarom bekeken of in de geconstateerde behoefte kan worden voorzien

---

<sup>4</sup> Artikel 3.1.6 lid 2 Bro

op relevante locaties binnen bestaand stedelijk gebied in het marktgebied die redelijkerwijs geschikt zouden kunnen zijn voor de recreatiewoningen.

#### *Toetsing voor dit project*

De ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit project niet noodzakelijk. Het gaat hier om de ontwikkeling van minder dan 10 woningen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat voor dit soort relatief kleine ontwikkelingen de ladder niet doorlopen hoeft te worden. Hoewel toetsing aan de ladder voor maximaal 9 woningen niet verplicht is kan het initiatief gemotiveerd worden uit een (regionale en landelijke) behoefte. Er is een duidelijke behoefte aan luxe (verblijfs)recreatie in dit kustgebied. Consumenten willen meer luxe en meer comfort. Bovendien is er steeds meer behoefte aan korte vakanties, verspreid over het jaar. Een locatiekeuze binnen bestaand stedelijk gebied is niet aan de orde, omdat de behoefte gerelateerd is aan kustrecreatie. De locatie is goed ontsloten.<sup>5</sup>

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Visie ruimte en mobiliteit (2014)**

De provincie streeft naar levendige, qua functies gemengde stads- en dorpsgebieden met een aantal krachtige en kwalitatief onderscheidende centra. Het provinciale detailhandelsbeleid is gericht op een gezonde detailhandelsstructuur, waarbij leegstand, afname van de ruimtelijke kwaliteit en aantasting woon- en leefklimaat worden voorkomen.

De ontwikkeling van verblijfsrecreatie wordt, net als andere ruimtelijke ontwikkelingen, in de eerste plaats gestuurd via het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Eventuele nieuwe ontwikkelingen worden niet op kaart opgenomen, maar zijn gehouden aan het handelingskader ruimtelijke kwaliteit. Dat betekent dat gemeenten of andere initiatiefnemers niet gebonden zijn aan vooraf vastgelegde zoeklocaties. Wel is bij een nieuwe ontwikkeling (uitbreiding of herstructurering bestaande complexen of ontwikkeling van een nieuw complex) het handelingskader ruimtelijke kwaliteit van toepassing, waarbij de mogelijkheden en kwaliteitseisen afhankelijk zijn van de aard, omvang en locatie van de ontwikkeling. De provincie blijft permanente bewoning van recreatiewoningen beschouwen als een onwenselijke ontwikkeling.

#### **3.3.2 Provinciale Verordening Ruimte (2014)**

De Verordening Ruimte 2014 is op 9 juli 2014 door Provinciale Staten van Zuid-Holland vastgesteld. De ladder voor duurzame verstedelijking is voor dit project niet noodzakelijk. Het gaat hier om de ontwikkeling van minder dan 15 woningen. Uit vaste jurisprudentie blijkt dat voor dit soort relatief kleine ontwikkelingen de ladder niet doorlopen hoeft te worden.

---

<sup>5</sup> Uit: Goeree-Overflakkee, Ouddorp Bad, Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen, Rho, 2014

*\*Artikel 2.2.1, lid 1 Ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen*

Een bestemmingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, onder voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 3.1: Uitsnede uit Ruimtelijke kwaliteitskaart provincie Zuid-Holland



Afbeelding 3.2: Het schurvelingenlandschap als landschappelijk raamwerk benutten en versterken (Uit: Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee)

#### Toetsing voor dit project:

Dit project is getoetst aan de richtpunten van de ruimtelijke kwaliteitskaart van de provincie. Het betreft de volgende lagen:

1. Laag van de ondergrond
2. Laag van cultuur en natuurlandschappen
3. Laag van de stedelijke occupatie

#### *1. Ondergrond: Water als structuurdrager en versterking kustlandschap*

Richtpunten daarbij:

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

Met de onderhavige ontwikkeling wordt ruimte gegeven aan water. Er bevindt zich een grote waterpartij in Strandresort Ouddorp Duin en grote delen van het park zijn niet verhard. Op deze manier is het park ingepast in de omgeving. Daarnaast wordt de recreatieve structuur van het gebied versterkt en de toegankelijkheid van het strand/ oppervlaktewater vergroot.

#### *2. Laag van cultuur en natuurlandschappen*

Het gebied wordt getypeerd als 'Duinlandschap' (laag van cultuur en natuurlandschappen). In het Ruimtelijke kwaliteitskaart van de Provincie Zuid-Holland wordt voor dit type landschap als richtpunt genoemd:

- Ontwikkelingen dragen bij aan of versterken de bijzondere landschappelijke en natuurlijke kwaliteit van de duinen.

Richtpunten daarbij:

Als toelichting wordt genoemd dat dit een reliëfrijk, overwegend niet gecultiveerd, zandlandschap van strand en jonge duinen met hoge natuur-en recreatiewaarden is.

Natuurlijke processen als verstuing, vernatting en bosvorming zijn duidelijk zichtbaar door de voortdurende dynamiek van zand, golven en wind. Duingebieden worden afgewisseld door grote en kleine badplaatsen en havens. Het gebied is van belang voor de waterveiligheid en drinkwatervoorziening. De kust is een aantrekkelijke plek om te recreëren. Het aanleggen van Landal Strand Resort Ouddorp Duin past binnen de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. De recreatiewoningen worden ingepast in de omgeving. Zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving is een vereiste. Met de bouw van het recreatiepark wordt gezorgd voor een vergroting van de recreatiewaarden en vergroting van de recreatieve waarden in het gebied.

Ontwikkelingen zijn mogelijk binnen landschappelijke kamers en langs linten. Wel wordt de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing gesteld. Dit is nader uitgewerkt in het 'Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee' van de provincie Zuid-Holland (opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten en Enno Zuidema Stedebouw, in opdracht van de Provincie Zuid-Holland, 11 oktober 2012).

In het projectgebied gelden geen bijzondere kwaliteitseisen. Het plangebied ligt op ongeveer 400 à 500 meter van EHS gebieden. Gezien de structuur en het voldoen aan de ruimtelijke kwaliteit van het naastgelegen Landal park en daarmee ook de uitbreiding, die volgens hetzelfde principe wordt opgebouwd voldoet dit deel aan de ruimtelijke kwaliteit gesteld door de provincie Zuid-Holland.

### *3. Laag van de stedelijke occupatie*

Het gebied wordt niet aangemerkt als verblijfsrecreatiegebied in de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland. De uitbreiding van Landal Strand Resort Ouddorp Duin wordt ingepast in de omgeving en is qua locatie, schaal, inrichting en door de groene randen van het park is het passend en kwalitatief in lijn met de rest van het gebied.

### **3.3.3 Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee (2012)<sup>6 7</sup>**

Het gebiedsprofiel is een handreiking voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze gebiedsprofielen zijn de belangrijkste kwaliteiten en ambities voor een gebied in kaart gebracht.

Het plangebied ligt aan de kust van Goeree-Overflakkee, tussen Ouddorp en de duinen in de polder het Oude Nieuwland. De ambities voor dit gebied heeft de gemeente o.a. vastgelegd in de Toekomstvisie Goedereede 2020 en de Economische Visie. Het doel is de toegankelijkheid, ruimtelijke kwaliteit en circulatie te verbeteren. Verdere ambities zijn een kwalitatieve verbetering van de verblijfsrecreatie en de uitbreiding van de recreatievoorzieningen met een hoogwaardig programma zoals kunst, cultuur, speelduinen en waterelementen.

Het plangebied is gelegen op de kop van het eiland in het cultuurhistorisch waardevolle schurvelingenlandschap tussen het strand en de duinen en Ouddorp. In het moederplan is ingezet op het versterken van het kleinschalige en gedifferentieerde karakter van het landschap en het behoud en ontwikkeling van het schurvelingenlandschap alsook het versterken van de toegankelijkheid en beleefbaarheid van het duinlandschap. In dit wijzigingsplan zal hierop worden aangesloten.

In de gebiedsprofielen Goeree-Overflakkee staat het gebied opgenomen als verblijfsrecreatiegebied aan de kust.

---

<sup>6</sup> Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee, Provincie Zuid-Holland, 28 november 2012

<sup>7</sup> Tekst ontleend aan het rapport Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel en voorzieningen Ouddorp-Bad, Rho Adviseurs december 2014

### *Schakel*

De gebiedsprofielen zijn de schakel tussen de kwaliteitskaart van de provinciale structuurvisie en de beeldkwaliteitsparagrafen van lokale overheden. Het gebiedsprofiel is een uitwerking van de legenda-eenheden van de kwaliteitskaart. Het geeft een beschrijving en ambitie voor de kenmerken en kwaliteiten van een gebied, zoals we dat nu om ons heen waarnemen. Gemeenten hebben nog steeds een eigen verantwoordelijkheid op het lokale schaalniveau en kunnen – aanvullend aan de ambities uit het gebiedsprofiel – lokaal waardevolle plekken of kwaliteiten beschermen door een gemeentelijk kwaliteitskader. Andersom geldt, dat het gebiedsprofiel niets expliciet verbiedt of gebieden op slot zet.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

### **3.4.1 Raamplan Ouddorp Bad<sup>8</sup>**

De zone tussen de Oud Nieuwlandse Wetering en Oude Nieuwlandseweg vormt de kern van Ouddorp Bad en is dé toekomstzone voor doorontwikkeling van recreatieve voorzieningen, men name daar waar koppeling aan de bestaande linten mogelijk is. Voor deze zone zet de gemeente in op het versterken van de ruimtelijke identiteit om toekomstige recreatieve ontwikkelingen op te kunnen nemen en het gebied meer 'body te geven'.

Deze zone ligt deels binnen de typering 'schurvelingenlandschap', maar is op delen nu nog vrij kaal en open. Door het verdichten en uitbreiden van het bestaande raamwerk van beplanting en het aanplanten van lanen op toegangswegen wordt de bosfeer versterkt, waarbij gerefereerd wordt aan de kwaliteiten van de binnenduintrand in de directe omgeving (zoals bv. omgeving Oostdijk en Groenedijk). De toegevoegde beplanting moet gebiedseigen zijn en een meerwaarde hebben vanuit de landschappelijke beleving. De ruimte op openbaar gebied is echter beperkt, versterking van de identiteit zal dan ook grotendeels op de kavels zelf moeten gebeuren. Ontwikkeling van nieuwe (recreatieve) voorzieningen moet dan ook gepaard gaan met de aanplant van voldoende bomen. Hier en daar kunnen randen van bosschages opener gemaakt voor meer doorzicht in het gebied. In de 'kamers' is ruimte voor een mix van landbouw (bv. bloementeel), wonen en ontwikkeling van toeristisch recreatieve voorzieningen. Voor dit gebied is het van belang om ook de visie op landschap en natuur goed uit te werken.

In het raamplan heeft de gemeente ervoor gekozen om niet het schurvelingengebied door te trekken over het Ouddorp Duin (plangebied), maar juist het duinlandschap. Dit houdt in dat het duin wordt verbreed en een natte duinvoet wordt aangelegd, waarbij:

- Het bestaande duinlandschap behouden blijft en wordt versterkt;
- De duinvoet zichtbaar wordt gemaakt;
- Een natte zone voor beleving, recreatie en natuur wordt aangelegd;
- Ruimte wordt gegeven aan nieuwe recreatie-activiteiten in het verbreed duinlandschap.

---

<sup>8</sup> Raamplan Ouddorp Bad, H+N+S Landschapsarchitecten (maart 2013)



Afbeelding 3.3: Raamplan Ouddorp Bad (2013)

#### Conclusie:

De uitbreiding van Landal Strand Resort Ouddorp Duin ligt geheel buiten deze zone, waardoor het Raamplan Ouddorp Bad geen belemmering vormt voor de betreffende ontwikkeling.

### 3.5 Ruimtelijke kwaliteit

Hier zal worden aangesloten bij de motivering uit het moederplan, bestemmingsplan Klepperduinen van de gemeente Goedereede. Uitgangspunt blijft een optimale landschappelijke inpassing. De ontwikkeling wordt momenteel aan de oost-, west- en noordzijde omgeven door Landal Strand Resort Ouddorp Duin. In de afrondende ontwikkeling wordt het gehele gebied integraal ingericht en geëxploiteerd binnen Landal Strand Resort Ouddorp Duin.



Afbeelding 3.4: Het schurvelingenlandschap als landschappelijk raamwerk benutten en versterken



Afbeelding 3.5: Uitsnede uit Ruimtelijke kwaliteitskaart Zuid-Holland  
(Uit: Gebiedsprofiel Goeree-Overflakkee)

### **3.6 Conclusies beleid**

Het ontwikkelen van verblijfsrecreatie is beleidsmatig mogelijk. Uitgangspunten zijn: versterking van het schurvelingen- en duinlandschap, de lintenstructuur en de ontwikkeling van Landal Strand Resort Ouddorp Duin als aantrekkelijk (verblijfs-)recreatiegebied. Economische ontwikkeling levert een bijdrage aan kwaliteitsverbetering van het gebied.

## 4. RANDVOORWAARDEN

### 4.1 Milieuaspecten

#### 4.1.1 Voorgeschiedenis: MER Verplaatsingsgebied

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied” is reeds een MER opgesteld (2008). De realisering van het Verplaatsingsgebied was m.e.r.-plichtig vanwege de aanleg van een nieuwe toeristisch-recreatieve voorziening. Bijzonderheid daarbij is dat deze activiteit in een gevoelig gebied ligt met een oppervlak van circa 44 ha. Uit bijlage C van het Besluit m.e.r. blijkt dat er reeds sprake is van een m.e.r.-plicht voor een dergelijke activiteit wanneer de voorziening een oppervlakte beslaat van 20 ha of meer in een gevoelig gebied. Onder een gevoelig gebied wordt onder andere verstaan: “een gebied met behoud en herstel van de bestaande landschapskwaliteit, zoals dat gebied is vastgelegd in een geldend bestemmingsplan of bij het ontbreken daarvan in een geldig streekplan” (Besluit m.e.r. 1999, begripsbepaling). In het MER “Verplaatsingsgebied Klepperstee” is voor het onderhavige plangebied uitgegaan van ‘dagrecreatie’ hetgeen ook is vastgelegd in het bestemmingsplan Verplaatsingsgebied.

Voor het gebied Klepperduinen (waar het plangebied onder valt) was rekening gehouden met volgende uitgangspunten:

- realisatie van 494 toeristische eenheden, inclusief een streekeigen hotel;
- centrale voorzieningen in de vorm van een receptie, horeca en een dienstwoning;
- groepsaccommodatie.

Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van een worst-case situatie waarin wordt gerekend met een zomerhalfjaargemiddelde en piekintensiteiten. Aan de hand hiervan zijn de effecten van het “Verplaatsingsgebied” op het woon- en leefklimaat en ecologie bepaald. In totaliteit zullen in het gebied ten hoogste eenzelfde aantal recreatieve eenheden worden gerealiseerd. Deze worden echter in tegenstelling tot het kampeerterrein, ook buiten het zomerseizoen gebruikt, zij het naar alle waarschijnlijkheid aanzienlijk minder dan in de zomer (het strand is de voornaamste attractie). Omdat is gerekend met piekbelastingen en het zomerhalfjaargemiddelde (gemiddeld meer motorvoertuigen/etmaal) is het MER echter afdoende om de effecten van het onderhavige plan inzichtelijk te maken.

#### 4.1.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Met de ontwikkeling van 9 verblijfsrecreatieve voorzieningen blijft dit wijzigingsplan ruimschoots beneden de drempelwaarden (2.000 woningen of meer) uit het Besluit MER. Er is derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Wel dient door het bevoegd gezag een vormvrije-m.e.r.-beoordeling plaats te vinden, ook wanneer ontwikkelingen onder de drempelwaarden blijven.

In de Nota van Toelichting (Stb. 2011, 102) staat vermeld: “Bij een stedelijk ontwikkelingsproject kan het gaan om bouwprojecten als woningen, parkeerterreinen, bioscopen, theaters, sportcentra, kantoorgebouwen en dergelijke of een combinatie daarvan. (...) Wat ‘stedelijke ontwikkeling’ inhoudt kan

van regio tot regio verschillen. Wat van belang hierbij is of er per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen zijn”. Uit het voorgaande volgt dat daar waar sprake is van aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject waar een m.e.r.-plicht of een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht is aangewezen.

Onderhavige ontwikkeling is onderzocht op eventuele negatieve gevolgen. Er is sprake van eenzijdige en beperkte gevolgen voor het milieu ofwel geen aanzienlijke negatieve milieugevolgen, daarbij meegewogen dat het locatie betreft waar reeds op basis van het nu geldende bestemmingsplan een veelheid aan ontwikkelingsmogelijkheden bestaat. Het initiatief is om die reden naar onze mening niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject met aanzienlijke milieugevolgen, zoals bedoeld in het m.e.r.-besluit.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.2.1 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Het plan ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur.

Verder zijn in dit hoofdstuk de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals externe veiligheid en bedrijven en milieuzonering. Hieruit blijkt dat er door onderhavig wijzigingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals uit bovenstaande opsomming blijkt, zijn er geen significante milieueffecten en is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

#### **4.1.3 Bodem**

##### **Locatiegegevens**

In het kader van het bestemmingsplan ‘Verplaatsingsgebied’ is vooronderzoek gedaan naar de kwaliteit van de bodem. Dit had betrekking op het gehele projectgebied “Landal Strand Resort Ouddorp Duin”.

Voor het onderhavige plangebied is in februari 2015 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (DIBEC, 3 februari 2015, rapportnummer 814.047\_01), en in 2016 een aanvullend onderzoek (DIBEC, 25 maart 2016, rapportnummer 816.005\_01) (zie bijlage).

Het vooronderzoek is aangevuld met relevante informatie over het bodemgebruik na die tijd aangeleverd door de opdrachtgever. Onderhavig bodemonderzoek heeft betrekking op het zuidelijke deel van het projectgebied en betreft de kadastrale percelen die bekend staan als gemeente Ouddorp, sectie H, nummers 388, 389, 392 (ged.), 424 en 425. De onderzoekslocatie heeft een oppervlakte van circa

11,3 ha. Het projectgebied “Strand Resort Ouddorp Duin” heeft grotendeels een agrarische bestemming (akkerbouw en grasland) en bevindt zich ten noorden van de Vrijheidsweg te Ouddorp. Ter plaatse van het zuidelijke deel van het gebied bevindt zich een opslagterrein (de exacte locatie is aangegeven op de situatietekening bij het bodemonderzoek). Dit opslagterrein heeft een oppervlakte van circa 2.000 m<sup>2</sup> en is grotendeels met stelconplaten verhard. Het terrein is in gebruik door het recreatiepark De Klepperstee als opslaglocatie ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden aan het park. Er worden onder andere grond, houtsnippers, snoeiafval en verhardingsmaterialen opgeslagen. Door het gebied lopen diverse paden die verhard zijn met een halfverhardingslaag. Verder zijn afwateringsloten aanwezig. Volgens informatie van de opdrachtgever bevinden zich in de sloten geen lozingspunten. Parallel aan de sloten bevinden zich grondwallen. De grond waaruit deze wallen zijn opgebouwd, is volgens informatie van de opdrachtgever vrijgekomen bij het realiseren van de afwateringsloten.

Ten noorden van het projectgebied bevindt zich de “Dijk het Flauwe Werk” en hierachter de Noordzee. In oostelijke richting is een parkeerterrein aanwezig. Zuidelijk van de onderzoekslocatie bevinden zich recreatieparken (onder andere De Klepperstee). Het gebied ten westen van de onderzoekslocatie heeft een agrarische bestemming.

Het project “Strand Resort Ouddorp Duin” bestaat uit het realiseren van een park met recreatievilla's. Een aantal afwateringssloten zullen bij de inrichting van het park geherstructureerd of gedempt worden. De afwateringssloten binnen het zuidelijke deel van het projectgebied maken geen onderdeel uit van onderhavig bodemonderzoek.

#### *Historie*

In 1719 is ten noorden van de onderzoekslocatie de Oude Nieuwlandse dijk gerealiseerd om het gebied te beschermen tegen hoogwater uit de Noordzee. Inmiddels is de Oude Nieuwlandse dijk verdwenen onder nieuw aangelegde duinen en onder de zogenaamde Bituumdijk. Uit (historisch) kaartmateriaal blijkt dat de locatie vanaf ten minste 1880 tot heden in gebruik was als landbouwgebied. In het gebied is een rechtlijnig patroon van afwateringssloten aanwezig. Het patroon is, op enkele gedempte sloten na, door de jaren heen overwegend gelijk gebleven.

#### **Conclusies**

##### *Verkennd bodemonderzoek*

Uit de analyseresultaten blijkt dat in een mengmonster van een zwak houtskoolhoudende zandlaag in de bovengrond ter plaatse van boringen 38 en 59 licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en zink zijn aangetoond (M-bg-04). Ter plaatse van boring 49 is in de humeuze bodemlaag met zwakke slibbijmenging in het traject 50-100 cm-mv een matig verhoogd gehalte aan zink aangetoond. Tevens zijn licht verhoogde gehalten aan cadmium en lood gemeten. In de overige onderzochte (meng)monsters zijn geen verhoogde gehalten aan de geanalyseerde parameters aangetoond. In het grondwater is zeer plaatselijk een zeer licht verhoogd gehalte aan barium en molybdeen gemeten. Deze licht verhoogde gehalten zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het van nature voorkomen van barium en molybdeen in de bodem.

### *Nader bodemonderzoek*

Naar aanleiding van het gemeten matig verhoogde zinkgehalte ter plaatse van boring 49 is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het nader bodemonderzoek blijkt dat de zinkverontreiniging beperkt blijft tot de humeuze zandlaag in de ondergrond (circa 0,5-1,0 m-mv) in de omgeving van boring 49. Deze humeuze zandlaag is licht tot sterk verontreinigd met zink. Er is een kern aanwezig waarin sterk verhoogde zinkgehalten (>interventiewaarde) zijn aangetoond. Deze kern heeft een omvang van circa 15 m<sup>3</sup>. Het licht tot matig verontreinigde deel van de zinkverontreiniging heeft een omvang van circa 175 m<sup>3</sup>. Op basis van het vooronderzoek zijn geen gegevens beschikbaar over een mogelijke bron van de zinkverontreiniging. Gezien de beperkte omvang van het sterk verontreinigde deel van de zinkverontreiniging (< 25 m<sup>3</sup> boven de interventiewaarde) is er géén sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De onderzoeksvragen (paragraaf 3.4.2 van het Verken- nend en nader onderzoek, zuidelijk deel, DIBEC), zijn alle voldoende beantwoord. Het vooraf opge- stelde conceptueel model hoeft niet te worden aangepast.

### **Indicatief verhardingsonderzoek**

Op basis van de onderzoeksresultaten voldoet de hoogovenslakkenverharding van de paden indicatief aan de milieuhygiënische criteria voor niet-vormgegeven bouwstoffen.

### **Aanbevelingen**

In de huidige situatie zijn er geen onaanvaardbare risico's met betrekking tot de aanwezigheid van de zinkverontreiniging gezien de beperkte omvang, deze geïsoleerd is door de aanwezigheid van een schone bovengrond (circa 0,5 m<sup>1</sup>) en de zinkverontreiniging immobiel is. Of de zinkverontreiniging een belemmering vormt voor de realisatie van het strandresort is afhankelijk van de uit te voeren werkzaamheden en de toekomstige inrichting van het strandresort. Aanbevolen wordt de toekomstige inrichting van het strandresort te spiegelen aan de situering van de zinkverontreiniging en indien noodzakelijk de zinkverontreiniging te saneren in overleg met het bevoegd gezag.

Buiten de zinkverontreiniging in de omgeving van boring 49 bestaan er géén milieuhygiënische be- zwaren tegen de voorgenomen realisatie van het strandresort. Voor het uitvoeren van werkzaamhe- den in sterk verontreinigde grond dient vooraf toestemming van het bevoegd gezag verkregen te wor- den. Aangezien het géén geval van ernstige bodemverontreiniging betreft kan dit middels het indienen van een Plan van aanpak bij DCMR Milieudienst Rijnmond.

Aangezien het geen geval van ernstige bodemverontreiniging betreft is het geen verplichting de sane- ringswerkzaamheden uit te voeren conform SIBK BRL 7000 (protocol 7001). Om de kwaliteit te waar- borgen wordt echter wel geadviseerd de werkzaamheden uit te laten voeren door een aannemer met voldoende kennis en ervaring met bodemsaneringen. De werkzaamheden in sterk verontreinigde grond dienen begeleid te worden door een milieukundig begeleider conform SIBK BRL 6000 (protocol 6001). Bij de uitvoering van de saneringswerkzaamheden dient rekening gehouden te worden met het juiste veiligheidsregime (arbeidshygiëne) conform de CROW 132 (Werken in of met verontreinigde grond en verontreinigd (grond)water). Op basis van een eerste conceptberekening is de veiligheidsklasse 1T/0F van toepassing. De aannemer dient de definitieve veiligheidsklasse te bepa- len.

### **Sanering**

Op 6 april 2016 is gestart met de sanering van de zinkspot. Deze startdatum is op 31 maart 2016 gecommuniceerd met de DCMR Milieudienst Rijnmond. Tijdens het ontgraven van de zinkspot bleek dat sprake is van een demping. Het dempingsmateriaal bestaat uit grond met een bijmenging van hout en diverse soorten afval. In afwijking van het plan van aanpak is door de opdrachtgever besloten de gehele demping te ontgraven in plaats van alleen het gedeelte dat om civieltechnische redenen verwijderd zou moeten worden. Hierdoor is er meer grond (met bijmenging van dempingsmateriaal) vrijgekomen dan geraamd in het plan van aanpak. In afwijking van het plan van aanpak is daarom besloten alleen de kern met matig tot sterk met zink verontreinigde grond direct af te voeren naar een erkende verwerkingslocatie. Deze grond is onder afvalstroomnummer 0808116B0139 afgevoerd naar de erkende verwerkingslocatie Boskalis Dolman B.V. te Schiedam. De licht met zink verontreinigde grond is binnen het projectgebied tijdelijk in depot gezet en indicatief gekeurd (analyse op het standaard stofpakket voor grond). Uit de resultaten bleek dat het depot (grond met bijmenging van dempingsmateriaal) indicatief voldeed als Achtergrondwaarde grond. Vervolgens is het depot op locatie gezeefd over 35 mm om de grond van het dempingsmateriaal te scheiden. Na zieving is gebleken dat de grove fractie (dempingsmateriaal) een kleine hoeveelheid astbesthoudend plaatmateriaal bevat. Het dempingsmateriaal is afgevoerd naar Van Vliet te Sliedrecht.

De gezeefde grond is vervolgens middels een partijkeuring (inclusief asbest) conform het Besluit en de Regeling bodemkwaliteit onderzocht (DIBEC, 3 juni 2016, rapportnummer 816.005\_03). Hieruit blijkt dat de partij als “Klasse Industrie grond” gekwalificeerd is. In de partij is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen of aangetoond. De grond is afgevoerd naar de Plas van Heenvliet te Zwartewaal. De saneringswerkzaamheden zijn uitgevoerd door Jaro Grondwerken & Kraanverhuur. De ontgraving van de demping is uitgevoerd onder begeleiding van de erkende (protocol 6001) milieukundig begeleider E. Daemen van Edwin Daemen B.V. conform BRL SIKB 6000, protocol 6001. Het nemen van controlemonsters is uitgevoerd conform protocol 6001, Milieukundige begeleiding landbodemsanering met conventionele methoden. Op 7 april 2016 is het ontgraven van de demping afgerond en zijn de putbodem en putwanden uitgekeurd.

Uit de resultaten van de controlemonsters bleek dat deze aan de Achtergrondwaarde voldoen. In bijlage 1 is een situatietekening opgenomen met de ontgravingscontour en codering van de uitgekeurde putbodems en putwanden. Volgens informatie van de opdrachtgever en de aannemer is de saneringsput aangevuld met zand uit het projectgebied dat op basis van verkennend bodemonderzoek (DIBEC, 25 maart 2016, rapportnummer 816.005\_01) voldoet als “Achtergrondwaarde grond”.

De controlemonsters zijn geanalyseerd op zink, organisch stof en lutum. Resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de evaluatie van de saneringswerkzaamheden in bijlage 1 en 2 bij deze toelichting.

#### **4.1.4 Luchtkwaliteit**

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen.

Het onderhavige plan voorziet niet in de planologisch toevoegen van woningen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Klepperduinen'. Het totaal aantal woningen (van in totaal 494 recreatieve nachtverblijfseenheden) in het gehele gebied zal niet toenemen. De wijziging ziet op het toestaan van recreatiewoningen in dit gebied. Het bouwplan voorziet in de realisatie van maximaal 9 recreatiewoningen. Voor de nieuwe situatie is in beeld gebracht wat dit voor gevolgen heeft voor de verkeersgeneratie (verkeer en parkeren).

#### *Beoordeling luchtkwaliteit*

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen)' (Regeling NIBM) zijn voor verschillende functiecategorieën cijfermatige kwantificaties opgenomen, waarbij een ontwikkeling als een NIBM-project kan worden beschouwd. Deze categorieën betreffen landbouwinrichtingen, spoorwegemplacements, kantoorlocaties, woningbouwlocaties en een combinatielocatie van woningbouw en kantoren.

In de regeling NIBM is aangegeven dat een woningbouwlocatie met maximaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg is aan te merken als een ontwikkeling die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De totale voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een verblijfsrecreatie, commerciële voorzieningen gericht op recreatie en een of meer horecavoorzieningen. Ten aanzien van de vestiging van de commerciële voorzieningen en de horeca, is de verwachting dat de bezoekers dit combineren met het bezoek aan het strand. De verkeersaantrekkende werking zal hierdoor niet toenemen. Ten aanzien van de recreatiewoningen, blijft het aantal ruim onder de 1.500 woningen. Dit betekent dat de voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project die NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daardoor is toetsing aan de grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit niet nodig.

#### **Conclusie**

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Toetsing aan de grenswaarden van de Wet luchtkwaliteit is dan ook niet nodig. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ontwikkelingen in dit bestemmingsplan (artikel 5.16, lid 1 aanhef en onder c Wm).

#### **4.1.5 Akoestische aspecten**

##### **Algemeen: wegverkeerslawaaï**

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, scholen en kinderdagverblijven - kunnen worden geprojecteerd, dient te worden onderzocht of aan de normen van de Wgh wordt voldaan.

## Onderzoek

De Vrijheidsweg blijft voor dit gedeelte voorlopig een 80 km p/h weg. In het plangebied worden geen geluidgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Ook recreatiewoningen zijn niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is wettelijk gezien voor de realisatie van het plan dan ook niet benodigd. Op basis van jurisprudentie dient wel onderzoek plaats te vinden in het kader van een goed woon- en leefklimaat.

De verkeersaantrekkende werking zal zeer licht toenemen met 24,3 motorvoertuigen per etmaal. De toename van geluid zal daardoor zeer gering zijn en geen grote invloed hebben op het woon- en leefklimaat.

## Conclusie

De ontwikkeling van recreatiewoningen in het plangebied is niet geluidsgevoelig in het kader van de Wet geluidhinder, wel dient aangetoond te worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De verwachting is dat de intensiteit op de omliggende wegen nagenoeg niet zal toenemen en dat dus sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon-, leefklimaat.

### 4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In het Bevt (artikel 8, lid 1) is opgenomen dat niet in alle gevallen het groepsrisico verantwoord hoeft te worden. Deze verplichting geldt niet voor ruimtelijke besluiten die betrekking hebben op een gebied dat in zijn geheel op meer dan 200 meter vanaf de buitenrand van een transportroute ligt. Een ruimtelijke ontwikkeling op een afstand groter dan 200 meter levert slechts een geringe bijdrage aan de hoogte van het groepsrisico. Wanneer een projectgebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportas (gebied tot 1% letaliteitsgrens) moet wel aandacht besteed worden aan de bereikbaarheid van het projectgebied en de bestrijdbaarheid bij een eventuele calamiteit.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### *Groepsrisico*

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer/veiligheidsregio.

### *(Beperkt) kwetsbare objecten*

Er moet getoetst worden aan het Bevi, Bevt en het Bevb wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants<sup>9</sup>.

### *Risicovolle activiteiten*

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

## **Conclusie**

Volgens de informatie van de Risicokaart bevinden zich in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen. Er vindt ook geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het aspect externe veiligheid leidt niet tot beperkingen voor de uitvoering van het wijzigingsplan.

### **4.1.7 Bedrijven en milieuzonering**

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

<sup>10</sup> Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

### **Richtafstandenlijsten**

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

### **Onderzoek**

Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan een brede groenstrook aan de Vrijheidsweg. Aan de noordzijde aan natuurgebied (duinen en strand). Aan de westzijde is recreatiegebied Ouddorp Duin in ontwikkeling. Voor het overige zijn in de omgeving geen andere inrichtingen aanwezig die van belang zijn in het kader van milieuzonering. De ontwikkeling van 9 recreatiewoningen binnen het plangebied is zeer klein en de toekomstige activiteiten kunnen worden aangemerkt als een voortzetting van de omliggende (recreatieve) activiteiten.

### **Conclusie**

Nabij het plangebied is een recreatieterrein met recreatiewoningen gelegen die van belang is in het kader van milieuzonering. De ontwikkelingen binnen het plangebied kunnen als voortzetting van de omliggende (recreatieve) activiteiten worden beschouwd. Een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat kan worden gegarandeerd. Ten aanzien van dit aspect zijn er dan ook belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

#### **4.1.8 Overige belemmeringen**

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.

In het plangebied en directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een planologische bescherming behoeven. Daarnaast zijn er ook geen andere zones of gebieden aanwezig die een plaats moeten krijgen in het wijzigingsplan.

### **Conclusie**

Er zijn geen overige belemmeringen aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

## 4.2 Planologische aspecten

### 4.2.1 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een quickscan flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. De quickscan is integraal opgenomen in deze paragraaf. Met de quickscan kan duidelijk worden gemaakt of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving. Op de Vrijheidsweg te Ouddorp zijn plannen om op een gebied met de bestemming agrarisch en de gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied' recreatiewoningen te realiseren. Het aantal woningen zal planologisch niet toenemen in het plangebied. In de toekomstige situatie worden in het plangebied ook recreatiewoningen toegestaan. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

#### Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet (NB-wet) en de Flora- en faunawet (FF-wet). Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

##### *Natuurbeschermingswet*

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

##### *Provinciaal beleid*

De provinciale groenstructuur bestaande uit het Natuurnetwerk Zuid-Holland (voormalige EHS) en het Programma Ruimte zijn ruimtelijk vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014. Het Natuurnetwerk Zuid-Holland is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

##### *Flora- en faunawet*

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en

min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (augustus 2009) wordt onderscheid gemaakt in verschillende categorieën vogelnesten. Van de meeste vogelsoorten zijn de nesten uitsluitend beschermd wanneer deze tijdens de broed- en nestperiode in gebruik zijn. Het gaat om soorten die jaarlijks nieuwe nesten maken. Van een aantal soorten is het nest, inclusief de functionele leefomgeving, jaarrond beschermd. Dit zijn een aantal roofvogels en uilen, koloniebroeders en gebouw bewonende vogelsoorten ('categorie 1-4 soorten').

Tenslotte is er een categorie nesten van vogelsoorten die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed, maar die over voldoende flexibiliteit beschikken om, als die broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen ('categorie 5-soorten').

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

### **Werkwijze QuickScan flora en fauna**

In de QuickScan zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 12 augustus 2016 door een ecooloog van BRO<sup>11</sup> een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hierbij is onder andere gebruik gemaakt van de checklist aanwezigheid (inschatten mogelijke aanwezigheid vleermuizen in een Flora- en faunawet vooronderzoek) uit het Vleermuisprotocol versie 25 maart 2013. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is onder meer gebruik gemaakt van quickscanhulp (quickscanhulp.nl). De quickscanhulp geeft een overzicht van gegevens (van de afgelopen vijf jaar) uit de Nationale Data-bank Flora en Fauna (NDFB) de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

## Beschrijving van het plangebied

### *Ligging van het plangebied*

Het plangebied bestaat uit een aardappelveld, grenzend aan Landal Strand Resort Ouddorp Duin aan de Vrijheidsweg, ten westen van Ouddorp, Gemeente Goeree-Overflakkee. De Amersfoortcoördinaten van het midden van de locatie zijn X= 052.781; Y=426.804. De ligging van het plangebied is te zien in onderstaande afbeeldingen (figuur 4.1 en 4.2).



Fig. 4.1. Ligging van het plangebied (rode ster)



Fig. 4.2. Ligging van het plangebied (rood omlijnd)

<sup>11</sup> BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Onderstaande foto's geven een impressie van het plangebied.



Fig. 4.3. Overzicht plangebied, met links het in ontwikkeling zijnde gebied, en op de achtergrond de huisjes van het vakantiepark. Foto genomen richting het noorden.



Fig. 4.4. Overzicht plangebied, met op de achtergrond de aarden wal waarachter het mais en courgetteveld. Foto genomen richting het zuidoosten.



Fig. 4.5. Deel van het plangebied met op de achtergrond het in ontwikkeling zijnde gebied. Foto genomen in noordwestelijke richting.



Fig. 4.6. Witte kwikstaart, midden op het plangebied, op de vers gerooide akker.



Fig 4. 7. Overgroeide greppel met riet aan de noordzijde van het plangebied.



Fig 4.8. Verse graafsporen van een konijn.

### *Huidige situatie*

Het plangebied ligt in het buitengebied, ten westen van het dorp Ouddorp en heeft momenteel een agrarische bestemming. Afgelopen jaar is het perceel bebouwd geweest met aardappels. Het ligt nu braak. Het plangebied ligt direct ten oosten van het recreatiepark Landal Strand Resort Ouddorp Duin. Tussen het park en het plangebied ligt een sterk overgroeide greppel begroeid met voornamelijk riet. Ten noorden van het recreatiepark liggen de duinen en de Noordzee. Ten oosten van het plangebied ligt een ongeveer 1 m hoge wal, begroeid met ruderales ruigtekruiden. Daarachter ligt een akker die deels met mais en deels met courgette bebouwd is. Ten zuiden van het plangebied ligt de provinciale weg met aan de overkant een vakantiepark. Ten westen van het plangebied is een gebied wat momenteel in ontwikkeling is. Er is geen doorgaande en/of permanente watergang op het plangebied.

### *Toekomstige (geplande) situatie*

De gewenste ontwikkeling betreft de bouw van negen recreatiewoningen in het kader van uitbreiding van het vakantiepark. Hiervoor zal de huidige akker bebouwd gaan worden. Er worden geen gebouwen gesloopt, er is geen houtige beplanting aanwezig, er verdwijnt dus geen houtige beplanting. Het gehele gebied bestaat uit braakliggend landbouwterrein.

## **Toetsing gebiedsbescherming**

### *Wettelijke gebiedsbescherming*

Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied Voordelta ligt op 500 meter afstand van het plangebied, het Natura 2000 gebied Duinen Goeree & Kwade Hoek op 500 meter afstand en het Natura 2000 gebied Grevelingen op 2.9 kilometer van het plangebied. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000 gebied op voorhand uitgesloten. In de planvorming hoeft derhalve verder geen rekening gehouden te worden met de Natuurbeschermingswet.

### *Planologische gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt geheel buiten het Natuurnetwerk Zuid-Holland of het Programma Ruimte zoals deze is vastgesteld op de kaart van de Verordening Ruimte. Door de ontwikkeling zullen geen wezenlijke kenmerken van de provinciale groenstructuur worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

## **Toetsing Flora- en faunawet**

### Vaatplanten

Er zijn tijdens het veldbezoek in het plangebied geen beschermde vaatplanten aangetroffen. In de omgeving zijn wel een aantal beschermde vaatplanten bekend, zoals de Herfstschroeforchis, rietorchis, steenanjer, tongvaren en veldgentiaan. Gezien het feit dat het hier om een bemeste en recent gebruikte akker gaat is het uitgesloten dat deze beschermde planten op dit plangebied aanwezig zijn. De aanwezigheid van beschermde vaatplanten is redelijkerwijze op voorhand uitgesloten.

### Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele soorten algemeen beschermde (tabel 1) grondgebonden zoogdieren zoals veldmuis, mol en konijn. Er zijn van de mol en veldmuis sporen aangetroffen

(muizenhol en mollengang) en er zijn graafsporen aangetroffen van konijn. Van strenger beschermde grondgebonden zoogdieren zijn tijdens het veldbezoek geen verblijfplaatsen dan wel sporen aangetroffen. Uit bronnenonderzoek blijkt dat zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren niet in de omgeving van het plangebied voorkomen. Negatieve effecten voor zwaarder beschermde soorten grondgebonden zoogdieren worden redelijkerwijze op voorhand uitgesloten.

#### *Effectenbeoordeling*

Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

#### Vleermuizen

Uit de omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de gewone dwergvleermuis. Het plangebied is niet bebouwd, en er is geen houtige beplanting aanwezig. Hiermee zijn vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes en/of foerageerplaatsen van vleermuizen uitgesloten. Negatieve effecten voor vleermuizen worden op voorhand uitgesloten.

#### Vogels

Tijdens het veldbezoek is op en rond het plangebied een witte kwikstaart aangetroffen. Deze net bewerkte akker is een goede foerageerplek, maar geen geschikte nestelplaats voor de witte kwikstaart. Er is voldoende alternatief foerageergebied voor de witte kwikstaart aanwezig. Het veldbezoek is uitgevoerd buiten het broedseizoen.

Uit bronnenonderzoek blijkt dat in de omgeving een aantal vogels voorkomen waarvan de nesten jaar-rond beschermd zijn, zoals de boomvalk, buizerd, havik, kerkuil en ransuil.

Op het plangebied is voor geen van deze soorten vogels een geschikte nestmogelijkheid aanwezig. De akker kan slechts in zeer geringe mate dienen als foerageergebied voor deze beschermde vogels. Verder is er in de omgeving van het plangebied ruim voldoende foerageergebied. Er verdwijnt geen essentieel foerageergebied voor deze jaar-rond beschermde vogels.

#### *Effectenbeoordeling*

Voor de voorgenomen ontwikkeling zal gras- riet- en ruigtevegetatie verdwijnen. Nesten van vogelsoorten die hierin kunnen broeden zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor deze vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half augustus globaal worden aangehouden als broedseizoen. Door het verwijderen van vegetatie en grondverzet buiten de broedperiode uit te voeren, wordt het risico op overtreding van de Flora- en Faunawet voor deze vogelsoorten sterk verminderd. De broedperiode verschilt per soort en soms ook per jaar en in het kader van de Flora- en faunawet wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval wordt verstoord, ongeacht de datum. Indien op een locatie geen broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door inspectie

voor aanvang van werkzaamheden op aanwezige legsels of nestjongen en indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, worden negatieve effecten voor vogels uitgesloten.

#### Vissen, amfibieën en reptielen

Vanuit bronnenonderzoek zijn de rugstreeppad en zandhagedis (beide tabel 3) bekend in de omgeving van het plangebied. Er zijn echter geen sporen van deze diergroepen aangetroffen. Binnen het plangebied is een geringe hoeveelheid oppervlaktewater aanwezig in de vorm van de overgroeide greppel. De kwaliteit en mate van begroeiing van deze greppel is zodanig dat de aanwezigheid van beschermde vissen en van voortplantingsplaatsen van amfibieën redelijkerwijze uit te sluiten is. Ook de akker die recent bebouwd was, is geen geschikt landhabitat voor strenger beschermde amfibieën. Incidenteel voorkomen van een zwervend exemplaar van de gewone pad (tabel 1) binnen het plangebied kan echter niet helemaal uitgesloten worden. Binnen het plangebied is geen geschikt habitat aanwezig voor reptielen, het voorkomen hiervan wordt op voorhand uitgesloten.

#### *Effectenbeoordeling*

Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. In het kader van de algemene zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. In het kader van de algemene zorgplicht zijn geen specifieke maatregelen nodig.

#### Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied geen waarde door het ontbreken van geschikt biotoop, zoals het ontbreken van geschikte waardplanten. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten binnen het plangebied is daarmee met voldoende zekerheid uit te sluiten.

#### **Conclusie en aanbevelingen**

- Het plangebied vormt geschikt habitat voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis, mol, konijn etc.). Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. De algemene zorgplicht blijft echter wel van kracht.
- Het plangebied kan mogelijk een zeer geringe waarde hebben als onderdeel van het foerageergebied voor eventuele in de omgeving broedende vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Met de ontwikkeling zal echter geen essentieel foerageergebied verloren gaan. Negatieve effecten voor vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten worden uitgesloten.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de vegetatie. De nesten van vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Voor de binnen het plangebied voorkomende vogelsoorten kan de periode tussen half maart en half juli worden aangehouden als broedseizoen. Door het uitvoeren van werkzaamheden buiten de broedperiode uit

te voeren en/of door inspectie voor aanvang van werkzaamheden op de aanwezigheid van broedende vogels, kunnen negatieve effecten voorkomen worden.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten planten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, amfibieën, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Voor aanwezige algemeen voorkomende soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en Faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Er zijn echter geen specifieke maatregelen nodig voor zoogdieren, amfibieën en overige ongewervelden.

### **Aanbeveling**

In de huidige situatie is het voorkómen van de rugstreeppad redelijkerwijze uit te sluiten. Het is, in verband met de mogelijkheden van de rugstreeppad, aan te raden om situaties waarbij vergraafbaar zand blijft liggen, te voorkomen.

### **4.2.2 Verkeer en parkeren**

De hoofdverkeersstructuur die in het bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied” is opgenomen, wijzigt met dit wijzigingsplan niet. De beschrijving van de verkeersstructuur, zoals die in het bestemmingsplan “Verplaatsingsgebied” is opgenomen, is nog altijd actueel en overgenomen in dit plan.

### **Ontsluitingsstructuur voor autoverkeer en verkeersafwikkeling**

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten door de Vrijheidsweg, die is gelegen tussen het Verplaatsingsgebied en het zandwallengebied, waarin de uit te plaatsen bedrijven of delen daarvan zijn gevestigd. De Vrijheidsweg geeft zowel in oostelijke richting aansluiting op de N57 (Vrijheidsweg-Oosterweg-N57) als in westelijke richting (Vrijheidsweg-Groeneweg-N57). De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via het Landal Strand Resort Ouddorp Duin. De Vrijheidsweg is een weg met een belangrijke verkeersfunctie. De maximumsnelheid ter hoogte van het plangebied bedraagt 50 km/h. Ten westen van de Langedijk bedraagt de maximumsnelheid 80 km/h en ten oosten van de Westerweg 60 km/h. De bereikbaarheid van het plangebied is als goed aan te merken.

Het onderhavige plan voorziet niet in de planologisch toevoegen van woningen in het plangebied van het bestemmingsplan ‘Klepperduinen’. Het totaal aantal woningen (van in totaal 494 recreatieve nachtverblijfseenheden) in het gehele gebied zal niet toenemen. De wijziging ziet op het toestaan van recreatiewoningen in dit gebied. Het bouwplan voorziet in de realisatie van maximaal 9 recreatiewoningen. De verkeersaantrekkende werking van deze woningen is bepaald met kencijfers van het CROW (publicatie 317). De verkeersgeneratie per vakantiewoning is gemiddeld  $2,7 \times 9 = 24,3$  extra motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De wegcapaciteiten zijn voldoende om de extra verkeersintensiteiten af te wikkelen. Op piekdagen kan de verkeersafwikkeling rond de aansluiting van het parkeerterrein van de strandopgang op de Vrijheidsweg stroef verlopen. Dat wordt veroorzaakt door geconcentreerd vertrek van met name de strandbezoekers (dagtoeristen), die plaatsvindt tegen etentijd of bij een weersomslag. Naar verwachting zullen daarbij geen grote knelpunten optreden. Bovendien is een ietwat stroeve verkeersafwikkeling op piekdagen acceptabel.

### **Bereikbaarheid**

De route via de Oosterweg is voor het merendeel van het verkeer de meest directe route. Het recreatieverkeer is voor een belangrijk deel afkomstig uit noordelijke richting en kiest een route via de Oosterweg waardoor het plangebied voornamelijk vanuit oostelijke richting via de Vrijheidsweg wordt aangereden (circa 85%). De Vrijheidsweg ontsluit de strandopgangen en recreatiegebieden. Op piekdagen treedt er soms enige stagnatie op bij de aansluiting van de Oosterweg op de N57. De route via de Groeneweg vormt hiertoe echter een goed en afdoende alternatief, waarbij wordt opgemerkt dat vooral dagtoeristen (strandbezoek) verantwoordelijk zijn voor de piekintensiteiten.

### **Ontsluitingsstructuur langzaam verkeer**

Parallel aan de Vrijheidsweg liggen aan de zuidzijde de Oude Nieuwlandseweg en aan de noordzijde de fietspaden door de duinen. Langzaam verkeer vanuit het plangebied kan straks via een westelijke uitgang aansluiting vinden op plattelandswegen richting strand en Ouddorp.

Recreanten die van de bestaande recreatieterreinen naar het strand gaan en recreanten vanuit het gebied ten noorden van de Vrijheidsweg in de richting van de kern Ouddorp, dienen de Vrijheidsweg te kruisen. Met name de Westerweg en in mindere mate de Langedijk vormen hiervoor de belangrijkste langzaamverkeersroutes.

### **Openbaar vervoer**

De dichtstbijzijnde bushaltes liggen bij de kruising Vrijheidsweg / Strandweg (circa 600 meter) en tegenover recreatiepark De Klepperstee (circa 800). Overdag halteert hier de busdienst met een frequentie van een uur tussen Spijkenisse (aansluiting op de metro naar Rotterdam CS) en Renesse. Voor een dunbevolkt landelijk gebied, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is een dergelijke openbaarvervoersverbinding als goed aan te merken.

### **Verkeersveiligheid**

Met de aanleg van rotondes en vrijliggende langzaamverkeersroute parallel langs de Vrijheidsweg is de verkeersveiligheid aanzienlijk verbeterd. De verkeersveiligheid voor alle weggebruikers is dan ook goed te noemen.

### **Parkeerplaatsen**

Voor een vakantiepark geldt per vakantiewoning een minimale parkeerbehoefte van 2 auto's (kencijfers CROW-publicatie 317). In ieder geval worden nabij iedere vakantiewoning ten minste twee par-

keerplaatsen gerealiseerd. Landal Strand Resort Ouddorp Duin zorgt dat voor de grotere vakantiehuizen van 8-10 personen meerdere parkeerplaatsen (3) beschikbaar zijn. Binnen het vakantiepark is voldoende ruimte voor de realisatie van de parkeerplaatsen.

#### **4.2.3 Water**

In het plangebied worden 9 recreatiewoningen (onderdeel van de in totaal 494 recreatieve nachtverblijfseenheden binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Klepperduinen') gerealiseerd met een totaal bebouwd oppervlak van 2065 m<sup>2</sup>. Op het terrein wordt in totaal 686 m<sup>2</sup> water gerealiseerd. Het overig gedeelte van het terrein blijft onverhard. Op onderstaande afbeelding is de verhouding verhard en onverhard duidelijk te zien en daarbij de grote hoeveelheid water. Het aspect water vormt hierdoor geen belemmering om het plan doorgang te laten vinden.



*Afbeelding 4.9: indeling van het plangebied met water  
En slechts een beperkte mate van bebouwing*

## 5. JURIDISCH VORMGEVING

### 5.1 Algemeen

Bij het opstellen van het onderhavige wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het plan aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Verplaatsingsgebied', het naastgelegen bestemmingsplan 'Klepperduinen' en de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012).

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende planvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Het onderhavige wijzigingsplan beschrijft meer dan alleen de hoofdlijnen van het beleid, doch treedt niet al te zeer in details. Uitgangspunt van het plan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen van het voorliggende wijzigingsplan.

### 5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Voor regeling en de verbeelding van het wijzigingsplan is gebruik gemaakt van de SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen). In het kader van de SVBP 2012 dient een vaste volgorde en indeling van het plan aangehouden te worden. Deze is hieronder aangegeven.

#### 5.2.1 Planregels

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

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

##### **Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels**

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. De doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen en bouwmogelijkheden van de gronden zijn hierin aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

#### *Bestemming 'Recreatie - Verblifsrecreatie'*

De bestemming Recreatie-Verblifsrecreatie is erop gericht een zeker, maar ook flexibel kader voor de toekomstige ontwikkelingen binnen het plangebied te bieden. De volgende nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan:

- Verblifsrecreatieterrein;
- Centrum en beheervoorzieningen;
- En alle bijbehorende voorzieningen die het beheer en de exploitatie van het gebied mogelijk maken.

In de regels is in de bouwregels met betrekking tot recreatiewoningen een maximum bebouwd oppervlakte opgenomen. Gelet op het feit dat de woningen aan de vrijheidsweg liggen in het verlengde van het bestaande plan zal het bebouwd oppervlak maximaal 110 m<sup>2</sup> per woning bedragen.

Zoals opgemerkt in hoofdstuk 1 is een koppeling gelegd tussen dit wijzigingsplan voor de 9 woningen en bestemmingsplan 'Recreatieterreinen 2012'. Dit is gedaan met de volgende voorwaardelijke bepaling (in artikel 3.3):<sup>12</sup>

"Een omgevingsvergunning voor de bouw van de recreatiewoningen mag uitsluitend worden verleend indien voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning het aantal recreatieve verblijfseenheden op recreatiepark De Magneet feitelijk is afgenomen tot maximaal 110 en het ter plaatse geldende bestemmingsplan in een onherroepelijk besluit dienovereenkomstig is aangepast."

Door het aantal eenheden van De Magneet van 119 naar 110 te verlagen, wordt zodoende aan het vereiste uit de wijzigingsregels van het moederplan voldaan.

Om aan te sluiten bij het recente gemeentelijke ruimtelijk beleid is aangesloten bij de regels behorende bij het bestemmingsplan "Klepperduinen". De regels van de bestemming Recreatie – Verblifsrecreatie zijn overgenomen. De regels zijn op een paar punten aangevuld om duidelijk te maken dat de opgenomen maximale aantallen gelden voor het gehele plangebied binnen het bestemmingsplan "Klepperduinen" en niet alleen voor het plangebied van het wijzigingsplan.

#### *Bestemming 'Groen'*

De bestemming "Groen" is overgenomen uit het bestemmingsplan Klepperduinen.

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

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

#### *Anti-dubbelregel:*

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een wijzigingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het

<sup>12</sup> Door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State zelf voorzien op 7 februari 2018, zaaknummer 201701628/1/R3, ECLI:NL:RVS2018:411.

opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

#### *Algemene bouwregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen omtrent bestaande bebouwing.

#### *Algemene gebruiksregels*

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het wijzigingsplan.

#### *Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

#### *Overgangsrecht:*

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

#### *Slotregel:*

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

### **5.2.2 Verbeelding**

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn, zoals hoogteaanduidingen. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voor zover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een bestemmingsplan en wijzigingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Alleen in die gevallen dat op grond van een bestemmingsplan bouwvergunning had kunnen worden verleend en bij de herziening van dat bestemmingsplan geen andere bestemmingsregeling is vastgesteld, blijft de vaststelling van een exploitatieplan buiten toepassing (Wet van 25 juni 2009 tot wijziging van (onder meer) artikel 9.1.20. van de Invoeringswet ruimtelijke ordening, Staatsblad 2009, nr.297). Ook kan bij de vaststelling van het wijzigingsplan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- het verhaal van kosten “anderszins verzekerd” is;
- het bepalen van een tijdvak waarbinnen de exploitatie moet plaatsvinden of fasering van de bouwplannen niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen of regels aan de inrichting, de kwaliteit van bouwlocaties niet noodzakelijk is.

Er bestaat de verplichting een kostenverhaalafweging te maken. De kostensoorten die moeten worden verhaald, zijn opgesomd in de artikelen 6.2.3. en 6.2.4. van het Besluit ruimtelijke ordening. Zijn er bepaalde kostensoorten aan de orde, dan moet worden bezien of deze kosten “anderszins verzekerd” zijn. Dit kan door middel van een anterieure overeenkomst of wanneer sprake is van gemeentelijk bezit. Met het opstellen van een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer waarborgt de gemeente dat de kosten “anderszins zijn verzekerd”. Voor onderhavig plan is een anterieure overeenkomst gesloten.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Procedure

Op 21 november 2017 is het wijzigingsplan door het college gewijzigd vastgesteld. Naar aanleiding van overleg dat heeft plaatsgevonden met de partijen die beroep hebben ingesteld tegen dit plan van november 2017, is het wijzigingsplan wederom gewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde plan is wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het wijzigingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

#### Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties.

